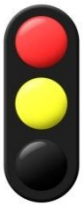
COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PROVINCIA di VICENZA
36100 VICENZA
via Lanza n. 106
tel. 0444 385 311
fax 0444 385 350
vicenza@cng.it
www.geometrilive.it

Commissione Consultiva di Studio

AUSILIO DOCFA

CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE



Revisione del 20 aprile 2011

AGGIORNATA CON IL PROVVEDIMENTO DIRETTORIALE
19 aprile 2011

Attribuzione della rendita presunta ai sensi dell'art 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e determinazione degli oneri da porre a carico dei soggetti interessati.

(Si veda a riguardo nota a pagina 5 e il relativo testo del provvedimento a pagina 45)

In collaborazione con:

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Vicenza

Le Commissioni sono compartecipate da:

FONDAZIONE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PROVINCIA VICENZA

Pubblicazione riservata agli Iscritti realizzata da:

Officina Topografica
libera comunità vicentina per lo sviluppo della topografia e cartografia

Per realizzare queste pubblicazioni è necessario l'aiuto di tutti. Abbiamo cercato di porre la massima attenzione nel controllo dei dati contenuti, se però il Lettore ravvisasse errori ed omissioni lo invitiamo a segnalarceli all'indirizzo mail del Collegio:

vicenza@cng.it

o direttamente alla Commissione Consultiva di Studio:

ccs.catasto@geometri.vi.it

provvederemo a correggere quanto errato od omesso nell'edizione online disponibile dalle pagine del sito del Collegio.

Questa pubblicazione è resa possibile grazie alla collaborazione dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vicenza, e ad "Officina Topografica" che ne ha curato la stesura e l'edizione..

Come già avvenuto in altre occasioni riteniamo giusto ringraziare chi ha curato la prima edizione del documento qui trascritto, in particolare chi, con mezzi diversi da quelli ora a nostra disposizione, ha trascritto ed ordinato i testi, curato la masterizzazione, facendosi carico di un impegno gravoso e il cui significato a volte non è riconosciuto.

Un grazie quindi ai Componenti l'allora Commissione Topografia e Catasto del Collegio dei Geometri di Vicenza: in particolare con un ricordo allo scomparso Geometra Alessandro Bordignon e poi in ordine sparso :Sinico Federico, Zoncato Serafino, Zorzi Fausto, Rossini Mauro, Bruttomesso Pierluigi, Crestanello Giorgio, Giarretta Italo, Marchiori Lino e Pretto Cristiano.

Premesse alla pubblicazione.

Con questo 5° quaderno tecnico, dedicato ai valori d'estimo per unità immobiliari a destinazione particolare e speciale, riteniamo concluso il recupero di tutta la documentazione prodotta negli ultimi decenni dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Vicenza, dalle Commissioni Catasto succedutesi nel tempo, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Erariale, ora Agenzia del Territorio, di Vicenza.

Tra le competenze che il Collegio riserva alla Commissione, oltre all'opera di collegamento e coordinamento con gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, quella della formazione professionale riveste uno degli aspetti più importanti. Per ampliare e adeguare la proposta formativa e l'approfondimento dei temi, riteniamo che la possibilità di avere testi che abbiano riferimento con la prassi quotidiana e alle consuetudini operative del proprio territorio sia prioritaria e questi "quaderni" vogliono essere il primo passo per la creazione di una biblioteca cui tutti: Iscritti, Tirocinanti e Allievi degli Istituti di Istruzione Superiore, possano accedere con sicurezza.

Le scelte editoriali adottate hanno visto prevalere l'esigenza di non limitarsi a una semplice riproposizione anastatica dei documenti originali, ma quella di realizzare nuove edizioni che, seppure fedeli nel contenuto, e non potrebbe essere diversamente visto che si tratta di strumenti a cui il Tecnico si deve riferire e affidare con sicurezza, affrontino i vari temi, risolvendo le incongruenze e le imperfezioni presenti, ampliando quanto necessario i contenuti, con una veste grafica che si spera sia apprezzata dai Lettori.

Quanto troverete qui trascritto sintetizza il contenuto di due diversi documenti, inclusi in una delle prime iniziative editoriali del Collegio distribuite su cd, dedicati alla pubblicazione dei criteri indicati dall'allora Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza, ed approvati dal Coordinamento Regionale, per il calcolo della rendita di queste particolari tipologie di unità immobiliari. Nel trascriverne la sintesi abbiamo mantenuto le descrizioni e i valori unitari espressi in Lire, integrandoli con le relative trasformazioni in Euro, eliminato le inopportune ripetizioni, gli errori di trascrizione, ed integrato, quanto necessario, il contenuto con quanto ritenuto indispensabile per consentirne un più ampio uso. Quanto riportato fa inevitabilmente riferimento alle determinazioni facenti parte del corpo di norme collegate alla revisione degli estimi avvenuta nel biennio 1988/89 che si deve ritenere ancora oggi, come il periodo di ordinarietà a cui riferirsi nei procedimenti di stima reddituale fino a nuova norma.

Al termine troverete link di collegamento alle pagine dedicate agli indici ISTAT sia della Camera Commercio Industria ed Artigianato di Vicenza che di Torino dove potrete scaricare alcune utility relative al calcolo dei valori riferiti a periodi diversi di stima. Ultima, ma non meno importante, la nota riguardante i valori di tariffa espressi in Euro. Questi sono determinati utilizzando un foglio di calcolo in formato Excel®. Ne abbiamo verificato positivamente, a campione, i dati ottenuti ma invitiamo tutti i Lettori a verificarne personalmente l'attendibilità attraverso la semplice conversione:

1€= 1936,27 £

REVISIONE ESTIMI 1988-1989

CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

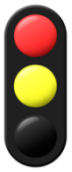
PRONTUARIO PER IL CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE PER UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

La circolare 3/84 del 09.01.90, inerente la revisione generale degli estimi, ha fornito nuovi criteri per il calcolo della rendita catastale delle UU.II. sia introducendo il concetto di **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA** sia collegando la **RENDITA CATASTALE** al valore ordinario dell'immobile tramite un adeguato saggio di interesse.

Per tutte le unità delle categorie D ed E non censite, si dovranno osservare le seguenti indicazioni scaturite da analisi del mercato e approvate dal Coordinamento Regionale.

1) SAGGIO DI INTERESSE

~~Il saggio di interesse deciso a livello regionale per gli immobili a destinazione speciale è del 3% mentre per gli immobili a destinazione particolare è del 2%~~.***



Per quanto attiene il saggio di interesse da applicarsi per gli immobili a destinazione speciale e particolare si veda quanto riportato all'articolo 2 del Provvedimento Direttoriale protocollo 24826 del 19 aprile 2011: "*Attribuzione della rendita presunta ai sensi dell'art 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e determinazione degli oneri da porre a carico dei soggetti interessati" che si propone in appendice.*
(testo a pagina 45)

2) VALORE ORDINARIO DELL'IMMOBILE

Nell'allegato prezziario di massima sono riportati i valori di costruzione a nuovo dei fabbricati e si osservi che è applicabile solo in condizioni di ordinarietà.

Non sono considerate differenze tra Zone Territoriali Omogenee perché sono prezzi di costruzione a nuovo e quindi omogenei sull'intero territorio provinciale.

***** per non trarre in inganno il Lettore si è preferito riportare il testo non corretto di questo capoverso, ovvero l'inversione del saggio di interesse tra la categoria speciale e quella particolare. Come ben noto e sottinteso da diverse sentenze ed in ultimo dal Provvedimento Direttoriale 24826/2011: "per le categorie a destinazione speciale (Gruppo D) o particolare (Gruppo E), la rendita presunta è determinata, con procedimento semplificato, applicando al valore della unità immobiliare il saggio di redditività pari al 2% per le unità immobiliari appartenenti al Gruppo D e al 3% per quelle riferibili al Gruppo E."**

Tipologia	Valore £/…	Valore €/…
TETTOIE		
Tettoia di tipo semplice: copertura piana, pavimentazione naturale. **Mq**	80.000	41,32
Tettoia di tipo medio: altezza non inferiore a m 4-5, pavimentazione in cemento o conglomerato bituminoso, copertura strutturata. **Mq**	120.000	61,97
Tettoia a destinazione particolare: struttura con campate di grande luce, presenza di rifiniture e servizi. **Mq**	300.000	154,94
COSTRUZIONI COMUNI E SPECIALI		
Costruzioni comuni a uno o più piani a destinazione industriale o commerciale, strutture in c.a., altezze < a m 3-4 per piano. (per seminterrati ridurre del 20%). **Mq**	350.000	180,76
Costruzioni speciali con struttura in c.a. e solai di particolare robustezza anche per carichi dinamici, rifiniture normali. (per seminterrati ridurre del 20%). **Mq**	650.000 800.000	335,62 413,16
Costruzioni ad un piano caratterizzate da ampie superfici prive di pilastri e con rifiniture accurate (palestre, locali per spettacoli pubblici, ecc.). (per seminterrati ridurre del 20%). **Mq**	500.000 700.000	258,29 361,52
Costruzioni per civili abitazioni caratterizzate da strutture ed impianti di rilevanza superiore alla norma. **Mc**	200.000 250.000	103,29 129,08
Costruzioni per uffici ben rifiniti e dotati di impianti di buona rilevanza (clima, ecc.). **Mc**	400.000	206,58
Edifici particolari caratterizzati da impianti tecnici e rifiniture elevate come case di cura, alberghi, grandi magazzini commerciali. **Case di cura. Mc**	400.000	206,58
Edifici particolari caratterizzati da impianti tecnici e rifiniture elevate come case di cura, alberghi, grandi magazzini commerciali. **Alberghi . Mc**	350.000	180,76
Edifici particolari caratterizzati da impianti tecnici e rifiniture elevate come grandi magazzini commerciali. **edifici del centro storico**: edifici di **vecchia costruzione** ricadenti in centro storico e adattati alla specifica esigenza.	Da valutarsi caso per caso	
Edifici particolari caratterizzati da impianti tecnici e rifiniture elevate come grandi magazzini commerciali. **edifici di nuova realizzazione:** con accurate rifiniture e costruiti per la specifica esigenza edificati in aree industriali	Di valutarsi tenuto conto dei prezzi utilizzati per gli immobili industriali.	
Caveau per sicurezza. Mc	600.000 800.000	309,87 413,16
Edifici scolastici. Mc	250.000 350.000	129,08 180,76

