

# PRONTUARIO

## DEI VALORI UNITARI DI COSTO PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI

Linee guida per la determinazione della rendita  
catastale delle unità immobiliari a destinazione  
speciale/particolare (categorie D/E) diffuse sul  
territorio della regione Veneto

*rif.to Epoca Censuaria - biennio economico  
1988/1989*

**Giugno 2021**

**A cura di**

Direzione Regionale del Veneto

Settore Servizi

**Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**

## INDICE

PREMESSA.....	5
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE D ED E.....	7
1. Principali riferimenti normativi.....	7
2. Il quadro generale delle categorie.....	10
2. Le categorie D ed E.....	12
2.2 Le categorie speciali (Gruppo D).....	13
2.2.1 D/1 - Opifici.....	13
2.2.2 D/2 – Alberghi e pensioni.....	15
2.2.3 D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.....	16
2.2.4 D/4 – Case di cura ed ospedali.....	16
2.2.5 D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.....	177
2.2.6 D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi.....	177
2.2.7 D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività industriale.....	18
2.2.8 D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale.....	20
2.2.9 D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.....	22
2.2.10 D/10 – Fabbricati connessi alle attività agricole.....	23
2.3 Le categorie particolari (Gruppo E).....	24
2.3.1 E/1 – Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.....	24
2.3.2 E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.....	26
2.3.3 E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.....	26
2.3.4 E/4 – Recinti chiuse per speciali esigenze pubbliche.....	27
2.3.5 E/5 – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.....	28
2.3.6 E/6 – Fari, semafori, torri per rendere d’uso pubblico l’orologio comunale.....	28
2.3.7 E/7 – Fabbricati destinati all’uso pubblico dei culti.....	28
2.3.8 E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.....	29
2.3.9 E/9 – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E.....	29
3. Le novità introdotte con la legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di stabilità 2016).....	30
PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA.....	33
4. I procedimenti di stima.....	33
4.1 Approccio reddituale (income approach).....	35
4.2 Approccio di mercato (market approach).....	36
4.3 Approccio di costo (cost approach).....	36
4.3.1 Coefficienti di deprezzamento per obsolescenza e vetustà.....	37

4.3.2 Saggio di fruttuosità .....	39
<b>PARTE III – INDICAZIONE DEI VALORI DI COSTO DA APPLICARE ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI.....</b>	
5. Valore di costo dei fabbricati e degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni	41
6. Valore dell’area .....	49
6.1 Provincia di Belluno.....	49
6.2 Provincia di Padova.....	50
6.3 Provincia di Rovigo.....	51
6.4 Provincia di Treviso .....	51
6.5 Provincia di Venezia .....	52
6.6 Provincia di Verona.....	53
6.7 Provincia di Vicenza .....	54

## PREMESSA

Il presente prontuario ha lo scopo di fornire delle linee guida utili a tutti i professionisti che si occupano di estimo catastale, in particolare nella determinazione della rendita delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, così da rappresentare un punto di partenza per una comune metodologia di lavoro in ambito regionale, a supporto dei documenti predisposti dai singoli Uffici Provinciali-Territorio del Veneto, a cui si rimanda per l'analisi delle specificità locali.

Il calcolo della rendita catastale degli immobili appartenenti alle categorie dei gruppi "D" (immobili a destinazione speciale) ed "E" (immobili a destinazione particolare), come noto, avviene mediante stima diretta, contrariamente a quanto previsto per le categorie ordinarie, per le quali vige il sistema tariffario.

Risulta fondamentale, pertanto, conoscere le caratteristiche che individuano le singole categorie, nonché la tipologia ed i valori di costo degli elementi da inserire nella loro valutazione, riducendo il rischio di introdurre nella stima caratteri di potenziale soggettività.

Il prontuario consta di tre parti:

- una prima in cui sono descritte le categorie di immobili appartenenti ai gruppi D ed E, con riferimento a normativa, note e circolari che nel corso degli anni sono state emanate;
- una seconda in cui sono descritti brevemente i procedimenti di stima definiti a partire dal regolamento del 1939 e poi nel tempo dettagliati ed approfonditi, da ultimo, con la circolare n. 6/2012;
- una terza in cui sono riportati i valori unitari di costo, generalmente compresi fra un minimo ed un massimo, che possono essere utilizzati come riferimento nella determinazione della rendita catastale delle categorie in oggetto.

In particolare, nella terza parte sono riportati i valori di costo necessari per la stima con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato, con riferimento

al biennio censuario 1988 - 1989, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti su tutto il territorio regionale.

I costi di riproduzione a nuovo dei fabbricati, qui riportati, sono comprensivi di tutti gli oneri e costi derivanti dalla costruzione (le spese tecniche, gli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari, ecc.), ma non comprendono il valore del sedime su cui si eleva la costruzione e dell'area ad essa pertinenziale, che viene indicato separatamente.

Da ultimo, si ritiene doveroso precisare che nessun prezzario può sostituirsi all'operato del tecnico estimatore, che potrà attribuire la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche accertate anche in sede di sopralluogo e considerando le particolari condizioni del mercato locale.

**PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE D ED E****1. Principali riferimenti normativi**

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima puntuale della rendita catastale delle unità a destinazione speciale e particolare:

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con Legge 11 agosto 1939, n. 1249 “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”;
- Circolare n. 127 del 18 luglio 1939 “NCEU – Risoluzione di quesiti ed interpretazione delle norme vigenti”;
- Circolare del 6 luglio 1941, n. 134 “Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Quadro generale delle categorie e Massimario”;
- Istruzione II - 1942 “Accertamento e Classamento”;
- Istruzione III - 1942 “Accertamenti particolari. Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E”;
- Istruzione IV - 1942 “Qualificazione, Classificazione e Formazione delle Tariffe”;
- Decreto Legislativo 8 aprile 1948, n. 514 “Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie”;
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 “Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”;
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 “Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi”;
- Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 “Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”;
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662”;
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139 “Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”;

- Lettera Circolare del 21/02/2001 n.C3/10980 “Classamento degli stabilimenti balneari”;
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 “Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E”;
- Circolare n. 4 del 13/4/2007 “Articolo 2, commi 40 e seguenti, del Decreto Legge 3/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto”;
- Circolare n. 7 del 15/06/2007 “Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto”;
- Circolare n. 14 del 22/11/2007 “Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”;
- Risoluzione n. 3 del 06/11/2008 “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”;
- Circolare 32/E/2009 “Cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche”;
- Nota 28285 del 6 maggio 2011 “Attribuzione della categoria catastale alle unità immobiliari urbane ospitanti impianti sportivi”;
- D.M. 26/07/2012 “Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per le abitazioni rurali e per i fabbricati strumentali”;
- Circolare n. 2/2012 (integra la Circolare n. 7/2007) “Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali”;
- Circolare n. 6/2012 “Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi”;
- Legge 23/12/2014 N.190 art. 1, comma 244 – 245 (applicazione Circolare n. 6/2012) “Metodologie estimative per gli immobili a destinazione speciale e particolare”;
- Legge 28/12/2015 N.208 art. 1 comma 21, 22, 23, 24 “Ridefinizione dell’oggetto della stima catastale per gli immobili a destinazione speciale e particolare”;

- Circolare 2/E del 01/02/2016 “Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell’oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale”;
- Nota n. 60244 del 27 aprile 2016 “Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all’art. 1, commi 21 e seguenti, della Legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Do.C.Fa 4.00.3”;
- Istruzioni operative 8 giugno 2017 “Modifiche apportate alla procedura Do.C.Fa. versione 4.00.4”;
- Circolare 16/E del 1 luglio 2019 “Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all’allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84”;
- Istruzioni operative 2 luglio 2019 “Modifiche apportate alla procedura Do.C.Fa. (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER)”.

