



UFFICIO PROVINCIALE DI FIRENZE – TERRITORIO

In collaborazione con:

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Firenze
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati della provincia di Firenze
Collegio dei Periti Agrari e dei periti Agrari laureati della provincia di Firenze

**PREZZARIO DI MASSIMA
PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE
(Categorie "D" ed "E")
CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO
DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (cost approach).**

INTRODUZIONE

La presente pubblicazione ha lo scopo di fornire uno strumento operativo per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Traendo spunto dalla circolare 6/2012 e soprattutto dalla sua assunzione a norma di legge a partire dal 1 gennaio 2015 (comma 244 L.190/2014), l'Ufficio Provinciale di Firenze, in collaborazione con gli ordini professionali, ha avviato un tavolo di studio e confronto finalizzato ad individuare gli elementi necessari all'utilizzo del metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, individuato dalla circolare n. 6/2012 quale metodo più utilizzato e maggiormente adeguato in relazione all'epoca censuaria '88/89, rispetto alla quale la mancanza di dati di mercato sufficienti ed attendibili limita il ricorso agli ulteriori metodi estimativi (approccio di mercato e metodo diretto) previsti dalla normativa.

Il presente prezzo è da intendersi solo come uno strumento dinamico di riferimento da integrare ed aggiornare alla luce delle esperienze lavorative, delle innovazioni normative e delle esigenze determinate nella prassi operativa.

Indice:

Quadro Normativo di riferimento	pag. 4
Le categorie speciali e particolari: definizioni	pag. 5
Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari	pag. 6
Costi di costruzione – note metodologiche	pag. 7
Valutazione dell'area	pag. 21
Esempi applicativi e di redazione del Doc.Fa.	pag. 30

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Istruzione II del 24 maggio 1942.
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 "Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".
- D.M. 20 gennaio 1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano".
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari".
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".
- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze - Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.
- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".

LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI: DEFINIZIONI

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione *speciale* e *particolare*, per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prescrive che la rendita catastale venga determinata con *stima diretta*.

I criteri operativi per l'identificazione ed il classamento delle unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del catasto edilizio urbano, in sintesi si identificano:

- per le *categorie speciali* (gruppo D), nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale degli immobili (tali da non permetterne una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e nella finalizzazione degli stessi a speciali esigenze industriali e commerciali;
- per le *categorie particolari* (gruppo E), nella "singolarità" delle destinazioni e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività (classi).

Per la definizione di tali immobili, per quanto concerne l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) nonché per casi particolari, si rimanda alla Circolare n. 4/2006 (in particolare par. 3 e 4) ed alla Circolare n. 4/2007 entrambe dell'Agenzia del Territorio.

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1 luglio 1941

N.B. - *L'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.*

II - Immobili a destinazione speciale

Gruppo D.

- D/1 - Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (*categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5*)

III - Immobili a destinazione particolare

Gruppo E.

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (1)
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (2)
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

(1) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc.- pese pubbliche, ecc.

(2) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

COSTI DI COSTRUZIONE – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 - 1989 e sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia di Firenze, supportati da consolidate pubblicazioni di settore; tra le quali:

- DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010
- Maggioli Editore – Costi parametri indice per tipologie edilizie 2007

La determinazione dei costi all'epoca censuaria può essere eseguita con i coefficienti ISTAT dei costi di costruzione che si assumono pari al 50 % (riferimento anno 2010). Per i valori non presenti in tabella i costi potranno essere desunti dai testi sopracitati.

Con riferimento alla specifica localizzazione nell'ambito del territorio provinciale è stata individuata una unica macro area costituita dai seguenti comuni:

Macro area 1:

- D612 – Firenze
- A564 – Bagno a Ripoli
- A632 – Barberino di Mugello
- A633 – Barberino Val D'elsa
- B036 – Borgo San Lorenzo
- B406 – Calenzano
- B507 – Campi Bisenzio
- B684 – Capraia e Limite
- B962 – Scandicci
- C101 – Castelfiorentino
- C529 – Cerreto Guidi
- C540 – Certaldo
- D299 – Dicomano
- D403 – Empoli
- D575 – Fiesole
- M321 – Figline e Incisa Val D'Arno
- D613 – Firenzuola
- D815 – Fucecchio
- D895 – Gambassi Terme
- E169 – Greve in Chianti
- E291 – Impruneta
- E466 – Lastra a Signa
- E668 – Londa
- E971 – Marradi
- F398 – Montaione
- F551 – Montelupo Fiorentino
- F648 – Montespertoli
- G270 – Palazzuolo sul Senio
- G420 – Pelago

- G825 – Pontassieve
- H222 - Reggello
- H286 – Rignano Sull' Arno
- H635 – Rufina
- H791 - San Casciano in Val Di Pesa
- H937 – San Godenzo
- M326 - Scarperia e San Piero
- I684 – Sesto Fiorentino
- I728 – Signa
- L067 – Tavarnelle Val di Pesa
- L529 – Vaglia
- L838 – Vicchio
- M059 – Vinci

I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione (C2 e C3 della Circolare 6/2012) e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

I saggi di fruttuosità rimangono univocamente determinati nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E (ex multis sentenza Cass. Civ. n. 10075/06).

COSTRUZIONI INDUSTRIALI

Note:

Per altezze > di 5 metri si applica un incremento del 5 % a metro fino ad un massimo del 10 %.

Per altezze superiori a mt. 10 l'incremento può salire sino al 25 - 30%.

Nel caso di solai intermedi si applica un costo pari a 100 € / MQ

Per impianti fotovoltaici realizzati in corso d'opera si applica un incremento al costo del capannone

Pari al 3.50 %

I costi sono riferiti alla superficie lorda.

