



ALLEGATO 1

MODALITA' DI ACCATASTAMENTO RIGUARDANTE IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

GENERALITA'

Nella valutazione delle unità immobiliari classificabili nelle categorie "D" ed "E" si dovrà tenere conto di norma dei valori estimali riguardanti in particolare:

- 1) i corpi di fabbrica
- 2) l'area pertinenziale scoperta
- 3) gli impianti fissi eventualmente presenti
- 4) la recinzione ove realizzata

1) VALUTAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

Nella determinazione del valore complessivo di edifici di tipo industriale è necessario differenziare i valori unitari dei corpi di fabbrica costituenti l'azienda in relazione alla loro destinazione d'uso specifica (uffici-zona di lavorazione- locale mensa-servizi-tettoie-ecc.).

Influenzano il valore dei fabbricati i seguenti aspetti:

- tipologia delle strutture (costruzione in muratura, c.a., prefabbricato)
- capacità portante dei solai - sovraccarichi particolari
- livello di finitura interno
- dotazione di impianti di riscaldamento/raffreddamento
- presenza di wc/antibagni ecc.
- il particolare grado di finitura per gli ambienti ad uso uffici

Valore dei fabbricati: immobile edificato successivamente agli anni 1988/89

L'immobile, deve essere valutato con riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988/89 senza alcun deprezzamento anche qualora edificato successivamente. Nel caso in cui siano presenti caratteristiche superiori all'ordinarietà rispetto all'epoca censuaria di riferimento (dotazione di impianti come aria condizionata, pannelli solari, ecc.; isolamento termico e acustico; nel caso di banche e alberghi rifiniture di pregio, opere d'arte non asportabili, ecc.), il valore base deve essere adeguato - riguardo a tali specificità aggiuntive - tenuto conto anche del costo per la loro messa in opera (in rapporto sempre all'epoca censuaria individuata).

Valore dei fabbricati: immobile costruito anteriormente all'epoca censuaria 1988/89 di riferimento

L'immobile costruito anteriormente all'epoca censuaria di riferimento, in stato di conservazione scadente e con caratteristiche costruttive obsolete, deve essere valutato con riguardo ai prezzi 1988/89 deprezzandolo con un opportuno coefficiente in rapporto, in particolare, alla vetustà, alla obsolescenza tecnologica, funzionale nonché allo stato di conservazione.

COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER EDIFICI DI EPOCA ANTECEDENTE AL BIENNIO 1988/89

ETA' (da riferire al biennio 1988/89)	STATO DI CONSERVAZIONE		
	BUONO	MEDIOCRE	SCARSO
Nuovo o recente (0-15 anni)	5%	8%	10%
Media (15-30 anni)	15%	20%	25%
Vetusta (>30 anni)	20%-25%	25%-30%	30%-40%

E' necessario tenere conto del coefficiente di vetustà del fabbricato, solo se edificato prima del biennio 88/89 e mai ristrutturato.

La vetustà dei fabbricati si calcola facendo la differenza tra l'anno di edificazione e l'anno 1989.

La vetustà dei fabbricati deve essere indicata nel modello 2N parte II, nel quadro F o nella relazione tecnica allegata al documento DOCFA.

Esempio n. 1: calcolo del prezzo di un fabbricato di tipo industriale costruito nell'anno 1969, in uno stato di conservazione buono, (da considerarsi quindi di età media pari a 20 anni)

è necessario deprezzare il valore riferito al biennio 1988/1989 con un coefficiente di vetustà pari al 15%.

Esempio n. 2: calcolo del prezzo di un fabbricato di tipo industriale costruito dopo il biennio 1988/1989

è da considerarsi nuovo, di conseguenza non deve essere applicato alcun coefficiente di vetustà.

2) VALUTAZIONE DELL'AREA PERTINENZIALE

Al valore dei fabbricati va aggiunta la valutazione dell'area scoperta (escludendo dal lotto l'area di sedime).

