



***Ministero delle Finanze***  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

*Direzione Compartimentale del Territorio  
per il Trentino-Alto Adige, il Veneto e il Friuli Venezia Giulia*

**UFFICIO TECNICO ERARIALE di PADOVA**

**STRUMENTI DOCFA  
n. 3**

**IL CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE  
DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE  
SPECIALE E PARTICOLARE**

Padova, 1996

*a cura della*  
*QUARTA SEZIONE*  
  
CATASTO FABBRICATI  
  
*dell'UFFICIO TECNICO ERARIALE*  
*di PADOVA*

Realizzazione : Piergiorgio Agnolin  
Reggente della Quarta Sezione

- PADOVA, NOVEMBRE 1996 -

## PRESENTAZIONE DEL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

*Si licenzia il terzo fascicolo di appunti che riguarda il classamento delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E).*

*La varietà e le diverse caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili ascrivibili alle predette categorie che nella pratica si possono ritrovare rende molto problematica la predeterminazione di parametri di ordine economico uniformemente e generalmente validi.*

*I dati di costo e di valore riportati devono essere pertanto considerati puramente indicativi. Sarà compito di ciascun Professionista verificare con attenzione se l'immobile in esame risulta o meno inquadrabile nella scala dei parametri proposti, adottando in caso contrario anche valori diversi.*

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Giovanni Fuggetti

Prosegue, dopo il fascicolo dedicato alle unità a destinazione ordinaria, l'esposizione della normativa catastale di riferimento per consentire ai Professionisti il calcolo della rendita catastale "proposta" delle unità appartenenti ai gruppi D ed E.

Al riguardo è essenziale conoscere gli elementi di natura economica riferiti agli anni 1988-89 (l'attuale epoca censuaria).

L'ufficio, in allegato, propone alcuni prezzi di riferimento per la determinazione del valore degli immobili, senza che questo precluda altre e più approfondite ricerche di mercato.

Viene proposto, inoltre, il testo di alcune circolari riguardanti l'argomento trattato.

Il Reggente della Quarta Sezione  
Capo Tecnico Agnolin geom. Piergiorgio

## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

- Gli immobili a destinazione speciale e particolare	pag. 6
- La stima diretta	pag. 10
- Quadro delle categorie del gruppo D	pag. 13
- Quadro delle categorie del gruppo E	pag. 14
- Circolari	pag. 15
- Valori di riferimento (1988-89)	pag. 17

**GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

Il Regio Decreto Legge n° 652 del 13 aprile 1939 opera una importante distinzione tra le unità a **DESTINAZIONE ORDINARIA** (e cioè le categorie dei gruppi A, B, e C), di cui prevede la determinazione della rendita catastale con stima parametrica, e le unità a **DESTINAZIONE SPECIALE o PARTICOLARE** (le categorie dei gruppi D ed E), per le quali prevede la determinazione della rendita catastale con stima diretta.

L'articolo 10 del citato R.D.L. (come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 8 aprile 1948, n° 514) definisce gli immobili a destinazione speciale, indicando le modalità di determinazione della relativa rendita catastale.

#### **ARTICOLO 10**

“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 speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità **(1)**.  
Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche”.

**(1)** Si trascrive l'articolo 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 del 1936 :

*“Il reddito dei fabbricati e delle altre stabili costruzioni, che, a termini delle vigenti disposizioni legislative, costituiscono opifici industriali, è soggetto ad imposta di ricchezza mobile...(omissis). Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono estese, con effetto dal 1° gennaio 1937, ai fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché ai fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni”.*

L'articolo 8 del Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano (approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n° 1142), non prevede per gli immobili speciali l'applicazione delle operazioni di classamento.

#### **ARTICOLO 8 - ACCERTAMENTO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE**

“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili”.

Per gli immobili in argomento la normativa vigente non prevede l'acquisizione negli atti catastali della consistenza dell'unità immobiliare, ma soltanto l'indicazione della rendita catastale (art. 53 D.P.R. 1142/49).