Capannoni industriali semplici fino a 2000 mq

Capannoni ad un piano con solo ufficio e servizio igienico - struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri e travi di copertura in c.a.p.); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura piana o a falde inclinate; Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri.

Tipologia	unità	Costo unitario
per luci fino a mt. 10	€/mq	165,00
per luci fino a mt. 15	€/mq	190,00
per luci fino a mt. 20	€/mq	215,00
per luci fino a mt. 30	€/mq	250,00

Capannoni industriali semplici da 2000 a 5000mq

Come sopra

Tipologia	unità	Costo unitario
per luci fino a mt. 10	€/mq	150,00
per luci fino a mt. 15	€/mq	170,00
per luci fino a mt. 20	€/mq	200,00
per luci fino a mt. 30	€/mq	230,00

Capannone articolato

Costruzioni ad uno o due piani a destinazione industriale internamente articolate (spogliatoi, gruppi servizi, mensa, uffici etc.); struttura in c.a.; copertura a shed o similare

Tipologia	unità	Costo unitario
Fino a 5000 mq e luci fino a 15 mt	€/mq	250 - 350
Fino a 5000 mq e luci fino a 30 mt	€/mq	300 - 400
Oltre 5000 mq e luci fino a 15 mt	€/mq	200 - 350
Oltre 5000 mq e luci fino a 30 mt	€/mq	250 - 400

Edificio industriale su più piani

Costruzioni in muratura e/o cemento armato, internamente articolato in uffici e produttivo

Tipologia	unità	Costo unitario
unica	€/mq	300 - 350

Complesso industriale

Complesso costituito anche da più corpi di fabbrica (palazzina uffici, capannone, mensa etc.) caratterizzato da elevata superficie (sup. 4000-8000 mq.)

Tipologia	unità	Costo unitario
unica	€/mq	300 - 350

Costruzioni adibite a depositi

Costruzioni in strutture metalliche e tamponature in legno ad uso deposito (h= 3 - 4 mt);

Tipologia	unità	Costo unitario
ad un piano	€/mc	da 45,00 a 55,00
ad un piano	€/mq	da 155,00 a 210,00

Costruzioni per uffici all'interno del complesso

Costruzioni per uffici aventi strutture in c.a. , c.a.p. o in acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati, alloggio portiere, ecc.)

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	Da 330,00 a 440,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	Da 165,00 a 220,00

Serbatoi metallici

Costruzioni in strutture metalliche

Tipologia	unità	Costo unitario
serbatoi metallici	€/mc	da 10,00 a 30,00

COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI

Costruzioni a destinazione terziaria		
Costruzioni per uffici aventi strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati)		
Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	600,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	300,00

Costruzioni a destinazione varia		
Discoteche, cinema, teatri , altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani di limitate superfici coperte realizzate all'interno di edifici esistenti anche con unità a destinazione residenziale e di modesta finitura		
	unità	Costo unitario
Piani fuori terra	€/mq	Da 400,00 a 600,00

Costruzioni a destinazione varia		
Discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura		
	Unità	Costo unitario
Piani fuori terra	€/mq	Da 600,00 a 1000,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	Da 200,00 a 300,00

Costruzioni a destinazione varia		
Discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte e da grado di rifinitura accurati realizzate in complessi edilizi dedicati anche con destinazioni commerciale e terziaria		
	unità	Costo unitario
Piani fuori terra	€/mq	Da 800,00 a 1300,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	Da 200,00 a 300,00

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Costruzioni a destinazione varia		
Palestre, centri di benessere, fitness - ricavati da locali esistenti ristrutturati e/o adeguati		
Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	300,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	150,00
Palestre, centri di benessere, fitness - di nuova concezione *		
Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	500-800
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	250-400

* Per nuova concezione si intende il complesso nella sua interezza escluse le aree scoperte che sono oggetto di valutazione separata

Costruzioni a destinazione varia		
Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune)		
Tipologia	unità	Costo unitario
Sintetico/resina	€/mq	45-60
Terra rossa	€/mq	35
cemento	€/mq	30
Erba sintetica	€/mq	55
Copertura in struttura legno lamellare e pvc	A corpo ogni campo €	30000
Copertura in struttura metallica e PVC	A corpo ogni campo €	20000

Costruzioni a destinazione varia		
Attrezzature per impianti sportivi		
Tipologia	unità	Costo unitario
Spogliatoi muratura	€/mq	150-200
Spogliatoi metallo prefabbricati	€/mq	80-120
Uffici-bar-infermeria	€/mq	180-300
Tribune scoperte c.a.	€/mq	100-150
Tribune coperte c.a.	€/mq	150/200
Tribune scoperte metallo	€/mq	40
Tribune coperte metallo	€/mq	60
Recinzione metallica su muretto fino h 3.00 m	€/ml	10
Recinzione metallica su muretto : per ogni metro ulteriore di altezza	€/ml	1
Illuminazione per campi fino a 1000 mq	A corpo	3000-5000

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Costruzioni a destinazione varia		
Albergo costruito/ristrutturato in edificio appositamente destinato, situato in area a destinazione turistico-ricettiva, centro storico o comunque di buona appetibilità.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo a camera per stella	€	Da 10.000 a 15.000

Es: albergo 1 stella: costo costr. min. € 10.000/camera - max € 15.000/camera

Es: albergo 2 stella: costo costr. min. € 20.000/camera - max € 30.000/camera

Costruzioni a destinazione varia		
Albergo ristrutturato in intero edificio appositamente destinato, situato in zona urbana periferica o comunque non prettamente turistico-ricettiva.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo a camera per stella	€	Da 8.000 a 12.000