Tipologia	Valore £/...	Valore €/...
CAPANNONI		
Capannoni ad un piano con struttura mista ad una o più campate di c.a., tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; altezza fino alla linea di gronda m 5,00. Per luci fino a m 10,00 (Per altezze superiori applicare un incremento del 5% per metro fino ad un max. del 10%. Per coperture shed: più 10%). **Mq**	200.000	103,29
Capannoni ad un piano con struttura mista ad una o più campate di c.a., tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; altezza fino alla linea di gronda m 5,00. Per luci fino a m 15,00. (Per altezze superiori applicare un incremento del 5% per metro fino ad un max. del 10%. Per coperture shed: più 10%). **Mq**	250.000	129,08
Capannoni ad un piano con struttura mista ad una o più campate di c.a., tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; altezza fino alla linea di gronda m 5,00. Per luci fino a m 20,00. (Per altezze superiori applicare un incremento del 5% per metro fino ad un max. del 10%. Per coperture shed: più 10%). **Mq**	300.000	154,94
Capannoni ad un piano con struttura mista ad una o più campate di c.a., tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; altezza fino alla linea di gronda m 5,00. Per luci fino a m 30,00. (Per altezze superiori applicare un incremento del 5% per metro fino ad un max. del 10%. Per coperture shed: più 10%). **Mq**	400.000	206,58
Capannoni ad un piano con struttura portante in ferro, tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; altezza fino alla linea di gronda m 5,00:	200.000 250.000	103,29 129,08
STALLE		
Capannoni adibiti a stalle. Mq	120.000 150.000	61,97 77,46
CABINE ENEL		
Cabine elettriche . Mc	150.000	77,46
IMPIANTI SPORTIVI		
Spogliatoi per palestre e campi sportivi. Mq	200.000 250.000	103,29 129,08
Campi da calcio. Mq	15.000 20.000	7,75 10,33
Campi da tennis. Cadauno	18.000.000 20.000.000	9296,22 10329,14

Tipologia	Valore £/…	Valore €/…
MONTACARICHI		
Portata q 1, fermate 2	5.000.000	2582,28
Portata q 1, fermate 3	6.000.000	3098,74
Portata q 5, fermate 2	12.000.000	6197,48
Portata q 5, fermate 3	15.000.000	7746,85
Portata q 10, fermate 2	18.000.000	9296,22
Portata q 10, fermate 3	20.000.000	10329,14
PARCHEGGIO MULTIPIANO		
Parcheggio multipiano. Autopark di tipo aperto fuori terra a sei piani, posti auto 1300, struttura di acciaio. copertura accessibile , due rampe di accesso, gruppo scala e servizi con 4 ascensori,- uffici al p.t., impianto antincendio automatico, segnaletica elettronica, serramenti in metallo, sbarre autonome ai piani. **Per posto auto**	15.000.000	7746,85
BANCHE		
Edifici nuovi con accurate rifiniture e costruiti per la specifica esigenza. **Mc**	500.000	258,23
Edifici di vecchia costruzione ricadenti in centro storico e adattati alla specifica esigenza.	Da valutare caso per caso	
IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI		
Gli impianti di tale tipo rappresentano il 60% del patrimonio immobiliare delle categorie del gruppo E. Si allega un prezziario a parte e due prospetti di relazione di cui uno riportante in maniera succinta le voci interessate alla valutazione ed uno più analitico. I prezzi dell'impiantistica relativa sono desunti da più fonti e quindi rappresentativi. Si veda a pagina 27.		

IV.4.2. DEFINIZIONE DI OPIFICIO.

Vanno assegnati alla categoria "**D/1**" **(opifici)** gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili o a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile **(ad esempio, autosilos dotati di impianto di sollevamento autovetture).**

Vanno, conseguentemente, assegnate alla predetta categoria:

- le industrie aventi lo scopo di trasformare i prodotti naturali in altri beni facilmente utilizzabili, come, ad esempio, le industrie manifatturiere **(tessili, abbigliamento e calzature, mobili e arredamenti in legno, macchine non elettriche, carpenteria metallica, costruzione di mezzi di trasporto, carta e cartotecnica, grafiche ed editoriali, ecc.**), le industrie aventi come scopo le costruzioni in genere, nonché la costruzione di impianti;
- le industrie di prestazione che hanno lo scopo di fornire dei servizi di immediata utilità **(acqua, gas, metano, energia elettrica).**
- le industrie di occupazione o estrattive che hanno lo scopo di ricavare direttamente dalla terra prodotti naturali, esclusi quelli agricoli.

L'attività, dunque, deve essere svolta attraverso installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o, comunque, stabilmente infisse ad essi o attraverso impianti inamovibili che, ai sensi della vigente Legge sull'imposta dei fabbricati, sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio ed in fabbricati costruiti, predisposti o trasformati per la speciale utilizzazione in atto.

Sono da parificare ad essi anche gli altri complessi immobiliari o unità immobiliari elencati nelle categorie del gruppo "**D**" (da **D/2** a **D/9**) che sono da ritenere istituite al solo scopo "**statistico**" in rapporto alla differente destinazione di ciascuno di essi. Tant'è che il trattamento di tali complessi, ai fini della determinazione della rendita catastale, è unico, e l'art. 10 della legge n. 1249/39 li accomuna quando li indica come" **... da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge giugno 1936, n. 1231, costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili ... "**.

A tal proposito, non è superfluo ricordare che, ad eccezione degli alberghi e pensioni, teatri, cinematografi e sale per concerti e spettacoli (così indicati nella legge 1231/36), le unità immobiliari, per rientrare nelle categorie del gruppo "**D**", devono occupare fabbricati interi, a meno che non si tratti di un "**opificio**" che, anche se comprensivo di installazioni e impianti, non necessariamente deve occupare un intero fabbricato (**istituti di credito, cambio ed assicurazioni, ecc**.).

In caso contrario, tali unità vanno assimilate per "**parificazione**" nelle categorie dei gruppi A, B e C (**immobili a destinazione ordinaria**).

Sono di esempio, e vanno dichiarati con la categoria "D/2", gli alberghi, anche se derivati dalla ristrutturazione di una villa o di un fabbricato originariamente destinato ad abitazioni, e le pensioni che occupano un solo piano di un fabbricato e che siano derivate dalla fusione di due o più appartamenti, ma a seguito di una ristrutturazione completa e creazione di adeguati servizi igienici e attrezzature per alberghi.

Rimangono, invece, nella categoria "**A**" quegli appartamenti che a seguito di semplici adattamenti hanno concorso alla costituzione della "pensione".

Costituiscono, inoltre, un impianto industriale, al di là degli opifici costruiti o adattati a tale scopo:

- ❖ gli impianti idroelettrici con diga
- ❖ le imprese di trasporto automobilistici
- ❖ le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale
- ❖ i campi sportivi senza costruzioni o anche con semplici gradinate
- ❖ gli impianti di lavaggio auto, se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche

IV.4.3. ELEMENTI DI CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE "SPECIALE" O "PARTICOLARE".

Sono elementi di consistenza che concorrono alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione "**speciale**" o "**particolare**":

- il valore complessivo della superficie del lotto, non discriminato tra "area coperta" e "area scoperta"
- il valore complessivo delle costruzioni e delle tettoie
- l'epoca della costruzione
- gli impianti fissi ed inamovibili.

IV.4.4. AREE COPERTE E SCOPERTE.

Le aree da prendere in esame ai fini dell'attribuzione del valore non necessariamente devono essere distinte in aree di sedime (quelle coperte) ed aree di pertinenza, quali, ad esempio, le aree destinate a parcheggio, aree destinate a passaggi e piazzali di manovra o a viabilità e collegamento, aree per lo stoccaggio di materie prime o di prodotti finiti, le aree destinate a verde.

Quindi, per quanto riguarda le unità immobiliari raggruppabili nella categoria "**D/1**" (opifici in genere), il valore del terreno deve essere riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso industriale e, conseguentemente, il valore unitario a mq. sarà unico sia per la parte coperta che per quella scoperta.

Si potrà, semmai, applicare un diverso valore unitario a quella porzione di superficie che venga ritenuta esuberante rispetto alle esigenze dell'opificio.

Per quanto riguarda le "aree di pertinenza" nella valutazione delle aree stesse si dovrà tenere conto di una determinata maggiorazione per le opere di urbanizzazione interna (pavimentazione della viabilità o delle aree destinate a parcheggio, dell'illuminazione, della sistemazione a verde).

Per l'attribuzione del valore unitario (riferito sempre all'epoca censuaria) si terrà conto della zona in cui ricade l'immobile che può essere:

- **RESIDENZIALE**, ma suddivisa in "centrale", "eccentrica", "periferica" e "sub-urbana"
- **INDUSTRIALE**, ma suddivisa in "periferica" e "sub-urbana".
- Per ciascuna delle sottozone si terrà conto della ubicazione in esse e cioè se nelle vicinanze a strade di "grande traffico", "medio traffico" o "scarso traffico".

Nel caso di unità immobiliari appartenenti alla categoria "D" che occupino soltanto una porzione di un fabbricato è necessario individuare la quota percentuale di valore dell'area da attribuire alla unità immobiliare oggetto della stima, rispetto all'intero fabbricato.

In tale caso la quota di valore dell'area sarà determinata in percentuale, eseguendo una vera e propria caratura, tenendo conto del piano o dei piani in cui l'unità è ubicata e dell'importanza economica dei piani stessi che sarà diversificata da piano a piano a seconda della zona in cui il fabbricato è situato.

AD ESEMPIO:

A. nel capoluogo di Provincia.
in zona **residenziale** centrale, eccentrica o periferica sarà importante, in ordine decrescente:
Piano terra destinato solitamente a negozi.
Piano primo (o ammezzato) destinato ad uffici.
Piano tipo destinato ad abitazioni.
Piano canti nato destinato ad autorimesse o locali di deposito o a cantine.
Pertinenze scoperte di piano terra adibite a parcheggio scoperto, anche se collettivo.

B. nei comuni della Provincia.
in zona **residenziale** centrale, in ordine decrescente come alla lettera **A**.

C. in alcuni importanti comuni della Provincia.
in zona **residenziale** eccentrica, in ordina decrescente come alla lettera **A**.

D. nei rimanenti comuni della Provincia.
in zona **residenziale** periferica o eccentrica il valore economico sarà uguale per tutti i piani.

ESEMPIO (valori espressi in Lire)

Istituto di credito, della superficie coperta complessiva di mq 250 (di cui mq 150 a Piano Terra e mq.100 a Piano Ammezzato), ubicato in un fabbricato situato nel "**capoluogo**", in zona "**residenziale centrale**", edificato su di un lotto di terreno di mq 1.000 con densità fondiaria di 7 mc/mq e ricoprente la superficie di 500 mq. Valore dell'area all'epoca censuaria 1988-89: £/mq 850.000.

Il fabbricato è costituito da Piano Terra (destinato a negozi, dei quali mq 150 utilizzati per l'istituto di credito), Piano Primo (Ammezzato) (destinato ad uffici, dei quali mq. 100 utilizzati per l'istituto di credito), Piani 2°, 3° e 4° (destinati ad abitazioni) e Piano Cantinato (destinato a box per auto). La superficie scoperta è utilizzata a parcheggio collettivo per circa 400 mq ed a verde per i rimanenti 100 mq.

