

Agli Ordini, Consigli e Collegi
Professionali della Provincia di
Modena

OGGETTO: Prontuario per il riferimento dei costi in uso presso l'Ufficio

Si allega, per opportuna conoscenza, il prontuario in uso presso questo Ufficio relativo ai costi di costruzione riferiti al biennio economico 88/89 per la stima delle unità immobiliari delle categorie particolari e speciali.

Si precisa altresì che **nessun prezzario può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore**, che potrà attribuire la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive, accertate anche in sede di sopralluogo e considerando pure le particolari condizioni del mercato locale e delle peculiarità intrinseche ed estrinseche.

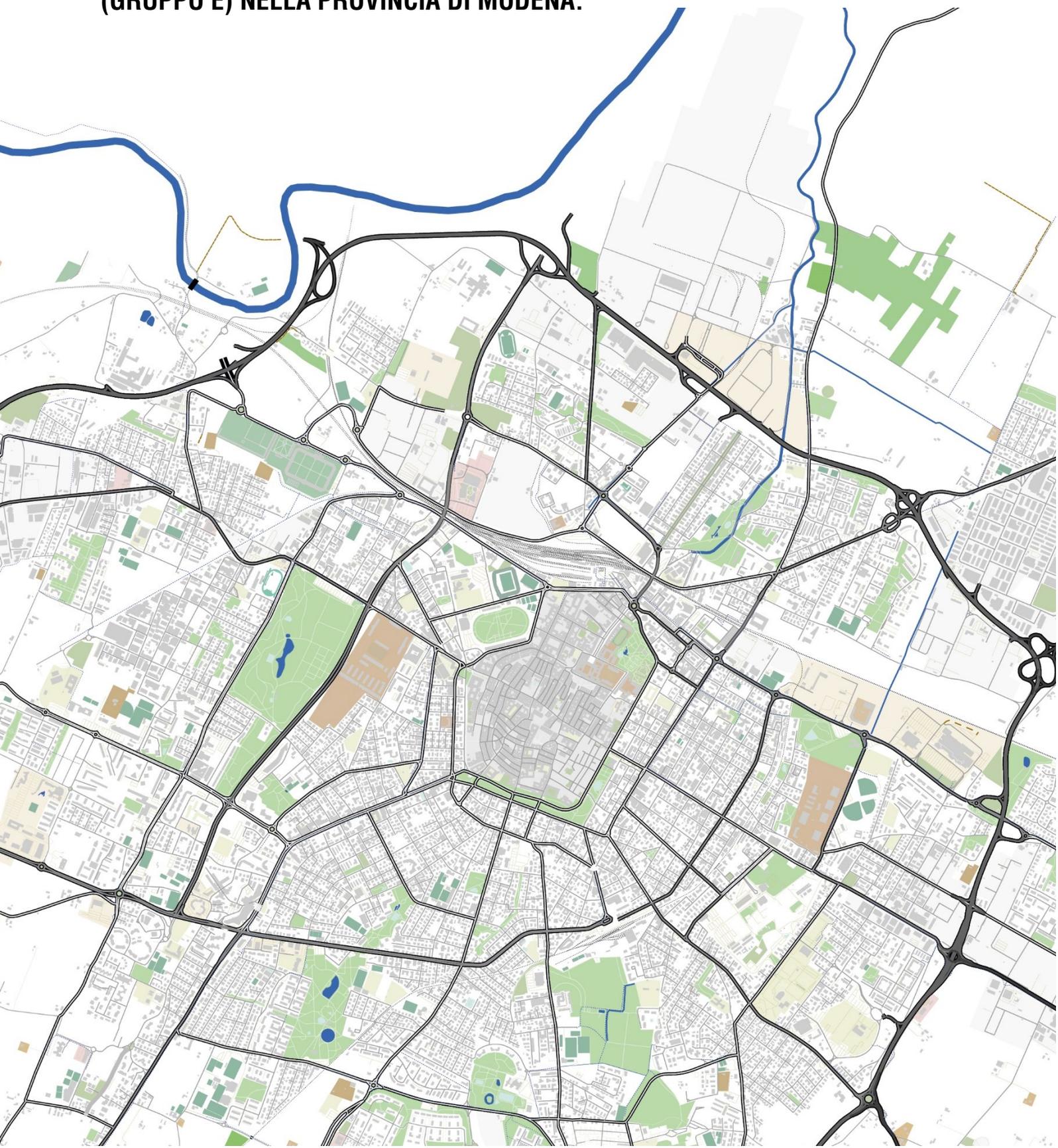
Cordiali saluti.

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Carlo Ciccarelli
firmato digitalmente

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

ALLEGATO 1

PRONTUARIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE (GRUPPO D) O PARTICOLARE (GRUPPO E) NELLA PROVINCIA DI MODENA.