Es: albergo 1 stella: costo costr. min. € 8.000/camera - max € 12.000/camera

Es: albergo 2 stella: costo costr. min. € 16.000/camera - max € 24.000/camera

Costruzioni a destinazione varia		
Albergo ristrutturato/adattato in porzione di edificio condominiale, a destinazioni multiple.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo a camera per stella	€	Da 5.000 a 8.000

Costruzioni destinate alla grande distribuzione		
supermercati, ipermercati, grandi magazzini		
Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	500,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	150,00
magazzini e depositi	€/mq	350,00

OPERE ESTERNE

Pavimentazioni di aree scoperte di pertinenza industriali e altre destinazioni, compreso sottofondo.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo di costruzione medio pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	35,00
Costo di costruzione medio pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	37,50
Costo di costruzione medio pavimentazione in piastrelle di gres	€/mq	50,00
Costo di costruzione medio pavimentazione in pietrisco	€/mq	20,00
Sistemazione con fondo naturale ed inghiaatura, compreso cassonetto e rullatura	€/mq	5,00
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione e irrigazione a pioggia	€/mq	da 5,00 a 8,00

Recinzioni		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in ferro verniciato	€/ml	112,50
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in rete metallica	€/ml	65,00
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in muratura ordinaria	€/ml	200,00
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in blocchetti prefabbricati	€/ml	150,00

PISCINE

Piscine		
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.		
Tipologia	unità	Costo unitario
dimensioni 12,00 x 7,00 - volume di 150 mc	a corpo	€ 26.000,00
dimensioni 25,00 x 12,60 - volume di 750 mc	a corpo	€ 65.000,00
dimensioni 50,00 x 21,00 - volume di 3000 mc	a corpo	€ 134.400,00

N.B. Per le strutture coperte si può operare per analogia utilizzando quando indicato per le coperture dei campi sportivi

TETTOIE

Tettoie		
Tipologia	unità	Costo unitario
tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	60,00
tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a mt 4,00 - 5,00; copertura orizzontale; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	80,00
tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	180,00
chioschi (di piccole dimensioni)	€/mq	335,00

COSTRUZIONI AGRICOLE

Stalle		
Tipologia	unità	Costo unitario
Stalla semiaperta a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	€/mq.	100,00
Stalla chiusa a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	€/mq	120,00
Porcilaie coperte	€/mq	75,00
Porcilaie aperte prive di copertura	€/mq	40,00
Vasca deposito liquami	€/mq	20,00
Fienili		
Tipologia	unità	Costo unitario
unica	€/mq	60,00
Sale di mungitura		
Tipologia	unità	Costo unitario
unica	€/mq	180,00
Capannoni		
Tipologia	unità	Costo unitario
Ovili, canili, pollai, ecc. realizzati in strutture leggere	€/mq	80,00
Ovili, canili, pollai, ecc. realizzati in strutture in laterizio o c.a.	€/mq	100,00
Rimesse per macchinari con struttura a porticato	€/mq	80,00
Rimesse per macchinari con struttura chiusa	€/mq	100,00
Cantine		
Cantina costituita da locale per ricezione uva, e prime lavorazioni	€/mq	90,00
Cantina di fermentazione con tini in c.a. o acciaio inox	€/mq	130,00
Cantina di stagionatura per barrique e bottiglie	€/mq	70,00
Serre per piante, fiori e ortaggi		
Tipologia	unità	Costo unitario
strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	130,00
strutture in metallo, coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass e simili	€/mq	100,00

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Silos per cereali e/o materiali sfusi (calce, cemento e simili)		
Costruzioni in <u>strutture metalliche</u> , poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna e complete di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti.		
Tipologia	unità	Costo unitario
per capacità fino a 150 mc	€/mc	40,00
per capacità fino a 300 mc	€/mc	30,00
per capacità fino a 500 mc	€/mc	25,00
per capacità oltre a 500 mc	€/mc	15,00

IMPIANTI FISSI

Carriponte monotrave		
Carroponte monotrave con carrello paranco		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 2 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 5.700,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 8.300,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 10.000,00

Carriponte bitrave		
Carroponte bitrave con carrello argano		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 11.400,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 13.500,00

Carriponte bitrave		
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 17.500,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 19.200,00
portata di 10 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 22.800,00
portata di 10 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 24.800,00

Pese a ponte		
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con:		
Tipologia	unità	Costo unitario
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 40 - 50 tonn.	a corpo	€ 8.800,00
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€ 9.900,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€ 10.400,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 60 - 80 tonn.	a corpo	€ 11.400,00

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Pese a ponte		
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con:		
Tipologia	unità	Costo unitario
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 40 - 50 tonn.	a corpo	€ 11.900,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€ 13.500,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 60 - 80 tonn.	a corpo	€ 14.500,00
Montacarichi		
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica porta di piano a battente		
Tipologia	unità	Costo unitario
per portata di kg 500	a corpo	€ 8.300,00
per portata di kg 1000	a corpo	€ 11.400,00
per portata di kg 1500	a corpo	€ 13.000,00
per portata di kg 2000	a corpo	€ 15.500,00
per portata di kg 3000	a corpo	€ 18.600,00
Ascensore		
Ascensore oleodinamico automatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte in lamiera tamburata		
Tipologia	unità	Costo unitario
per portata di kg 325	a corpo	€ 9.300,00
per portata di kg 480	a corpo	€ 10.400,00
per portata di kg 600	a corpo	€ 11.400,00
per portata di kg 900	a corpo	€ 15.000,00

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Tipologia	unità	Costo unitario minimo (€ /KWp)	Costo unitario massimo (€ /KWp)
Impianto fotovoltaico di piccola potenza - da 0 a 100 KWp	a corpo	€ 800,00	€ 1.200,00
Impianto fotovoltaico di potenza medio - da 101 a 1000 KWp	a corpo	€ 800,00	€ 950,00
Impianto fotovoltaico di potenza medio - grande - da 1001 a 10000 KWp	a corpo	€ 700,00	€ 900,00
Impianto fotovoltaico di potenza grande - superiore a 10001 KWp	a corpo	€ 500,00	€ 900,00

La durata della vita utile è da assumersi pari a 25 anni ed il valore residuo pari al 5%.