Attribuendo il valore/mq di mercato (riferito all'epoca censuaria) ai singoli piani e dopo aver decurtato i piani stessi delle superfici relative ad atrio, scale, gabbia ascensore, locale caldaia, ecc., si ha:

(ndr: i valori sono stati riportati espressi in £ così come nell'originale)

destinazione		
Piano terra	mq 450 * £/mq 3.000.000	£ 1.350.000.000
Piano 1° (ammezzato)	mq. 400 * £/mq 2.500.000	£ 1.000.000.000
Piani 2°, 3° e 4° n.3	3* mq 470 * £/mq 2.000.000	£ 2.820.000.000
Piano cantinato	mq. 320 * £/mq 1.500.000	£ 480.000.000
Piano terra (parcheggio)	mq. 400 * £/mq 1.000.000	£ 400.000.000
Totale		**£ 6.050.000.000**

1.000: 6.050.000.000 = 0,0000001652

Moltiplicando tale quoziente per i valori dei singoli piani si hanno i seguenti valori percentuali di incidenza sul valore unitario dell'area (£/mq *850.000)* , e precisamente:

destinazione		
Piano terra	mill	223 pari a 0,223/mq.
Piano 1° (ammezzato)	mill	165 pari a 0,165/mq
Piani 2°, 3° e 4° (n.3)	mill	466 pari a 0,466/mq
Piano cantinato	mill	79 pari a 0,079/mq
Piano terra (parcheggio)	mill	67 pari a 0,067/mq

Quindi, all'area coperta dall'Istituto di credito verrà attribuito il valore di £ 42.000.000, risultante da:

Piano terra	£/mq 850.000 * 0.223 = £/mq 189.550	
	£/mq 189.55 * 150 mq	**£ 28.432.500**
Piano ammezzato	£/mq 850.000 * 0.165 = £/mq 140.250	
	£/mq 140.250 * 100 mq	**£ 14.025.000**
Totale Piano Terra e Piano ammezzato		**£ 42.457.500**

e in c.t. £ 42.000.000

Gli edifici destinati all'industria, di qualunque tipo essi siano, in genere devono avere caratteristiche tali da soddisfare le particolari esigenze funzionali proprie dell'industria cui sono destinati, quali, in primo luogo, la necessità di ambienti di notevole ampiezza, possibilmente, o quanto più possibile, liberi da pilastratura interna, e quella di avere una illuminazione naturale o artificiale diffusa.

Le strutture di tali edifici devono essere capaci di sopportare elevati sovraccarichi, nonché le vibrazioni dovute all'azione dei macchinari, siano essi infissi stabilmente al suolo o amovibili, come nel caso di macchine utensili.

Altrimenti viene a decadere la condizione "**costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale**", dettata dall'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Tali requisiti, però, **non necessariamente** devono sussistere in quei fabbricati o porzioni di fabbricati utilizzati per quelle unità immobiliari a "destinazione speciale" raggruppabili nelle categorie da "D/2 a D/9" in quanto le stesse possono trovare la loro ubicazione anche in seno a edifici del tipo residenziale.

Fra i più diffusi tipi di edifici per l'industria si riscontrano:

- i capannoni di lavorazione con copertura metallica a volta o a falda;
- i capannoni di lavorazione con copertura a shed, in cemento armato;
- i capannoni con copertura a terrazzo in c.a. e laterizi;
- le tettoie per deposito ad una o più campate;
- gli edifici a più piani con struttura in c.a. o in metallo in vista e illuminati da grandi vetrate.

A questi edifici, solitamente, si affiancano altre strutture o impianti infissi, quali, ad esempio, silos per l'immagazzinamento di materiale sciolto o liquido, le torri di refrigerazione per impianti termici di produzione di energia, le ciminiere, ecc.

Se la costruzione o l'edificio preso in esame per la determinazione della rendita catastale presenta una struttura particolarmente "**robusta**" o particolarmente "**leggera**" se ne deve tenere conto nell'attribuire il valore o il costo a mq. o a mc., in quanto, dette caratteristiche, influenzano il valore complessivo che si porrà a base per il calcolo della rendita.

Infatti, ad esempio, solai calcolati per un sovraccarico di 1.000 Kg./mq. comportano un aumento di costo della costruzione rispetto ad altra costruzione con solai a sovraccarico normale industriale di 450 /500 Kg/mq.

Altri elementi che influenzano gli elementi di valore o di costo delle costruzioni sono:

- il grado di finitura interna (pavimenti, porte, finestre, intonaci, ecc.);
- il particolare grado di finitura degli ambienti ad uso uffici;
- la esistenza di impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione;
- la dotazione dei servizi igienici;
- l'epoca della costruzione che è da considerare:
- nuova o recente, se di età inferiore a 15 anni
- media, se di età da 15 a 30 anni
- vecchia, se di età superiore a 30 anni;
- stato di conservazione e manutenzione, in rapporto al tipo di industria ed alla maggiore o minore manutenzione effettuata.

In base all'epoca della costruzione ed allo stato di conservazione dell'immobile, agli elementi di valore o di costo delle costruzioni si applicheranno, qualora ritenuto opportuno, le eventuali **percentuali di deprezzamento** per **vetustà** che, sia pure **orientativamente**, si elencano con le tabelle che seguono.

Tabella "A" (fabbricati del tipo industriale)

COEFFICIENTI DI VETUSTA'			
ETA' DEI BENI	**STATO DI CONSERVAZIONE**		
	Buono	**Mediocre**	**Scarso**
Nuova o recente costruzione 0 > 15	**5**	**8**	**10**
Costruzione di media età 15 > 30	**15**	**20**	**25**
Vecchia costruzione 30 >	**20-25**	**25-30**	**30-40**

Tabella "B" (fabbricati del tipo residenziale aventi una durata media di anni 100)

COEFFICIENTI DI VETUSTA'			
ETA' DEI BENI	**STATO DI CONSERVAZIONE**		
	Buono	**Mediocre**	**Scarso**
0 > 5	**0**	**0**	**0**
6 > 10	**1**	**1.5**	**2**
11 > 20	**2**	**3**	**4**
21 > 30	**3**	**4.5**	**6**
31 > 40	**4**	**6**	**8**
41 > 50	**5**	**7.5**	**10**
51 > 75	**8**	**12**	**16**
76 > 100	**10**	**15**	**20**
100 >	**15**	**20**	**25**

Nell'attribuire gli elementi di costo alle unità immobiliari ubicate in edifici del tipo residenziale (**che verranno sempre applicati a mc "vuoto per pieno" e secondo le modalità descritte per la compilazione del quadro [G] del Mod. 1 NB - parte I, di cui al § IV. 2. 1**.) si dovrà tenere conto anche del "tipo di costruzione" in cui è inserita l'unità immobiliare, cioè, se la costruzione è:

- di tipo popolare (accertata o accertabile nella categoria "**A/4**")
- di tipo economico (accertata o accertabile nella categoria "**A/3**")
- di tipo civile (accertata o accertabile nella categoria "**A/2**")
- di tipo signorile (accertata o accertabile nella categoria "**A/1** ").

Si dà di seguito un elenco di costruzioni e manufatti costituenti unità immobiliari a "destinazione speciale" o "particolare" con l'indicazione, a margine di ciascuna voce, dell'unità di misura (mc, mq, ovvero ml) da prendere in considerazione nell'attribuire il costo di costruzione o il valore.

UNITA' DI MISURA

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE

- Fabbricato industriale in muratura ordinaria ad un solo piano fuori terra e con copertura in legno e tegole, ***unità di misura: mc***
- Fabbricato industriale in muratura ordinaria a due piani fuori terra e con copertura in legno e tegole , ***unità di misura: mc***
- Fabbricato industriale in muratura ordinaria ad un solo piano fuori terra e con copertura in cemento armato, ***unità di misura: mc***
- Fabbricato industriale in muratura a più piani fuori terra, con copertura in cemento armato, ***unità di misura: mc***
- Fabbricato industriale in cemento armato ad un solo piano fuori terra, ***unità di misura: mc***
- Fabbricato industriale in cemento armato a più piani fuori terra, ***unità di misura: mc***

PREFABBRICATI (con altezza da m 4,00 a 6,00 m e luce fino a 18,00 m)

- Capannoni in struttura metallica con copertura del tipo leggero (lamiera grecata o similare) e tamponatura in tufo, laterizi o blocchi di pomi-cemento ***unità di misura: mc*** o ***mq***
- Capannoni in struttura mista (portante in c.a. e tamponatura in muratura) e con copertura metallica a volta o a falda ***unità di misura: mc*** o ***mq***
- Capannoni in cemento armato precompresso (struttura, copertura e pannelli di tamponatura) su fondazioni in c.a. eseguite in opera ***unità di misura: mc*** o ***mq***
- Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari ***unità di misura: mc*** o ***mq.***

N.B.: Per altezze da m. 6,00 a m. 8,00 (misurate fino alla linea di gronda) i valori unitari corrispondenti alle voci di cui ai numeri d'ordine 1,2,3 e 4 si aumentano del 20%.

TETTOIE (con altezze fino a ml 4,00)

- Tettoia con struttura portante e copertura metallica ***unità di misura: mq***
- Tettoia con struttura portante in cemento armato e copertura metallica del tipo leggero ***unità di misura: mq***
- Tettoia con struttura portante e copertura in c.a. ***unità di misura: mq***

ALTRI MANUFATTI

- Camino industriale a doppia fodera, sia in muratura di mattoni che in conglomerato di cemento ***unità di misura: m***
- Vasche o fosse con pareti perimetrali in calcestruzzo di cemento e pavimentazione in cemento, di qualunque capacità ***unità di misura: mc***
- Pozzo del diametro e profondità variabile, compreso rivestimento ***unità di misura: m***
- Pozzo trivellato di qualunque profondità ***unità di misura: m***
- Tribuna per cinema in cemento armato (misurata in proiezione), ***unità di misura: mq***
- Tribuna per campi sportivi in cemento armato coperta, ad una gradinata, con sottostanti locali di servizio (misurata in proiezione), ***unità di misura: mq***
- Camera blindata per deposito di valori, comprensiva dello spessore dei muri, ***unità di misura: mc***
- Serbatoi aerei o interrati in cemento armato ***unità di misura: mc***

LAVORI DI SISTEMAZIONE ESTERNA

- Muro di cinta in muratura, in cemento armato, in pannelli prefabbricati o muratura e sovrastante ringhiera metallica, ***unità di misura: m***
- Opere di urbanizzazione delle aree interne (sbancamento, sottofondo, fognature, manto in conglomerato bituminoso, marciapiedi, sistemazione a verde), ***unità di misura: mq***

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

- Chiosco metallico ad elementi modulari da m 1,20 x 1,20 prefabbricati per edicole e chioschi ***unità di misura: mq***
- Pensilina metallica prefabbricata per distributori di carburanti e simili ***unità di misura: mq***

ELENCO DEGLI IMPIANTI E MACCHINARI CON I VALORI A NUOVO RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988-89 INSTALLATI NEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA O PARTICOLARE

IV.4.6. IMPIANTI O INSTALLAZIONI INFISSI.

