

Accertamento e stima degli immobili di categoria D ed E (Rendite a stima diretta)

CENNI STORICI, SCOPI E DEFINIZIONI

Fin dall'emanazione della legge del 1865 (legge fondamentale) si era sentita l'esigenza di censire tutti i fabbricati presenti sul territorio dello Stato, censimento che desse un'idea attendibile della consistenza degli stessi. Soprattutto si trattava di rendere uniforme la loro classificazione, dato che sul territorio si applicavano, a seconda delle zone, diversi criteri di inventariazione dei fabbricati. Solo nel 1939 con l'emanazione del **Regio Decreto n. 652 del 13 aprile 1939, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249** si perviene a una regolamentazione quantomeno unitaria a livello nazionale del catasto. Il catasto viene così ad essere ordinato dalla nuova legge, che reca il titolo: "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano" ed è inoltre disciplinato dal "**Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano**" approvato con **D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142**.

La legge enuncia i criteri fondamentali per l'accertamento degli immobili urbani che si riassumono di seguito:

- 1) l'accertamento generale degli immobili è fatto per unità immobiliare, considerando unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa atta a produrre un reddito proprio (artt. 3, 4 e 5);
- 2) per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e, ciascuna categoria, in classi (art. 8);
- 3) la rendita catastale è la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, e al lordo delle imposte e dei contributi (art. 9).

L'art. 38 del regolamento sopra citato chiarisce inoltre che, "sono soggetti all'accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definite all'art. 4 della legge. Sono esclusi dall'accertamento: a) i fabbricati rurali, b) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929".

L'art. 6 precisa poi che non sono altresì soggetti a dichiarazione al catasto urbano le fortificazioni e loro dipendenze, i fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti e i cimiteri.

I concetti sopra citati sono stati poi ripresi dal Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 del Ministero delle Finanze (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione e adeguamento della nuova Cartografia catastale).

CATEGORIE E CLASSI

Pertanto, una volta identificata l'unità immobiliare urbana nell'ambito di un fabbricato (art. 5), si procede alla sua catalogazione, ponendo alla base di questa, la destinazione dell'unità per un fine produttivo di un reddito autonomo. Ma, per poter caratterizzare più adeguatamente le unità, si è effettuata un'ulteriore suddivisione di ciascuna categoria in gruppi di unità identificati da un grado di merito comparabile entro certi limiti (classi).

Tuttavia, se una catalogazione di questo tipo appare accettabile per alcune unità, lo stesso non si può dire per quelle unità che non possono ritenersi comparabili ad altre e soprattutto la cui capacità reddituale non è rapportabile ad una media ordinaria (opifici, teatri, ecc.). Si sono quindi distinti i fabbricati in due raggruppamenti: quello degli immobili a destinazione ordinaria e quello degli immobili a destinazione speciale o particolare. Pertanto, se per il primo gruppo si procede con l'attribuzione di categoria e classe, per il secondo non si esegue detta classificazione, ma si procede mediante stima diretta come dispone l'art. 10 della legge di cui sopra, che cita: "La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata per stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristiche." Pertanto, come enunciato anche nell'Istruzione del Ministero delle Finanze parte III del 28 giugno 1942, la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, si effettua con metodo diretto, ricercando per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile, riferita al biennio 88/89, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo dell'imposta sui fabbricati. La determinazione della rendita catastale di tali unità si effettua sulla base del fitto ritraibile, qualora nella località sia in uso il sistema dell'affitto, in caso contrario si procede sulla base del valore venale, da cui si ricava il beneficio fondiario, applicando ad esso un adeguato saggio di interesse.

In base ai criteri sopra esposti, al fine dell'inquadramento di tutti gli immobili urbani del territorio nazionale, il Ministero ha istituito al tempo della creazione del catasto urbano il quadro generale delle categorie, che si riassume nel seguente schema:

Immobili urbani:

1. immobili a destinazione ordinaria:	Gruppo A Gruppo B Gruppo C
2. Immobili a destinazione speciale e particolare:	Gruppo D Gruppo E

I primi tre gruppi comprendono gli immobili a destinazione ordinaria. E precisamente, il gruppo A, quelli adibiti ad abitazioni in genere (A/10 uffici), il gruppo B, quelli adibiti a strutture collettive, il gruppo C, quelli adibiti a negozi, botteghe, laboratori e simili. Gli

ultimi due gruppi (D ed E) comprendono gli immobili per i quali la legge prevede che la rendita catastale venga determinata mediante stima diretta. Più precisamente, il gruppo D comprende, come sopra precisato, gli immobili di cui al 1. comma dell'art. 10 (quelli aventi scopo di lucro). Il gruppo E comprende gli immobili di cui al 2. comma del suddetto articolo, vale a dire le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristiche.