INDICE

PREMESSA.....	1
1. COSTRUZIONI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE (D/1, D/7) O COMMERCIALE (D/8)	3
Tabella 1 – costi “BASE”	3
1.1. Abbattimenti e maggiorazioni	4
1.2. Tettoie	5
1.3. Soppalchi	5
1.4. Aree e sistemazioni esterne	5
1.5. Impianti strutturalmente connessi	5
1.6. Silos a monte e a valle del processo produttivo	6
2. COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE DIVERSE DA CAPANNONI INDUSTRIALI O COMMERCIALI (D/2, D/4, D/5, D/6, D/8)	6
2.1. Alberghi e residence	6
2.2. Bed & Breakfast ed agriturismi	6
2.3. Banche.....	6
2.4. Case di cura, ospedali, case per anziani, RSA	6
2.5. Uffici strutturati	6
2.6. Palestre e polisportive	6
2.7. Piscine	7
2.8. Altri fabbricati destinati ad attività sportive	7
2.9. Impianti distribuzione carburanti e autolavaggi	7
3. ALTRE COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE (D/1)	8
3.1. Cabine elettriche.....	8
3.2. Cave.....	8
3.3. Centrali idroelettriche.....	8
4. FABBRICATI RURALI (D/10)	9
4.1. Capannoni agricoli	9
Tabella 2 – costi “BASE”	9
4.1. Abbattimenti e maggiorazioni	9
4.2. Serre, tunnel agricoli e fienili aperti	10
4.3. Concimaie e vasche liquami	10
4.4. Aree e sistemazioni esterne in contesto rurale.....	10
5. IMPIANTI FOTOVOLTAICI	11
5.1. Immobili abitativi o altre categorie ordinarie	11
5.2. Categorie speciali	11

PREMESSA

Il presente prontuario è stato predisposto per uniformare i procedimenti di stima degli immobili di categoria speciale e particolare ai fini della determinazione della rendita, (valori riferiti al biennio economico 88/89) ed aggiornato con le modifiche introdotte dall'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 ("imbullonati"). Si rende auspicabile l'utilizzo anche da parte dei liberi professionisti.

Preso atto della generale difficoltà di individuare, anche in termini statistici, un significativo mercato delle locazioni relative ad immobili di categorie speciali e particolari, facendo seguito alla modalità alternativa prevista dalle norme, questo Ufficio propone alcuni **costi di riferimento** da utilizzare per la determinazione del valore dei beni per le **tipologie speciali**. Si precisa ad ogni modo che nessun prezzario può sostituirsi alla competenza ed alla esperienza del tecnico valutatore, che dovrà proporre la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive specifiche, accertate anche in sede di sopralluogo e delle peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Le modalità con le quali deve essere effettuata la stima sono quelle definite dall'istruzione IV N.C.E.U. § 47 che testualmente recita: "*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.*" *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).

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 (Istruzione IV § 51), applicando un saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Le categorie del gruppo D, dunque individuano normalmente una serie di unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche (tipologiche, costruttive, architettoniche/impiantistiche, spaziali/distributive) di natura non ordinaria, non consentono di far riferimento ad un quadro tariffario predefinito sulla cui base procedere al classamento per comparazione. **Nei casi di unità immobiliari poste in fabbricati riconducibili ad una tipologia ordinaria, si precisa in linea generale** che sulla base degli usi locali, in termini dimensionali, questo Ufficio ha individuato come soglia predeterminata per l'attribuzione di categoria speciale (a singole unità immobiliari) una superficie pari a **250 m²**, e che anche la presenza di un'area pertinenziale di notevole estensione in rapporto alla superficie coperta può essere valutata come elemento discriminante per l'attribuzione di una categoria speciale, al fine di determinarne la corretta incidenza reddituale.

Ad esempio, una unità immobiliare destinata magazzino o laboratorio che di norma va ascritta rispettivamente alle categorie C/2 e C/3, deve essere ascritta alla categoria speciale es. D/7 se la sua superficie lorda supera i 250 m².

Criterio di stima

Una corretta applicazione del criterio di stima riferito al costo richiede necessariamente che l'unità immobiliare da valutare venga "scomposta" in elementi quanto più possibile omogenei sotto il profilo dell'individuazione del relativo costo di produzione.

Gli elementi fondamentali da sottoporre a valutazione sono **in generale**:

- 1 - l'area** coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge l'unità immobiliare;
- 2 - il fabbricato** o i fabbricati di cui si compone l'unità.

L'area su cui sorge l'unità immobiliare, comprensiva di sedime e pertinenza scoperta, verrà valutata a valori di mercato, riferiti al biennio 1988-1989, comprendendo gli oneri di urbanizzazione. Nel caso che la pertinenza scoperta presenti particolari sistemazioni, al valore dell'area deve essere aggiunto anche il costo della sistemazione stessa; se per esempio una parte dell'area scoperta è asfaltata, i valori da dichiarare saranno il valore dell'area per la superficie complessiva e i costi dell'asfaltatura e delle altre sistemazioni per le rispettive superfici.

