

UTE: Istruzione provvisoria per il classamento delle unità dei gruppi D-E

La determinazione della rendita catastale per le unità accertate nelle categorie dei gruppi D e E

Definizione di unità a destinazione speciale o particolare

Sono classificabili come unità a destinazione speciale o particolare, quelle «costruite per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una diversa destinazione, senza radicali trasformazioni» (art. 8 del Dpr 1142/49).

Tali unità sono indicate nel Quadro Generale delle Categorie nei Gruppi D ed E a cui si rimanda.

Sono compresi in dette unità, oltre ai fabbricati, anche le loro pertinenze e gli impianti fissi di cui sono dotati purché siano strumentali all'attività svolta nell'immobile.

Rientrano tra queste categorie, anche gli immobili che pur non essendo stati costruiti per le speciali esigenze di un'attività produttiva, siano stati destinati ad essa con fini di lucro, in particolare gli opifici, gli alberghi, i teatri e i cinematografi.

Nel caso in cui più destinazioni coesistano in una medesima unità, la categoria da attribuire è quella economicamente prevalente.

Resteranno nelle categorie speciali, soltanto le unità per le quali il suddetto parametro non sia sufficiente a cogliere tutti gli aspetti economici dell'immobile, per cui prioritariamente, si dovranno individuare gli elementi di carattere oggettivo, che determinano il classamento delle unità nelle categorie speciali e particolari, anziché in quelle ordinarie, riducendo tali casi al minimo indispensabile.

A titolo esemplificativo, nella tabella 1, sono elencate le unità di norma classificabili nei Gruppi D ed E.

TABELLA 1

- Immobili strumentali per natura, che non possono essere utilizzati per altra destinazione senza radicali trasformazioni; vedi esempi da classificare nelle categorie:
- D/1: Fabbricati per attività industriale: Opifici, fonderie, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, cabine elettriche, sottostazioni elettriche, ed in genere industrie dove si eseguono trasformazioni di materie prime in semilavorati o in prodotti finiti;
- D/2: Fabbricati per attività ricettive: Alberghi, grandi strutture per convegni con annessa attività ricettiva, residences, villaggi, turistici, camping;
- D/3: Fabbricati per attività di spettacolo: Teatri, cinematografi, arene estive;
- D/4: Fabbricati per attività sanitarie svolte a fini di lucro: Cliniche e istituti specializzati privati, laboratori di analisi con particolari impianti fissi, centri specializzati di rieducazione fisica e simili, ecc.;
- D/5: Fabbricati per attività bancaria: Sede centrale di istituti di credito, agenzie bancarie dotate di caveau;
- D/6: Fabbricati per attività sportiva di società private: Campi di calcio, tennis, centri con piscine, palestre, campi di golf, maneggi, ecc.;
- D/7: Fabbricati per attività artigianale: Laboratori artigianali con impianti fissi, laboratori con attività anche commerciale (esposizione mobili) piccoli opifici, autofficine con impianti di sollevamento fissi, stazioni di lavaggio automatico, aree per deposito rottami, quando vi si svolge anche attività di demolizione e commercializzazione, ecc.;
- D/8: Fabbricati per attività commerciale: Centri commerciali, supermercati, discoteche, autorimesse per concessionarie auto-moto (da non confondersi con negozi di esposizione, che vanno classificati in categoria C/1), autorimesse pubbliche, autorimesse o autosilos edificati sotto suolo privato o pubblico ai sensi della legge 122/89, anche in diritto di superficie, parcheggi a pagamento su aree private, ecc.;
- Immobili strumentali per destinazione, che per dimensioni, caratteristiche e utilizzazioni d'uso assai diverse fra loro, comprese in una sola attività produttiva, non possono correttamente essere classificati in una sola categoria.
- D/8: Attività commerciale:
 - Complesso terziario, dichiarato con una sola denuncia, in cui una sola società, svolge la propria attività, con uffici ai piani fuori terra, archivi nel sottotetto, depositi e laboratori al piano seminterrato e autorimessa nei vari piani sotterranei.

NB. - Qualora i complessi terziari pur appartenendo ad una sola proprietà, siano stati dichiarati con schede multiple per piano o per tipo di affittanza, l'immobile dovrà essere classificato nei Gruppi ordinari.