Si danno qui alcune indicazioni, sia per motivi di uniformità tra ufficio, sia per risparmiare tempo e fatica agli stessi, per procedere alla stima delle U.I.U. dei gruppi D ed E.

E' stato possibile contemplare in questa sede solo i casi più frequenti. E' opportuno perciò, ogniqualvolta si affronta un nuovo caso o si effettua una nuova indagine di mercato per un tipo di costruzione o di impianto, inviare all'ispettorato tutta la documentazione acquisita, al fine di creare un'ampia casistica, cui possano far riferimento tutti gli uffici.

La rendita viene ottenuta moltiplicando il valore dell'immobile ottenuto per un saggio di interesse onnicomprensivo pari a 2% per le categorie del gruppo D e 3% per quelle del gruppo E.

Come si é precisato sopra, la rendita catastale delle unità immobiliari censibili nei gruppi D ed E viene determinata mediante stima diretta. Si tratta quindi di procedere alla stima dell'ordinario apprezzamento della redditività propria dell'unità immobiliare, che é influenzata dall'ubicazione, dal tipo di utilizzazione, dalle caratteristiche costruttive, dalla dotazione impiantistica e infine dalla vetustà. A tal proposito si rimanda al paragrafo "Vetustà". Inoltre, nel caso di opifici si dovrà tenere conto anche degli eventuali impianti stabilmente infissi. Tale redditività viene calcolata facendo riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988-1989 e, ove il mercato dei fitti risulti sufficientemente attivo, detraendo dal canone lordo di locazione tutte le spese che la legge consente di detrarre. In caso contrario, quando non esistono dati di locazioni di immobili simili, si procede applicando all'accertato valore venale un adeguato saggio di fruttuosità. Quest'ultimo criterio viene generalmente applicato per gli immobili di tipo strumentale, cioè quelli che vengono utilizzati direttamente dal possessore per l'esercizio della propria attività.

Una volta determinato il valore venale delle unità appartenenti ai gruppi di cui sopra, si determinerà la relativa rendita catastale applicando al suddetto valore un saggio che terrà conto di tutte le ordinarie aggiunte e detrazioni proprie delle unità immobiliari censite nelle singole categorie, in modo che le tariffe derivanti siano già nette. Il saggio che andrà applicato sarà del 2% per le categorie D e del 3 % per le E, così come stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 10037 del 2003.

CATEGORIA D/1

Cabine trasformazione M.T. - B.T.

Se siamo in un edificio il valore dei vani é ottenibile per comparazione con le altre U.I.U. esistenti;

se siamo in un condominio il valore a mq lordo dei vani é ottenibile per comparazione con il valore di un vano accessorio indiretto (valore a mq lordo cabina = valore a mq lordo abitazione/4);

se siamo in un edificio costituito per gran parte da una unità del gruppo B, il valore a mc della cabina sarà pari a quello del resto dell'edificio, diviso eventualmente per 2, se la cabina si trova ad un piano interrato.

Se la cabina é a se stante, il valore della costruzione contenente gli impianti é dato dalla somma del valore del terreno più il valore di costruzione dell'edificio.

Se la cabina sorge su terreni agricoli, il valore del terreno si otterrà moltiplicando per 80 il reddito dominicale del terreno, riferito al biennio 88-89 e il risultato andrà diviso per 10.000, in quanto la tariffa per coltura è riferita all'ettaro di superficie. Se la cabina sorge in zona residenziale il valore del terreno si può dedurre dai tabellati valori unitari (Lire/mc). Per cabine in zona artigianale o industriale si rimanda alla trattazione della cat. D/7.

Centrali idroelettriche

La rendita di detti immobili si determina mediante l'individuazione delle tipologie delle componenti da valutare e alla determinazione dei loro costi. In particolare si applicano i costi riportati nella tabella allegata (redatta dall'Amministrazione del Catasto concordemente coi concessionari).

TABELLA CRITERI DI MISURAZIONI					
cod.	PARTE DI IMPIANTO		U.M.	criterio di misurazione	nota
1	diga in terra		mc	rilevato (vuoto per pieno)	
2	taglione in cls e cunicoli filtri diga in terra		mc	taglione e cunicoli (vuoto per pieno)	NUOVO CRITERIO DI MISURA
3	dighe in cls		mc	vuoto per pieno fuori terra	
4	vasche di accumulo in cls		mc	cubatura paramenti in cls	
5	vasche di accumulo in terra		mc	cubatura degli argini come diga in terra	
6	argine rivestito in cls		mc	cubatura argine completo di rivestimento in cls	NUOVO CRITERIO DI MISURA
7	vasche di accumulo composite		mc	cubatura degli argini come diga in terra	NUOVO CRITERIO DI MISURA
8	invaso / serbatoio	> 1600 m s.l.m.	mq	sezione bagnata/superficie a quota max regolazione	NUOVO CRITERIO DI MISURA
9		< 1600 m s.l.m.	mq	sezione bagnata/superficie a quota max regolazione	NUOVO CRITERIO DI MISURA