In definitiva si utilizza il criterio a costo di costruzione deprezzato e da questo, tramite il rendimento (r = saggio di fruttuosità) applicato al valore complessivo, ottenuto sommando i valori dell'area e dei fabbricati, si ottiene la rendita catastale:

$$Rc = r \times (V_1 + V_2)$$

dove

V_1 = Valore area + valori sistemazioni (piazzali, parcheggi, verde, bonifiche);

V_2 = Costo fabbricati (eventualmente deprezzato);

r = Saggio di Redditività che deriva per convenzione giurisprudenziale dai coefficienti utilizzati ai fini fiscali: per le categorie D è il 2% (0,02), mentre per le categorie E è il 3% (0,03).

Ciò posto, in considerazione degli usi locali storicamente realizzatesi presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Modena, si precisa altresì che i valori indicati nel prezzario sono comprensivi di tutte le voci di spesa (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, utile del promotore) pari al costo ordinario di costruzione (comprensivo del valore dell'area di sedime).

Casi particolari.

Nel caso di compresenza sullo stesso mappale di più unità immobiliari a destinazione speciale, il costo della sistemazione delle superfici scoperte può essere suddiviso tra le unità cui afferiscono proporzionalmente alla loro superficie.

Nel caso invece di compresenza di unità a destinazione speciale e unità ordinarie, la situazione va valutata opportunamente caso per caso. Se, ad esempio, si considera il caso di un capannone a destinazione produttiva che comprenda l'abitazione del proprietario (unità a destinazione ordinaria), oppure il caso di uno stabilimento industriale che comprenda l'abitazione del custode (unità a destinazione ordinaria), non c'è dubbio che il valore dell'area va imputato all'unità a destinazione speciale (nettamente prevalente sotto il profilo economico).

—

Valori tabellari per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E) con procedimento del costo di riproduzione deprezzato (cost approach) nella la provincia di Modena.

Come si anticipava, si propongono valori unitari (euro/mq) comprensivi di tutte le voci di spesa (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, utile del promotore) pari al costo ordinario di costruzione (comprensivo del valore dell'area di sedime), desunti da prontuari di settore e da analisi comparativa con analoghe tipologie nel contesto territoriale, attualizzati al biennio economico 1988/1989, da applicare alle superfici complessive lorde.

Nel merito si precisa che il prontuario fornisce, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei costi per unità di superficie e per tipologia immobiliare, con riferimento ad uno stato di manutenzione e conservazione ordinario. Si ricorda nuovamente come tali costi non possano intendersi sostitutivi della stima puntuale del valore del singolo immobile, in quanto hanno mero valore orientativo sull'intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio in condizioni ordinarie. Con questi vincoli su valori minimi e massimi riferiti all'ordinarietà, vengono escluse quelle quotazioni riferibili a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

1. COSTRUZIONI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE (D/1, D/7) O COMMERCIALE (D/8)

La **Tabella 1** sottostante rappresenta l'elencazione dei valori “**base**” sui quali si applicheranno poi tutti gli incrementi o i decrementi dettagliati in ragione delle specificità (d'uso, componentistiche e costruttive) menzionate in quanto giudicate rilevanti nella valutazione catastale complessiva dell'oggetto edilizio.

Magazzini, depositi e laboratori nell'ambito di complessi industriali: capannoni aventi struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) o c.a.p. (travi di copertura), pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate, altezza alla linea di gronda fino a 5 metri: **valori minimi** (tab. 1)

Uffici e servizi nell'ambito di complessi industriali e centri commerciali (uffici strutturati, negozi all'ingrosso, locali per la vendita ecc.): **valori massimi** (tab. 1)

Nota: nel caso di costruzioni complesse per struttura, architettura, impiantistica la valutazione è da esprimere con stima diretta e puntuale (approccio di costo) tenendo conto delle caratteristiche particolari possedute.