Permangono valide tutte le indicazioni fornite nel MASSIMARIO del precedente fascicolo (vedi STRUMENTI DOCFA N° 2) riguardanti l'individuazione dell'unità immobiliare delle categorie dei gruppi D ed E.

D'altra parte le categorie D/2, D/3, D/4, D/5, D/6 e D/9 (così pure le unità del gruppo E) non abbisognano di particolari spiegazioni, in quanto l'assegnazione di una unità a queste categorie catastali si risolve in una semplice ripartizione delle stesse in relazione alla loro specifica destinazione, chiaramente esplicitata nella definizione di ciascuna categoria così come riportato nel quadro delle categorie allegato.

Per **opificio** (da accertarsi nella categoria **D/1**) si intende il fabbricato o un complesso immobiliare (stabilimento industriale) nei quali si svolge una attività di trasformazione e di produzione di un bene economico.

Una loro caratteristica è la presenza di "meccanismi inamovibili" necessari all'attività ivi svolta. (Istruzione III, 1942 e L.C. STC III prot. 3/2935 del 30 aprile 1990).

A titolo orientativo :

- le industrie (zuccherificio, distilleria, cementificio, cartiera, molino, mangimificio,...)
- le cabine elettriche di trasformazione, le centrali SIP, le stazioni di pompaggio del gas;
- i serbatoi.

"Si accerterà alla categoria **D/7** ogni fabbricato il quale - pur non presentando i requisiti per essere considerato opificio - sia sorto per le specifiche esigenze di una attività a carattere **INDUSTRIALE** e presenti caratteristiche costruttive così intimamente connesse a tale attività da non poter essere suscettibile **di destinazione ordinaria** senza essere prima radicalmente trasformato".

- A titolo orientativo :
- fabbrica mobili, falegnameria, officine meccaniche;
  - centrale del latte.

Nella categoria **D/8** vanno assegnate quelle unità immobiliari sorte per le specifiche esigenze di una attività a carattere **COMMERCIALE** e che presentino caratteristiche costruttive tali da non poter essere suscettibili **di destinazione ordinaria** senza essere prima radicalmente trasformate.

- A titolo orientativo :
- magazzini, grandi magazzini, depositi commerciali;
  - ipermercati e supermercati;
  - macelli.

Altre particolarità.

- I distributori di benzina sono censiti alla categoria E/3
- Le stazioni ferroviarie costituiscono una sola unità immobiliare, (da assegnare alla categoria E/1) nel quale sono da comprendersi tutti i fabbricati (a qualsiasi titolo utilizzati), gli impianti, le linee elettriche, le cabine poste all'interno del recinto delle stazioni stesse.
- I tronchi ferroviari interposti tra due stazioni o tra una stazione ed il confine comunale, si accertano all'urbano come unica unità immobiliare (da assegnare alla categoria D/7) comprensiva di tutti i fabbricati, le opere d'arte (ponti, gallerie, ecc.) esistenti lungo il tronco stesso. Con circolare 19 del 2 aprile 1951 la Direzione Generale ha escluso dall'accertamento gli impianti meno importanti ed i binari di corsa.

- Parcheggio a pagamento su aree private : nella fattispecie l'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e quindi questi dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Serre : nel caso assolvano alla funzione di stoccaggio di fiori e piante, andranno censite nella categoria D/8 in quanto è preminente l'attività commerciale (circolare n° 3 prot. C1/572 del 9 settembre 1993).

Per quanto esposto appare rilevante e prioritario, al fine di assegnare la categoria a queste tipologie di immobili, individuare l'attività svolta (la destinazione) e le caratteristiche costruttive proprie dell'immobile.

D'altra parte ha uguale rilevanza considerare che, ad esempio, i laboratori di carattere artigianale si assegnano nella categoria C/3, o addirittura nella categoria C/1 se trattasi di una piccola attività esercitata in un locale avente le caratteristiche proprie dei negozi (il corniciaio, il calzolaio, ...).

## LA STIMA DIRETTA

La scarsa normativa catastale esistente relativamente a queste tipologie di immobili non è sinonimo di poca attenzione dell'Amministrazione, ma è da riconnettere alla metodologia di stima diretta scelta per la determinazione della rendita catastale, dovendosi per essa fare riferimento ai principi ed alla prassi della teoria estimale.