10	gallerie di derivazione e di scarico e di Ponti Canale	diam. \leq 3 m	mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	
11		diam. $>$ 3 m	mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	deprezzamento del 10% : costo di costruzione unitario inferiore per diametri maggiori
12	centrali in caverna		mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	deprezzamento del 10% : costo di costruzione unitario inferiore per diametri maggiori
13	opere di presa		mc	vuoto per pieno fuori terra	
14	canali di scarico dighe	diam. \leq 3 m	mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	minor incidenza dei costi unitari per lavori a cielo aperto rispetto ai lavori in sotterraneo
15		diam. $>$ 3 m	mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	deprezzamento del 10% : costo di costruzione unitario inferiore per diametri maggiori
16	pozzi organi manovra		mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	
17	pozzo piezometrico		mc	cubatura in base alla sezione interna utile unico dato certo e misurabile, tenuto conto anche del rivestimento	
18	condotta forzata	in cls	mc	cubatura in base alla sezione interna utile	
19		in tubazione d'acciaio	mc	cubatura in base alla sezione interna utile	
20	tubazioni di derivazione e sifone	diam \Rightarrow 0,10÷ $<$ 0,50	ml	misurazione in base alla lunghezza	NUOVO CRITERIO DI MISURA
21		diam \Rightarrow 0,50÷ $<$ 0,90	ml	misurazione in base alla lunghezza	NUOVO CRITERIO DI MISURA
22		diam \Rightarrow 0,90÷ $<$ 1,50	ml	misurazione in base alla lunghezza	NUOVO CRITERIO DI MISURA
23		diam \Rightarrow 1,50÷ \leq 1,80	ml	misurazione in base alla lunghezza	NUOVO CRITERIO DI MISURA
24	canali scarico centrale aperto		mc	cubatura in base alla sezione bagnata vuoto per pieno	
25	canali scarico centrale chiuso		mc	cubatura in base alla sezione interna utile	

TABELLA VALORIZZAZIONI								
cod.	PARTE DI IMPIANTO		U.M.	costo di costruzione	anno di riferimento	valori riportati all'anno censuario	anno censuario	nota
1	diga in terra		mc	€ 6,11	2007	€ 3,30	1989	
1a	taglione in cis e cunicoli filtri diga in terra		mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989	
2	dighe in cis		mc	€ 134,00	2007	€ 72,36	1989	
3	vasche di accumulo in cis		mc	€ 142,07	2007	€ 76,72	1989	
4	vasche di accumulo in terra		mc	€ 6,11	2007	€ 3,30	1989	
4a	argine rivestito in cis		mc	€ 142,07	2007	€ 76,72	1989	
4b	vasche di accum. composite		mc	€ 305,11	2007	€ 164,76	1989	
5a	invaso/serbatoio >1600 m s.l.m.		mq	come da sezione bagnata		€ 0,25		
5b	invaso/serbatoio <1600 m s.l.m.		mq	come da sezione bagnata		€ 0,35		
6	gallerie di derivazione e di scarico e Ponti Canale		diam. <= 3 m	mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989
7			diam. > 3 m	mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989
8	centrali in caverna		mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989	
9	opere di presa		mc	€ 134,00	2007	€ 72,36	1989	
10	canali di scarico dighe		diam. <= 3 m	mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989
11			diam. > 3 m	mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989
12	pozzi organi manovra		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
13	pozzo piezometrico		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
14	condotta forzata		in cis	mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989
15			in tubazione d'acciaio	mc	€ 520,00	2007	€ 280,80	1989
16	tubazioni di derivazione e sifone		diam. <= 3 m	mc	€ 205,00	2007	€ 110,70	1989
17			diam. > 3 m	mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989
18	canali scarico centrale aperto		mc	€ 123,00	2007	€ 66,42	1989	
19	canali scarico centrale chiuso		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	

PREZZI RIFERITI A ESPERIENZE DI CONCESSIONARI E AGENZIE DEL TERRITORIO, UBICATI IN PROVINCE LIMITROFE

Grandi opifici in genere

Il valore dell'opificio si ottiene come somma del valore del terreno (in genere terreno in zona industriale o artigianale), del valore di costruzione dell'edificio e del valore degli

impianti fissi, calcolato tenendo conto di un'adeguata vetustà. Gli impianti si intendono fissi quando sono stabilmente ancorati alle strutture dell'edificio (ad es. carri ponte, montacarichi, altiforni ecc).

Il valore di costruzione dell'edificio e il valore del terreno si valutano analogamente a quanto previsto per la cat. D/7.