Tabella 1 – costi “BASE”

COMUNE	valori minimi €/mq	valori massimi €/mq
BASTIGLIA	370	440
BOMPORTO	350	420
CAMPOGALLIANO	500	590
CAMPOSANTO	315	380
CARPI	500	590
CASTELFRANCO	410	490
CASTELNUOVO	350	420
CASTELVETRO	320	400
CAVEZZO	350	420
CONCORDIA	320	400
FANANO	240	280
FINALE E.	360	440
FIORANO M.	430	530
FIUMALBO	240	280
FORMIGINE	430	530
FRASSINORO	240	280
GUIGLIA	240	280
LAMA M.	240	280
MARANELLO	430	530
MARANO	280	350
MEDOLLA	320	400
MIRANDOLA	390	460
MODENA	500	590
MONTECRETO	240	280

COMUNE	valori minimi €/mq	valori massimi €/mq
MONTEFIORINO	240	280
MONTESE	240	280
NONANTOLA	350	420
NOVI DI M.	320	400
PALAGANO	240	280
PAVULLO n/F	280	350
PIEVEPLAGO	240	280
POLINAGO	240	280
PRIGNANO s/S	240	280
RAVARINO	320	400
RIOLUNATO	240	280
S.CESARIO s/P	350	420
S.FELICE s/P	370	440
S.POSSIDONIO	315	380
S.PROSPERO	350	420
SASSUOLO	430	530
SAVIGNANO	350	420
SERRAMAZZONI	280	350
SESTOLA	240	280
SOLIERA	410	490
SPILAMBERTO	410	490
VIGNOLA	410	490
ZOCCA	240	280

1.1. Abbattimenti e maggiorazioni

Da applicare ai valori della tabella 1. Non si applicano deprezzamenti per superficie alle unità immobiliari destinate ad alberghi/b&b, banche, case di cura/RSA ed ospedali, palestre, uffici strutturati e assimilabili.

	ABBATTIMENTO	CLASSI DI SUPERFICIE MQ
Superficie	5% / 10%	2000 / 5000
	10% / 20%	5000 / 10000
	20% / 30%	> 10000

INCREMENTI/DECREMENTI

Altezze	+5 euro/mq per ogni metro di altezza superiore a 5 metri, fino a un massimo di 25 euro (10 metri di altezza) per capannoni di altezze superiori, applicare al valore così ottenuto una ulteriore maggiorazione del 2% per ogni metro di altezza fino a un massimo del 30% (25 metri di altezza complessiva)
	-5% sul valore unitario per capannoni con altezza di circa 4 metri (non si applica alle porzioni destinate a uffici e assimilabili)
	-10% sul valore unitario per capannoni con altezza di circa 3 metri (non si applica alle porzioni destinate a uffici e assimilabili)

DEPREZZAMENTO

Strutture Leggere	10% / 20%
-------------------	-----------

ABBATTIMENTI

Piani superiori	per depositi, laboratori ed assimilabili, se collegati da scala, valore minimo deprezzato del 10% (per i piani destinati a ufficio non si applicano abbattimenti)
Piani interrati	per depositi o autorimesse interrati, con altezze massime di 3,50 metri utilizzare valore minimo deprezzato del 30 / 40%
Piani sottotetti	da valutare in funzione delle caratteristiche oggettive (altezze, distribuzione, accessibilità...)

DEPREZZAMENTO

Vetustà	da calcolare come da Circolare 6/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia e relativi Allegato Tecnici II e III, definendo, per le componenti strutturali ed impiantistiche la vita effettiva VTe, la vita utile VTu (tipicamente 50, 75 o 100 anni per le strutture e 30 anni per gli impianti) ed il valore residuo Vr (valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile), ottenendo attraverso la tabella n. 1 (Allegato Tecnico III) il valore di deprezzamento D
---------	--

TIPOLOGIA

VITA UTILE

Fabbricati in muratura portante con copertura a falde in legno o laterocemento	100 anni
Fabbricati in c.a. in opera, tamponature in laterizio e solai/copertura in laterocemento	75 anni
Fabbricati in c.a.p. con copertura piana o shed in c.a.p. e tamponature in pannelli prefabbricati	50 anni
Fabbricati in struttura metallica con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similari) tamponature in lamiere o pannelli leggeri	75 anni

1.2. Tettoie

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	VALORI
<i>Tettoie di tipo semplice e pensiline in aggetto semplici</i>	struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura piana in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	30 – 50 €/mq
<i>Tettoia di tipo medio</i>	struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4 – 5 mt, copertura comunque configurata con elementi orizzontali, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	80 – 100 €/mq
<i>Tettoia a destinazione particolare</i>	strutture di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifinitura accurati; presenza di servizi e/o impianti (ad es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto ecc.)	130 – 180 €/mq

1.3. Soppalchi

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	VALORI
<i>Soppalchi in struttura leggera destinati a deposito e assimilabili (es. solai intermedi magazzini automatizzati circ. 62/E/2018)</i>	collegati al piano inferiore da scala (diversi dalle coperture di locali al piano terra), senza tamponature	valore minimo deprezzato del 50%
<i>Soppalchi in struttura leggera destinati a ufficio</i>		valore massimo deprezzato del 40%

1.4. Aree e sistemazioni esterne

Compreso il valore dell'area e recinzioni perimetrali (cordolo di c.a. e metalli galvanizzati/maglie metalliche); in caso di notevoli superfici (da valutare anche in relazione alla superficie del capannone) applicare un deprezzamento.