In caso di impianti realizzati in periodo successivo all'epoca censuaria di riferimento (1988-89) il coefficiente di deprezzamento è, pertanto, pari al 18 %².

² Cfr. Tabella 2, Allegato Tecnico III, Circolare 6/2012.

VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)

La determinazione del valore del lotto (C1) deve essere stimato in ipotesi di lotto inedito sulla base di una specifica e dettagliata indagine di mercato riferita al biennio censuario.

La consistenza del lotto è costituita dalla somma delle aree coperte e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.

Gli ambiti di riferimento dei valori delle aree indicati di seguito, zone OMI, sono identificabili su mappa tramite il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, accessibile dalla pagina web del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

Per le restanti zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si procede per analogia.

VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988 -89		
Comune	Zona OMI	Descrizione	Tipologia	VU Area Min (€/mq)	VU area Max (€/mq)	VU Area Medio (€/mq)
A564 Bagno a Ripoli	E4	GRASSINA - ANTELLA - PONTE A EMA - BALATRO	PROD.	37,00	84,50	60,75
	E5	VALLINA - VILLAMAGNA - CASE DI SAN ROMOLO	PROD.	26,50	66,00	46,25
A632 Barberino di Mugello	D2	CAVALLINA E ZONA PRODUTTIVA	PROD.	18,50	58,00	38,25
	R1	CANTAGALLO PARTE	PROD.	7,50	18,00	12,75
A633 Barberino Val D'elsa	E4	LA ZAMBRA – LE GRILLAIE – LE DROVE - VALCANORO	PROD.	17,00	53,00	35,00
B036 Borgo San Lorenzo	E3	RONTA	PROD.	10,00	24,00	17,00
	E4	LUCO DI MUGELLO	PROD.	10,00	24,00	17,00
	R1	SAGGINALE - FALTONA - POLCANTO - SALAIOLE	PROD.	10,00	24,00	17,00
	R2	PANICAGLIA - TREZZANO - MADONNA DEI TRE FIUMI	PROD.	8,50	21,00	14,75
B406 Calenzano	D2	ZONA INDUSTRIALE	PROD.	27,50	71,50	49,50

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988 -89		
Comune	Zona OMI	Descrizione	Tipologia	VU Area Min (€/mq)	VU area Max (€/mq)	VU Area Medio (€/mq)
B507 Campi Bisenzio	E5	ZONA INDUSTRIALE PANTANO - FORNELLO - TRE VILLE	PROD.	27,50	71,50	49,50
B684 Capraia e Limite	B1	LIMITE	PROD.	10,00	24,00	17,00
	B2	CAPRAIA	PROD.	8,50	21,00	14,75
C101 Castelfiorentino	D2	ZONA PRODUTTIVA LOC. S. DONATO/APPARIT A	PROD.	11,00	36,50	23,75
	D3	ZONA PRODUTTIVA LOC. PESCIOLA/MALAC ODA	PROD.	11,00	36,50	23,75
C529 Cerreto Guidi	E1	FRAZ. STABBIA E LAZZERETTO	PROD.	8,50	21,00	14,75
	E3	FRAZ. BASSA E PIEVE A RIPOLI	PROD.	9,50	22,50	16,00
C540 Certaldo	D1	PETRAZZI - MONTEBELLO	PROD.	10,00	24,00	17,00
	D2	SANTA MARIA A SCIANO	PROD.	10,00	24,00	17,00
D299 Dicomano	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	8,50	21,00	14,75
D403 Empoli	D3	CORTE NUOVA - PONTORME	PROD.	11,00	45	33,5
	E2	TERRAFINO - PONTE A ELSA	PROD.	11,00	45	33,5
D575 Fiesole	E1	CALDINE	PROD.	13,50	47,00	30,25
	E4	COMPIOBBI - ELLERA	PROD.	19,50	63,00	41,25
	E5	GIRONE	PROD.	19,50	63,00	41,25

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988 -89		
Comune	Zona OMI	Descrizione	Tipologia	VU Area Min (€/mq)	VU area Max (€/mq)	VU Area Medio (€/mq)
M321 Figline e Incisa Val D'Arno	D1	ZONA INDUSTRIALE LAGACCIONI - MASSA D'INCISA	PROD.	16,00	47,50	31,75
D612 Firenze	C14	PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	PROD.	39,50	95,00	67,25
	D12	CUPOLINA - OSMANNORO	PROD.	56,50	116,50	86,50
	D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	PROD.	38,00	89,50	63,75
	D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	PROD.	38,00	89,50	63,75
	D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	PROD.	55.50	111	83.25
	D18	MORGAGNI - LE PANCHE	PROD.	39,50	95,00	67,25
	D19	CASTELLO - IL SODO	PROD.	39,50	95,00	67,25
D613 Firenzuola	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	8.5	21	14.75
D815 Fucecchio	D2	ZONA INDUSTRIALE	PROD.	10,00	50,00	30,00
D895 Gambassi Terme	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
E169 Greve in Chianti	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	11,00	28,50	19,75
E291 Impruneta	E2	TAVARNUZZE	PROD.	12,50	42,00	27,25
E466 Lastra a Signa	D2	PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	PROD.	12,50	42,00	27,25