CATEGORIA D/2

Alberghi e pensioni

Per la stima degli alberghi si procede in base al costo di costruzione, ottenuto come somma del valore del terreno e dei fabbricati.

Il valore del terreno per mc edificato (Lire/mc) si ricava direttamente dalla tabella dei valori medi dei terreni per mc costruito, riferiti al biennio 88-89, valida per le zone residenziali. I valori proposti varieranno da un massimo ad un minimo in funzione del pregio della zona all'interno di ogni singolo comune. Per i fabbricati in muratura, il loro valore si calcola partendo dal costo medio di costruzione provinciale, riferito al biennio 88-89, relativo all'edilizia abitativa e pari a 263.380 L/mc, a cui si aggiungerà un 20% per gli oneri di urbanizzazione e i contributi di concessione. A tale valore si aggiungerà il 15% per tenere conto del profitto imprenditoriale. Si applicheranno poi i coefficienti necessari per tener conto delle condizioni e delle caratteristiche costruttive dell'immobile.

- per differenti caratteristiche costruttive e scarsa commerciabilità 0.70 - 0.95

Per quanto riguarda poi la vetustà si rimanda al paragrafo successivo, mentre di seguito si riportano i valori dei terreni di ogni comune amministrativo:

COMUNE	A	B
Aldino	90000- 80000	25000- 30000
Andriano	135000-125000	50000- 60000
Anterivo	60000- 55000	15000- 20000
Appiano	180000-160000	80000- 90000
Avelengo	135000-115000	
Badia	180000-160000	40000- 60000
Barbiano	95000- 85000	20000- 30000
Bolzano		100000-150000
Braies	65000- 55000	10000- 15000
Brennero	90000- 70000	30000- 35000
Bressanone		70000- 90000
Bronzolo	140000-115000	65000- 75000
Brunico		70000- 80000
Caines	95000- 85000	
Caldaro	170000-150000	65000- 80000
Campo di Trens	120000- 90000	30000- 40000
Campo Tures	115000-105000	30000- 40000
Castelbello C.	95000- 85000	30000- 40000
Castelrotto	170000-150000	45000- 90000
Cermes	150000-135000	40000- 50000
Chienes	85000- 80000	30000- 40000
Chiusa	135000-115000	40000- 60000

Cornedo	135000-110000	25000- 35000
Cortaccia	95000- 90000	35000- 40000
Cortina	95000- 85000	30000- 35000
Corvara	235000-210000	
Curon V.	60000- 50000	10000- 20000
Dobbiaco	95000- 85000	20000- 30000
Egna		60000- 80000
Falzes	125000-110000	10000- 20000
Fié	135000-115000	30000- 40000
Fortezza	70000- 60000	30000- 40000
Funes	65000- 55000	25000- 35000
Gais	125000-110000	20000- 30000
Gargazzone	115000-105000	45000- 55000
Glorenza	75000- 70000	30000- 40000
Laces	140000-130000	60000- 70000
Lagundo	230000-200000	
Laion	90000- 85000	40000- 50000
Laives	230000-205000	75000- 85000
Lana	210000-185000	75000- 80000
Lasa	100000- 90000	20000- 35000
Lauregno	55000- 50000	
La Valle	70000- 60000	20000- 30000
Luson	60000- 50000	20000- 30000
Magré	95000- 85000	35000- 40000
Malles	110000-100000	30000- 40000
Marebbe	160000-130000	40000- 60000
Marlengo	180000-160000	60000- 70000
Martello	60000- 50000	15000- 20000
Meltina	85000- 80000	15000- 20000
Merano		60000-100000
Monguelfo	110000-100000	20000- 25000
Montagna	120000-110000	30000- 35000
Moso	65000- 60000	20000- 30000
Nalles	150000-140000	50000- 60000
Naturno	140000-125000	35000- 45000
Naz-Sciaves	90000- 85000	35000- 45000
Nova Levante	150000-130000	30000- 35000
Nova Ponente	100000- 90000	25000- 30000
Ora	150000-135000	70000- 80000
Ortisei	220000-200000	60000- 70000
Parcines	110000-100000	40000- 50000
Perca	80000- 70000	15000- 25000
Plaus	105000- 95000	15000- 25000
Ponte Gardena	95000- 85000	20000- 30000
Postal	115000-105000	50000- 60000
Prato allo S.	105000- 95000	30000- 40000
Predoi	55000- 50000	15000- 25000
Proves	50000- 45000	
Racines	130000- 90000	30000- 40000
Rasun A.	80000- 70000	20000- 30000
Renon	180000-160000	
Rifiano	100000- 90000	30000- 40000
Rio di Pust.	95000- 85000	40000- 50000
Rodengo	70000- 65000	25000- 35000
Salorno	120000-110000	35000- 40000
S. Candido	125000-115000	30000- 40000
S. Genesio	120000-100000	15000- 30000
S. Leonardo P.	105000- 95000	20000- 30000
S. Lorenzo S.	130000-110000	20000- 30000
S. Martino B.	125000-110000	25000- 45000
S. Martino P.	120000-110000	35000- 45000
S. Pancrazio	90000- 80000	25000- 30000
S. Cristina	220000-200000	40000- 60000
Sarentino	130000-110000	30000- 40000
Scena	180000-160000	40000- 50000
Selva dei Mol.	65000- 50000	
Selva di V. G.	235000-210000	50000- 60000