## **. IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE**

Si riporta di seguito l'elenco delle categorie ordinarie, speciali e particolari:

### **I) - Immobili a destinazione ordinaria**

#### **GRUPPO A**

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
- A/2 - Abitazioni di tipo civile
- A/3 - Abitazioni di tipo economico
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale
- A/7 - Abitazioni in villini
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

#### **GRUPPO B**

- B/1 - Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 - Case di cure ed ospedali
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

## GRUPPO C

- C/1 - Negozi e botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse o aperte

## **II) - Immobili a destinazione speciale**

### GRUPPO D

- D/1 - Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

## **III) - Immobili a destinazione particolare**

### 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 l'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 - Fabbricati destinati all'uso 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

### **Categorie fittizie**

#### **GRUPPO F**

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabente

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

### **2.1 LE CATEGORIE D ED E**

Le categorie D ed E comprendono, rispettivamente, gli immobili a destinazione speciale e particolare, cioè quelli per i quali l'art. 10 del R.D.L. 652/1939, convertito nella Legge n. 1249/1939, prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta.

Per questi immobili non si stabilisce una classe di merito (art. 8. D.P.R. 1142/49) e non si accerta la consistenza catastale (art. 53 D.P.R. 1142/49).

Con l'adozione della nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.4, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "destinazione d'uso" dell'immobile. Tale informazione è individuata tramite una sotto-articolazione delle categorie catastali dei Gruppi D ed E.

Si precisa inoltre che, a seguito dell'emanazione della Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E", ogni considerazione riguardante il soggetto possessore non può influire sul classamento. Decade, così, il concetto di

“fine di lucro”, dato il mutato assetto socio economico del Paese e del processo di privatizzazione che ha interessato molti enti pubblici. Allo stato attuale, pertanto, l’attività estimale esula dalla qualificazione del soggetto, avente o meno finalità di perseguimento di uno specifico interesse economico.

## **2.2 LE CATEGORIE SPECIALI (Gruppo D)**

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale di cui al 1° comma dell’art. 10 del RDL n. 652 del 13/04/1939, convertito nella Legge n. 1249/1939, vale a dire quelle con una specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale, costituite da opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate all’esercizio di attività produttive o commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

Rientrano, perciò, in tale categoria, a titolo esemplificativo, gli opifici in genere, le cabine elettriche, gli alberghi, i teatri, le case di cura, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, le costruzioni strumentali all’esercizio dell’attività agricola comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

Tali immobili sono normalmente caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o dalla coesistenza di più destinazioni: terziaria, produttiva, commerciale, etc.

### **2.2.1 D/1 - Opifici**

Si tratta degli immobili in cui si svolge un’attività industriale o degli stabilimenti che occupano interi fabbricati o porzioni di essi nei quali si svolge un’attività produttiva. Sono incluse le cabine elettriche, le centrali idroelettriche, eoliche, termoelettriche, fotovoltaiche, nucleari, ecc.; rientrano nella stessa categoria anche i forni per il pane, caseifici e mulini di rilevante importanza economica e cioè quando si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici (Cfr. RDL 652/1939 e Circolare n. 127/1939), non ricorrendo le condizioni per attribuire loro una categoria ordinaria, a causa della mancanza di unità tipo o di confronto comparabili.

Altri immobili a cui attribuire la categoria D/1 sono, per citarne alcuni:

- le cave e le miniere, poiché riconducibili ad immobili destinati ad attività

industriale (nello specifico di estrazione) e quindi rilevanti ai fini dell'applicazione delle disposizioni del catasto edilizio urbano;

- i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo (Cfr. Circolare n. 134/1941);
- le centrali eoliche (Cfr. Circolare n. 14/2007, Nota n. 11444/2009, Nota n. 5863/2011);
- le centrali elettriche (Cfr. Lettera Circolare n. 95923/2004 e Lettera Circolare n. C3/327/1997);
- le centrali di biogas (Cfr. Lettera Circolare n. 3/1898/1994);
- gli impianti di depurazione (Cfr. Lettera Circolare n. C3/327/1997), nonché tutte quelle unità di rilevante importanza che per le loro caratteristiche possono essere assimilate ad opifici industriali.

Si ritiene opportuno precisare alcuni aspetti in merito alle tipologie edilizie sopra menzionate.

I locali utilizzati come abitazione del custode annessi all'opificio vanno accertati separatamente dall'azienda, come unità immobiliari ordinarie del gruppo A (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D).

Le cabine elettriche (Cfr. Circolare n. 127/1939) vanno censite in categoria D/1 attribuendo i valori di costo stabiliti dall'intesa fra Direzione compartimentale del Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige e l'ENEL del 05/12/1995 prot. 12639; i valori considerano la tipologia, la consistenza dell'immobile e le strutture fisse ad esse ancorate.

Si aggiunge, inoltre, che, alle sottostazioni elettriche delle linee ferroviarie viene attribuita la Cat. D/1 (come già precisato nella Circolare n. 4/2007) anche se posizionate in luoghi isolati e non direttamente di pertinenza delle stazioni delle linee ferroviarie. Nessuna rilevanza assume la circostanza che l'energia elettrica oggetto di trasformazione di questi impianti sia destinata per la maggior parte al servizio del traffico ferroviario.

Vanno censiti in categoria D/1 le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici (Cfr. Nota n. 66771/2008, Risoluzione n. 3/2008 prot. 76688, Circolare 32/E/2009, Nota n.

31892/2012, Circolare n. 36/E/2013) o in D/10, qualora siano in possesso dei requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità. Tra le componenti immobiliari oggetto di stima vanno inseriti: il suolo (quando trattasi di impianti a terra), o la quota parte dell'elemento strutturale (solaio, copertura) su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, quali recinzioni, platee, viabilità, etc.

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia

### 2.2.2 D/2 – Alberghi e pensioni

Rientrano in questa categoria le unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività ricettiva.

Alcuni esempi sono: alberghi, residence e villaggi turistici, locande e pensioni, camping (questi ultimi nel caso in cui siano prevalenti le finalità alberghiere, in caso contrario va loro attribuita la categoria D/8) (Cfr. Lettera Circolare n. 62934/2004).

Si precisa che per quanto riguarda le residenze turistiche alberghiere - RTA (che constano di unità abitative, nonché di ambienti destinati ai servizi comuni) gli appartamenti vengono censiti in una delle pertinenti categorie abitative comprese nel gruppo "A" e le altre porzioni immobiliari di ricevimento alberghiero nella categoria D/2 (Cfr. Circolare n. 4/2006, Risoluzione 8/E del 14/01/2014).