- Grandi negozi o empori, che oltre al piano di vendita a livello stradale, hanno inglobato nell'attività commerciale, anche piani superiori o inferiori, fra loro collegati da montacarichi e ascensori esclusivi, con dotazione di impianti di climatizzazione ed altri;
- Scuole di danza quando vi siano annessi uffici, palestre, spogliatoi ed altri servizi;
- Distributori con stazione di servizio eretti su area di proprietà privata.
- Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi, se gestite a fini di lucro (circ. del 23/12/94, ST III, C/3/1988).
- D/5: Casi particolari: Le agenzie bancarie realizzate al piano terra con accesso diretto da strada, in vani normalmente realizzati per essere adibiti a comuni negozi, nel caso in cui realizzino nel sotterraneo un caveau, per cassette di sicurezza o stanze blindate per la custodia di danaro e preziosi, vanno inserite in questa categoria per consentire la valutazione dell'impianto fisso.
- D/1: Casi particolari: in questa categoria vanno classate:
Le cabine di trasformazione energia elettrica, omettendo la valutazione del trasformatore, ma comprendendo gli elementi fissi esistenti (basamenti, staffe, ecc...) come da circolare n.31/T dell'8/2/95, n.C3/251.
- **Unità classabili nel Gruppo E, casi particolari**
In questo gruppo dovranno essere censite tutte le unità di proprietà pubblica, adibite a pubblici servizi o attività svolta non a fini di lucro.
- E/9:
- Discariche per lo smaltimento rifiuti se gestite senza fini di lucro (vedi circ. 23/12/94, ST III, n. C3/1898).
- E/3:
- Distributori di carburanti, se edificati su area pubblica.
- Edicole per rivendita di giornali, chioschi per distribuzione bibite, souvenir, cartoline, ecc...;
- E/4:
- Recinti per bestiame, fiere e parcheggi pubblici.

Determinazione della rendita catastale

«La determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovrainposte e dei contributi di ogni specie» (Istruzione IV NCEU, § 47).

«La determinazione diretta della rendita catastale... si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto» (Istruzione IV, § 50).

È da precisare che per fitto si intende «il canone annuo ordinario, calcolato al termine di ciascun anno» (art. 15, Dpr 1142/49).

«La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di u.i.u. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto» (Istruz. IV NCEU, § 51), applicando un saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Stime dirette a valore di mercato

Le stime a valore di mercato dell'epoca censuaria di riferimento (88-89), vanno eseguite scomponendo l'unità nelle diverse destinazioni e tipologie edilizie, di cui si calcolerà la superficie coi criteri di cui all'allegato prospetto, come segue:

Laboratorio:	mq	x	prezzo unitario	=	Valore
Magazzino:	mq	x	prezzo unitario	=	Valore
Esposizione:	mq	x	prezzo unitario	=	Valore
Ufficio:	mq	x	prezzo unitario	=	Valore
			Valore totale	L.	yyyyyy

Ovviamente, in caso di presenza di utilità esclusive (aree, cortili, terrazzi, passaggi e strade private, ecc.) o altre opere esterne di cui si deve tener conto (recinzioni, aree di manovra automezzi, cancelli non automatici, ecc...), si applicherà al valore complessivo ottenuto, una maggiorazione fino al 20%: come segue:

Valore totale	L.	yyyyyy	+
Maggiorazione del 10% su yyyyyy per cortile			
passaggio esclusivo, recinzione, cancello	L.	xxxxxx	
Valore complessivo	L.	zzzzzz	

Stima a valore di ricostruzione

Per questo tipo di stime, si dovrà adottare il criterio della valutazione dell'area e dei soprastanti edifici a valore di costo a nuovo vetustato, ai sensi dell'art. 28 del DPR 1142/49, incrementato della percentuale relativa alle utilità comuni o esclusive, coi criteri sopra indicati nella stima a valore di mercato.

In caso di presenza di impianti fissi, il relativo valore vetustato, andrà aggiunto a quello degli immobili.

Valutazione dell'area

L'area di pertinenza del fabbricato, in base al rapporto di copertura esistente nel comune, dovrà essere stimata al valore pieno di mercato della zona, all'epoca del riferimento censuario (88-89).

L'area in supero, sempreché sia stata compresa nel perimetro dello stabilimento, in base alla planimetria annessa alla denuncia, dovrà essere valutata, rispetto a quella principale, con le seguenti riduzioni:

- Fino ad una superficie pari a quella del lotto edificato - 20%;
- Fino ad una superficie doppia a quella del lotto edificato - 40%;
- Oltre - 50%.

La valutazione delle costruzioni

Le costruzioni dovranno essere stimate a valore di costo, riferito all'epoca censuaria e vetustate come segue;

A - Se edificate in epoca precedente a quella censuaria di riferimento, al valore di costo di quel periodo, dovrà essere applicata la detrazione per vetustà per gli anni che precedono, che di norma non dovrà superare il 35%, in quanto si ritiene che se lo stabile viene utilizzato, lo stato di conservazione e manutenzione deve essere ritenuto normale (vedi criterio della legge 392/78).

Solo in caso di edifici molto vecchi, costruiti con tecniche superate, si potrà applicare, in aggiunta a quello di vetustà, il degrado per obsolescenza.

NB. - *Per opifici che praticano lavorazioni speciali, particolarmente usuranti, è possibile incrementare il coefficiente di vetustà, fino al 50%.*

B - Se edificate dopo il periodo di riferimento censuario, si applicherà il costo a quell'epoca, senza alcuna detrazione.

Tale principio vale anche per le costruzioni aggiunte a quelle originarie.