Gli impianti, per definizione e in senso stretto, sono un complesso di installazioni "fisse" atte a rendere possibile l'esercizio di una attività industriale o commerciale (insieme di macchine e apparecchiature elettriche destinate all'utilizzazione dell'energia elettrica) o la prestazione di un determinato servizio pubblico (ad es. l'officina del gas) o privato (ad es. l'impianto di riscaldamento centrale) o, ancora, a fornire in un fabbricato sia dei servizi atti ad ottenere le migliori condizioni di abitabilità (ad es. impianto di condizionamento dell'aria) sia quelli richiesti dalle particolari attività che vi hanno luogo.

I principali impianti sono:

- impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
- impianti di sollevamento (montacarichi, e montavivande); impianti di trasporto di persone (scale mobili e ascensori);
- i motori degli impianti idrovori (escluse le pompe e le tubature);
- le turbine per impianti di energia elettrica (esclusa dinamo e alternatore); i forni elettrici connessi od incorporati con il fabbricato;
- impianti perla produzione del freddo (escluso il compressore);
- impianti per la produzione del vapore, costituiti, in genere, da caldaia a carbone, a nafta, a gas a gasolio o metano; per essi sono da prendere in considerazione la superficie riscaldante (in mq.) e la pressione di esercizio (in atmosfere);
- i mezzi meccanici di sollevamento e trasporto interno di materiali (argani e carriponte);
- impianti di riscaldamento o di condizionamento dell'aria.

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

- i trasformatori elettrici (vedi lettera-circolare n. 31fT);
- le trasmissioni;
- le macchine utensili.

Si dà di seguito, facendo riferimento alle destinazioni, un elenco dei macchinari e impianti inamovibili (**o ritenuti tali**) più frequenti negli immobili a destinazione "**speciale**" o "**particolare**" per i quali l'Ufficio Tecnico Erariale ha approntato una tabella con i valori "a nuovo", riferiti all'epoca censuaria 1988-89.

Il tecnico, professionista o dipendente pubblico, qualora lo ritenesse necessario, potrà apportare a detti valori un eventuale deprezzamento per obsolescenza dovuto al sopraggiungere di altri macchinari e impianti tecnicamente ed economicamente più evoluti.

Si terrà conto, altresì, delle quote di ammortamento che, per gli impianti in genere, anche se semplicisticamente, in quanto non tengono conto né della durata, né del conseguente diverso costo di manutenzione degli impianti stessi, si possono fissare nella misura del:

- 10% per quelli nuovi
- 10- 20% per quelli recenti
- 20-30% per quelli vecchi.

Per quanto riguarda, invece, gli impianti generatori di forza motrice, le quote di ammortamento, stabilite dall'Amministrazione delle Imposte Dirette, d'accordo con gli industriali, sono state fissate nella misura di:

- 5 % relativamente alle macchine per forza motrice idraulica;
- 8 % relativamente alle macchine per forza motrice a vapore;
- 8 % relativamente alle macchine per forza motrice elettrica.

ELENCO DEGLI IMPIANTI E MACCHINARI CON I VALORI A NUOVO RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988-89 INSTALLATI NEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA O PARTICOLARE

MOTORI ELETTRICI.

1) Motore elettrico asincrono trifase (3.000 giri) completo di avviatore diretto, quadro ed ogni altra installazione:

Potenza hp	Valore £	Valore €
1	250.000	129,11
2	320.000	165,26
3	385.000	198,83
4	455.000	234,99
5	520.000	268,55
6	590.000	304,71
7	660.000	340,86
8	725.000	374,43
9	795.000	410,58
10	865.000	446,73
20	2.000.000	1032,91
30	2.800.000	1446,07
40	3.600.000	1859,25
50	4.000.000	2065,83
Da 50 a 100 per ogni hp	80.000	41,32
Da 101 a 150 per ogni hp	90.000	46,48

2) Trasformatore a bagno d'olio, completo in opera con potenza:

Potenza	Valore £	Valore €
hp 1	250.000	129,11
KVA 50	2.700.000	1394,12
KVA 63	2.900.000	1497,72
KVA 100	3.400.000	1755,56
KVA 125	3.700.000	1910,89
KVA 160	4.300.000	2220,76
KVA 200	4.800.000	2478,99
KVA 250	5.600.000	2892,16
KVA 315	6.400.000	3305,32
KVA 400	7.500.000	3873,42
KVA 500	8.500.000	4389,88
KVA 630	10.000.000	5164,57

CARRIPONTE

Tipologia	Valore £	Valore €
Carroponte mono trave con carrello-paranco della portata di 2,00 t e scartamento (luce) di m 11,00	11.000.000	5681,02
Carroponte mono trave con carrello-paranco della portata di 6,00 t e scartamento (luce) di m 11,00	16.000.000	8263,31
Carroponte mono trave con carrello-paranco della portata di 6,00 t e scartamento (luce) di m 16,00	19.000.000	9821,68
Carroponte mono trave con carrello-paranco della portata di 6,00 t e scartamento superiore a m 16,00 per ogni metro in più	1.000.000	516,45
Carroponte bi trave con carrello-argano della potata di 6,00 t e con scartamento (luce) di m11,00.	22.000.000	1136205
Carroponte bi trave con carrello-argano della potata di 6,00 t e con scartamento (luce) di m 16,00	26.000.000	13427,88
Carroponte bi trave con carrello a doppio argano della portata di 6,00 t e scartamento (luce) di m 11,00	33.000.000	17043,07
Carroponte bi trave con carrello a doppio argano della portata di 6,00 t e scartamento (luce) di m 16,00	37.000.000	19108,90
Carroponte bi trave con carrello a doppio argano della portata di 10,00 t e scartamento (luce) di m 11,00	44.000.000	22724,10
Carroponte bi trave con carrello a doppio argano della portata di 10,00 t e scartamento (luce) di m16,00	48.000.000	24789,93

CARRELLI ARGANO

Tipologia	Valore £	Valore €
Carrello-argano bi trave della portata di t 6,00 e scartamento tra le due travi di m 1,20	10.000.000	5164,57
Carrello-argano bi trave della portata di t 6,00 e scartamento tra le due travi di m 1,80	13.000.000	6713,94
Carrello-argano bi trave della portata di t 10,00 scartamento tra le due travi di m 1,20	20.000.000	10329,14
Carrello-argano bi trave della portata di t 10,00 scartamento tra le due travi di m 1,80	26.000.000	13427,88

PESE A PONTE

Tipologia	Valore £	Valore €
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 9,00 * 3,20 e portata da 40/50 t	17.000.000	8779,76
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 9,00 * 3 ,20 e portata da 50/60 t	19.000.000	9812,68
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m.13,00 * 3 ,20 e portata da 50/60 t	20.000.000	10329,14
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 13,00 * 3 ,20 e portata da 60/80 t	22.000.000	11362,05
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 9,00 * 3,20 e portata da 40/50 t	23.000.000	11878,51
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 13,00 * 3,20 e portata da 50/60 t	26.000.000	13427,88
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 13,00 * 3,20 e portata da 60/80 t	28.000.000	14460,79

CELLE FRIGORIFERE PICCOLE

Tipologia	Valore £	Valore €
Cella frigorifera del volume di mc 9,00 e motore da 1,00 hp capace di sviluppare 1.000 frigorie/h	6.800.000	3511,91
Cella frigorifera del volume di mc 1 4,00 e motore da 1 ,50 hp capace di sviluppare 1.500 frigorie/h	8.200.000	4234,94
Cella frigorifera del volume di mc 26,00 e motore da 2,00 hp capace di sviluppare 2.500 frigorie/h	15.200.000	7850,14
Cella frigorifera del volume di mc 60,00 e motore da 3,50 hp capace di sviluppare 5.300 frigorie/h	35.000.000	18075,99
Cella frigorifera del volume di mc 80,00 e motore, 50 HP capace di sviluppare 7.100 frigorie/h	42.000.000	21691,19
Cella frigorifera del volume di mc 100,00 e motore da 5,00 hp capace di sviluppare 9.000 frigorie/h	51.000.000	26339,30
Cella frigorifera del volume di mc 130,00 e motore da 7 ,50 hp capace di sviluppare12.000 frigorie/h	68.000.000	35119,07
Cella frigorifera del volume di mc 160,00 e motore da 10,00 hp capace di sviluppare15.000 frigorie/h	85.000.000	43898,84

CELLE FRIGORIFICHE MEDIE.

Tipologia	Valore £	Valore €
Cella frigorifera del volume di mc 400,00 e motore da 20,00 hp capace di sviluppare 22.000 frigorie/h	125.000.000	64557,11
Cella frigorifera del volume di mc 500,00 e motore da 30,00 hp capace di sviluppare 27.000 frigorie/h	140.000.000	72303,96
Cella frigorifera del volume di mc 750,00 e motore da 35,00 hp capace di sviluppare 38.000 frigorie/h	185.000.000	95544,52
Cella frigorifera del volume di mc 1.000,00 e motore da 40,00 hp capace di sviluppare 50.000 frigorie/h	250.000.000	129114,22
Cella frigorifera del volume di mc 1.500,00 e motore da 50,00 hp capace di sviluppare 77.000 frigorie/h	315.000.000	162683,92
Cella frigorifera del volume di mc 2.200,00 e motore da 60,0 O hp capace di sviluppare 100.000 frigorie/h	420.000.000	216911,90

CELLE FRIGORIFERE GRANDI.

Tipologia	Valore £	Valore €
Cella frigorifera del volume di mc 3.500,00 e motore da 80,00 hp capace di sviluppare 150.000 frigorie/h	550.000.000	2840512,29
Cella frigorifera del volume di mc 5.000,00 e motore da 100,00 hp capace di sviluppare 200.000 frigorie/h	670.000.000	346026,12
Cella frigorifera del volume di mc 7.500,00 e motore da 140,00 hp capace di sviluppare 400.000 frigorie/h	730.000.000	377013,53
Cella frigorifera del volume di mc. 9.000,00 e motore da 190,00 hp capace di sviluppare 300.000 frigorie/h	820.000.000	423494,65
Cella frigorifera del volume di mc 12.000,00 e motore da 220,00 hp capace di sviluppare 530.000 frigorie/h	985.000.000	508710,04
Cella frigorifera del volume di mc 16.000,00 e motore da 250,00 hp capace di sviluppare 600.000 frigorie/h	1.150.000.000	593925,43

SERBATOI METALLICI.