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero

### 2.2.3 D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

Tale categoria va attribuita alle unità costruite per ospitare: teatri, cinema, discoteche, arene estive, circoli ricreativi, pinacoteche, gallerie per mostre, sale per concerti, immobili finalizzati a spettacoli ed attività similari.

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
--	------	---

### 2.2.4 D/4 – Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di confronto. Contrariamente vanno inseriti fra gli immobili della categoria B/2, quando non ubicati in locali riconducibili ai gruppi A o C)

Si tratta di fabbricati destinati ad attività sanitarie che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della L. n. 1249/39.

Va attribuita questa categoria a: cliniche, istituti specializzati privati, case di cura, ospedali, poliambulatori, laboratori di analisi cliniche, centri specializzati per rieducazione fisica, centri di dialisi, etc.

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale

**2.2.5 D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di confronto).

Questa categoria raggruppa gli istituti di credito, cambio ed assicurazioni (Cfr. Circolare n. 85/1966), limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un’attività bancaria o parabancaria e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell’ordinarietà prevalente nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all’uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo ordinario “A” (ad esempio, “A/10”) o del gruppo “C” (ad esempio, “C/1”).

Vanno inclusi in questo sottoinsieme anche gli uffici postali di maggiore consistenza, nei quali si svolgono operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie, purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l’attività postale (Cfr. Lettera Circolare 21 giugno 2002 n. 45841 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare). Se invece l’Ufficio postale è all’interno di locali che ordinariamente ospitano attività commerciali, allora va attribuita la categoria C/1.

Alcuni esempi rientranti in questa categoria sono: banche, istituti di credito, istituti di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc.

D/5 Istituti di credito, cambio, assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
--	------	---

**2.2.6 D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di confronto. Contrariamente va loro attribuita la categoria ordinaria C/4).

Si precisa che gli immobili destinati prevalentemente ad attività sportiva e non comparabili con le unità tipo o di confronto della categoria C/4 (per dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, complessità, articolazione e distribuzione

dei diversi ambienti e delle aree esterne destinate allo sport) sono da censire in categoria D/6.

Si tratta di fabbricati e locali per esercizi ed attrezzature sportivi, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree ed impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate.

In tale categoria rientrano anche i campi da golf, i maneggi e simili.

In merito alle piscine, può essere attribuita la categoria C/4, nel caso siano presenti unità di confronto, o in D/6 altrimenti.

Altri esempi di immobili da includere in questa categoria sono rappresentati da palestre, ippodromi, velodromi ed immobili simili.

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa.

4.00.5:

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui

### 2.2.7 D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un’attività industriale

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

Per riportare qualche esempio, vanno accertati nella categoria D/7 le seguenti tipologie di immobili:

- le officine per riparazione autoveicoli che non rientrino a far parte di stazioni di servizio (Cfr. Circolare n. 4 del 13 aprile 2007);
- le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale (Cfr. Lettera-Circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto - Classamento delle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani);
- le aree per deposito di rottami, inerti, ecc.;
- le dighe ed invasi artificiali destinati ad alimentare acquedotti.

Va attribuita la categoria D/7 - codice 1703 *Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi* - anche agli immobili connessi alla rete dei gasdotti, come le cabine di compressione e decompressione del gas, i punti di intercettazione e derivazione di modesta consistenza che non fanno parte di complessi industriali (Circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007 dell’Agenzia del Territorio).

Vanno anche inclusi in questa categoria i centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali che di norma non prevedono locali per l’accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste Italiane S.p.a. che da altri operatori privati (Cfr. Nota 21 giugno 2002 n. 45841 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Si sottolinea, inoltre, che dal 1 luglio 2016 non costituiscono più unità immobiliari le infrastrutture costituite da aree e/o locali destinati ad ospitare le apparecchiature di comunicazione elettronica dotati di autonomia funzionale e reddituale, precedentemente inseriti fra gli immobili speciali della categoria D/7; gli intestatari possono presentare variazione per attribuire la categoria F/7 – “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione” (Cfr. D. Lgs. 33/2016 e Circolare n. 18/E/2017).

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale

## 2.2.8 D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale

Si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività commerciale e che non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni.

Vanno accertati nella categoria D/8 le seguenti tipologie edilizie:

- gli autosilos dotati di impianto di sollevamento auto ed i parcheggi;
- i caselli ferrotranviari, per tutte le linee ferroviarie e tranviarie (Cfr. Circolare n. 127 del 18 luglio 1939);
- i porti turistici, così come i posti barca, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo (Cfr. Circolare 14 marzo 1992 n. 5 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., Nota 6 febbraio 2002 n. 13329 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, Sentenza Corte di Cassazione n. 7868/2016);
- i campeggi (quando è predominante la prestazione di servizi e l'attività che vi si svolge ha essenzialmente un carattere commerciale); si sottolinea che le cosiddette “mobile homes” spesso presenti all'interno dei campeggi, laddove si riscontri una stabilità nel tempo, sono porzioni catastalmente rilevanti, pertanto devono essere valorizzate nella stima;
- i fabbricati destinati alla grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati, ...);
- gli stabilimenti balneari “complessi” con ristoranti, bar, palestre, ecc. correlati con l'attività principale. Qualora vi siano attività autonome, sia funzionalmente che redditualmente, vanno enucleate ed accertate separatamente (Cfr. Lettera Circolare del 21/02/2001 n. C3/10980);
- gli impianti di risalita quali: funivie, sciovie, seggiovie e simili, quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non

assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici (Cfr. D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006 n. 286; Sentenza Corte di Cassazione 4541/2015);

- i siti destinati al solo lavaggio dei veicoli, vanno accatastati in tale categoria con destinazione d'uso con codice 1704 e si considerano nella stima il suolo con relative sistemazioni e le eventuali costruzioni presenti (Cfr. Nota n. 60244 del 27 aprile 2016);

- le caserme, le scuole, istituti universitari e gli uffici strutturati in genere dislocati in immobili non suscettibili di altra utilizzazione senza radicale trasformazione (Cfr. Circolare n. 4 del 16/05/2006 dell'Agenzia del Territorio);

- l'insieme di unità immobiliari commerciali (outlet) presenti in compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo (Cfr. Circolare n. 4/2006, art. 2 comma 40 della Legge 24/11/2006 n. 286 e correlativo Provvedimento del 02/01/2007 dell'Agenzia del Territorio).

- i poli fieristici, avendo carattere commerciale (Sentenza corte di Cassazione n. 8773/2015).

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandati e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea	
1202	Stabilimenti termali	
1301	Immobili militari	
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	

### 2.2.9 D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

Sono compresi in questa categoria gli edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggi (Cfr. Circolare 134/1941).

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
---	------	---

## 2.2.10 D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Questa categoria, introdotta con il D.P.R. 139/1998, comma 5, art. 1, comprende fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole, composte da articolati compendi immobiliari (diverse dalle abitazioni residenziali), per le quali vengono riconosciuti i requisiti di ruralità.