Nella tabella che segue sono riportati i valori dell'area riferiti al biennio 1988/89

Tipologia	valore al biennio 88/89 (euro)	
tappeto verde, su superficie scoscesa	5	€/mq
tappeto verde, su superficie piana	10	€/mq
Ghiaietto	20	€/mq
in conglomerato bituminoso	30	€/mq
in conglomerato cementizio	35	€/mq
in piastrelle di gres	52	€/mq
In masselli prefabbricati in calcestruzzo autobloccanti	35	€/mq
aree inerenti uiu in categoria D10	da 5 a 8	€/mq

3) VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI FISSI

Ai sensi dell'art. 4 del regio decreto n. 652/1939, convertito con modificazioni dalla Legge 1249/1939, concorrono alla determinazione della rendita catastale gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale.

Negli opifici e in tutti quegli immobili in cui sono presenti impianti fissi (D/1, D/2, D/7, etc), pertanto, al valore dei fabbricati e dell'area va aggiunto quello delle installazioni connesse o incorporate ai fabbricati o comunque strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili, allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Anche agli impianti va applicato un coefficiente di deprezzamento funzione della loro vita utile.

Rientrano generalmente tra gli impianti fissi:

- impianti di sollevamento (montacarichi, ecc.)
- impianti di trasporto persone (scale mobili, ascensori)
- i mezzi meccanici di sollevamento e trasporto interno di materia (argani e carriponte)

Si elencano gli elementi costitutivi più significativi per talune tipologie di opifici:

- nelle centrali idroelettriche: le condotte forzate, le dighe, l'impianto di pompaggio di risalita, le turbine, i canali fuori terra e interrati, etc. (come ribadito dall'art. 1-quinques del DL 44/2005, concorrono alla determinazione della rendita catastale gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale, anche se fisicamente non incorporati al suolo).
- nelle centrali termoelettriche: le caldaie, le turbine e le relative installazioni che stanno a monte delle turbine nel ciclo produttivo, ecc.
- nelle industrie meccaniche, chimiche: gli elettrodotti, gli impianti e le linee di distribuzione, le sottostazioni di trasformazione, i binari a terra, i serbatoi, i carro ponti, le pese a ponte, le celle frigorifere, ecc.

A maggior chiarimento, si esemplificano (in via non esaustiva) per taluni impianti gli elementi da considerare nella valutazione:

- nei forni o negli essiccatoi devono essere valutati: la caldaia di alimentazione con relative tubazioni e i forni.
- Relativamente ai distributori di carburante devono essere considerati nella stima e separatamente: i serbatoi metallici per carburanti, le colonnine per l'erogazione di carburante, gli impianti di lavaggio per autovetture con spazzole rotanti e asciugatore, le pensiline metalliche prefabbricate per stazioni di servizio e per la distribuzione di carburanti agli autoveicoli, i serbatoi metallici fissati al suolo.

Con l'occasione si ritiene utile segnalare un recente chiarimento fornito dalla Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I. , relativamente al classamento delle centrali fotovoltaiche: all'edificio delle centrali è attribuibile la categoria D/1. I pannelli fotovoltaici in quanto qualificabili come impianti fissi dell'opificio concorrono alla determinazione della rendita catastale.

Non sono da prendere in considerazione per la valutazione degli stabilimenti industriali, se non connessi od incorporati con i fabbricati e, comunque, stabilmente infissi:

- i trasformatori elettrici
- le macchine utensili (torni, presse, etc.)

Le installazioni ordinariamente connesse con l'edificio (impianti elettrici, antincendio e simili) devono intendersi incluse nel costo dell'edificio.

Impianti fissi della stessa tipologia hanno prezzi che dipendono dalle loro caratteristiche (es. il costo di una turbina dipende dalla potenzialità in KWh).