Importante quindi richiamare alcuni concetti estimativi ben noti..

Il giudizio di stima deve essere generalmente valido, ed il suo risultato deve corrispondere **al più probabile valore che il bene da stimare può avere in un dato mercato**. E' perciò necessario appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinarietà, ovvero di normalità. Il professionista, quando si presentano condizioni peggiori o migliori rispetto a quelle ordinarie presupposte, deve provvedere alle opportune **aggiunte e/o detrazioni** per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima.

**Il più probabile valore di mercato determinato con il criterio di stima "a costo di costruzione"** corrisponde al prezzo che si dovrebbe pagare ad un imprenditore ordinario che abbia eseguito od esegua una data costruzione.

**Il più probabile valore di mercato determinato con il criterio di stima a "costo di ricostruzione"** corrisponde al costo di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un fabbricato già costruito. La ricostruzione non deve essere intesa come "fotocopia" del fabbricato originale, ma deve esprimere la stessa utilità economica di quello già costruito.

Alla determinazione del costo costruzione o di ricostruzione si può giungere per via **sintetica** o per via **analitica**. Nel primo caso ci si basa sul confronto del fabbricato oggetto di stima con altri fabbricati aventi le stesse caratteristiche e di cui si conosce il costo di costruzione. Nel caso di procedimento analitico, invece, occorre determinare il costo delle singole opere che, nel loro insieme, concorrono a determinare il valore dell'immobile, sommando ad esso gli altri oneri connessi alla costruzione del fabbricato (oneri di

urbanizzazione, oneri sul costo di costruzione, spese di progettazione, direzione lavori, collaudi, costo degli allacciamenti, interessi passivi, ecc.).

Tutti i giudizi di stima devono essere supportati da una relazione descrittiva dell'immobile e dall'esposizione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del procedimento estimativo adottato e dei valori unitari assunti a base della stima.

**Proprio per questo è importante compilare correttamente ed in ogni sua parte il modello 2NB parte prima (riferita all'intera unità immobiliare dichiarata) e parte seconda (da compilare per ciascun edificio in cui si articola l'unità immobiliare).**

Si riportano di seguito i paragrafi dell'ISTRUZIONE IIIa - anno 1942 - ACCERTAMENTI PARTICOLARI.

**paragrafo 47.**

La determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari 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 delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, con riferimento, per quanto riguarda i prezzi, al triennio 1937-39 (*ndr : attuale epoca censuaria di riferimento è il biennio 1988-89*).

**paragrafo 50.**

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.

Dall'affitto si ricava la rendita catastale seguendo uno schema d'analisi analogo a quello indicato nel mod. 6.

**paragrafo 51.**

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per  $I/(I-a)$  dove  $[a]$  è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie.

**paragrafo 52.**

I dati di affitto o di valore indicati nei due paragrafi precedenti vanno ricercati con riferimento al triennio 1937-39 (*ndr : attuale epoca censuaria di riferimento è il biennio 1988-89*).

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

Pertanto, di ciascuna unità immobiliare, il professionista deve individuare :

- l'uso appropriato dell'unità;
- le caratteristiche costruttive;
- la sua consistenza, compresa l'area di pertinenza dell'unità;
- le installazioni stabilmente infisse (vedi circolare prot. 3/2935 del 30 aprile 1990);
- gli elementi economici (prezzi) utili al calcolo del valore venale degli immobili.



Il valore dell'immobile è costituito dalle seguenti voci:

- 1 - valore venale del fabbricato (o dei fabbricati);
- 2 - valore degli impianti stabilmente infissi
- 3 - valore dell'area di pertinenza.

Il Professionista dovrà porre particolare attenzione all'individuazione del saggio d'interesse da applicare al valore complessivo determinato. In particolare si ripropone quanto al riguardo indicato nel nuovo mod. 2N parte prima : ***“la rendita catastale è determinata applicando al valore di mercato sopradeterminato il più probabile saggio di fruttuosità -r-, calcolato al netto delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.”***

**La Rendita Catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare si ottiene applicando al valore venale, riferito all'epoca censuaria 1988-89, il saggio di capitalizzazione.**

<b>QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE per gli immobili a destinazione speciale</b>
---

### **Gruppo D**

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni.