Questa categoria ha lo scopo di individuare edifici strumentali all'attività agricola e agrituristica. Si tratta di fabbricati le cui destinazioni e le caratteristiche tipologiche sono tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa per la quale sono stati costruiti. Rientrano tra essi silos, fienili, depositi attrezzi, locali per ricovero animali, protezione piante (serre), locali di trasformazione di prodotti agricoli, etc.

Altri esempi sono rappresentati da depositi di derrate ed attrezzi, garage per mezzi agricoli (qualora non rientrino nelle categorie ordinarie), magazzini, vasche di raccolta acque per irrigazione, fabbricati per attività agricola aziendale, (capannoni per la lavorazione prodotti agricoli del fondo stesso, con annessi uffici e macchinari, etc.), fabbricati per attività casearia, fabbricati per allevamento bestiame (stalle, porcilaie, ovili, recinti e simili).

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa.

4.00.5:

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del Codice Civile
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna
	1408	Immobili destinati a ad uso ufficio dell'azienda agricola
	1409	immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli

## 2.3 LE CATEGORIE PARTICOLARI (Gruppo E)

Il Gruppo E comprende gli immobili di cui al comma 2 dell'art. 10 L. 1249/1939, cioè le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi, per la particolarità delle loro caratteristiche.

Nel gruppo E rientrano tutte le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie e simili.

Si attribuisce tale categoria quando l'immobile possiede una marcata caratterizzazione tipologica - funzionale, ed esula da una mera logica di commercio e di produzione industriale (Cfr. Circolare n. 4/2006).

Per l'elenco analitico di ciò che può essere incluso nelle categorie del gruppo E, con l'esclusione delle categorie E/7 ed E/8, si rimanda ai paragrafi 2.3, 3.1.3 lettere a) e b) della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell'Agenzia del Territorio.

### 2.3.1 E/1 – Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei

Tale sottoinsieme comprende le stazioni per i servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, quando assimilabili a servizi di trasporto, ecc.). Si fa riferimento a quanto dettato dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio con la Circolare 16 maggio 2006 n. 4, specificatamente al paragrafo 2.3, e art. 2 comma 40 della Legge 24/11/2006 n. 286, con il Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del Territorio e con la Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell'Agenzia del Territorio, come citato precedentemente, nonché con le Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007 e n. 54376 dell'11 luglio 2007 destinate anche alla Rete Ferroviaria Italiana.

Si sottolinea che gli impianti di risalita vanno censiti in categoria E se svolgono esclusivamente la funzione di mezzo pubblico di trasporto, in caso contrario, cioè quando hanno esclusivamente o prevalentemente destinazione commerciale, in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici, devono essere censiti nella Categoria

D/8, come riportato nei paragrafi precedenti (Cfr. Legge n. 286/2006, Sentenza Corte di Cassazione n. 4541/2015).

Ricadono nella categoria E/1 anche i locali utilizzati dai viaggiatori, come le biglietterie, le sale d'attesa, le sale di controllo del traffico, le aree occupate dai binari (o piste aeroportuali), dalle banchine destinate al servizio pubblico, i locali utilizzati come pronto soccorso, quelli adibiti a deposito bagagli funzionali al servizio di trasporto.

Vanno accertati separatamente ed inquadrati nelle opportune categorie quei locali suscettibili di un'autonoma utilizzazione commerciale (bar, ristoranti, rivendite di tabacchi, libri, giornali, articoli da regalo, ecc.), anche se annessi ad unità censite nella categoria in oggetto (Cfr. Legge n. 286/2006).

Si precisa, inoltre, che l'art. 1 comma 578 della legge 27 dicembre 2017, n. 205 ha introdotto, a decorrere dal 01 gennaio 2020, nuovi criteri di classamento di alcune fattispecie di beni immobili, quali le banchine e le aree scoperte adibite alle operazioni e ai servizi portuali (ossia le strutture realizzate per l'accosto di navi o di natanti alla terraferma, Circ. 16/E/2019), le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, i depositi strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali, i depositi doganali, nonché le banchine e le aree scoperte adibite al servizio passeggeri, compresi i crocieristi, ubicati nell'ambito dei porti (ambito territoriale definito e perimetrato dal Piano Regolatore Portuale - PRP) di rilevanza economica nazionale ed internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, nello specifico, per quanto riguarda la regione Veneto, si tratta dei porti di Venezia e Chioggia, afferenti all'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico settentrionale.

Tale disposizione prevede che le suddette unità costituiscano immobili a destinazione particolare, da censire nella categoria E/1, anche se affidati in concessione a privati.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione del Comma 578, restando ferme le indicazioni del D.L. n. 262/2006 e delle Circolari 4/T del 2006 e 4/T del 2007, gli immobili destinati alla residenza di persone, alla vendita o esposizione di qualsiasi merce, gli uffici pubblici o privati, le caserme per gli organi di vigilanza, gli hangar e i capannoni per la costruzione e la manutenzione di navi, gli autosilos ed i

parcheggi a raso destinati ad uso commerciale o ad altri usi non strettamente funzionali alle operazioni portuali; sono altresì esclusi gli immobili ubicati all'esterno del perimetro dei porti di rilevanza nazionale ed internazionale, gli immobili ubicati nei porti non ricompresi nell'Allegato A della legge n. 84/1994 ed in ogni altra stazione per servizi di trasporto terrestri ed aerei.

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
	1811	Banchine ed aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni ed ai servizi portuali e passeggeri
	1812	Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni ed ai servizi portuali
	1813	Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale

### 2.3.2 E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

Rientrano in questa categoria i ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
---	------	--

### 2.3.3 E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Rientrano in questa categoria le aree di rifornimento di autoveicoli, sale di aspetto di tranvie, stazione auto-tranviarie, stazione di servizio per la distribuzione di carburante autostradale.

Si inseriscono in categoria E/3 le stazioni autostradali per il pedaggio. Non rientrano gli edifici non asserviti direttamente alle stazioni di pedaggio, anche se

posti nello stesso ambito autostradale, come uffici o immobili in cui si svolgono attività di natura amministrativa o tecnica, questi ultimi saranno inseriti in categoria D/5.

La categoria E/3, per quanto riguarda le stazioni di servizio, si attribuisce soltanto nel caso in cui l'attività commerciale sia limitata esclusivamente alla vendita di carburante; nell'ipotesi vi sia la presenza di altri servizi, quali, solo per citarne alcuni: autolavaggio, officina, vendita di accessori e ricambi per automobili, bar, ecc. essi vanno accertati nell'appropriata categoria ordinaria o speciale (Cfr. Circolare 16 maggio 2006 n. 4, art. 2 comma 40 della Legge 24/11/2006 n. 286 e correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007 n. 4).

Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda i fabbricati in aree di servizio dismesse della rete stradale, nei casi in cui vengano realizzate radicali opere edilizie (come quelle richiamate dall'art. 3, comma 1, lettera d1, del D.Lgs. n. 380 del 2001) sugli immobili presenti nelle aree di servizio dismesse, tali da rendere i medesimi immobili, di fatto, privi di ogni funzionalità e capacità di produrre un reddito proprio in modo permanente, si ritiene possibile, conformemente alle disposizioni di cui all'art.1 del decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, l'iscrizione in catasto degli stessi con attribuzione della categoria F/4 - Unità in corso di definizione (Nota Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare n. 67261 del 30/10/2019).