NEL DOCUMENTO DI AGGIORNAMENTO DOCFA, IN PARTICOLARE NELLA RELAZIONE DI STIMA E' NECESSARIO SPECIFICARE IL NUMERO LA POTENZIALITA' DELL'IMPIANTO FISSO (es. n. 2 pese a ponte da 100 q.li).

Determinazione del valore dell'impianto fisso

Il valore dell'impianto fisso deve essere determinato, a seconda della tipologia e della potenzialità secondo i criteri sotto specificati:

- a) determinazione del valore dell'impianto fisso al biennio 1988/89
- b) applicazione di percentuali di deprezzamento per vetustà/obsolescenza tecnologica , per impianti fissi acquistati prima del biennio 1988/89

a) Per determinare il valore dell'impianto all'epoca censuaria 1988/89, conoscendo il valore ad una determinata annualità, è necessario ricondurlo al biennio 1988/89, con i coefficienti ISTAT (reperibili sui siti www.istat.it o "[www.bs.camcom.it/indici ISTAT](http://www.bs.camcom.it/indici-ISTAT)").

b) Solo se l'impianto fisso è stato acquistato prima del biennio 1988/89, è possibile applicare percentuali di deprezzamento per vetustà riepilogati nella tabella che segue.

COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER IMPIANTI FISSI DI EPOCA ANTECEDENTE AL BIENNIO 1988/89

ETA' DELL'IMPIANTO (ANNI)	COEFFICIENTE (%)
0-5	5-15
6-10	18-30
11-15	33-45
16-20	48-60

I coefficienti di vetustà si applicano agli impianti acquistati prima del biennio 1988/89; l'età dell'impianto si calcola facendo la differenza tra l'anno di acquisto dello stesso e l'anno 1989

(per esempio per un impianto acquistato nel 1979 si considerano 10 anni di vetustà con un coefficiente variabile tra il 18% e il 30% a seconda dello stato di obsolescenza tecnologica dell'impianto stesso) . **Se l'impianto è stato acquistato successivamente al biennio 1988/89 è da considerarsi nuovo.**

La vetustà degli impianti fissi deve essere indicata nel modello 2N parte II, nel quadro E o in relazione tecnica a parte.

Esempio n. 1: modalità di calcolo del valore di un impianto fisso acquistato dopo il biennio 1988/1989 conoscendone il prezzo ad una determinata annualità

Es. carroponete acquistato nel 1997 al prezzo di 30.000 euro

- Sul sito "[www.bg.camcom.it/indici ISTAT](http://www.bg.camcom.it/indici-ISTAT)" si può reperire l'indice ISTAT , impostando il periodo luglio 1989 - luglio 1997: per il periodo considerato

risulta pari a 44,6 (ciò significa che se il costo, nel biennio 88/89, era pari 100 euro, nel 1997 era di 144,6 euro).

- Si ricava il valore al biennio 88/89: $30.000/144,6 \times 100 = 20.747$ euro
- Non si applica il coefficiente di vetustà perché è da ritenersi nuovo rispetto al biennio 1988/89

Esempio n. 2: modalità di calcolo del valore di un impianto fisso acquistato prima del biennio 1988/1989, conoscendo il prezzo al biennio 1988/89

Es. carroponete acquistato nel 1979 sapendo che nel biennio 88/89 ha un valore pari a 20.000 euro Si deprezza per tenere conto della obsolescenza tecnologica.

Nell'esempio, il carroponete ha dieci anni rispetto al biennio 88/89 quindi il calcolo si effettua come specificato:

$20.000 - 6.000$ (30% di 20.000 per tenere conto della vetustà) = 14.000 euro

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

I prezzi di alcuni impianti fissi al biennio 1988/89 sono riportati nella tabella allegata (si specifica che tale tabella non è esaustiva, non riportando i prezzi della totalità degli impianti fissi esistenti)

4) RECINZIONI

Si elencano, di seguito, a seconda della diversa tipologia, i valori delle recinzioni, espressi in metro lineare, da inserire nella stima dell'immobile nel caso di presenza della recinzione, precisando che la tabella non è esaustiva, non riportando i valori, per esempio, di recinzioni di particolare pregio per materiali utilizzati.