	VALORI
<i>Aree a verde</i>	5 €/mq
<i>Aree a ghiaia</i>	8 – 15 €/mq
<i>Pavimentazioni con autobloccanti o similari</i>	15 – 20 €/mq
<i>Aree ad asfalto</i>	30 – 50 €/mq
<i>Pavimentazioni ed aree a cemento liscio</i>	35 – 60 €/mq
<i>Balconi e terrazzi</i>	60 – 80 €/mq

1.5. Impianti strutturalmente connessi

	VALORI
<i>Scale mobili (per singola rampa)</i>	5000 € a corpo
<i>Ascensori</i>	10000 - 15000 € a corpo
<i>Montacarichi</i>	10000 - 20000 € a corpo
<i>Pesa (struttura di fondazione)</i>	4000 - 8000 € a corpo
<i>Celle frigo in opera (se prefabbricate rientrano tra gli impianti da non computare)</i>	valori minimi +20%

1.6. Silos a monte e a valle del processo produttivo

Destinati al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, aventi i caratteri della solidità, della stabilità:

	CAPACITA	VALORI
<i>Silos in strutture metalliche</i>	capacità fino a 150 mc	40 €/mc
	capacità fino a 300 mc	30 €/mc
	capacità fino a 500 mc	25 €/mc
	capacità oltre 500 mc	15 €/mc
<i>Silos in vetroresina</i>	capacità fino a 500 mc	10 €/mc
	capacità oltre 500 mc	5 €/mc
<i>Silos in strutture in c.a.</i>	capacità fino a 500 mc	50 €/mc
	capacità oltre 500 mc	35 €/mc

2. COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE DIVERSE DA CAPANNONI INDUSTRIALI O COMMERCIALI (D/2, D/4, D/5, D/6, D/8)

2.1. Alberghi e residence

Valori massimi (tab. 1) **maggiorati del 20-30%** in base alla tipologia delle finiture (ad es. per hotel 5 stelle e assimilabili attribuire la maggiorazione più alta)

2.2. Bed & Breakfast ed agriturismi

Valori massimi (tab. 1); per immobili in zona montana valori minimi da adottare pari a 300-350 euro/mq in base a caratteristiche e finiture

2.3. Banche

<i>Locali banca</i>	valori massimi (tab. 1) maggiorati del 70-100% (esempio per banche nel comune di Modena: 1200 euro/mq per salone principale; 800-1000 euro/mq per uffici; 600 euro/mq per archivi; locali tecnici e spazi assimilabili; 2500-3000 euro/mq per uffici di rappresentanza/sedi storiche con affreschi, altezze notevoli ecc.)
<i>Caveau</i>	1000 - 2000 €/mq

2.4. Case di cura, ospedali, case per anziani, RSA

<i>Locali degenza</i>	valori massimi (tab. 1) maggiorati del 20%
<i>Sale operatorie, diagnostiche, con particolare dotazione strutturale</i>	valori massimi (tab. 1) maggiorati del 100%
<i>Magazzini</i>	valori minimi (tab. 1)

2.5. Uffici strutturati

Valori massimi (tab. 1) **maggiorati del 10-20%**

2.6. Palestre e polisportive

Valori massimi (tab. 1) da attribuire anche a uffici, spogliatoi, servizi ecc.

2.7. Piscine

<i>Pertinenze di unità in categoria ordinaria</i>	200 – 250 €/mq
<i>Piscine agonistiche</i>	250 – 300 €/mq
<i>Piscine coperte</i>	Valore da determinare in funzione delle caratteristiche tipologiche a cui va sommato il valore della vasca.

2.8. Altri fabbricati destinati ad attività sportive

<i>Magazzini e locali tecnici (indipendenti e sottostanti tribune)</i>	Valori minimi (tab. 1)
<i>Tribune scoperte c.a.</i>	200 €/mq
<i>Tribune scoperte in c.a. a copertura di sottostanti locali</i>	60 - 100 €/mq
<i>Tribune scoperte in metallo</i>	100 €/mq
<i>Tribune coperte c.a.</i>	250 €/mq
<i>Tribune coperte in metallo</i>	150 €/mq

<i>Campi da Padel (comprensivi di superficie di gioco, copertura con struttura metallica e PVC, tamponature perimetrali in plexiglass/metallo)</i>	150 €/mq – 100 €/mq se scoperti
<i>Campi in resina, gomma ecc</i>	55 €/mq
<i>Campi in terra rossa</i>	40 €/mq
<i>Campi in cemento</i>	25 €/mq
<i>Campi in erba sintetica</i>	35 - 50 €/mq
<i>Campi in erba naturale (campi non ufficiali)</i>	10 - 15 €/mq
<i>Campi in erba naturale (campi ufficiali, es. stadi)</i>	20 - 25 €/mq