Si riportano le sottocategorie aggiornate secondo la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5:

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti

### 2.3.4 E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

Sono comprese in questa categoria le unità immobiliari costituite da aree scoperte, eventualmente attrezzate con strutture amovibili per esigenze pubbliche.

Quando tali compendi sono composti da più fabbricati ed aree con diverse utilizzazioni sia riguardo all'uso specifico che alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in

relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea (Cfr. Allegato Circolare 4/2007).

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
---	------	--

### 2.3.5 E/5 – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" (ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), "commerciali" o "terziarie" (negozi, uffici, ecc.), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in una o più unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza (Cfr. Allegato Circolare n. 4/2007).

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
--	------	---

### 2.3.6 E/6 – Fari, semafori, torri, per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
---	------	--

### 2.3.7 E/7 – Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

Appartengono a questo gruppo i locali adibiti all'esercizio pubblico del culto, quando hanno le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati (Cfr. Circolare 134/1941). Si tratta di chiese, santuari, cappelle, nonché i templi di ogni confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati, se

funzionali all'esercizio dei culti o al trattamento dei ministri del culto per i loro esercizi spirituali, con esclusione delle abitazioni e delle altre destinazioni non strettamente connesse.

Si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche costruttive e per il loro uso appropriato, quegli immobili che sono adibiti all'esercizio pubblico dei culti, ma senza particolari caratteristiche, adattamenti o trasformazioni.

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
--	------	---

### 2.3.8 E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

È da rilevare che, come nelle altre categorie, nella fattispecie non possono essere ricompresi immobili o porzioni di essi con destinazione autonoma, ancorché correlati alle specifiche funzioni dell'unità in oggetto (Cfr. Circolare n. 4/2007).

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
--	------	---

### 2.2.9 E/9 – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

In questa categoria sono compresi tutti gli immobili particolari che per le loro caratteristiche non possono rientrare nelle categorie precedenti.

In ogni caso nelle unità immobiliari censite nella categoria catastale E/9, come nelle restanti del Gruppo E, non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato o ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

<p>E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</p>	<p>1810</p>	<p>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</p>
--	-------------	--

### 3. LE NOVITÀ INTRODOTTE CON LA LEGGE N. 208 DEL 28 DICEMBRE 2015 (LEGGE DI STABILITÀ 2016)

A decorrere dal 1 gennaio 2016, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono state ridefinite nei seguenti gruppi: il suolo, le costruzioni, gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni.

La Legge 208/2015 prevede, infatti, che “la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie dei gruppi D ed E, è effettuata tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l’utilità, nei limiti dell’ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo”.

Tali considerazioni valgono a prescindere dal procedimento estimativo che si decide di utilizzare per la determinazione della rendita catastale.

Su tali novità la Circolare 2E del 1 febbraio 2016 dell’Agenzia delle Entrate e la successiva Nota n. 60244 del 27 aprile 2016, rappresentano un utile strumento di approfondimento.

In merito ai silos, “sono da includere nella stima le strutture realizzate in qualunque materiale poste a monte e a valle del processo produttivo e destinate al semplice stoccaggio, con carattere di solidità, stabilità, consistenza volumetrica, immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione. Non sono oggetto di stima quei silos che costituiscono elementi della linea produttiva, attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione”.

Le celle frigorifere: “quando la cella è essa stessa una costruzione o parte integrante di essa va inclusa nella stima, considerando la qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che la delimitano; gli impianti di refrigerazione di tali locali non vanno, invece, considerati. Le celle costituite da semplici cabine, che di norma possono essere rimosse senza distruzione o alterazione delle altre componenti dell’unità vanno escluse dalla stima.”

I carriponte, considerabili come macchinari, vanno esclusi dalla stima.

Le torri su cui sono installati gli aerogeneratori (rotori e navicelle) delle centrali eoliche, con relative opere di fondazione, vanno inseriti nella stima. Gli elementi impiantistici rappresentati da navicella e rotore vanno, invece, esclusi.

I digestori delle centrali di biogas, se costituiti da vasche in calcestruzzo o metallo che non costituiscono strutture di non agevole rimozione, assumono rilevanza catastale. Sono esclusi, invece, tutti i macchinari, attrezzature ed impianti per le funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo.

Sono, inoltre, esclusi dalla stima di centrali di produzione di energia e stazioni elettriche: le caldaie, le turbine, le pompe, gli alternatori, i trasformatori, gli aerogeneratori, gli inverter ed i pannelli fotovoltaici (considerati nel calcolo del valore dell’immobile fino al 31/12/2015, come stabilito dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 16824 del 21 luglio 2006), ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni<sup>1</sup>.

Vanno inclusi i pozzi piezometrici, le opere edili di sbarramento, presa e scarico delle acque, le gallerie di derivazione ed i canali (Cfr. Nota n. 60244 del 27 aprile 2016).

In merito, invece, ai depuratori, questi “se costituiti da vasche in calcestruzzo o in metallo, di non agevole rimozione, pena la loro distruzione o alterazione, vanno inclusi nella stima; sono esclusi tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti

<sup>1</sup> Restano, pertanto, inclusi nella stima catastale i pannelli fotovoltaici che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, come quelli integrati architettonicamente ai sensi dell’articolo 2, comma, 1 lettera b3) del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle Tipologie specifiche 2, 3 e 8 di cui all’Allegato 3 allo stesso decreto (cfr. Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, nota 4, paragrafo 2.1)

annessi a tali manufatti che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo di depurazione”.

Relativamente gli istituti di credito, i bancomat, i tornelli e i metal detector non vanno inclusi nella stima; i caveau, invece, vanno inseriti, poiché catastalmente rilevanti.

Per quanto riguarda gli impianti di risalita, non vanno considerati funi, carrelli, sospensioni e cabine, che fanno parte della componente mobile del trasporto e i motori che azionano i sistemi di trazione. Rimangono comprese solo il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte.

Per le stazioni di servizio vanno considerati nella stima i serbatoi interrati; vanno invece esclusi le colonnine erogatrici di carburanti, le macchine accettatrici di banconote, i car-wash aperti a spazzole rotanti.

Nei parchi di divertimento sono escluse dalla stima le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili, mentre le piscine, i cinema e le arene, essendo vere e proprie costruzioni, vanno considerati.

Si sottolinea, inoltre, che nelle stazioni ferroviarie i binari interni ai capannoni in cui si eseguono le operazioni di manutenzione dei veicoli ferroviari, le garitte con pesa, i carrelli trasbordatori, le piattaforme rotanti, gli impianti di verniciatura (se non costituiscono una costruzione), gli impianti di lavaggio carrozze, i carriponte non vanno inclusi nella stima; mentre, i binari posti su aree esterne, consentendo l'accesso all'unità, sono in grado di conferire all'u.i.u. maggiore apprezzabilità, pertanto, in qualità di “elementi strutturalmente connessi al suolo”, sono da includere nella stima. Gli apparati di lettura e le apparecchiature per la pesa dei veicoli ferroviari vanno esclusi dalla stima, così come il carrello trasbordatore e la piattaforma rotante. Le fosse per ospitare questi organi di movimentazione vanno, invece, considerati. L'impianto di verniciatura costituito da cabina, potendo essere rimosso, va escluso, se invece costituisce costruzione, ha rilevanza catastale (Cfr. Circolare n. 2E/2016).

## PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA

### 4. I procedimenti di stima

L'art. 8 del Regolamento (D.P.R. 1142/49, precedentemente art. 10 Legge n. 1249/1939 ed Istruzione III 28 giugno 1942 ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, ribadito, poi, con la Circolare n. 6/2012) sancisce che “la classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere fabbricati appartenenti alle categorie D ed E”. L'art. 30 stabilisce che “le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente con stima diretta per ogni singola unità”.

Per stima diretta si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili appartenenti alle categorie D ed E, attraverso procedimenti definiti diretti ed indiretti.

Il procedimento diretto (detto anche reddituale) è delineato dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento, in cui si stabilisce che la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite. Il reddito lordo ordinario è il canone di locazione, fatte salve le eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 (tra le prime, le spese di manutenzione sostenute dal locatario anziché dal proprietario; tra le seconde, le spese condominiali, quando esse siano sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Il procedimento indiretto è previsto dagli artt. 27 e seguenti, in cui si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dalla misura del valore del capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), o nel valore del costo di riproduzione riferito al biennio economico 1988/1989, considerando un adeguato “coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari” (deprezzamento).

Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta sono:

- Il suolo: aree coperte e scoperte; da apprezzare in base all'appetibilità derivante dalla posizione, dal contesto ambientale, dai servizi ed infrastrutture presenti nella zona, dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi e dalle condizioni morfologiche del territorio.

Dunque per quanto riguarda le unità immobiliari dei gruppi "D" ed "E" il valore del terreno deve essere riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso. Nel caso di aree comuni è necessario individuare la quota percentuale di valore dell'area da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima diretta, rispetto all'intero fabbricato;

- Le costruzioni: si intende qualsiasi opera edile avente carattere di solidità, stabilità, consistenza volumetrica, di immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono costituite (fabbricati, pontili, opere di sbarramento, contenimento, quali dighe, opere di scarico delle acque, serbatoi, vasche, pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità in oggetto);

- Gli elementi strutturalmente connessi al suolo: trattasi di quelle componenti che risultano caratterizzate da un'utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale. A titolo esemplificativo rientrano: ascensori, montacarichi, scale, pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la chiusura orizzontale o verticale a cui sono connessi;

- A decorrere dal 1 gennaio 2016 (Legge n. 208 del 28 dicembre 2015) non sono più incluse nella stima le componenti impiantistiche (macchinari, congegni, attrezzature) funzionali ad uno specifico processo produttivo (Cfr. Circolare 2/E/2016, come già esposto nei paragrafi precedenti).

L'individuazione dell'approccio di stima da adottare è effettuato secondo la gerarchia:

1. Diretto (Reddittuale)
2. Indiretto (di Mercato)
3. Indiretto (di Costo)

Tuttavia, il vincolo rappresentato dall'epoca censuaria di riferimento (1988/1989), che aumenta l'incertezza delle indagini di mercato, e la singolarità delle unità immobiliari interessate, che limita il campione di riferimento, hanno determinato la diffusa tendenza all'utilizzo dell'approccio di costo.

Si descrivono di seguito brevemente i possibili procedimenti estimativi adottabili.

#### **4.1 - Approccio reddituale (income approach)**

Si tratta del procedimento diretto sopra indicato. La sua applicazione presuppone, però, l'esistenza e la conoscenza di un mercato di locazioni immobiliari riferito al biennio economico 1988/1989.

La rendita  $R_C$  è determinata attraverso la formula:

$$R_C = R_L - (S + P_e)$$

Dove:

$R_L$  = reddito lordo ordinariamente ritraibile dell'unità immobiliare (il più probabile canone lordo di locazione) riferito al biennio 1988/'89;

$S$  = spese di amministrazione (circa il 2% del reddito lordo), manutenzione (12% del reddito lordo) e conservazione (13% del reddito lordo) (cfr. allegato 1 alla Circolare n. 6/2012);

$P_e$  = perdite eventuali dovute a sfitti e rate dovute, non pagate (3% del reddito lordo) (cfr. allegato 1 alla Circolare n. 6/2012)

La difficoltà nel reperire un campione sufficientemente numeroso di immobili simili a quello oggetto di stima nel mercato delle locazioni relativo al biennio censuario economico di riferimento determina, spesso, il non utilizzo del procedimento diretto e la scelta di uno fra quelli indiretti.

## 4.2 - Approccio di mercato (market approach)

L’Istruzione III/1942, al paragrafo 51, stabilisce che “la determinazione diretta della rendita catastale per le unità accertate nelle categorie D ed E si effettua sulla base del loro valore venale (valore di mercato), quando si tratti di unità 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”.

La rendita catastale ( $R_C$ ) si determina applicando al più probabile valore di mercato ( $V$ ) un adeguato saggio di capitalizzazione ( $r$ ):

$$R_C = V \times r$$

Si tratta di un procedimento indiretto e la sua applicazione presuppone l’esistenza e la conoscenza di un mercato di compravendite immobiliari riferite al biennio economico 1988/1989 e relative alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento. In caso contrario, occorre adottare l’approccio di costo, di cui al successivo paragrafo.

## 4.3 - Approccio di costo (cost approach)

È un procedimento indiretto e presuppone l’analisi dei costi di produzione, nonché della perdita di valore degli immobili nel tempo.

Il valore venale si determina attraverso il calcolo del costo a nuovo ordinario dell’immobile, riferito sempre all’epoca censuaria delle stime catastali, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza.

Il valore di riproduzione comprende: area, fabbricati, spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari e profitto del promotore.

Si precisa che il costo di realizzazione a nuovo delle strutture riportato nelle tabelle dei paragrafi seguenti è riferito al biennio economico 1988-‘89. Tra i costi sono da ricomprendere anche quelli relativi alla sistemazione delle aree pertinenziali e delle recinzioni.

Gli impianti ordinari (elettrico, idrico, sanitario e fognario, riscaldamento, condizionamento, telefonico o cablaggi dati, antincendio, video-sorveglianza e antintrusione, etc.) sono generalmente compresi nei prezzi unitari riportati.

In merito alle unità di misura, si sottolinea che i valori di costo dei fabbricati sono riferiti ai seguenti parametri unitari così calcolati:

- la superficie riferita al D.P.R. 138/1998, comprensiva dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani;
- il volume, espresso in metri cubi vuoto per pieno calcolati moltiplicando la superficie coperta (filo esterno dei fabbricati) per l'altezza dal piano di campagna alla linea di gronda, inclusi il volume dei corpi tecnici presenti sulla copertura ed esclusi chiostrì, terrazzi, tettoie aperte e simili.