Senale - S. F.	60000- 55000	15000- 20000
Senales	80000- 70000	15000- 20000
Sesto	120000-110000	20000- 30000
Silandro		50000- 60000
Sluderno	85000- 75000	30000- 40000
Stelvio	80000- 65000	
Terento	85000- 75000	20000- 30000
Terlano	180000-160000	80000- 90000
Termeno	130000-120000	35000- 40000
Tesimo	95000- 80000	
Tires	95000- 80000	20000- 25000
Tirolo	175000-155000	40000- 50000
Trodena	90000- 80000	30000- 40000
Tubre	55000- 50000	20000- 30000
Ultimo	65000- 55000	20000- 25000
Vadena	125000-100000	
Valdaora	125000-110000	20000- 25000
Val di Vizze	115000- 65000	20000- 30000
Valle Aurina	90000- 75000	30000- 50000
V. di Casies	55000- 50000	20000- 25000
Vandoies	80000- 70000	30000- 40000
Varna	160000-150000	40000- 50000
Velturmo	110000-100000	25000- 30000
Verano	70000- 60000	20000- 25000
Villabassa	95000- 80000	20000- 30000
Villandro	75000- 65000	25000- 30000
Vipiteno		30000- 40000
→		

	centro storico	centrale	eccentrica	periferica	res. di pregio
	A	A	A	A	A
BOL	310000	300000	250000	190000	330000
MER	260000	250000	180000	100000	310000
BRE	220000		140000	80000	240000
BRU	220000		130000	80000	220000
VIP	180000		120000	60000	200000
EGN	160000		90000		
SIL	130000		70000		

A: valore medio del terreno in zona residenziale riferito al biennio 88/89 espresso in lire al mc edificabile

B: valore medio del terreno in zona industriale o artigianale riferito al biennio 88/89 espresso in lire al mq.

CATEGORIA D/3

Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili

Il valore delle unità di questa categoria può essere stimato come somma del valore del terreno (in genere in zona residenziale), deducibile dalle apposite tabelle in L/mc, più il valore di costruzione.

Il valore di costruzione si può calcolare a partire dal costo medio di costruzione provinciale, riferito al biennio 88-89, relativo all'edilizia abitativa pari a 263.380 L/mc, a cui si

aggiungerà un 20% per gli oneri di urbanizzazione e i contributi di concessione . A tale valore si aggiungerà il 15% per tener conto del profitto imprenditoriale ($263.380 \times 2.20 \times 1.15 = 363.464 \text{ L/mc}$).

Si applicheranno poi tutti i coefficienti necessari per tenere conto delle condizioni e delle caratteristiche costruttive dell'immobile:

- per differenti caratteristiche costruttive e scarsa commerciabilità 0.70 - 0.90
- per impianti particolari (schermo, acustica) 1.00 - 1.15

Per quanto riguarda poi la vetustà si rimanda al paragrafo successivo.

CATEGORIA D/4

Case di cura e ospedali

La stima delle unità di questa categoria si può effettuare per comparazione con il valore di unità analoghe classate in categoria B/2. Per la determinazione della rendita si applica la seguente formula: $\text{val./mq} = \text{tariffa/coeff. Cons.}$, dove la tariffa è quella della categoria presa a comparazione e il coeff. cons. è quello riportato nella sottostante tabella, che tiene conto dei moltiplicatori per le cat. A, B e C.