Tipologia	Valore £	Valore €
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 1 ,60 e della capacità di hl 50 per stoccaggio e refrigerazione vini, con anello di raffreddamento a pioggia	4.300.000	2220,76
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 1,80 e della capacità di hl 105 per stoccaggio e refrigerazione vini, con anello di raffreddamento a pioggia	5.700.000	2943,80
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 2,40 e della capacità di hl 287 con anello di raffreddamento a pioggia	7.500.000	3873,42
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 2,40 e della capacità di hl 287 con solo agitatore	8.300.000	4286,59
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 2,40 e della capacità di hl 287 con solo agitatore e anello di raffreddamento a pioggia	8.700.000	4493,17
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 3,00 e della capacità di hl 575 completo di una camicia di raffreddamento	14.200.000	7333,69
Serbatoio verticale in acciaio INOX del diametro di m 3,00 e della capacità di hl 575 completo di due camicie di raffreddamento	18.500.000	9554,45

MONTACARICHI ED ASCENSORI.

Tipologia		Valore £	Valore €
Montavivande con cabina metallica, porta di piano a battente e fermate 2/3/4			
	per portata di kg 24	7.000.000	3615,20
	Per portata di kg 50	8.000.000	4131,65
	Per portata di kg 100	9.000.000	4648,11
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	800.00	413,16

Tipologia		Valore £	Valore €
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica, porta di piano a battente e fermate 2/ 3			
	per portata di kg 500.	16.000.000	8263,31
	Per portata di kg 750	19.000.000	9812,68
	Per portata di kg 1000	22.000.000	11362,05
	Per portata di kg 1500	25.000.000	12911,42
	Per portata di kg 2000	30.000.000	15493,70
	Per portata di kg 3000	36.000.000	18592,44
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	1.400.000	723,04

Tipologia		Valore £	Valore €
Montacarichi oleodinamico con cabina metallica, porta di piano a battente e fermate 2/3			
	per portata di kg 300	18.000.000	9296,22
	Per portata di kg 500	20.000.000	10329,14
	Per portata di kg 750	22.000.000	11362,05
	Per portata di kg 1000	26.000.000	13427,88
	Per portata di kg 1500	30.000.000	15493,70
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	2.000.000	1032,92

Tipologia		Valore £	Valore €
Montacarichi oleodinamico con cabina metallica, porta di piano a battente e fermate 2/3			
	per portata di kg 2000	42.000.000	21686,38
	Per portata di kg 3000	50.000.000	25822,84
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	3.400.000	1755,95

MONTACARICHI ED ASCENSORI. Continua

Tipologia		Valore £	Valore €
Ascensore a funi del tipo semiautomatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità e fermate 2/3			
	Per portata di kg 325	13.500.000	6970,62
	Per portata di kg 480	16.000.000	8263,31
	Per portata di kg 600	19.000.000	9812,68
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	1.400.000	

Tipologia		Valore £	Valore €
Ascensore a funi del tipo automatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità e fermate 2/3			
	Per portata di kg 325	15.500.000	7746,85
	Per portata di kg 480	17.000.000	8779,76
	Per portata di kg 600	20.000.000	10329,14
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	1.400.000	723,04

Tipologia		Valore £	Valore €
Ascensore oleodinamico semiautomatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità e fermate 2/3			
	Per portata di kg 325	18.000.000	9296,22
	Per portata di kg 480	20.000.000	10329,14
	Per portata di kg 600	22.000.000	11362,05
	Per portata di kg 900 ad uso disabili	29.000.000	14977,25
	Per ogni fermata in più valori maggiorati di	2.000.000	1032,92

SCALE MOBILI.

Tipologia	Valore £	Valore €
Scale mobili per trasporto di persone atte a superare un dislivello fino a m 4, compresi gruppo trazione composto da motori elettrici asincroni speciali, sistema a doppia catena dentata per trasporto, gradini, corrimano e dispositivi di comando e sicurezza	80.000.000	41316,55

PISCINE.

Tipologia	Valore £	Valore €
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetico funzionali adeguate alla sua destinazione (piastrellatura delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua). con dimensioni di m 12,00 * 7,00 e volume di mc 150	80.000.000	41316,55
con dimensioni di m 25,00 * 12,60 e volume di mc 750	125.000.000	64557,11
con dimensioni di m 50,00 * 21,00 e volume di mc 3000	260.000.000	134278,80

IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE REFLUE.

Tipologia	Valore £	Valore €
Impianto di acque reflue (depuratore) del tipo Culligan o similari: per cantine sociali e con capacità di scarico di mc 40	200.000.000	103291,38
per alberghi o comunità con circa 300 posti letto	220.000.000	113620,52

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE. STAZIONI DI SERVIZIO

Tipologia		**Valore £**	**Valore €**
Serbatoio metallico per carburanti interrato, completo, in opera, di pozzetto, impianto elettrico e collegamenti idraulici:			
	per capacità di mc 5	2.200.000	1136,20
	per capacità di mc 10	3.200.000	1652,66
	per capacità di mc 15	4.500.000	2324,05
	per capacità di mc 20	6.400.000	3305,32

Tipologia		Valore £	Valore €
Ponti sollevatori oleodinamici per autovetture presso le stazioni di servizio			
	per portata di 30 q	10.000.000	5164,57
	per portata di 50 q	13.000.000	6713,94

Tipologia	**Valore £**	**Valore €**
Colonnine erogatrici di carburanti a funzionamento automatico, in opera e per ciascuna.	3.500.000	1807,60

Tipologia	**Valore £**	**Valore €**
Impianto di lavaggio autovetture dei tipo a ponte mobile, con spazzole rotanti ed asciugatore.	20.000.000	10329,14

Tipologia	**Valore £**	**Valore €**
Sistemazione area di pertinenza dei distributori di carburanti, consistente in sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, banchine, impianto di illuminazione, collegamenti idraulici, ecc., fino alla superficie di mq 50, per mq	120.000	61,96
per ogni mq successivo	80.000	41,31

IV.4.7. SAGGIO DI INTERESSE.

E' da premettere che per il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione "**ordinaria**" (gruppo D) e "**particolare**" (gruppo E) si tiene presente soltanto il reddito afferente agli immobili ed agli impianti (intesi, questi ultimi, come stabilmente infissi), i quali rappresentano dell'azienda la porzione "stabile" e la base per l'attività o esercizio che in essa si svolge. Non sono, quindi, da tenere in considerazione i redditi derivanti dall'attività d'impresa.

Si precisa, inoltre, che nella determinazione del saggio netto d'interesse bisogna tenere anche conto del "rischio industriale" derivante dal continuo evolversi della tecnologia che costringe l'industria a sostituire macchinari ed impianti e che si può fissare nella misura del 3,5% del valore degli impianti e macchinari stessi.

La lettera-circolare n. 3/83, datata 9 gennaio 1992, della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., raccomanda ai dipendenti Uffici, nell'individuare il saggio d'interesse al "netto" - che può risultare anche sensibilmente differente tra i due gruppi D ed E e tra categorie di uno stesso gruppo - di porre particolare sensibilità estimale al fine di un corretto apprezzamento delle diverse "redditività", proprie di ciascuna "destinazione economica" o di "utilizzo dell'immobile", e di apprezzare, anche in seno ad una medesima categoria, con differenti saggi, redditività diverse in relazione alla "localizzazione" del bene.

Infine, la stessa lettera-circolare suggerisce di non disconoscere che il saggio da assumere per la determinazione della rendita catastale deve rappresentare l'ordinario interesse (al netto) che si ricava dal capitale immobiliare investito o che si ricava da investimenti simili e che per i soli opifici si dovranno assumere appropriati saggi relativamente ai macchinari stabilmente infissi, la cui entità dovrà essere correlata alla durata economica del bene.

L'Ufficio Tecnico Erariale, sollecitato, assieme agli altri dipendenti Uffici, con la lettere-circolare dianzi citata, a comunicare i saggi di interesse adottati nel determinare le rendite catastali a "stima diretta", ha definito gli stessi al lordo dell'imposta fabbricati, delle sovraimposte e contributi di ogni genere, ma da utilizzare per quelle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare per le quali occorre determinare la rendita catastale.

Detti saggi, ancorché comunicati alla Direzione Generale del Catasto, non sono personalmente condivisi in quanto irreali (ad esempio, il saggio di interesse al lordo del 2% che corrisponde ad un saggio netto dell'1,3%, inammissibile e non preso in considerazione da nessun manuale di estimo) e determinati, a quanto sembra, non tenendo assolutamente conto di quelli già utilizzati nella precedente epoca censuaria (1937-39) che risultano essere - e per di più al netto - sensibilmente superiori, creando, in tal modo, disparità di trattamento fiscale tra una unità immobiliare "classata" in passato e quelle, ancorché in atti, prive ancora di rendita catastale che deve essere ad esse attribuita.

Per tale motivo e per dare un orientamento di massima al professionista che dovrà determinare la "rendita catastale proposta" afferente le unità immobiliari a destinazione "speciale" o "particolare", sulla base di rendite catastali ormai consolidate per immobili residenti nella Provincia, e tenendo conto delle documentate analisi risultanti da accurate ricerche e indagini di mercato condotte da validi operatori dell'Ufficio Tecnico Erariale, si è

provveduto a determinare "ex-novo" il più probabile saggio di interesse al netto o di "fruttuosità" (come viene chiamato nel programma informatico DOCFA), scelto in rapporto alla specifica "destinazione" e "localizzazione" dell'immobile urbano e fra quelli indicati dal mercato da utilizzare per il calcolo della citata rendita catastale.

Di tali saggi si dà seguito un elenco

SAGGI DI INTERESSE AL NETTO DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE
Gruppo D

Cat.	Descrizione	Saggio Interesse
D/1	Opifici	2,0%-3,0%
D/2	Alberghi e pensioni	3,5%-4,0%
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli	2,0%-2,5%
D/4	Case di cura ed ospedali	3,5%-4,0%
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione	3,0%-3,5%
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	4,0%-4,5%
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	2,5%-3,0%
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	3,0%-3,5%
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti soggetti a pedaggio	***

*** Saggi d'interesse da determinare a cura del Tecnico

SAGGI DI INTERESSE AL NETTO DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE
Gruppo E

Cat	Descrizione	Saggio Interesse
E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei:	3,0%-3,5%
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio:	5,0%-8,0%
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche: • Edicole per giornali • Pese pubbliche • Stazioni di servizio per rifornimento autovetture	 3,0% - 4,0% 4,0% 6,0%
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: • Acquedotti civici • Campi da tennis, piscine, ecc. • Discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale) • Mattatoio pubblico • Magazzini per consorzi agrari • Altri fabbricati	 2,0% 4,0% 2,5% 3,5% 3,0% 3,0%-4,0%

*** Saggi d'interesse da determinare a cura del Tecnico

IMPIANTI E MACCHINARI

	Impianti e macchinari stabilmente infissi	3,5%-5,5%

IV.4.8. BENEFICIO FONDIARIO E RENDITA CATASTALE.

Il «beneficio fondiario» non è altro che il valore venale complessivo dell'immobile o dell'unità immobiliare capitalizzato ad un saggio d'interesse equo ed unicamente discendente da apprezzamenti di mercato propri della sua destinazione economica o di utilizzo dell'immobile stesso.