Determinazione dei costi riferiti al biennio 88-89, partendo dai valori attuali (febbraio 1995)

Qualora non si disponga dei prezzi di costruzione riferiti al biennio di riferimento censuario, si potrà determinarli applicando la tabella 2 sotto indicata, ricavata dalle statistiche dell'ISTAT, per gli incrementi dei costi verificatisi nel periodo, in base al coefficiente ottenuto dividendo 100 per l'incremento indicato in tabella dell'anno che interessa:

Esempio: Edifici industriali costi del 1995 = $100/136,94 = 0,7302$
 Edifici civili costi del 1995 = $100/138,18 = 0,7236$

TABELLA 2
Indici ISTAT relativi all'incremento dei costi di costruzione

Costruzioni industriali				Costruzioni civili		
Anno	Indice generale	Indice raccord.	Indice rapport.	Anno	Indice generale	Indice rapport.
1988	1980=100	1980=100	1988-89	1988	1970=100	1988-89
1989			MEDIA=100	1989		MEDIA=100
(media)	241,80	241,80	100,00	(media)	1147,10	100,00
1990	275,60	275,60	113,98	1990	1303,30	113,62
	1990=100					
1991	110,70	298,00	123,24	1991	1410,40	122,95
1992	115,10	309,85	128,14	1992	1480,80	129,09
1993	117,90	317,39	131,26	1993	1521,20	132,61
1994	121,60	327,35	135,38	1994	1547,70	134,92
1995-2	123,00	331,12	136,94	1995	1585,10	138,18

Esempio:

Costi al febbraio 1995 per edifici industriali:

L. 300.000/mq. x 0,7302 = L. 219.060 (costo medio biennio 1988-89)

Costi al febbraio 1995 per edifici civili:

L. 400.000/mc. x 0,7236 = L. 289.440 (costo medio biennio 1988-89)

La valutazione degli impianti

Premesso che dagli impianti fissi da valutare in tali circostanze, devono essere esclusi tutti i tipi di macchinari mobili, semplicemente imbullonati o fissati a terra, in questa tipologia si dovranno invece comprendere:

- Serbatoi di ogni tipo interrati o fissati su basamenti specifici, di norma assemblati in opera;
- Altiforni, forni in muratura o comunque fissi, assemblati in luogo;
- Gru a ponte, scorrevoli su binari fissi;
- Pese a ponte;
- Montacarichi speciali;
- Impianti automatici di posteggio automezzi;
- Impianti di lavaggio automatici per stazioni di servizio;
- Ponti di sollevamento idraulico per automezzi;
- Colonnine di erogazione carburanti e tettoie metalliche di protezione.

Il tecnico nella valutazione degli impianti, dovrà partire dal valore a nuovo all'epoca di riferimento censuario, 1988-89, applicando le detrazioni per vetustà ed obsolescenza, col criterio illustrato per gli immobili.

I coefficienti di vetustà, varieranno a seconda del tipo di impianto e in rapporto al coefficiente di ammortamento fiscale, ridotto del 40% per tener conto delle manutenzioni effettuate nel corso degli anni di utilizzo, (Valore a nuovo - (60% del coeff. di ammortamento x n. anni) = Valore attuale).

Esempio: Gru a ponte dopo 5 anni: Valore a nuovo 50.000.000

Valore all'88-89: L. 50.000.000 - (0,60 x 0,10 x 5) = L. 35.000.000

I coefficienti di obsolescenza potranno essere applicati solo quando gli impianti, avranno raggiunto una vetustà di almeno 3/4, rispetto al periodo di ammortamento previsto.

L'ammontare di questi coefficienti, dovrà essere stimato dal tecnico, a seconda del tipo di impianto e del grado di superamento tecnico verificatosi nel periodo.

NB. - In ogni caso, se un impianto è funzionante, il suo valore residuo, non potrà mai essere inferiore al 25% di quello a nuovo.

Determinazione della rendita catastale

Una volta ottenuti i valori separati degli immobili e degli impianti, si dovrà calcolare la rendita complessiva, applicando tassi netti di rendita afferenti rispettivamente gli immobili ed impianti medesimi.

La stima delle unità appartenenti al Gruppo E

La stima censuaria per la determinazione delle rendite di queste unità, non differisce dalle procedure sopra descritte per le categorie del Gruppo D, tranne che per la valutazione delle aree.

Infatti, poiché queste unità sono sempre di proprietà pubblica delle Stato, province, Regioni e Comuni o loro consorzi, il valore da attribuire alle aree di sedime, esula da quelli del normale mercato, in quanto si tratta di beni sottratti a fini speculativi.

Di conseguenza, in queste fattispecie, si consiglia di applicare i criteri di determinazione dell'indennizzo calcolato per le procedure di esproprio, (art. 5 bis della legge 359/92), pari a ca. il 50% del valore venale delle aree edificabili, se si tratta di aree funzionalmente utilizzabili per l'edificazione, mentre nel caso di aree soggette a vincolo di rispetto stradale o comunque assolutamente inedificabili, è possibile attribuire un valore pari alla metà di quello di esproprio, pari cioè al 25% del valore venale medio delle aree edificabili circostanti.

Milano, li 7 luglio 1995

IL DIRIGENTE REGGENTE
(dott. ing. Giuseppe Montagna)