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988 -89		
Comune	Zona OMI	Descrizione	Tipologia	VU Area Min (€/mq)	VU area Max (€/mq)	VU Area Medio (€/mq)
E668 Londa	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
E971 Marradi	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	6,00	15,00	10,50
F398 Montaione	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
F551 Montelupo Fiorentino	D2	LA PRATELLA - ZONA INDUSTRIALE	PROD.	11,00	36,50	47,50
F648 Montespertoli	E5	BACCAIANO	PROD.	11,00	28,50	39,50
G270 Palazuolo sul Senio	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
G420 Pelago	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	10,00	24,00	17,00
G825 Pontassieve	B1	CAPOLUOGO	PROD.	12,50	50,00	31,25
	E4	LE SIECI	PROD.	12,50	50,00	31,25
H222 Reggello	R2	SALTINO - VALLOMBROSA - PIETRAPIANA - DONNINI	PROD.	10,00	24,00	17,00
H286 Rignano Sull' Arno	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	10,00	24,00	17,00
H635 Rufina	R1	FALGANO - TURICCHI - SCOPETI - CONTEA	PROD.	10,00	24,00	17,00
H791 San Casciano in Val Di Pesa	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	11,00	28,50	19,75
H937 San Godenzo	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
B962 Scandicci	D2	ZONA INDUSTRIALE	PROD.	37,00	84,50	60,75

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988 -89		
Comune	Zona OMI	Descrizione	Tipologia	VU Area Min (€/mq)	VU area Max (€/mq)	VU Area Medio (€/mq)
M326 Scarperia e San Piero	E1	S. AGATA	PROD.	8,50	21,00	14,75
	D1	PIANVALLICO - PETRONA	PROD.	11,00	28,50	19,75
I684 Sesto Fiorentino	D4	VIALE I MAGGIO - QUINTO BASSO - MACELLI	PROD.	37,00	84,50	60,75
	D5	RIMAGGIO - OLMICINO - POLO SCIENTIFICO	PROD.	45	92.5	68.75
	D1	NETO-PADULE-VOLPAIA	PROD.	19.5	63	41.25
	E4	OSMANNORO	PROD.	56,50	116,50	86,50
I728 Signa	D1	PERIFERICA NORD - ZONA INDUSTRIALE	PROD.	12,50	42,00	54,50
L067 Tavarnelle Val di Pesa	E4	ZONA PRODUTTIVA	PROD.	11,00	45	28
L529 Vaglia	VEDERE COMUNI LIMITROFI					
L838 Vicchio	R1	RESTO DEL TERRITORIO	PROD.	10,00	24,00	17,00
M059 Vinci	E1	SPICCHIO - SOVIGLIANA	PROD.	10,50	25,50	18,00

VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

VALORI IN EURO PER ETTARO - EPOCA CENSUARIA 1988-89			
1,5	Regione Agraria n. 1	Regione Agraria n. 2	Regione Agraria n. 3
COLTURA	FIRENZUOLA LONDA MARRADI PALAZZUOLO SUL SENIO S. GODENZO	CANTAGALLO* VAIANO* VERNIO *	PELAGO REGGELLO
SEMINATIVO	€ 1.032,91	€ 1.187,85	€ 2.272,41
SEMINATIVO IRRIGUO	€ -	€ 7.178,75	€ 7.436,98
SEMINATIVO ARBORATO	€ 1.601,02	€ 2.372,70	€ 3.563,55
SEMINATIVO ARBORATO	€ -	€ 7.178,75	€ 7.798,50
PRATO STABILE	€ 1.084,56	€ 1.187,85	€ 1.291,14
VIVAIO	€ 22.569,17	€ 22.569,17	€ 27.113,99
PARCO O GIARDINO	€ 16.010,16	€ 17.817,76	€ 26.132,72
COLTURA FLOREALE	€ -	€ -	€ 16.320,04
FRUTTETO	€ -	€ 6.197,48	€ 8521,54
VIGNETO	€ -	€ 2.633,93	€ 5.009,63
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	€ -	€ -	€ 9.915,97
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	€ -	€ -	€ 10.380,78
ULIVETO	€ 2.633,93	€ 3.925,07	€ 6.042,55
ULIVETO VIGNETO	€ 2.270,76	€ 3.253,68	€ 5.784,32
CASTAGNETO	€ 1.084,56	€ 877,98	€ 981,27
CANNETO	€ 1.342,79	€ 1.342,79	€ 1.497,73
PASCOLO – P.CESP. – P ARBOR	€ 309,87	€ 361,52	€ 361,52
INCOLTO PRODUTTIVO (1)	€ 154,94	€ 154,94	€ 206,58
C.S. CON PIANTE PALUSTRI	€ -	€ -	€ -
BOSCO ALTO FUSTO ADULTO	€ 1.497,73	€ 1.497,73	€ 2.272,41
BOSCO ALTO FUSTO GIOVANE	€ 1.032,91	€ 1.032,91	€ 1.342,79
BOSCO CEDUO	€ 413,17	€ 464,81	€ 516,46
BOSCO MISTO	€ 723,04	€ 826,33	€ 877,98
ORTO	€ 7.488,63	€ 7.488,63	€ 8.521,54
ORTO IRRIGUO	€ 11.775,22	€ 13.737,75	€ 14.925,60
Note: i valori unitari (€/ha) possono essere variati di un +/- 20%			