Per la determinazione della rendita catastale ( $R_C$ ), al valore complessivo, ottenuto sommando i valori del suolo e delle costruzioni, si applica il rendimento  $r$  (saggio di fruttuosità) e si determina la rendita catastale:

$$R_C = r \times (V_1 + C_1)$$

Dove:

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

$C_1$  = costo costruzioni (eventualmente deprezzati, se realizzati antecedentemente al biennio 1988/89);

$r$  = saggio di fruttuosità.

#### 4.3.1 - Coefficienti di deprezzamento per obsolescenza e vetustà

Come già precisato in precedenza, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del costo di riproduzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari. Il deprezzamento è applicato alla sola componente di valore riferita alle costruzioni ed agli elementi strutturalmente connessi, escludendo il valore dell'area.

L'art. 28 del Regolamento prevede che il valore venale dell'immobile sia determinato applicando ai valori a nuovo "... un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari".

Lo "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge (biennio economico 1988/'89) e considerando il principio catastale dell'ordinarietà (Cfr. Circolare n. 6/2012). Conseguentemente, ciò che è realizzato in epoca successiva a quella censuaria di riferimento viene considerato come nuovo.

Il deprezzamento è dovuto a: deterioramento fisico rimediabile, obsolescenza funzionale rimediabile, deterioramento fisico non rimediabile, obsolescenza funzionale non rimediabile, obsolescenza esterna, ciò che, spesso, viene riassunto nell'espressione "obsolescenza e vetustà". Quest'ultima considera che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultano più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Come previsto dalla Circolare n. 6/2012 (alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti), il deprezzamento (D), espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo, è calcolato e tabellato in funzione del rapporto fra vita effettiva ( $V_{Te}$ ) e vita utile ( $V_{Tu}$ ):  $V_{Te}/V_{Tu}$  = age life ratio e del valore residuo ( $V_r$ ). In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo.

Dove:

$V_{Te}$  = vita effettiva: periodo di tempo intercorso fra la realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria di riferimento (1988 – 1989);

$V_{Tu}$  = vita utile: arco temporale a partire dalla realizzazione, oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere alle funzioni per le quali è stato realizzato, a causa di vetustà ed obsolescenza; la vita utile per i fabbricati è, di solito, compresa fra i 60 e i 100 anni. In genere si assume un periodo di 100 anni per i fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo e di 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e

simili) - con un minimo di 60 anni per i fabbricati aventi struttura particolarmente deperibile;

$V_r$  = valore residuo: valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile; non è mai, di norma, superiore al 30% di quello iniziale a nuovo.

Si riportano di seguito i coefficienti da applicare presenti all'interno della Circolare n. 6/2012, Allegato Tecnico III.

		V <sub>T</sub> EFFETTIVA / V <sub>T</sub> UTILE [ age life ratio ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ V <sub>r</sub> ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

**Tabella 1: Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D**

In merito agli impianti catastalmente rilevanti e, pertanto, da includere nella stima, va considerato un rapido degrado ed una Vita Utile ( $V_{Tu}$ ) compresa fra 15 e 30 anni, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale); per il deprezzamento di tali componenti impiantistiche, si assumono i valori riportati nella Tabella 1, avendo cura di incrementare la vita effettiva di 5 anni ( $V_{Teimp} = V_{Te} + 5$ ).

#### 4.3.2 - Saggio di fruttuosità

L'art. 29 del Regolamento (D.P.R. 1142/1949) prevede che "... il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di

capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio”.

Il suddetto dettato normativo è stato reinterpretato dalla giurisprudenza di legittimità che ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato (a seguito dei moltiplicatori previsti dall’art. 52 del DPR 131/1986, che sono attualmente stabiliti dal DM 14 dicembre 1991, confermati da P.O. 123/2008) in misura pari al:

- **2%** per gli immobili appartenenti alle categorie del **Gruppo D**
- **3%** per gli immobili appartenenti alle categorie del **Gruppo E**

In coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, nella Circolare 6/2012 viene data indicazione di utilizzare la quantificazione sopra riportata dei saggi, poiché comprensiva delle detrazioni e aggiunte previste dalla norma.

**PARTE III – INDICAZIONE DEI VALORI DI COSTO DA APPLICARE ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI**
**5. Valore di costo di riproduzione dei fabbricati e degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni**

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Tettoie</b>	<b>Tettoia di tipo semplice:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in ondulati comuni con pavimentazione naturale	30,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Tettoia di tipo medio:</b> struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4,00 - 5,00 m; copertura orizzontale, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali con pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	40,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Tettoia a destinazione particolare:</b> (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati e presenza di servizi e/o impianti	100,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Capannoni industriali</b>	Costruzioni comuni	180,00 €/m <sup>2</sup>	
	Costruzioni ad uno o più piani con struttura portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici o dinamici anche notevoli	250,00 €/m <sup>2</sup>	
	Capannoni ad un piano per luci fino a 10 m h 6,00 m	100,00 €/m <sup>2</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>
	Capannoni ad un piano per luci fino a 15 m h 6,00 m	130,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>
	Capannoni ad un piano per luci fino a 20 m h 6,00 m	150,00 €/m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>
	Capannoni ad un piano per luci fino a 30 m h 6,00 m	200,00 €/m <sup>2</sup>	220,00 €/m <sup>2</sup>
	Per altezze superiori ai 6 metri si applica ai costi indicati un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 20%; per copertura a shed un ulteriore incremento del 10%.		

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Costruzioni per uffici e servizi</b>	Uffici caratterizzati da strutture, finiture e/o impianti normali	250,00 €/m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>
	Uffici strutturati dotati di finiture/impianti di una certa rilevanza	400,00 €/m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>
	Uffici interni ad un capannone industriale, caratterizzati da finiture economiche	100,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Costruzioni agricole</b>	Capannoni avicoli o adibiti a stalla	60,00 €/m <sup>2</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>
	Vasca deposito liquami	20,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>
	Serre con struttura portante e di copertura in acciaio zincato con luce fino a 6 m, completa di manto di copertura in materiale leggero e fondazioni	18,00 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>
	Serre con struttura portante e di copertura in profilati in acciaio zincato, con luce fino a 8 m, completo di copertura con materiale leggero e fondazioni	35,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>
	Serre in acciaio zincato, copertura tetto e fiancate in vetro o materiale leggero; portelli di aerazione di colmo e/o laterali; completo di fondazioni e motorizzazione aperture; luce fino a 10 m	60,00 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Parcheggi</b>	Parcheggio multipiano	200,00 €/m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Cabine ENEL</b>	Cabine elettriche	Valori stabiliti da verbale d'intesa sottoscritto tra l'ex Compartimento del Territorio del Ministero delle Finanze – Direzione di Venezia e l'ENEL prot. 12639/1995	