<i>Copertura in struttura legno lamellare e PVC (da sommare al costo della sistemazione del campo)</i>	55 €/mq
<i>Copertura in struttura metallica e PVC (da sommare al costo della sistemazione del campo)</i>	40 €/mq

2.9. Impianti distribuzione carburanti e autolavaggi

Come da Circolare 2/E del 01 febbraio 2016 e successive note/chiarimenti le componenti impiantistiche specifiche (colonnine erogatrici, accettatori banconote, car-wash a spazzole rotanti) sono annoverabili come “*attrezzature funzionali ad uno specifico processo produttivo*” ed escluse dalla stima diretta. Restano da valutare i serbatoi interrati (da annoverare tra le “costruzioni”), il suolo con le relative sistemazioni, eventuali costruzioni presenti (pensiline, locali di gestione/deposito) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza).

<i>Pensilina struttura metallica completa di fondazioni, ancoraggio e illuminazione</i>	150 €/mq
<i>Locale gestore</i>	400 - 500 €/mq o valori tab. 1
<i>Autolavaggio (piazzole lavaggio con copertura in struttura leggera)</i>	200 - 250 €/mq
<i>Autolavaggio (piazzole lavaggio scoperte)</i>	100 - 150 €/mq

	CAPACITÀ	VALORI
<i>Serbatoi interrati per carburanti (benzina, gasolio)</i>	capacità mc 3	1000 € a corpo
	capacità mc 5	1500 € a corpo
	capacità mc 7	1700 € a corpo
	capacità mc 9	2000 € a corpo
	capacità mc 11	2300 € a corpo
	capacità mc 13	2700 € a corpo
	capacità mc 15	3100 € a corpo
	capacità mc 20	3900 € a corpo
	capacità mc 25	4800 € a corpo
	capacità mc 30	6000 € a corpo
<i>Serbatoi interrati per carburanti (gpl)</i>	capacità da mc 15	15000 € a corpo
	capacità da mc 30	20000 € a corpo

3. ALTRE COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE (D/1)

3.1. Cabine elettriche

80 €/mc corrispondenti a 240 €/mq per cabine con altezza di 3m lordi

3.2. Cave

Il valore fondiario dell'immobile (e di conseguenza la rendita catastale applicandovi il saggio di redditività del 2%) è determinato considerando che gli immobili destinati a cava (terreni autorizzati per attività estrattiva) possiedono il valore aggiunto dato dalla possibilità di aumentare la propria capacità produttiva attraverso la "coltivazione" del materiale, in proporzione alla tipologia del materiale estraibile ed alla quantità massima autorizzata.

CON OPERE COMPENSATIVE

Approccio di costo con realizzo teorico dei materiali scavati (ghiaia alluvionale) 5,50 euro/mc (riferiti al biennio 1988.89); nel prezzo sono compresi il costo del terreno e tutti i costi necessari a produrre la ghiaia finita e l'utile d'impresa. Detratte le spese di coltivazione e accessorie (-40%), le spese relative alle opere compensative (-10%) e l'utile d'impresa (-20%) = **2,20 euro/mc**.

SENZA OPERE COMPENSATIVE

Approccio di costo con realizzo teorico dei materiali scavati (ghiaia alluvionale) 5,50 euro/mc (riferiti al biennio 1988.89); nel prezzo sono compresi il costo del terreno e tutti i costi necessari a produrre la ghiaia finita e l'utile d'impresa. Detratte le spese di coltivazione e accessorie (-40%) e l'utile d'impresa (-20%) = **2,64 euro/mc**.

3.3. Centrali idroelettriche

Come da *Circolare 2/E del 01 febbraio 2016* e successive note/chiarimenti le componenti impiantistiche specifiche (turbine, generatori, alternatori, pompe carriponte ecc.) e le condotte forzate (annoverabili come macchinari/attrezzature funzionali ad uno specifico processo produttivo) sono escluse dalla stima diretta. Restano da valutare eventuali opere edili realizzate lungo il tracciato (fondazioni, manufatti di ispezione, camminamenti).