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249)(\*)

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249)(\*)

D/4 - Case di cura ed ospedali.

(quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249 ed abbiano fine di lucro)(\*)

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione.

(sempre ch  abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249)(\*).

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

(semprech  per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249 ed abbiano fine di lucro)(\*)

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attivit  industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attivit  commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio (\*\*).

**(\*) Rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n° 1249, quando hanno fini di lucro.**

**articolo 10 :** La rendita catastale delle unit  immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 (1), costruiti per le speciali esigenze di una attivit  industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni,   determinata con stima diretta per ogni singola unit . Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unit  immobiliari che non sono raggruppate in classi, per la singolarit  delle loro caratteristiche.

(1) Art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 : .....i fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonch  i fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attivit  industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni.....

**(\*\*) Sono considerati opifici ai sensi dell'art. 5 della legge 26 gennaio 1865, n° 2136 e dell'art. 3 del Regolamento 22 agosto 1877, n° 4024.**

<b>QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE per gli immobili a destinazione particolare</b>
--

**Gruppo E**

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

(\*) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimento di auto, per sale di aspetto di tramvie, ecc. , pese pubbliche, ecc.

(\*\*) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

<b>CIRCOLARI</b>
------------------

**Lettera circolare del STC III prot. 3/2935 del 30 aprile 1990**

*Oggetto : Revisione Generale degli Estimi del CEU - Immobili a destinazione speciale o particolare.*

Da parte di alcuni dipendenti uffici è stato chiesto un chiarimento circa le installazioni presenti in immobili censiti (o da censire) nella categoria D/1.

L'Istruzione III, al paragrafo 52, stabilisce - come è noto - quanto segue : *“nel caso di opifici, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della vigente Legge sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio”*.

Al riguardo occorre considerare che le installazioni connesse od incorporate con i fabbricati (ad esempio un altoforno, una caldaia a vapore) concorrono certamente a determinare il valore della consistenza, e parimenti gli impianti stabilmente infissi (ad esempio una gru a ponte, un montacarichi).

Non si ritiene invece che rientrino tra le “installazioni stabilmente infisse” quelle che sono semplicemente inbullonate alle strutture murarie o comunque fissate in modo da essere rimovibili senza interventi sulle strutture del fabbricato (ad es. una macchina utensile).

Pertanto nella determinazione del valore da porre a base della Rendita Catastale, si dovranno comprendere le sole installazioni connesse all'immobile o quelle stabilmente infisse come sopra definite.

Infine si fa rilevare che poiché il saggio di rendimento è al netto - così come formulato con la circolare n° 2 del 1990 - nessuna aggiunta dovrà essere operata nei confronti del reddito come sopra definito.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO CENTRALE III

### **Lettera circolare del STC III prot. 3/83 del 9 gennaio 1992**

*Oggetto : Attribuzione di classamento ad unità immobiliari appartenenti ai gruppi di categorie D ed E non ancora censite.*

.... Omissis.....

La normativa vigente in materia è dettata dall'art. 30 del regolamento per la Conservazione del catasto edilizio urbano: "la rendita .... si accerta con stima diretta....". Sono pertanto due gli elementi che determinano quest'ultimo: il valore ed il saggio di interesse. Al riguardo si fa presente quanto segue:

- i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e, come già ricordato, riferiti al biennio 1988-89;

- il saggio di interesse da assumere deve essere al "**netto**", analogamento a quanto innovato per il saggio di fruttuosità stabilito per gli immobili a destinazione ordinaria.

Nell'individuare il saggio, che potrà risultare anche sensibilmente differente tra i due gruppi D ed E e tra le categorie dello stesso gruppo, si dovrà porre particolare sensibilità estimale al fine di un corretto apprezzamento delle diverse redditività, proprie di ciascuna destinazione economica o di utilizzo dell'immobile.