* COMUNI TRASFERITI NELLA PROVINCIA DI PRATO

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

VALORI IN EURO PER ETTARO - EPOCA CENSUARIA 1988-89			
1,5	Regione Agraria n. 4	Regione Agraria n. 5	Regione Agraria n. 6
COLTURA	BARBERINO DI M.LLO BORGO S. LORENZO DICOMANO PONTASSIEVE RUFINA S. PIERO A SIEVE SCARPERIA VAGLIA VICCHIO	CALENZANO CAMPI BISENZIO CAPRAIA E LIMITE CARMIGNANO* LASTRA A SIGNA MONTELUPO F.NO MONTEMURLO* POGGIO A CAIANO* PRATO* SIGNA VINCI	BAGNO A RIPOLI FIESOLE FIRENZE IMPRUNETTA SCANDICCI SESTO F.NO
SEMINATIVO	€	€ 3.873,43	€ 4.338,24
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 7.178,75	€ 9.606,10	€ 12.188,38
SEMINATIVO ARBORATO	€ 3.253,68	€ 5.474,44	€ 7.591,92
SEMINATIVO ARBORATO	€ 7.178,75	€ 9.915,97	€ 13.272,94
PRATO STABILE	€ 1.342,79	€ 3.666,84	€ 3.821,78
VIVAIO	€	€ 27.113,99	€ 30.212,73
PARCO O GIARDINO	€	€ 30.987,41	€ 43.279,09
COLTURA FLOREALE	€	€ 22.724,10	€ 32.485,14
FRUTTETO	€ 8.831,41	€ 13.479,53	€ 20.658,28
VIGNETO	€	€ 5.165,57	€ 5.887,61
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	€ 9.141,29	€ 9.915,97	€ 11.826,86
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	€ 9.554,45	€ 10.380,78	€ 12.343,32
ULIVETO	€ 5.577,73	€ 6.042,55	€ 7.385,33
ULIVETO VIGNETO	€ 5.319,51	€ 5.784,32	€ 6.352,42
CASTAGNETO	€ 1.187,85	€ 1.394,43	€ 1.601,02
CANNETO	€ 1.342,79	€ 2.169,12	€ 1.807,60
PASCOLO – P.CESP. – P ARBOR	€ 361,52	€ 464,81	€ 464,81
INCOLTO PRODUTTIVO (1)	€ 154,94	€ 258,23	€ 258,23
C.S. CON PIANTE PALUSTRI	€ -	€ -	€ -
BOSCO ALTO FUSTO ADULTO (2)	€ 1.755,95	€ 2.324,06	€ 2.530,64
BOSCO ALTO FUSTO GIOVANE (2)	€ 1.239,50	€ 1.497,73	€ 1.601,02
BOSCO CEDUO	€ 464,81	€ 774,69	€ 877,98
BOSCO MISTO	€ 826,33	€ 1.291,14	€ 1.394,43
ORTO	€ 8.160,02	€ 12.085,09	€ 22.156,00
ORTO IRRIGUO	€ 13.737,75	€ 19.883,59	€ 33.208,18
Note: i valori unitari (€/ha) possono essere variati di un +/- 20%			

* COMUNI TRASFERITI NELLA PROVINCIA DI PRATO

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

VALORI IN EURO PER ETTARO - EPOCA CENSUARIA 1988-89			
1,5	Regione Agraria n. 7	Regione Agraria n. 8	Regione Agraria n. 9
COLTURA	BARBERINO VAL D'ELSA CASTELFIORENTINO CERTALDO GAMBASSI MONTAIONE	GREVE IN CHIANTI MONTEPERTOLI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA TAVARNELLE IN VAL DI PESA	FIGLINE V.NO INCISA V.NO RIGNANO SULL'ARNO
SEMINATIVO	€ 2.169,12	€ 2.220,76	€ 2.375,70
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 7.488,63	€ 11.465,34	€ 7.178,75
SEMINATIVO ARBORATO	€ 3.408,62	€ 2.995,45	€ 3.460,26
SEMINATIVO ARBORATO	€ 7.488,63	€ 11.052,18	€ 7.178,75
PRATO STABILE	€ 1.486,08	€ 1.187,85	€ 1.187,85
VIVAIO	€ 26.029,43	€ 28.198,55	€ 24.944,87
PARCO O GIARDINO	€ 26.029,43	€ 28.198,55	€ 24.944,87
COLTURA FLOREALE	€ 15.700,29	€ 16.991,43	€ 17.662,83
FRUTTETO	€ 9.192,93	€ 9.967,62	€ 12.085,09
VIGNETO	€ 4.854,69	€ 7.023,81	€ 4.648,81
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	€ 10.587,37	€ 13.272,94	€ 9.192,93
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	€ 11.052,18	€ 13.892,69	€ 9.554,45
ULIVETO	€ 5.474,44	€ 5.887,61	€ 5.216,21
ULIVETO VIGNETO	€ 4.957,99	€ 5.371,15	€ 4.751,40
CASTAGNETO	€ 981,27	€ 1.342,79	€ 1.187,85
CANNETO	€ 1.446,08	€ 1.497,73	€ 1.291,14
PASCOLO – P.CESP. – P ARBOR	€ 619,75	€ 464,81	€ 413,17
INCOLTO PRODUTTIVO (1)	€ 258,23	€ 258,23	€ 258,23
C.S. CON PIANTE PALUSTRI	€ -	€ -	€ -
BOSCO ALTO FUSTO ADULTO (2)	€ 2.375,70	€ 2.014,18	€ 2.0654,83
BOSCO ALTO FUSTO GIOVANE (2)	€ 1.446,08	€ 1.394,43	€ 1.239,50
BOSCO CEDUO	€ 619,75	€ 619,75	€ 723,04
BOSCO MISTO	€ 981,27	€ 826,33	€ 826,33
ORTO	€ 9.192,93	€ 9.967,62	€ 11.103,82
ORTO IRRIGUO	€ 15.700,29	€ 16.991,43	€ 16.991,43
Note: i valori unitari (€/ha) possono essere variati di un +/- 20%			

ESEMPI APPLICATIVI

Si precisa che i dati utilizzati sono da ritenersi puramente indicativi ed a solo scopo didattico/esplicativo. A tale scopo, ed in particolare per il calcolo del deprezzamento, si rimanda anche all'esempio applicativo allegato alla circolare n. 6/2012 (Allegato Tecnico IV).