Coefficienti_consistenza		
Categoria	ProvinciaID	Coefficiente
A01	BZ	12
A02	BZ	9
A03	BZ	8,5
A04	BZ	10,5
A07	BZ	10,5
A08	BZ	13
A09	BZ	22,5
A10	BZ	22
A11	BZ	9
B01	BZ	0,15
B02	BZ	0,15
B03	BZ	0,15
B04	BZ	0,15
B05	BZ	0,15
B06	BZ	0,15
B07	BZ	0,15
C01	BZ	1,65
C02	BZ	0,55
C03	BZ	0,55
C04	BZ	0,55

Coefficienti_consistenza		
Categoria	ProvinciaID	Coefficiente
C05	BZ	0,55
C06	BZ	0,525
C07	BZ	0,525

CATEGORIA D/5

Istituti i credito, cambio ed assicurazione

La stima delle unità di questa categoria si effettua per comparazione con una opportuna unità di categoria A/10 o C/1 a seconda delle caratteristiche costruttive dell'unità stessa. Premesso che riferendosi ai negozi, la classe di comparazione andrà scelta tenendo conto anche delle dimensioni dell'unità, quando tali dimensioni eccedono quelle normali per l'unità di comparazione, si adotteranno i seguenti coefficienti riduttivi sui valori unitari:

	100	150	200	300 e oltre
A/10	1	0.85	0.70	0.60
C/1	1	1	0.85	0.70

Inoltre, a seconda della categoria presa a comparazione, si ragguaglieranno le differenti superfici, nel seguente modo:

Categoria A/10:

Destinazione superficie	Coefficiente ragguaglio
Superficie zona uffici	1,00 – 1,00
Superficie zona sportello	1,50 – 1,00
Superficie zona archivi e depositi fuori terra	0,60 – 0,50
Superficie zona archivi e depositi entro terra	0,40 – 0,25

Categoria C/1:

Destinazione superficie	Coefficiente ragguaglio
Superficie zona uffici	1,00 – 0,75
Superficie zona sportello	1,00 – 1,00
Superficie zona archivi e depositi fuori terra	0,50 – 0,40
Superficie zona archivi e depositi entro terra	0,35 – 0,25

CATEGORIA D/6

Fabbricati e locali per esercizi sportivi

La stima delle unità di questa categoria si effettua per comparazione con una opportuna unità di categoria C/4.

CATEGORIA D/7

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Il loro valore può essere ottenuto come somma del valore del terreno più il valore di costruzione del fabbricato.

Per quanto riguarda il valore del terreno, trattasi quasi sempre di terreno in zona artigianale o industriale e si può far riferimento ai valori riportati nelle allegate tabelle, a cui vanno aggiunti i costi di urbanizzazione primaria, come da sottostante tabella, già incrementati dell'utile d'impresa:

Oneri_Terreni	
ID	Oneri
Già compresi nel prezzo del terreno	0
Terreno in piano con buona resistenza ai carichi	6,97
Terreno in piano con discreta resistenza ai carichi	13,94
Pendio senza rocce	20,92
Pendio con rocce; zone ove necessitano grandi movimenti di terra	41,83
Zone paludose; messa in opera di pali	48,81

Quando trattasi di capannoni industriali veri e propri, il valore di costruzione si può calcolare partendo dalla sotto elencata media dei costi di costruzione per mq di capannone industriale, riferita al biennio 88-89.

	4<H<6	6<H<8	H>8
L<10m	435.000	490.000	525.000
10<L<15 m	525.000	575.000	610.000

Tali valori verranno incrementati del 15% per tener conto dell'utile d'impresa. Si applicheranno poi i necessari coefficienti in aumento o diminuzione per tener conto delle caratteristiche proprie dell'immobile:

per caratteristiche costruttive e scarsa commerciabilità 0.80 - 1.40

Sale in muratura per esposizione, uffici, servizi ecc, con caratteristiche costruttive diverse dal capannone si valutano a parte.

Per capannoni a più piani si applicherà un coefficiente maggiorativo, variabile da 1.0 - 1.2 a seconda del numero di piani, delle dimensioni del capannone e delle altre caratteristiche costruttive. Si potrà tenere conto della particolare impiantistica con coefficienti maggiorativi variabili da 1,00 – 1,20.

Per fabbricati industriali in muratura il valore di costruzione si può calcolare a partire dal costo medio di costruzione provinciale, riferito al biennio 88-89, relativo all'edilizia abitativa e pari a 263.380 L/mc. A tale valore si aggiungerà il 15% per tenere conto del profitto imprenditoriale. Si applicheranno poi i coefficienti necessari per tener conto delle condizioni e delle caratteristiche costruttive dell'immobile:

- per differenti caratteristiche edili e scarsa commerciabilità 0.60 - 0.80

Al valore così calcolato si aggiungerà poi il valore degli impianti e delle installazioni fisse. Tali costi vengono forniti dal dichiarante e nella determinazione del loro valore si terrà conto, in fase di calcolo, della vetustà e del coefficiente ISTAT relativo all'anno di acquisizione o acquisto dell'impianto, come nella tabella sotto riportata:

Anno	ISTAT	Anno	ISTAT	Anno	ISTAT	Anno	ISTAT	Anno	ISTAT	Anno	ISTAT
1948	17.53	1961	11.88	1974	6.19	1987	1.07	2000	0.63	2013	0.48
1949	16.91	1962	11.42	1975	5.22	1988	1.02	2001	0.62		
1950	16.90	1963	10.75	1976	4.46	1989	0.96	2002	0.60		
1951	16.25	1964	10.08	1977	3.81	1990	0.91	2003	0.59		
1952	15.19	1965	9.58	1978	3.30	1991	0.86	2004	0.58		
1953	14.73	1966	9.29	1979	2.95	1992	0.81	2005	0.57		
1954	14.40	1967	9.11	1980	2.45	1993	0.78	2006	0.56		
1955	14.01	1968	8.96	1981	2.04	1994	0.75	2007	0.55		
1956	13.49	1969	8.78	1982	1.74	1995	0.71	2008	0.51		
1957	13.04	1970	8.25	1983	1.50	1996	0.68	2009	0.51		
1958	12.62	1971	8.04	1984	1.33	1997	0.67	2010	0.51		
1959	12.34	1972	7.64	1985	1.21	1998	0.66	2011	0.50		
1960	12.21	1973	7.08	1986	1.13	1999	0.65	2012	0.48		

CATEGORIA D/8

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Per lo più hanno caratteristiche analoghe alla D/7 e possono essere stimate con gli stessi metodi.

In zona agricola il valore del terreno si valuta 80 volte il reddito dominicale riferito al biennio 88-89; in zona artigianale il valore del terreno potrà essere dedotto dalle apposite tabelle aggiungendo i costi di urbanizzazione come per le D/7; per unità in zona residenziale il valore potrà essere dedotto pure dalle tabelle apposite.

Impianti di risalita

In applicazione delle direttive contenute nella risoluzione dell'Agenzia del Territorio di data 15.06.2010, si è stabilito di determinare il valore degli impianti di risalita come somma del

costo di costruzione dei fabbricati e dei motori (compreso quello di riserva). I rappresentanti dei comprensori hanno ritenuto congrua un'incidenza dei motori rispetto al costo complessivo pari al 3%. Si riportano di seguito le tabelle riassuntive dei costi (espressi in euro) per tipologia di impianto:

Impianti di risalita (escluse funivie):

	Sciovia a fune alta - lunghezza media 600ml	Seggiovia con veicoli ad attacchi fissi	Imp. monofuni con veicoli ad ammorsamento autom.
Motori	6.507€	27.037€	95.751€

Funivie:

	Piccolo circa 1100ml	Piccolo-medio circa 1400ml	Medio circa 1700ml	Medio-grande circa 2000ml	Grande circa 2300ml
Motori	99.699€	106.413€	113.160€	119.853€	126.600€

Per quanto riguarda il coefficiente di vetustà si è rilevato che la durata media degli impianti è di circa 15 anni. Si è deciso pertanto di applicare un coefficiente di svalutazione per vetustà lineare con un valore residuo al 15° anno del 10%.

CATEGORIA E/1

A tal proposito si fa presente che l'art. 2, commi 40 e seguenti del decreto legge 262/2006 dispone che: "Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 e E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale". Pertanto, in applicazione di quanto sopra disposto, l'Agenzia del Territorio con circolari 4/2006 e 4/2007, ha provveduto a fornire gli indirizzi per la corretta individuazione dell'unità immobiliare con conseguente attribuzione della rendita catastale, con particolare riguardo alle unità dei gruppi E.

Per il disposto di cui sopra, si precisa che vanno identificate come unità immobiliari a sé stanti (quindi scorporate dal resto dell'unità censita in categoria E), con individuazione in una delle categorie ordinarie o del gruppo D, tutte quelle che, aventi autonomia funzionale e reddituale, presentano una destinazione di tipo commerciale (bar, edicole ecc.), anche se ubicate all'interno dell'area di sedime dell'unità del gruppo E.

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei

Vanno stimate adottando gli stessi criteri delle categorie D, come somma dei valori del terreno, dei fabbricati, degli eventuali impianti fissi e componenti varie.

Stazioni delle autocorriere

Vanno stimate adottando gli stessi criteri delle categorie D, come somma dei valori del terreno, dei fabbricati, degli eventuali impianti fissi e componenti varie.

CATEGORIA E/3

Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Trattasi perlopiù di edicole per giornali, chioschi per bar, quando non raggruppabili in una delle categorie ordinarie (in genere in C/1), stazioni di rifornimento (qualora l'attività sia solo ed esclusivamente di rifornimento veicoli), pese pubbliche, ecc. Vanno stimate adottando gli stessi criteri delle categorie D, come somma dei valori del terreno, dei fabbricati, degli eventuali impianti fissi e componenti varie.