Giova evidenziare che anche per una medesima categoria si potrebbero rilevare - e quindi apprezzare con differenti saggi - redditività diverse in relazione alla localizzazione del bene.

Si precisa inoltre che il saggio da assumere deve rappresentare l'ordinario interesse (al netto) che si ricava dal capitale immobiliare investito (o che si ricava da investimenti simili). Per il solo opifici si dovranno assumere appropriati saggi relativamente ai macchinari stabilmente infissi (vedasi lettera circolare 3/2935 del 30 agosto 1991), la cui entità dovrà essere correlata alla durata economica del bene.

.... Omissis.....

Si raccomanda inoltre di motivare, con sufficiente completezza, le singole relazioni di stima, nonché di allestire - ove non si sia già provveduto - idonei prontuari con i valori ordinari per le singole fattispecie, da utilizzare nelle stime onde raggiungere una accettabile omogeneità operativa.

....Omissis.....

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO CENTRALE III

<b>VALORI DI RIFERIMENTO (1988-89)</b>
--

**COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEI FABBRICATI**

Si precisa che da tali valori sono scorporati i valori delle aree di pertinenza.

**VETUSTÀ :** 8/10 anni : meno il 10% sul valore a nuovo

10/20 anni : meno dal 10% al 30% del valore a nuovo

**CAPANNONI**

Capannone industriale con strutture in c.a., tamponamento in muratura o elementi prefabbricati; copertura piana o a volta o tipo Shed in c.a. o laterocemento o simile, pavimentazione in cemento lisciato o industriale - H = 6,00 metri.

per luci campate fino a metri 10	£. 250.000 al mq.
per luci campate fino a metri 15	£. 300.000 al mq.
per luci campate fino a metri 20	£. 400.000 al mq.

Capannone industriale con struttura portante in ferro, copertura con capriate in ferro ed eternit - H = 6,00 metri : prezzi dei capannoni in c.a. ridotti del 10-15%

Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere £. 10.000 per ogni metro di altezza in più o in meno.

Per controsoffittatura e coibentazione si aggiunge una percentuale dal 10 % al 20%.

Per **UFFICI** e **SERVIZI** all'interno dei capannoni industriali:

- realizzati con strutture in muratura ordinaria	£. 200/250.000 al mc.
- realizzati con struttura in pareti mobili	£. 180/220.000 al mc.

In caso di capannoni a più piani il valore a mq. è quello relativo all'**altezza totale** aumentato dal 30 al 50% per il solaio intermedio a seconda del grado di finitura dello stesso (con o senza pavimenti, controsoffittatura, ecc.).

Capannoni adibiti a STALLA al mq. £. 120/150.000

**TETTOIE**

Tettoia con struttura semplice in ferro e copertura in Ondulux - H = 2,20/2,50 metri

£. 60/80.000 al mq.

Tettoia con struttura portante in ferro/muratura/c.a. e copertura con capriate in ferro o travi in c.a. ed eternit - H= 4,00/5,00 metri

£. 80/120.000 al mq.

Tettoie particolari (mercati, autostazioni, ecc.)

£. 150/200.000 al mq.

**MOSTRE ED ESPOSIZIONI**

Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in laterocemento,

pavimentazione in marmo o ceramica - H = 4.00/5,00 metri £. 400/450.000 al mq.

Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere £. 15.000 per ogni metro di altezza in più o in meno. In caso di più piani vedi la voce "capannoni".

**GRANDI MAGAZZINI - SUPERMERCATI**

fabbricati in c.a. e/o muratura con buone finiture ed integralmente destinati ad attività commerciale

£. 600/800.000 al mq.