Le recinzioni in semplice rete metallica, prive di basamento in calcestruzzo devono essere escluse dalla stima.

tipologia	valori al biennio 88/89 (euro/metro lineare)	
muro in calcestruzzo intonacato + ferro zincato per un'altezza complessiva di 2 metri (0,5m+1,5m)	Da 100	€/ml
muro in calcestruzzo non intonacato + rete metallica plastificata per un'altezza complessiva di 2 metri (0,5m+1,5m)	Da 35	€/ml
muro in laterizio intonacato al civile di altezza pari a 2 metri	Da 100	€/ml
muro in cemento armato prefabbricato di altezza pari a 2 metri	Da 50	€/ml

CABINE ELETTRICHE

Per la determinazione della rendita catastale si deve procedere alla valutazione della cabina elettrica unitamente all'area di pertinenza con l'esclusione degli impianti stabilmente non infissi e quindi, in particolare, del trasformatore elettrico.

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Relativamente alle stazioni di distribuzione di carburanti, gli immobili destinati ad attività commerciali o ricettive caratterizzate da autonomia funzionale e reddituale devono essere censite nella categoria ordinaria appropriata.

E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche: rientrano in tale raggruppamento gli impianti di erogazione carburanti, limitatamente a:

- zona destinata all'erogazione del carburante
- autolavaggio scoperto a spazzole rotanti
- immobili o loro porzioni privi di autonomia funzionale e reddituale (es. piccoli depositi)
- loro porzione di area scoperta pertinenziale

C3: rientrano in tale categoria le porzioni immobiliari presenti adibite a:

- autofficine
- autolavaggio chiuso o autolavaggio con prestazione di manodopera

C1/D8: rientrano in tale categoria le porzioni immobiliari destinate a

- bar, tavola calda, ristorante
- locali per la vendita

BANCHE/ISTITUTI DI CREDITO

Si precisa che le banche o Istituti di Credito, cambio e assicurazioni, se consistenti in fabbricati, o parte di essi, che hanno le caratteristiche strutturali volute dall'art. 10 della legge 1249/39 (es. sedi degli Istituti di credito) vanno indicate in categoria D/5, come specificato nella Istruzione sull'accertamento generale del 27/7/1939 al par. 15, nota 2.

Se, invece, si tratta di comuni agenzie bancarie si fanno rientrare, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente, nella zona e in base alle caratteristiche, in una delle categorie dei gruppi A (ad esempio nella categoria A10) - se poste in locali situati in piani soprastanti il piano terra, ordinariamente destinati ad uffici privati e aventi le comuni caratteristiche dei locali destinati ad uffici privati - o dei gruppi C (ad esempio nella categoria C1) se situate al piano terra, con ingresso diretto dalla strada pubblica e aventi le comuni caratteristiche dei locali per negozi.

CANTINE VITIVINICOLE

Sono considerate attività agricole sia la produzione del vino in quanto ottenuto per trasformazione e manipolazione dell'uva, sia la produzione dell'olio, ottenuto per spremitura delle olive.

Si precisa, tuttavia, che, qualora gli ambienti connessi allo svolgimento delle attività di commercializzazione di tali prodotti agricoli assumano carattere prevalente nel complesso immobiliare aziendale, verrà loro attribuita la categoria D/8; viceversa, saranno inseriti nella categoria D/10.

Riferimenti normativi :

- Regio Decreto Legge n. 652/1939 convertito con DPR 1142/49
- art. 1-quinques DL 44/2005
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/2006
- art. 2 commi 40-41-42 DL 262/2006, convertito dalla L 286/2006
- Prov. 2 gennaio 2007 del Direttore dell'Agenzia del Territorio