<i>Fabbricati</i>	Valori tab. 1
<i>Diga in c.a.</i>	70 €/mc
<i>Gallerie ed opere di presa</i>	110 €/mc
<i>Bacino/invaso</i>	0,26 – 0,28 €/mq
<i>Vasche</i>	Valori come per vasche agricole
<i>Fondazioni</i>	150 €/mq
<i>Pozzo piezometrico</i>	88 €/mc
<i>Sgrigliatori o raccolta detriti</i>	10000 – 15000 € a corpo (solo se assimilabile ad una costruzione)

4. FABBRICATI RURALI (D/10)

4.1. Capannoni agricoli

*Fabbricati e locali destinati a fienili chiusi, ricovero attrezzi e mezzi agricoli, depositi e assimilabili: costruzioni tipicamente con struttura portante in muratura o c.a./laterizio, copertura a falde in laterocemento o legno e pavimenti in cemento con altezze degli spazi tipicamente di 5m: **valori minimi** (tab. 2)*

*Fabbricati e locali con distribuzione spaziale complessa (maggior presenza di partizioni) o presenza di impianti; fabbricati rurali in c.a. prefabbricato; porzioni di fabbricati agricoli destinate a uffici/spogliatoi/servizi: **valori massimi** (tab. 2)*

Tabella 2 – costi “BASE”

COMUNE	valori minimi €/mq	valori massimi €/mq
BASTIGLIA	222	259
BOMPORTO	210	245
CAMPOGALLIANO	300	350
CAMPOSANTO	189	221
CARPI	300	350
CASTELFRANCO	246	287
CASTELNUOVO	210	245
CASTELVETRO	192	224
CAVEZZO	210	245
CONCORDIA	192	224
FANANO	144	168
FINALE E.	216	252
FIORANO M.	258	301
FIUMALBO	144	168
FORMIGINE	258	301
FRASSINORO	144	168
GUIGLIA	144	168
LAMA M.	144	168
MARANELLO	258	301
MARANO	168	196
MEDOLLA	192	224
MIRANDOLA	234	273
MODENA	350	350
MONTECRETO	144	168

COMUNE	valori minimi €/mq	valori massimi €/mq
MONTEFIORINO	144	168
MONTESE	144	168
NONANTOLA	210	245
NOVI DI M.	192	224
PALAGANO	144	168
PAVULLO n/F	168	196
PIEVEPLAGO	144	168
POLINAGO	144	168
PRIGNANO s/S	144	168
RAVARINO	192	224
RIOLUNATO	144	168
S.CESARIO s/P	210	245
S.FELICE s/P	222	259
S.POSSIDONIO	189	221
S.PROSPERO	210	245
SASSUOLO	258	301
SAVIGNANO	210	245
SERRAMAZZONI	168	196
SESTOLA	144	168
SOLIERA	246	287
SPILAMBERTO	246	287
VIGNOLA	246	287
ZOCCA	144	168

4.1. Abbattimenti e maggiorazioni

Da applicare ai valori della Tabella 2

Superficie	ABBATTIMENTO	CLASSI DI SUPERFICIE MQ
	5% / 10%	2000 / 5000
	10% / 20%	5000 / 10000
	20% / 30%	> 10000

INCREMENTI/DECREMENTI

<i>Altezze</i>	+5 euro/mq per ogni metro di altezza superiore a 5 metri, fino a un massimo di 25 euro (10 metri di altezza) per capannoni di altezze superiori, applicare al valore così ottenuto una ulteriore maggiorazione del 2% per ogni metro di altezza fino a un massimo del 30% (25 metri di altezza complessiva)
	-5% sul valore unitario per capannoni con altezza di circa 4 metri (non si applica alle porzioni destinate a uffici e assimilabili)
	-10% sul valore unitario per capannoni con altezza di circa 3 metri (non si applica alle porzioni destinate a uffici e assimilabili)

DEPREZZAMENTO

<i>Strutture Leggere</i>	20 / 30 %
--------------------------	-----------

DEPREZZAMENTO

<i>Vetustà</i>	da calcolare come da Circolare 6/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia e relativi Allegato Tecnici II e III, definendo, per le componenti strutturali ed impiantistiche la vita effettiva VTe, la vita utile VTu (tipicamente 50, 75 o 100 anni per le strutture e 30 anni per gli impianti) ed il valore residuo Vr (valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile), ottenendo attraverso la tabella n. 1 (Allegato Tecnico III) il valore di deprezzamento D
----------------	--

TIPOLOGIA

VITA UTILE

<i>Fabbricati in muratura portante con copertura a falde in legno o laterocemento</i>	100 anni
<i>Fabbricati in c.a. in opera, tamponature in laterizio e solai/copertura in laterocemento</i>	75 anni
<i>Fabbricati in struttura metallica con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similari) tamponature in lamiere o pannelli leggeri</i>	75 anni

4.2. Serre, tunnel agricoli e fienili aperti

<i>Serre in acciaio/vetro</i>	Valori minimi tab. 1 dimezzati
<i>Serre in acciaio/materiale plastico</i>	80 – 100 €/mq
<i>Tunnel agricoli in PVC con pavimento a terreno</i>	30 – 40 €/mq
<i>Tunnel agricoli in PVC con pavimento in cemento</i>	50 – 60 €/mq
<i>Tunnel agricoli in acciaio/PVC con pavimento in cemento</i>	100 – 120 €/mq
<i>Fienili aperti in acciaio</i>	Valori tettoie (paragrafo 1.3)