<b>ALBERGHI/PENSIONI</b>	£.	300/400.000 al mc.
<b>TEATRI/CINEMA/SALE DA BALLO</b>	£.	550/700.000 al mq.
<b>OSPEDALI/CASE DI CURA PRIVATE</b>	£.	300/350.000 al mc.
<b>BANCHE/CENTRI DI SERVIZI</b>	£.	350/450.000 al mc.
<b>CAVEAU/CAMERE DI SICUREZZA</b> (per banche, gioiellerie e simili)	£.	600/800.000 al mc.
<b>CABINE (E.N.E.L. - S.I.P.)</b> In muratura ordinaria/c.a./prefabbricate	£.	150.000 al mc.
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>		
Palestre	£.	500/600.000 al mq.
Spogliatoi di palestre/campi sportivi	£.	200/250.000 al mc.
Campi da calcio (semplici)	£.	15/20.000 al mq.
Campi da tennis (terra rossa) a corpo, per campo	£.	18/20.000.000
<b>DISTRIBUTORE DI CARBURANTI</b>		
CHIOSCO GESTORE, completo di isola, in muratura ordinaria o prefabbricato:		
per H = 2,40 metri	£.	250/300.000 al mc.
per H = 3.00 metri	£.	350/400.000 al mc.
PENSILINA completa di pinti:		
a montante centrale	£.	260/280.000 al mq.
a più montanti	£.	350/400.000 al mq.
SERBATOI in ferro compresa installazione:		
capacità mc. 0,3	£.	1.000.000
capacità mc. 5	£.	2.200.000
capacità mc. 7	£.	2.600.000
capacità mc. 10	£.	3.100.000
capacità mc. 15	£.	3.700.000
capacità mc. 20	£.	4.500.000
POMPE erogatrici compresa installazione :		
pompa meccanica	£.	3.000.000
pompa elettronica singola	£.	6.000.000
Pompa elettronica doppia	£.	11.000.000
<b>ASFALTATURA PIAZZALE</b>	£.	20.000 al mq.
<b>IMPIANTO G.P.L.</b>		
Serbatoio da 30 mc; fabbricato (di protezione serbatoio) in blocchi di calcestruzzo con copertura eternit; 2 pompe erogatrici; a corpo		
- materiale	£.	30.000.000
- installazione	£.	40.000.000

**VALORI INDICATIVI DELLE AREE**  
(lire al mq.)

COMUNE	ZONA INDUSTRIALE	CENTRALE	SEMI PERIFERICA	PERIFERICA
PADOVA (vedi nota 1)	80/120.000	400/800.000	200/400.000	100/200.000
ABANO TERME	50/70.000	300/400.000	200/300.000	50/100.000
ALBIGNASEGO	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
CADONEGHE	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
CAMPOSAMPIERO	50/70.000	220/320.000	140/220.000	50/80.000
CITTADELLA	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
CONSELVE	50/70.000	220/320.000	140/220.000	50/80.000
ESTE	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
LIMENA	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
MONSELICE	60/80.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
MONTAGNANA	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
MONTEGROTTO TERME	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
NOVENTA PADOVANA	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
PIOVE DI SACCO	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
PONTE SAN NICOLÒ	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
RUBANO	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
SAONARA	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
SELVAZZANO DENTRO	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
VIGODARZERE	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
VIGONZA	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000

(nota 1) In zona centrale si può arrivare fino a 1.000.000 al mq. in caso di posizione di particolare pregio e sfruttamento intensivo dell'area.

COMUNE	ZONA INDUSTRIALE	CENTRALE	PERIFERICA
AGNA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
ANGUILLARA VENETA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
ARQUA' PETRARCA	30.000	200/300.000	40/60.000
ARRE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
ARZERGRANDE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
BAGNOLI DI SOPRA	30/40.000	100/140.000	40/60.000
BAONE	30.000	90/130.000	40/60.000
BARBONA	20/25.000	90/130.000	40/60.000
BATTAGLIA TERME	40/60.000	140/180.000	50/80.000
BOARA PISANI	30/40.000	100/140.000	40/60.000
BORGORICCO	40/60.000	100/140.000	50/80.000
BOVOLENTA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
BRUGINE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CAMPODARSEGO	40/60.000	140/180.000	50/80.000
CAMPODORO	40/60.000	90/130.000	50/80.000
CAMPOSANMARTINO	40/60.000	100/140.000	50/80.000