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN FIRENZE, LOC. OSMANNORO – CATEGORIA D7

Capannone industriale ad un piano (l= 12 mt) internamente articolato in una zona produttiva ed una zona destinata ad uffici, servizi, spogliatoi, mensa, archivi. Sono presenti alcuni impianti fissi. L'immobile è ubicato in loc. Osmannoro ed è stato realizzato nel 1991.

Dati metrici:

- sup. lotto 5.150,00 mq
- Sup. coperta: 3.500 mq
- Verde: 450 mq
- Piazzale e parcheggio asfaltati: 1200 mq
- H = 5,00 mt

Calcolo del valore del lotto – stima diretta - (C1):

Comune: D612 - Firenze

Zona OMI: D12

destinazione: produttiva

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988-89		
Comune (codice)	Comune	Zona OMI:	Tipologia:	VU area min (€/mq)	VU area max (€/mq)	VU area medio (€/mq)
D612	Firenze loc. Osmannoro	D12	Produttiva	56,50	116,50	86,50
v. pag. 24 presente prezziario						

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore centrale (VU max):

VALORE DELL'AREAC1		Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo
C1	valore area	86,50	mq	5.150	€ 445.475,00

Calcolo del costo a nuovo C2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C3 (costo realizzazione a nuovo impianti fissi):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (ANUOVO)			Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	capannone	330,00	mq	3.500	1.155.000,00
	2	Area verde	5	mq	450	2.250,00
	3	Parcheggio e piazzale	35	mq	1200	42.000
C2						€ 1.199.250
C3	1	Pesa a pavimento	10000,00	a corpo	1	10.000,00
	2	Pressa	100000,00	a corpo	1	100.000,00
C3						€ 110.000,00

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione (C5) e spese tecniche(C4):

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C4	Spese Tecniche: 10% (C2+C3)	10,00%		€. 130.925,00
C5	Oneri concessorie di urbanizzazione : 5% C2	5,00%		€. 59.963,00

Calcolo degli oneri finanziari (C6):

per strutture ordinariamente realizzabili in 2 anni si ipotizza la concentrazione di tutte le spese all'anno 1 in maniera da semplificare il calcolo all'interesse semplice. Ciò in considerazione della modesta entità dello scostamento per tale intervallo temporale.

Nel caso di costruzioni più complesse, per le quali il tempo di realizzazione sia superiore a due anni, si procede con la formula indicata dalla circolare per l'interesse composto:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n =$ tempo di realizzazione dell'opera

Gli oneri finanziari vengono calcolati, nell'esempio in questione in ragione del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89) sulla somma di C₁, C₂, C₃, C₄ e C₅:

ONERI FINANZIARI	Costi €	Tasso r %	Tempi	Oneri finanziari
C6 - Oneri finanziari	C1+C2+C3+C4+C5	13,00%	2	€. 252.930,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato⁵ lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣC_i).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	aliquota p %	Utile €
P - Profitto Normale	C1+C2+C3+C4+C5+C6	12,44%	273.499,00

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato/ristrutturato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Nel caso in esame, considerando una Vita utile di 25 anni ed un valore residuo del 10% si ottiene un coefficiente di deprezzamento pari a 0,82 (tab. 2 All. Tecnico III Circ. 6/12) da applicare alle sole componenti impiantistiche C3:

VOCI DI COSTO	V a nuovo	Coeff. deprezzamento	V finale (deprezzato)
C1 - area	445475	1	445475
C2 - strutture	1199250	1	1199250
C3 - impianti fissi	110000	0,82	90200
C4 - spese tecniche	130925	1	130925
C5 - oneri urb. e conc.	59962,5	1	59963
C6 - oneri finanziari	252929,6	1	252930
P - profitto normale	273498,6	1	273499
VALORE	€ 2.472.041,00		€ 2.452.241,00

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la nota formula $RC = V \times r$ ove il saggio è stabilito in maniera fissa nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E:

Valore di riproduzione	€ 2.452.241,00
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale in cifra tonda	€ 49.045,00

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN IMPIANTO FOTVOLTAICO

Impianto posto in area agricola del comune di Bagno a Ripoli

Dati tecnici:

- potenza: 100 Kwp
- area: 2800 mq

Calcolo del valore del lotto – stima diretta - (C1):

Comune: A564 – Bagno a Ripoli - Reg. Agraria n. 6 - destinazione: agricola, prato stabile

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988-89
Comune (codice)	Comune	Zona OMI:	Tipologia:	€/ha 3.821,78
A564	Bagno a Ripoli		prato stabile	
Tabella a pag. 28 del presente prezzoario				

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore centrale (VU max):

VALORE DELL'AREA C1		Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo
C1	valore area	0,38	mq	2800	€ 1.064,00

Calcolo del costo a nuovo C2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C3 (costo realizzazione a nuovo impianti fissi):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (ANUOVO)				Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Inverter		5.550,	Cad.	1	€ 5.550,00
C2							€ 5.550,00
C3	1	Impianto fotovoltaico		950,00	Kwp	100	€ 95.000,00
C3							€ 95.000,00

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione (C5) e spese tecniche (C4):

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE			Tasso aliquota %	quantità	Costo €
C4	Spese Tecniche: 10% (C2+C3)		10,00%		€ 10.055,00
C5	Oneri concessorie di urbanizzazione : non dovuti		-		-

Calcolo degli oneri finanziari (C6):

per strutture ordinariamente realizzabili in 1 anno si ipotizza la concentrazione di tutte le spese all'anno 0 in maniera da semplificare il calcolo all'interesse semplice. Ciò in considerazione della modesta entità dello scostamento per tale intervallo temporale.