Il valore venale complessivo (arrotondato, come i valori unitari, al milione) deriva da differenti sistemi di stima basati:

- sul fitto retratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto;
- sulla base del prodotto lordo
- sul valore delle aree coperte e di quelle scoperte di pertinenza dei fabbricati;
- sul valore dei fabbricati, opportunamente deprezzati, se il caso lo richiede, applicando i coefficienti di vetustà. (vedi. § IV4.5. - Tabelle A e B);
- sul valore (per i soli opifici industriali) degli impianti e macchinari stabilmente infissi e, anch'essi, opportunamente deprezzati per «obsolescenza» rispetto al valore a nuovo, se il caso lo richiede, e tenendo conto delle «quote di ammortamento», applicando i relativi coefficienti esposti a paragrafo 1V.4.6.

I primi due sistemi di stima per la determinazione del valore fondiario conducono alla compilazione del «Quadro H - Sez. 2» del Mod 2NB - parte I, con il quale viene eseguita la valutazione sommaria, sulla base di metodologie diverse da quelle indicate nella Sez. I dello stesso Quadro H, per immobili a destinazione singolare.

In questo caso, infatti, è necessario determinare il «reddito lordo annuo» reale (in base al fitto ritratto), o presunto (ritraibile per comparazione con altri immobili simili di valore certo e meritato) o ancora, in base al prodotto lordo dell'azienda.

Capitalizzando tale reddito al saggio d'interesse più probabile si ottiene il valore complessivo dell'azienda (Va) da indicare nella Sez. 3 del Quadro H per determinazione della «rendita catastale».

Si procederà, pertanto, a fornire con il «Quadro H - Sez. 2» una succinta ma puntuale descrizione dell'azienda, del tipo di stima adottato per la determinazione del reddito lordo annuo e del saggio di capitalizzazione riscontrato nella zona in cui ricade l'immobile per investimenti analoghi

Così, ad esempio: (valori espressi in Lire)

INDUSTRIA ESTRATTIVA DI PIETRISCO (CAVA), DOTATA DI UNA COSTRUZIONE PRECARIA PER UFFICI E SERVIZI, IMPIANTI DI ESTRAZIONE, MACCHINARI PER LA FRANTUMAZIONE E SILOS, ADEGUATI AD UNA PRODUTTIVITÀ ANNUA DI CIRCA 250.000 M
UTILE LORDO PER MC. £. 250
REDDITO LORDO AZIENDALE - £. 62.500.000
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE - 3,5%.
VALORE COMPLESSIVO IN CIFRA TONDA - £. 1.250.000.000

Adottando, invece, la valutazione **sommaria sulla base di elementi comparativi di «valore» o di «costo»,** utilizzando, cioè, il «Quadro H - Sez. 1» del Mod. 2NB - parte 1, nell'eseguire la capitalizzazione del valore complessivo (Va), il saggio d'interesse dovrà essere unico per le aree e per i fabbricati, mentre per gli impianti dovrà esserne adottato un altro più appropriato la cui entità deve essere correlata alla durata economica del bene (vedi. § IV4. 7.)

Però stante che il «Quadro H - Sez. 3» del Mod. 2NB - parte 1, prevede un unico saggio d'interesse da attribuire, indifferentemente, sia al valore delle aree e dei fabbricati, sia a quello degli impianti, del «diverso» saggio d'interesse da attribuire agli impianti - suggerito dalla richiamata lettera-circolare n. 3183 del 9 gennaio 1992 - si dovrà tenere conto, quando si compila lo stesso quadro, indicando come valore unitario dell' «impianto» quello preliminarmente ragguagliato al saggio d'interesse da attribuire alle aree ed ai fabbricati.

Si procederà, pertanto, a moltiplicare il valore dell'impianto (al netto della quota di ammortamento e decurtato o meno delle quote per obsolescenza) per l'appropriato suo saggio d'interesse e dividendo il prodotto per il saggio d'interesse relativo alle aree ed ai fabbricati.

Una volta determinato il valore complessivo in «cifra tonda» (Va), si procede al calcolo della rendita catastale che è determinata applicando al citato valore il più probabile saggio di «fruttuosità» calcolato al lordo delle imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie (§ IV4.1. - art. 9 del D.PR. 1/12/1949, n. 1242) che assumono all'attualità valori variabili dal 25 a 45%.

Stante il divario di dette percentuali attribuibili agli oneri fiscali e contributi di ogni specie, è ormai diffusa consuetudine, nell'ordinarietà dei casi, adottare le percentuale media del 35%, sempreché il tecnico non riesca a determinarli reali.

Pertanto, il saggio di «fruttuosità» al «lordo delle imposte» verrà determinato adottando la formula «1/1 - a» dove «a» rappresenta la percentuale afferente agli oneri fiscali e contributi di ogni specie, e, cioè, dividendo il saggio d'interesse al netto per «1 - a».

Così, per «a» medio = 0.35% e, quindi, «1 - a» = 0.65, ovvero per «1/1 - a» =1,538, si avranno:

- per un saggio netto dei 2,0%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 3,076% e in c.t. del 3,10%;
- per un saggio netto del 2,5%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 3,846% e in c.t. del 3,80%;
- per un saggio netto del 3,0%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 4,615% e in c.t. del 4,60%;
- per un saggio netto del 3,5%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 5,384% e in c.t. del 5,40%
- per un saggio netto del 4,0%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 6,153% e in c.t. del 6,20%;
- per un saggio netto del 4,5%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte dei 6,923% e in c.t. del 6,90%;
- per un saggio netto del 5,0%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 7,692% e in c.t. del 7,70%;
- per un saggio netto del 5,5%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 8,461 % e in c.t. del 8,50%
- per un saggio netto del 6,0%, un saggio di fruttuosità al lordo delle imposte del 9,230%e in c.t. del 9,20%.

Tali saggi non si discostano più di tanto da quelli adottati da sempre per le unità immobiliari già in atti con la rendita catastale e da quelli risultanti dai manuali d'estimo, ma, evidentemente, contrastano con quelli «bonariamente» scelti da alcuni uffici senza tenere conto di quella particolare sensibilità estimale raccomandata dalla Direzione Generale del Catasto con la lettera-circolare n. 3183 del 1992.

Moltiplicando il valore di mercato (Va) per il saggio di fruttuosità al lordo delle imposte si ottiene la **RENDITA CATASTALE** che deve essere arrotondata in cifra tonda come appresso indicato:

- per importi fino a 1.000.000 alle 1.000 lire più prossime.
- per importi tra 1.000.000 e 10.000.000 alle 10.000 lire più prossime.
- per importi tra 10.000.000 e 100.000.000 alle 100.000 lire più prossime.
- per importi superiori a 100.000 milioni al 1.000.000 di lire più prossime.

Valori delle aree edificabili industriali riferiti al biennio 1988/1989.

Comune	Codice fiscale	Codice catastale	£ /mq	€/mq
AGUGLIARO	A093	A7AB	30/50.000	15.49/25.82
ALBETTONE	A154	D7AC	30/50.000	15.49/25.82
ALONTE	A220	D7AD	25/40.000	12.91/20.66
ALTAVILLA VICENTINA	A231	D7AE	50/80.000	25.82/41.32
ALTISSIMO	A236	D7AF	40/60.000	20.66/30.99
ARCUGNANO (TORRI)	A377	D7AG	50/70.000	25.82/36.15
ARCUGNANO (S. AGOSTINO)	A377	D7AG	70/100.000	36.15/51.65
ARSIERO	A444	D7AH	40/50.000	20.66/25.82
ARZIGNANO	A459	D7AI	70/110.000	25.82/56.81
ASIAGO	A465	D7AJ	50/60.000	25.82/30.99
ASIGLIANO VENETO	A467	D7AK	30/50.000	15.49/25.82
BARBARANO VICENTINO	A427	D7AL	40/60.000	20.66/30.99
BASSANO DEL GRAPPA	A703	D7AM	60/110.000	30.99/56.81
BASSANO VALROVINA	A703	D7AMA	40/50.000	20.66/25.82
BOLZANO VICENTINO	A954	D7AN	40/60.000	20.66/30.99
BREGANZE	B132	D7AP	50/70.000	25.82/36.15
BRENDOLA	B143	D7AQ	50/70.000	25.82/36.15
BRESSANVIDO	B164	D7AR	40/50.000	20.66/25.82
BROGLIANO	B196	D7AS	40/50.000	20.66/25.82
CALDOGNO	B403	D7AT	50/70.000	25.82/36.15
CALTRANO	B422	D7AU	40/50.000	20.66/25.82
CALVENE	B441	D7AV	40/50.000	20.66/25.82
CAMISANO VICENTINO	B485	D7AW	40/60.000	20.66/30.99
CAMPIGLIA DEI BERICI	B511	D7AX	30/50.000	15.49/25.82
CAMPOLONGO SUL BRENTA	B547	D7AY	40/50.000	20.66/25.82
CARRE’	B835	D7AZ	40/70.000	20.66/36.15
CARTIGLIANO	B844	D7BA	40/80.000	20.66/41.32
CASSOLA	C037	D7BC	40/80.000	20.66/41.32
CASTEGNERO	C056	D7BD	40/60.000	20.66/30.99
CASTELGOMBERTO	C119	D7BE	40/50.000	20.66/25.82
CHIAMPO	C605	D7BF	60/80.000	30.99/41.32
CHIUPPANO	C650	D7BG	40/60.000	20.66/30.99
CISMON DEL GRAPPA	C374	D7BH	40/50.000	20.66/25.82
COGOLLO DEL CENGIO	C824	D7BI	40/60.000	20.66/30.99
CONCO	C949	D7BJ	40.000	20.66
CORNEDO VICENTINO	D020	D7BK	40/70.000	20.66/36.15
COSTABISSARA	D107	D7BL	60/80.000	30.99/41.32
CREAZZO	D136	D7BM	50/80.000	25.82/41.32
CRESPADORO	D156	D7BN	30/50.000	15.49/25.82
DUEVILLE	D379	D7BQ	50/70.000	25.82/36.15