4.3. Concimaie e vasche liquami

<i>Concimaie</i>	10 – 20 €/mq
<i>Concimaie coperte</i>	aggiungere al suddetto valore il costo della tettoia
<i>Vasche liquami in c.a.</i>	20 – 50 €/mq
<i>Vasche liquami in terra (scavati)</i>	10 – 30 €/mq

4.4. Aree e sistemazioni esterne in contesto rurale

Compreso il valore dell'area e recinzioni perimetrali (cordolo di c.a. e metalli galvanizzati/maglie metalliche)

<i>Aree a verde</i>	0,5 - 3 €/mq
<i>Aree a ghiaia</i>	5 – 10 €/mq
<i>Aree ad asfalto</i>	15 – 25 €/mq
<i>Pavimentazioni ed aree a cemento liscio</i>	20 – 30 €/mq

5. IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Non sussiste obbligo di accatastamento per

impianti fotovoltaici con *potenza nominale non superiore a 3 kw* per ogni unità immobiliare servita dall'impianto oppure la cui *potenza nominale complessiva in kw non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto*.

Sussiste obbligo di accatastamento per

impianti fotovoltaici con *potenza nominale superiore a 3 Kw* per ogni unità immobiliare servita dall'impianto (abitative/ordinarie e speciali).

In base alla categoria catastale in cui sono censiti gli immobili cui afferisce l'impianto fotovoltaico, si precisa inoltre quanto segue:

5.1. Immobili abitativi o altre categorie ordinarie

Qualora l'impianto fotovoltaico venga accatastato se ne terrà conto nella rideterminazione della classe di redditività dell'unità immobiliare, allorquando l'impianto determini un incremento della rendita superiore al 15%. *Per accatastare l'impianto occorre sopprimere il sub. esistente (uiu cui l'impianto afferisce) per costituire il primo sub. disponibile con causale "ampliamento" relazionando che la potenza dell'impianto supera i 3 Kw.*

5.2. Categorie speciali

Gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 - opifici"; nella determinazione della relativa rendita catastale non devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, ma soltanto il costo delle sistemazioni (recinzioni, impianti di videosorveglianza...) comprensivo del valore dell'are di sedime (**10 €/mq** per la superficie del lotto nel caso di impianti fotovoltaici a terra). *Le restanti porzioni dell'unità immobiliare (ad es. locali tecnici) devono essere stimate sulla base dei relativi valori di costo.*

Con riferimento alla tipologia di installazioni fotovoltaiche poste sulla copertura di edifici in categoria speciale (ad es. capannoni) si distinguono le seguenti fattispecie (*tipologia costruttiva e tipologia di funzionamento*) e possibilità di censimento (<):

TIPOLOGIA DI IMPIANTO

<i>Tipologia costruttiva</i>	impianto fotovoltaico non integrato ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b1) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007
	impianto fotovoltaico parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b2) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007
	impianto fotovoltaico con integrazione architettonica ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b3) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007 e riconducibile alle Tipologie specifiche 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 dello stesso decreto.
<i>Tipologia di funzionamento</i>	con scambio sul posto e cessione in rete della quota eccedente
	cessione totale di energia

< **Impianto fotovoltaico non integrato (appoggiato sulla copertura) o parzialmente integrato con scambio sul posto dell'energia e cessione in rete della quota eccedente:**

L'impianto deve essere censito insieme all'unità immobiliare principale, rappresentato graficamente indicandone la superficie complessiva e la potenza in kw, e non deve essere inserito nella stima dell'unità immobiliare;

< Impianto fotovoltaico non integrato o parzialmente integrato in presenza di cessione totale di energia:

L'impianto deve essere censito come unità immobiliare autonoma in categoria D/1, stimandone solo la componente strutturale (**5 €/mq** per la superficie dei pannelli) precisando in relazione tecnica che si effettua cessione di energia (e dunque trattasi di unità immobiliare dotata di autonomia reddituale);

< Impianto architettonicamente integrato (impianto costituente struttura di copertura o chiusura verticale delle costruzioni).

L'impianto deve essere censito insieme all'unità immobiliare principale, rappresentato graficamente indicandone la superficie complessiva e la potenza in kw, e valutato nella stima dell'unità immobiliare secondo la tabella sottostante

TIPOLOGIA	VALORI
Impianti fotovoltaici fino a 20 KwP	1.200 €/KwP
Impianti fotovoltaici con potenza superiore a 20 KwP	1.200 / 1.000 €/KwP (quest'ultimo per impianti superiori a 100 KwP)

Valori comprensivi di tutta l'impiantistica necessaria. Restano da valutare a parte le cabine ed i locali tecnici, eventuali recinzioni, sistemazioni esterne ed impianti di videosorveglianza, ecc...