Nel caso di costruzioni più complesse, per le quali il tempo di realizzazione sia superiore a due anni, si procede con la formula indicata dalla circolare per l'interesse composto:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n =$ tempo di realizzazione dell'opera

Gli oneri finanziari vengono calcolati, nell'esempio in questione in ragione del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89) sulla somma di C_1, C_2, C_3, C_4 e C_5 :

ONERI FINANZIARI	Costi €	Tasso r %	Tempi	Oneri finanziari
C6 - Oneri finanziari	C1+C2+C3+C4+C5	13,00%	1	€. 14.553,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato⁵ lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣC_i).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	aliquota p %	Utile €
P - Profitto Normale	C1+C2+C3+C4+C5+C6	12,44%	€. 15.737,00

Deprezzamento (Δ)

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato/ristrutturato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

Nel caso in esame, considerando una Vita utile di 25 anni ed un valore residuo del 10% si ottiene un coefficiente di deprezzamento pari a 0,82 (tab. 2 All. Tecnico III Circ. 6/12) da applicare alle sole componenti impiantistiche C3:

VOCI DI COSTO	V a nuovo (€)	Coeff. deprezzamento	V finale deprezzato (€)
C1 - area	1.064	1	1.064
C2 - strutture	5.550	1	5.550
C3 - impianti fissi	95.000	0,82	77.900
C4 - spese tecniche	10.055	1	10.055
C5 - oneri urb. e conc.	-	-	-
C6 - oneri finanziari	14.553	1	14.553
P - profitto normale	15.737	1	15.737
VALORE	€. 142.236,00		€. 124.859,00

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la nota formula $RC = V \times r$ ove il saggio è stabilito in maniera fissa nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E:

Valore di riproduzione	€ €. 124.859,00
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale in cifra tonda	€ 2.500,00

Esempio di redazione della Dichiarazione Docfa:

Esempio di compilazione del modello 2NB parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39					mod. 2NB - parte I
H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
C1	AREA	VALUTAZIONE AREA	1.775	10,00	17.750
C2	MURATURA	STRUTTURE	1.096	1 151,20	165.715
C2	AREA	PIAZZALE	1.188	2 25,20	29.938
C3	IMPIANTI	CABINA VERNICIATURA	1	3 15.000,00	15.000
C4	SP.TECNI	ONORARI PROFESSION.	1	4 13.146,00	13.146
C5	ONERI	CONCESS. E URBANIZ.	1	5 11.646,00	11.646
C6	ONERI	ONERI FINANZIARI	1	6 39.710,06	39.710
P	PROFITTO	PROFITTO IMPRENDIT.	1	7 42.939,40	42.939

Al Docfa è opportuno allegare adeguata relazione tecnico estimale ove evidenziare le fonti dei parametri economici assunti, i criteri per la determinazione del coefficiente di deprezzamento ed altre considerazioni effettuate;

Esempio:

STIMA ESEGUITA IN BASE ALLE DISPOSIZIONI IMPARTITE DALLA CIRCOLARE 6/2012 - COSTI DI COSTRUZIONE, VALUTAZIONE DELL'AREA E IMPIANTI FISSI EFFETTUATA IN BASE AI VALORI RILEVATI DA PREZZARI DI SETTORE -

IL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO E' STATO DETERMINATO IN FUNZIONE DI:

* : VTE(VITA EFFETTIVA) =14; VTU (VITA UTILE) = 80; VR (VALORE RESIDUO) = 20% -

** : VTE=19; VTU=20; VR=0

E PERTANTO LE PERCENTUALI ADOTTATE SI SONO DETERMINATE DALLE TABELLE ALLEGATE ALLA SUDETTA CIRCOLARE 6/2012

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

E' inoltre altresì auspicabile che alla relazione tecnica sia allegata una tabella dalla quale sia possibile desumere in maniera diretta i criteri adottati, ad esempio:

AREA	VOCE	DESTIN.	CONSIST.	VAL. UNIT.	TOTALE NUOVO	DEPREZZAMENTO E PERCENTUALI	TOTALE DEPREZZATO
1	C1	VALUTAZIONE AREA	1775	€ 10,00	1 17.750,00		€ 17.750,00
2	C2*	STRUTTURE	1096	€ 180,00	1 197.280,00	1 0,84	€ 165.715,20
3	C2	PIAZZALE	1188	€ 30,00	1 35.640,00	2 0,84	€ 29.937,60
4	C3**	IMPIANTI CABINA VERNICIATURA	1	€ 30.000,00	1 30.000,00	3 0,50	€ 15.000,00
5	C4	SPESE TECNICHE	5% DI C2+C3		1 262.320,00	4 0,05	€ 13.146,00
6	C5	ONERI URB. E CONCES.	5% DI C2		1 232.320,00	5 0,05	€ 11.646,00
7	C6	ONERI FINANZIARI	13% DI C1+C2+C3+C4+C5		1 305.462,00	6 0,13	€ 39.710,06
8	P	PROFITTO	12,44% DI C1+C2+C3+C4+C5+C6		1 345.172,06	7 0,1244	€ 42.939,40
					1 0,00	VALORE	€ 335.844,26

- Per il deprezzamento di cui ai punti : **1-2-3**): vedi tabella 1 circ. 6/2012
- Le percentuali di cui ai punti : **4-5-6-7**) risultano applicate in base alle disposizioni di cui alla circ. 6/2012