Comune	Codice fiscale	Codice catastale	£/mq	€/mq
ENEGO	D407	D7BR	35.000	18.07
FARA VICENTINO	D496	D7BS	40/50.000	20.66/25.82
FOZA	D750	D7BV	35.000	18.07
GALLIO	D822	D7BW	40/50.000	20.66/25.82
GAMBELLARA	D897	D7BX	50/70.000	25.82/36.15
GAMBUGLIANO	D902	D7BY	30/50.000	15.49/25.82
GRANCONA	E138	D7BZ	40/50.000	20.66/25.82
GRISIGNANO DI ZOCCO	E184	D7CA	40/60.000	20.66/30.99
GRUMOLO DELLE ABBADESSE	E226	D7CB	40/60.000	20.66/30.99
ISOLA VICENTINA	E354	D7CC	40/60.000	20.66/30.99
LAGHI	E403	D7CD	30.000	15.49
LASTEBASSE	E465	D7CE	30.000	15.49
LONGARE	E671	D7CF	50/70.000	25.82/36.15
LONIGO	E682	D7CG	60/80.000	30.99/41.32
LUGO	E731	D7CH	45/55.000	23.24/28.40
LUSIANA	E762	D7CI	40.000	20.66
MALO	E864	D7CK	40/70.000	20.66/36.15
MARANO	E912	D7CL	50/70.000	25.82/36.15
MAROSTICA	E970	D7CNA	40/80.000	20.66/41.32
MASON	F019	D7CN	40/60.000	20.66/30.99
MOLVENA	F306	D7CP	40/60.000	20.66/30.99
MONTE DI MALO	F486	D7CT	40/60.000	20.66/30.99
MONTEBELLO	F442	D7CQ	50/80.000	25.82/41.32
MONTECCHIO MAGGIORE	F464	D7CR	50/80.000	25.82/41.32
MONTECCHIO PRECALCINO	F465	D7CS	50/70.000	25.82/36.15
MONTEGALDA	F514	D7CU	50/60.000	25.82/30.99
MONTEGALDELLA	F515	D7CV	50/60.000	25.82/30.99
MONTEVIALE	F662	D7CW	40/60.000	20.66/30.99
MONTICELLO CONTE OTTO	F675	D7CX	60/80.000	30.99/41.32
MONTORSO VICENTINO	F696	D7CY	50/80.000	25.82/41.32
MOSSANO	F768	D7CZ	40/60.000	20.66/30.99
MUSSOLENTE	F829	D7DB	40/80.000	20.66/41.32
NANTO	F838	D7DC	40/60.000	20.66/30.99
NOGAROLE VICENTINO	F922	D7DD	30/40.000	15.49/20.66
NOVE	F975	D7DF	40/80.000	20.66/41.32
NOVENTA VICENTINA	F964	D7DG	40/60.000	20.66/30.99
ORGIANO	G095	D7DH	40/60.000	20.66/30.99

Comune	Codice fiscale	Codice catastale	£/mq	€/mq
PEDEMONTE	G406	D7DI	30.000	15.49
PIANEZZE	G560	D7DJ	40/80.000	20.66/41.32
PIOVENE ROCCHETTE	G694	D7DK	40/60.000	20.66/30.99
POIANA MAGGIORE	G776	D7DL	40/60.000	20.66/30.99
POSINA	G931	D7DM	30.000	15.49
POVE DEL GRAPPA	G934	D7DN	40/80.000	20.66/41.32
POZZOLEONE	G957	D7DP	40/50.000	20.66/25.82
QUINTO VICENTINO	H134	D7DQ	40/60.000	20.66/30.99
RECOARO TERME	H214	D7DR	30/40.000	15.49/20.66
ROANA	H361	D7DS	40/50.000	20.66/25.82
ROMANO D'EZZELINO	H512	D7DT	40/80.000	20.66/41.32
ROSA'	H556	D7DU	40/80.000	20.66/41.32
ROSSANO VENETO	H580	D7DV	40/80.000	20.66/41.32
ROTZO	H594	D7DW	35/45.000	18.08/23.24
SALCEDO	F810	D7DA	50/70.000	25.82/36.15
SAN GERMANO DEI BERICI	H163	D7DY	30/40.000	15.49/20.66
SAN NAZARIO	I047	D7DZ	40/50.000	20.66/25.82
SAN PIETRO MUSSOLINO	I117	D7EA	40/60.000	20.66/30.99
SAN VITO DI LEGUZZANO	I401	D7EC	40/60.000	20.66/30.99
SANDRIGO	H829	D7DX	40/70.000	20.66/36.15
SANTORSO	I353	D7EB	60/90.000	30.99/46.48
SARCEDO	I425	D7ED	50/70.000	25.82/36.15
SAREGO	I430	D7EE	50/70.000	25.82/36.15
SCHIAVON	I527	D7EF	40/70.000	20.66/36.15
SCHIO	I531	D7EGA	60/110.000	30.99/56.81
SOLAGNA	I783	D7EH	40/50.000	20.66/25.82
SOSSANO	I867	D7EI	40/60.000	20.66/30.99
SOVIZZO	I879	D7EJ	50/80.000	25.82/41.32
TEZZE SUL BRENTA	L156	D7EK	40/80.000	20.66/41.32
THIENE	L157	D7EL	60/110.000	30.99/56.81
TONEZZA DEL CIMONE	D717	D7DB	35.000	18.07
TORREBELVICINO	L248	D7EM	50/70.000	25.82/36.15
TORRI DI QUARTESOLO	L297	D7EN	60/80.000	30.99/41.32
TRISSINO	L433	D7ER	40/70.000	20.66/36.15
VALDAGNO	L551	D7ESA	40/70.000	20.66/36.15
VALDASTICO	L554	D7ETA	30/40.000	15.49/20.66
VALLI DEL PASUBIO	L624	D7EU	35/55.000	18.08/28.40
VALSTAGNA	L650	D7EX	40/50.000	20.66/25.82
VELO D'ASTICO	L723	D7EY	40/60.000	20.66/30.99

Comune	Codice fiscale	Codice catastale	£/mq	€/mq
VICENZA	L840	D7AA	80/120.000	41.32/61.97
VILLAGA	L952	D7EZ	30/40.000	15.49/20.66
VILLAVERLA	M032	D7FA	40/60.000	20.66/30.99
ZANE'	M145	D7FB	60/90.000	30.99/46.48
ZERMEGHEDO	M170	D7EC	50/80.000	25.82/41.32
ZOVENCEDO	M194	D7FD	30/40.000	15.49/20.66
ZUGLIANO	M199	D7FE	50/70.000	25.82/36.15

ALLEGATI.

Ministero delle Finanze
Dipartimento del Territorio Direzione Centrale
Roma, 14.02.1997 Prot. C3/174
Alle Direzioni Compartimentali del Territorio Loro
Sedi
Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.

Da un crescente numero di Uffici viene segnalato a questo Servizio un considerevole aumento dei ricorsi, presentati dai contribuenti presso le Commissioni Tributarie Provinciali, riguardanti la determinazione delle rendite catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare.
Tali ricorsi vertono principalmente sui saggi di redditività e sui criteri seguiti dagli uffici per la loro quantificazione, in tutti quei casi in cui tali saggi siano diversi dal 2%, ed in particolare sulla differenza che esiste tra il valore accertato dall'Ufficio in seguito a stima analitica e quello determinato automaticamente mediante l'applicazione del coefficiente 50 alla rendita catastale.
Per approfondire tale argomento e mettere lo scrivente Servizio nelle condizioni di poter meglio valutare il problema, al fine sia di fornire agli Uffici elementi perché le controdeduzioni alle Commissioni Tributarie Provinciali siano adeguatamente documentate e sia di studiare eventuali provvedimenti correttivi, si invitano gli Uffici periferici che applicano saggi di fruttuosità diversi dal 2% a fornire, con la massima urgenza dettagliate relazioni, distinte per ciascuna categoria, sui Criteri seguiti per la ricerca sul mercato di tali saggi, accompagnandole con esempi chiari ed esplicativi che mettano bene in evidenza quali siano gli elementi presi in considerazione. Nel caso peraltro che dalle ricerche di mercato risultasse adeguato il saggio di fruttuosità del 2%, si pregano gli Uffici di voler comunicare l'adozione di tale saggio allo scrivente.
Le Direzioni Compartimentali cureranno l'inoltro della presente nota ai dipendenti Uffici e ne coordineranno le relative risposte, che saranno inviate con ogni sollecitudine dalle singole Direzioni allo scrivente.
IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III (dr. ing. Franco Molinari)

Ministero delle Finanze
Direzione Compartimentale del Territorio per il Trentino A.A.! Veneto e Friuli Venezia Giulia
Venezia, 26.02.1997
Agli Uffici Tecnici Erariali e del Territorio Loro Sedi
Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.
Come disposto dalla Ministeriale 14 febbraio 1997, n. C3/174, che si allega in copia per gli approfondimenti del caso, si invitano gli Uffici in indirizzo ad inviare alla scrivente, con ogni sollecitudine, "dettagliate relazioni, distinte per ciascuna categoria, sui criteri seguiti per la ricerca sul mercato di tali saggi (saggi di redditività per le uu.ii.uu. a destinazione speciale e particolare), accompagnandole con esempi chiari ed esplicativi ... "
E' implicato che dette relazioni, oltre che per saggi diversi dal 2%, siano da redigere anche nell'eventualità che dalle locali ricerche di mercato risultasse adeguato il saggio di redditività del 2%.
Si rimane in attesa di quanto richiesto per la dovuta sintesi da inoltrare alla superiore Direzione Centrale del Catasto.
IL DIRETTORE COMPARTIMENTALE (Dott.. Ing. Carmelo lannì)

Ministero delle Finanze
Dipartimento del Territorio Direzione Centrale
Roma, 15.06.2000
AI Servizio Tecnico I
AI Servizio Ispettivo Centrale
Sede
Oggetto: Compartimento del Territorio per le Regioni Triveneto - Verifica ordinaria anno 1999.
Con riferimento alla relazione ispettiva del 16 maggio 2000, inviata con la nota sopra specificata, si precisa quanto segue.
AI punto H della relazione viene evidenziato che, nella presentazione di pratiche Docfa inerenti le unità immobiliari speciali. i professionisti usano comunemente un saggio di redditività pari al 2%, inferiore a quella "generale" fissata per le D al 3%. Gli Uffici vengono, di conseguenza, esortati dal Servizio Ispettivo a ridefinire tali pratiche.
A tal proposito, è necessario premettere che la normativa vigente, impone che la ricerca del saggio di fruttuosità debba avvenire sul mercato locale.
A causa di tale criterio, esiste di conseguenza la possibilità che il saggio assuma quantificazioni diverse sia sulla base delle diverse categorie immobiliari, sia in relazione alle diverse caratteristiche dell'ambito territoriale su cui insiste l'immobile. Peraltro, gli Uffici hanno manifestato più volte allo scrivente Servizio le grosse difficoltà operative incontrate nella ricerca di tale saggio, tenuto anche conto determinazioni delle Commissioni Tributarie Provinciali e di quanto sostenuto dalla Corte Costituzionale con la sentenza del 22 aprile 1997, che sembrerebbe imporre per le categorie del gruppo D fi saggio del 2%.
Lo scrivente Servizio, pertanto, al fine di cercare di ridurre il contenzioso con i contribuenti, ha ritenuto necessario invitare gli Uffici a curare in modo rigoroso la determinazione dei valore e di applicare il saggio del 2% in tutti quei casi. in cui, per oscillazioni non eccessive, tale saggio dimostri di essere sufficientemente compatibile con il mercato locale.
Per completezza di informazione, si precisa, infine, che è stato sempre raccomandato agli Uffici di indicare chiaramente, negli atti catastali notificati al contribuente, i criteri e le metodologie applicate dall'Ufficio durante la ricerca di tale saggio sul mercato locale.
IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III (dr. ing. Franco Molinari)

Ministero delle Finanze
Direzione Compartimentale del Territorio per il Trentino A.A.! Veneto e Friuli Venezia Giulia
Venezia, 19.07.2000
Agli Uffici del Territorio Loro Sedi
Si ritiene utile portare a conoscenza degli uffici l'allegata nota, curata dal Servizio III della Direzione Centrale del Catasto, che fornisce alcuni suggerimenti sull'individuazione del saggio di redditività da applicare alle categorie "D" e che invita a motivare opportunamente al contribuente la scelta dei medesimo.
IL DIRETTORE COMPARTIMENTALE (Dott.. Ing. Carmelo lannì)

Precisazioni della Commissione Catasto e Topografia.