COMUNE	ZONA INDUSTRIALE	CENTRALE	PERIFERICA
CANDIANA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CARCERI	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CARMIGNANO DI BRENTA	40/60.000	120/160.000	50/80.000
CARRARA SAN GIORGIO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CARRARA SANTO STEFANO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CARTURA	35/45.000	90/130.000	40/60.000
CASALE DI SCODOSIA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CASALSERUGO	40/60.000	120/160.000	50/80.000
CASTELBALDO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CERVARESE SANTA CROCE	40/60.000	100/140.000	50/80.000
CINTO EUGANEO	30.000	90/130.000	40/60.000
CODEVIGO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CORREZZOLA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
CURTAROLO	40/60.000	110/150.000	50/80.000
FONTANIVA	40/60.000	130/170.000	50/80.000
GALLIERA VENETA	40/60.000	130/170.000	50/80.000
GALZIGNANO TERME	40.000	120/160.000	40/60.000
GAZZO PADOVANO	40/60.000	100/140.000	50/80.000
GRANTORTO	40/60.000	100/140.000	50/80.000
GRANZE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
LEGNARO	40/60.000	140/180.000	50/80.000
LOREGGIA	40/60.000	110/150.000	50/80.000
LOZZO ATESTINO	30.000	90/130.000	40/60.000
MASERA' DI PADOVA	40/60.000	110/150.000	50/80.000
MASI	30/40.000	90/130.000	40/60.000
MASSANZAGO	40/60.000	100/140.000	50/80.000
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
MEGLIADINO SAN VITALE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
MERLARA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
MESTRINO	40/60.000	150/200.000	50/80.000
OSPEDALETTO EUGANEO	40/60.000	140/180.000	50/80.000
PERNUMIA	35/45.000	100/140.000	40/60.000
PIACENZA D'ADIGE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
PIAZZOLA SUL BRENTA	40/60.000	140/180.000	50/80.000
PIOMBINO DESE	40/60.000	140/180.000	50/80.000
POLVERARA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
PONSO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
PONTELONGO	30/40.000	100/140.000	40/60.000
POZZONOV	30/40.000	100/140.000	40/60.000
ROVOLON	40.000	100/140.000	40/60.000
SACCOLONGO	40/60.000	140/180.000	50/80.000
SALETTI DI MONTAGNANA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
S.GIORGIO DELLE PERTICHE	40/60.000	140/180.000	50/80.000
SAN GIORGIO IN BOSCO	40/60.000	120/160.000	50/80.000
SAN MARTINO DI LUPARI	40/60.000	180/220.000	50/80.000
SAN PIETRO IN GU'	40/60.000	110/150.000	50/80.000

COMUNE	ZONA INDUSTRIALE	CENTRALE	PERIFERICA
S.PIETRO VIMINARIO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
S.GIUSTINA IN COLLE	40/60.000	110/150.000	50/80.000
S.MARGHERITA D'ADIGE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
S.ANGELO DI PIOVE DI SACCO	40/60.000	120/160.000	50/80.000
S.ELENA D'ESTE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
SANT'URBANO	30/40.000	90/130.000	40/60.000
SOLESINO	40/60.000	160/200.000	50/80.000
STANGHELLA	40/60.000	140/180.000	50/80.000
TEOLO	40/50.000	140/180.000	40/60.000
TERRASSA PADOVANA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
TOMBOLO	40/60.000	180/220.000	50/80.000
TORREGLIA	40/50.000	120/160.000	40/60.000
TREBASELEGHE	40/60.000	140/180.000	50/80.000
TRIBANO	30/40.000	100/140.000	40/60.000
URBANA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
VEGGIANO	40/60.000	100/140.000	50/80.000
VESCOVANA	30/40.000	90/130.000	40/60.000
VIGHIZZOLO D'ESTE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
VILLA DEL CONTE	40/60.000	100/140.000	50/80.000
VILLA ESTENSE	30/40.000	90/130.000	40/60.000
VILLAFRANCA PADOVANA	40/60.000	120/160.000	50/80.000
VILLANOVA DI CAMPOSAMP.	40/60.000	120/160.000	50/80.000
VO' EUGANEO	30.000	100/140.000	40/60.000