CATEGORIA E/4

Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

Si tratta di aree scoperte e recintate perlopiù destinate a mercato, deposito bestiame ecc. Per il calcolo del valore di tali unità ci si può limitare a stimare il valore del terreno, essendo le altre componenti quasi sempre trascurabili. In zona agricola questo é ottenibile moltiplicando per 80 il reddito domenicale del terreno riferito al biennio 88-89. In zona artigianale il valore del terreno é deducibile dalle apposite tabelle, con aggiunta degli oneri di urbanizzazione; in zona residenziale invece il valore del terreno si ricava dalle apposite tabelle applicando un coefficiente riduttivo che tenga conto della particolare destinazione urbanistica dell'area.

CATEGORIA E/7

Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

Premesso che non sussiste l'obbligo di accatastarli, e generalmente vengono lasciati senza rendita, essi possono tuttavia essere stimati per comparazione con una opportuna unità in categoria B/7.

CATEGORIA E/8

Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

Premesso che non sussiste l'obbligo di accatastarli, e generalmente vengono lasciati senza rendita, possono, nel caso essere stimati per comparazione con opportune unità della categoria B/7.

CATEGORIA E/9

Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

Si rimanda alla trattazione dei singoli casi particolari, con applicazione dei criteri sopra illustrati.

CONSIDERAZIONI SUGLI IMPIANTI E LE INSTALLAZIONI STABILMENTE INFISSE

L'art. 4 del Regio Decreto 652 del 1939 sancisce che si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite...La normativa catastale, inoltre, prevede esplicitamente di tener conto nella stima della rendita delle unità di categoria D/1, di impianti e installazioni stabilmente infisse (par. 52 Istruzione III).

Con lettera circolare del 30.04.1990 la Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE. ribadisce i concetti, chiarendo che ".....concorrono certamente a determinare il valore della consistenza, e parimenti gli impianti stabilmente infissi....".

Per coerenza si ritiene che tale criterio debba adottarsi anche nella valutazione delle altre unità dei gruppi D ed E, inglobando nella stima quelle installazioni e impianti strettamente connessi o stabilmente infissi nel fabbricato, in quanto, per i motivi già esposti nella circolare menzionata, si ritiene che essi possano rientrare tra le caratteristiche costruttive che determinano la destinazione dell'unità.

Questa scelta é inoltre in linea coi criteri di stima adottati per il calcolo delle tariffe dei gruppi A, B e C. I valori di mercato delle varie unità che si sono adottati come base di calcolo sono infatti comprensivi, oltre che del valore dei vari spazi comuni, anche del valore opportunamente ripartito tra i condomini, degli impianti comuni quali ascensori, impianti di riscaldamento ecc.

Con Legge 88/2005 si è inoltre stabilito che:".....limitatamente alle centrali elettriche,i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili, allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 10 del citato regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale di cui al periodo recedente anche se fisicamente non incorporati al suolo....."

Lo stesso criterio si applicherà, per analogia, anche alle altre unità immobiliari dei gruppi D ed E.

VETUSTA'

Si è visto che nel calcolo delle varie componenti che concorrono a determinare la rendita catastale, si deve sempre tenere conto della vetustà. Infatti, in base all'epoca della costruzione ed allo stato di conservazione dell'immobile, agli elementi di valore o di costo delle costruzioni si applicheranno le eventuali percentuali di deprezzamento per vetustà. Con la circolare 6/2012 l'Agenzia del Territorio ha chiarito gli ambiti e le modalità applicative del concetto di vetustà. In particolare ha ribadito che la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo, in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio 88-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo. Si terrà anche conto del fatto che il coefficiente di deprezzamento non potrà annullare la capacità produttiva dell'unità immobiliare, dato che essa è garantita dagli interventi di manutenzione e di reinvestimento.

Alla luce di quanto sopra esposto, il calcolo della vetustà sarà:

A = anno di costruzione/acquisizione

k = coefficiente vetustà

r = valore residuo = valore componente alla fine della vita utile/valore componente a nuovo (generalmente pari a 0 salvo per alcuni casi come le tettoie in legno)

Vu = vita utile

Ve = vita effettiva della componente (Ve = 1989 + 5 - A per gli impianti, con incremento di 5 anni - corrispondenti alla metà del periodo di ordinaria vigenza degli estimi -, in considerazione del deprezzamento infracensuario; Ve = 1989 - A per tutte le altre componenti)

Vr = vita residua componente = Vu - Ve

Se $Ve \leq 0$ risulta $k = 1$

Se $Vu/2 > Ve > 0$ risulta $k = r + (1 - r) \times Vr/Vu$

Se $Ve \geq Vu/2$ risulta $k = (1 + r)/2$

considerando il valore delle varie componenti (r), alla fine della loro vita utile, pari a 0 (salvo per le tettoie in legno che è pari al 10%), il calcolo della vetustà residua di una componente sarà :

$$k = (1+r)/2$$

che sarà quindi pari a 0,5, salvo che per le tettoie in legno che sarà 0,55.