Determinazione del valore dell'impianto fisso

Il valore dell'impianto fisso deve essere determinato, a seconda della tipologia e della potenzialità secondo i criteri sotto specificati:
a)determinazione del valore dell'impianto fisso al biennio 1988/89.
b)applicazione di percentuali di deprezzamento per vetustà/obsolescenza tecnologica , per impianti fissi acquistati prima del biennio 1988/89.
a.1)Per determinare il valore dell'impianto all'epoca censuaria 1988/89, conoscendo il valore ad una determinata annualità, è necessario ricondurlo al biennio 1988/89, con i coefficienti ISTAT (reperibili sui siti www.istat.it).
b.1)Solo se l'impianto fisso è stato acquistato prima del biennio 1988/89, è possibile applicare percentuali di deprezzamento per vetustà riepilogati nella tabella che segue.

Coefficienti di vetustà per impianti fissi di epoca antecedente al biennio 1988/89.

I coefficienti di vetustà si applicano agli impianti acquistati prima del biennio 1988/89; l'età dell'impianto si calcola facendo la differenza tra l'anno di acquisto dello stesso e l'anno 1989 (per esempio per un impianto acquistato nel 1979 si considerano 10 anni di vetustà con un coefficiente variabile tra il 18% e il 30% a seconda dello stato di obsolescenza tecnologica dell'impianto stesso) . Se l'impianto è stato acquistato successivamente al biennio 1988/89 è da considerarsi nuovo.
La vetustà degli impianti fissi deve essere indicata nel modello 2N parte II, nel quadro E o in relazione tecnica a parte.

Cabine elettriche

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

Impianti di distribuzione carburante.

Relativamente alle stazioni di distribuzione di carburanti, gli immobili destinati ad attività commerciali o ricettive caratterizzate da autonomia funzionale e reddituale devono essere censite nella categoria ordinaria appropriata.
E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche: rientrano in tale raggruppamento gli impianti di erogazione carburanti, limitatamente a:
-zona destinata all'erogazione del carburante
-autolavaggio scoperto a spazzole rotanti
-immobili o loro porzioni privi di autonomia funzionale e reddituale (es. piccoli depositi)
-loro porzione di area scoperta pertinenziale
C3: rientrano in tale categoria le porzioni immobiliari presenti adibite a:
-autofficine
-autolavaggio chiuso o autolavaggio con prestazione di manodopera
C1/D8: rientrano in tale categoria le porzioni immobiliari destinate a
-bar, tavola calda, ristorante -locali per la vendita.

Banche/istituti di credito

Si precisa che le banche o Istituti di Credito, cambio e assicurazioni, se consistenti in fabbricati , o parte di essi, che hanno le caratteristiche strutturali volute dall'art. 10 della legge 1249/39 (es. sedi degli Istituti di credito) vanno indicate in categoria D/5 , come specificato nella Istruzione sull'accertamento generale del 27/7/1939 al par. 15, nota 2. Se, invece, si tratta di comuni agenzie bancarie si fanno rientrare, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente, nella zona e in base alle caratteristiche, in una delle categorie dei gruppi A (ad esempio nella categoria A10) - se poste in locali situati in piani soprastanti il piano terra, ordinariamente destinati ad uffici privati e aventi le comuni caratteristiche dei locali destinati ad uffici privati - o dei gruppi C (ad esempio nella categoria C1) se situate al piano terra, con ingresso diretto dalla strada pubblica e aventi e comuni caratteristiche dei locali per negozi.

Cantine vitivinicole.

Sono considerate attività agricole sia la produzione del vino in quanto ottenuto per trasformazione e manipolazione dell'uva, sia la produzione dell'olio, ottenuto per spremitura delle olive. Si precisa, tuttavia, che, qualora gli ambienti connessi allo svolgimento delle attività di commercializzazione di tali prodotti agricoli assumano carattere prevalente nel complesso immobiliare aziendale, verrà loro attribuita la categoria D/8; viceversa, saranno inseriti nella categoria D/10.

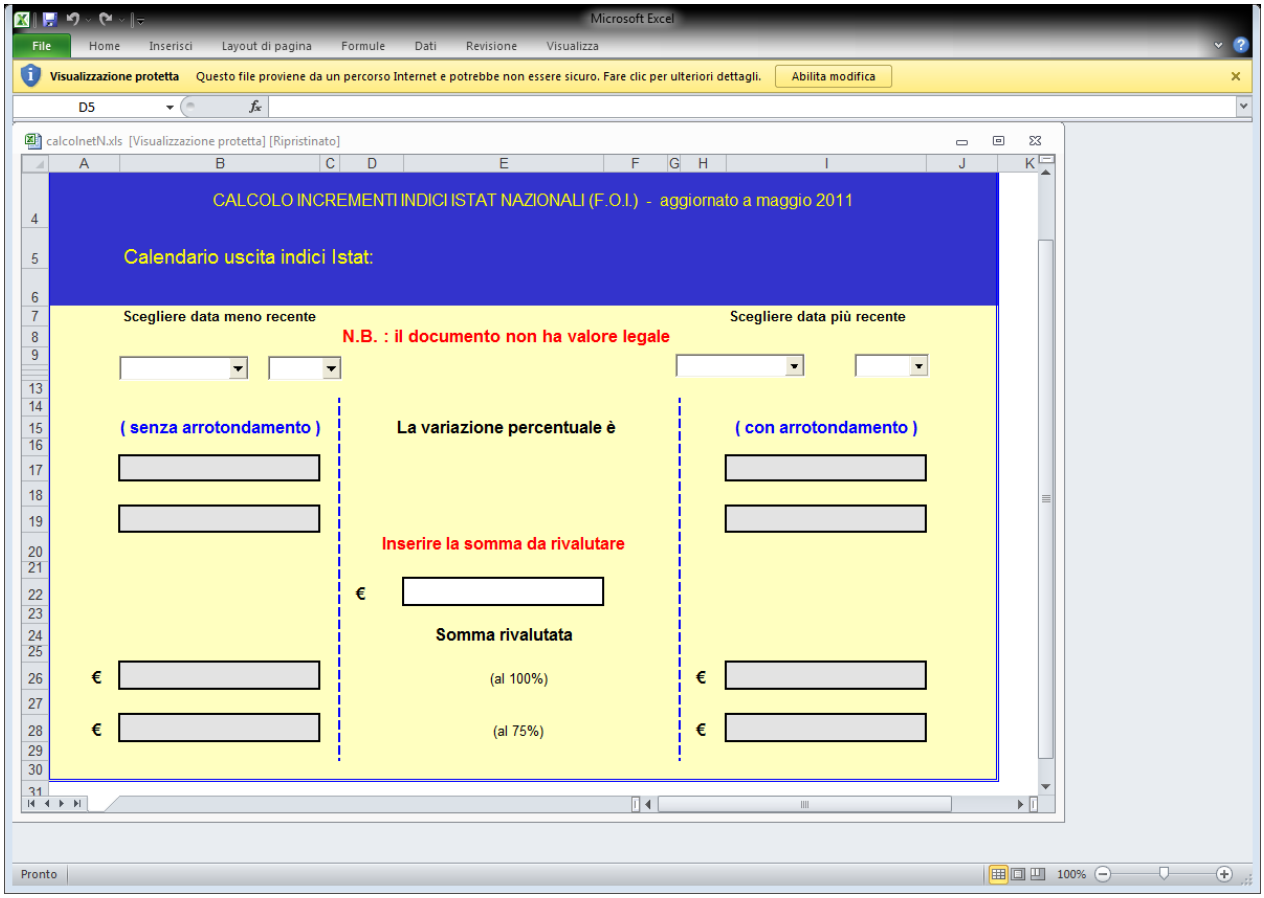
Riferimenti normativi :

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

Alla pagina:

http://www.to.camcom.it/Page/t08/view_html?idp=10233

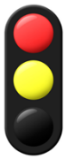
dal sito della Camera di Commercio di Torino si può scaricare un semplice programma di calcolo che permette di calcolare in modo rapido e funzionale le rivalutazioni monetarie da applicarsi per le variazioni intercorse in diversi periodi. È sufficiente inserire le date di riferimento e il programma calcola automaticamente gli importi rivalutati. Il programma, aggiornato mensilmente, è realizzato in formato xls, da utilizzare con un foglio di calcolo come, ad esempio, MS Excel. All'apertura del file con il foglio di calcolo è necessario consentire l'apertura delle macro, schiacciando il bottone Attiva macro. In caso contrario il programma di calcolo non funziona.File compresso in formato zip - 1.277 Kbyte.



Alla pagina:

http://www.vi.camcom.it/

dal sito della Camera di Commercio di Vicenza, si possono invece scaricare dei file in formato xls riguardanti i valori degli indici ISTAT e altre utilità.



Prot. n. 24826 del 19 aprile 2011

PROVVEDIMENTO 19 aprile 2011

Attribuzione della rendita presunta ai sensi dell'art 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e determinazione degli oneri da porre a carico dei soggetti interessati.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Visto il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 – convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 – e successive modificazioni ed integrazioni, recante norme in materia di accertamento generale dei fabbricati, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano;

……..

Art. 2.

(Attribuzione d'ufficio della rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto)

……..

b) per le categorie a destinazione speciale (Gruppo D) o particolare (Gruppo E), la rendita presunta è determinata, con procedimento semplificato, applicando al valore della unità immobiliare il saggio di redditività pari al 2% per le unità immobiliari appartenenti al Gruppo D e al 3% per quelle riferibili al Gruppo E. Il valore della unità immobiliare è determinato moltiplicando la consistenza calcolata secondo i criteri di cui all'articolo 1, lettera b), per i corrispondenti valori venali unitari desunti sulla base degli elementi conoscitivi ed informativi a disposizione dell'Agenzia, con riferimento al biennio 1988-1989. 2. La rendita presunta è determinata sulla base di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, tenuto conto di ogni elemento conoscitivo desunto dalla documentazione disponibile presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, nonché degli eventuali elementi tecnici forniti dai Comuni, attraverso il "Portale per i Comuni".

……..

Roma, 19 aprile 2011

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Firmato: Gabriella Alemanno

(estratto del documento prelevato dal sito http://www.agenziaterritorio.gov.it/index.htm)