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Distributori carburanti</b>	Chiosco gestore in muratura ordinaria o prefabbricato (completo di isola)	300,00 €/m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>
	Pensilina a montante centrale (completa di plinti)	130,00 €/m <sup>2</sup>	180,00 €/m <sup>2</sup>
	Pensilina a più montanti (completa di plinti)	110,00 €/m <sup>2</sup>	210,00 €/m <sup>2</sup>
	Serbatoi Capacità fino a 5 m <sup>3</sup>	€ 500,00	€ 1.900,00
	Serbatoi Capacità fino a 10 m <sup>3</sup>	€ 1.600,00	€ 2.600,00
	Serbatoi Capacità fino a 20 m <sup>3</sup>	€ 2.400,00	€ 3.600,00
	Serbatoi Capacità oltre 20 m <sup>3</sup>	€ 3.500,00	€ 4.500,00
	Sistemazione area di pertinenza dei distributori di carburanti, consistente in sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, banchine, impianto di illuminazione, collegamenti idraulici, ecc.	40,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Distributore G.P.L.</b>	Serbatoio fino a 30 m <sup>3</sup> , fabbricato (di protezione serbatoio) in blocchi di calcestruzzo con copertura; a corpo, installazione compresa	€ 20.000,00	€ 30.000,00

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Impianti sportivi</b>	Palestre	250,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
	Spogliatoi sportivi prefabbricati con struttura intelaiata leggera	100,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>
	Spogliatoi di palestre/campi sportivi costruiti con tecnologia tradizionale (muratura o calcestruzzo) e finiture simili al restante complesso sportivo	250,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
	Campi da calcio	6,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
	Campi da tennis a corpo, per campo	€ 9.000,00	€ 25.000,00
	Gradinate con struttura intelaiata leggera	30,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>
	Gradinate con struttura in c.a. e finiture economiche	150,00 €/m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup>
	Gradinate interne al complesso sportivo e buone finiture	250,00 €/m <sup>2</sup>	350,00 €/m <sup>2</sup>
	Piscina	180,00 €/m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Banche / centri di servizi / polifunzionali</b>	Costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale e/o commerciale) o appositamente realizzati	400,00 €/m <sup>2</sup>	780,00 €/m <sup>2</sup>
	Caveau/camere di sicurezza	300,00 €/m <sup>3</sup>	450,00 €/m <sup>3</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Alberghi *</b>	In edificio tipologicamente destinato all'attività turistico/ricettiva	400,00 €/m <sup>2</sup>	800,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ospedali/case di cura</b>	In edificio tipologicamente destinato	450,00 €/m <sup>2</sup>	650,00 €/m <sup>2</sup>

\* Per gli immobili ubicati nei centri storici e/o di pregio è opportuno procedere alla determinazione del valore di costo attraverso comparazione, in considerazione anche dei valori storici noti, già utilizzati e pertanto consolidati nel tempo

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Teatri / cinema / locali pubblici – per eventi</b>	Discoteche, cinema, teatri, sale da ballo, locali pubblici, per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale) o appositamente destinati in edifici anche con destinazioni commerciale e terziaria	280,00 €/m <sup>2</sup>	365,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Grandi magazzini / negozi / supermercati / centri commerciali</b>	Fabbricati destinati ad attività commerciale per la grande distribuzione, con finiture economiche, caratterizzati da ampi open space eventualmente suddivisi da elementi leggeri e/o mobili	180,00 €/m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup>
	Fabbricati su uno o più piani, destinati ad attività commerciale, con buone e/o ottime finiture, in cui possono coesistere più attività e destinazioni	350,00 €/m <sup>2</sup>	520,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Musei, mostre ed esposizioni</b>	Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in latero-cemento, pavimentazione in marmo o ceramica	200,00 €/m <sup>2</sup>	415,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Sistemazione aree esterne</b> (da aggiungere al valore delle aree)	Asfaltatura	10,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
	Gettata in cemento	15,00 €/m <sup>2</sup>	
	Autobloccanti in calcestruzzo	20,00 €/m <sup>2</sup>	
	Ghiaia/stabilizzato compattato	5,00 €/m <sup>2</sup>	
	Giardino formazione di prato	2,00 €/m <sup>2</sup>	
	Recinzioni in ferro verniciato su sottostante muretto in cemento o muratura	80,00 €/m	
	Recinzioni in rete metallica su sottostante muretto in cemento o muratura	25,00 €/m	
	Recinzioni in muratura ordinaria su sottostante muretto in cemento	100,00 €/m	

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Scale mobili</b>	Scale mobili per trasporto di persone atte a superare un dislivello fino a 4 m	€ 40.000,00	

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Celle frigo</b>	Cella con temperature superiori a 0° e volume fino a 1000 m <sup>3</sup>	85,00 €/m <sup>3</sup>	140,00 €/m <sup>3</sup>
	Cella con temperature superiori a 0° e volume fino a 15.000 m <sup>3</sup>	65,00 €/m <sup>3</sup>	100,00 €/m <sup>3</sup>
	Cella con temperature inferiori a -10° e volume fino a 15.000 m <sup>3</sup>	90,00 €/m <sup>3</sup>	140,00 €/m <sup>3</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		Min.	Max.
<b>Montacarichi ed ascensori</b>	Montavivande con cabina metallica, 2/3/4 fermate e portata fino a 100 kg	€ 3.600,00	€ 4.600,00
	Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica, 2/3 fermate e portata fino a 1.500 kg	€ 8.300,00	€ 15.500,00
	Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica, 2/3 fermate e portata fino a 3.000 kg	€ 15.500,00	€ 25.800,00
	Ascensore per 2/3 fermate e portata fino a 600 kg	€ 7.000,00	€ 11.400,00
	Ascensore per 2/3 fermate e portata fino a 900 kg	€ 15.000,00	

## 6. Valore dell'area

Di seguito si riportano i valori unitari, riferiti al biennio economico 1988/'89, d'ausilio alla stima delle aree edificate di unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali D/1, D/7 e D/8. Si precisa che, in particolare per le aree ubicate nei centri storici e/o di pregio, e/o caratterizzate da una potenzialità non ordinaria, nonché per le altre destinazioni del gruppo D, è necessario procedere alla determinazione del loro valore sulla base di specifiche valutazioni o di prezzi locali <sup>2</sup>.

	VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.
TERRENI AGRICOLI	2,50	5,00

### 6.1 Provincia di Belluno

COMUNE	VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.
BELLUNO	20,00	30,00
LENTIAI, LIMANA, MEL, TRICHIANA, SEDICO, SOSPIROLO, FELTRE, ALANO DI PIAVE, ARSIE', CESIOMAGGIORE, FONZASO, LAMON, PEDAVENA, QUERO-VAS, SAN GREGORIO NELLE ALPI, SANTA GIUSTINA, SEREN DEL GRAPPA, SOVRAMONTE, ALPAGO, CHIES D'ALPAGO, PONTE NELLE ALPI, TAMBRE	15,00	25,00
LONGARONE, SOVERZENE, OSPITALE DI C., VAL DI ZOLDO, ZOPPE' DI C., AGORDO, GOSALDO, RIVAMONTE AGORDINO, VOLTAGO AGORDINO, LA VALLE AGORDINA, TAIBON AGORDINO	15,00	30,00
ALLEGHE, LIVINALLONGO DEL COL DI LANA, COLLE SANTA LUCIA, SELVA DI C., ROCCA PIETORE, SAN TOMASO AGORDINO, VALLADA AGORDINA, CENCENIGHE AGORDINO, CANALE D'AGORDO, FALCADE, BORCA DI C., CORTINA D'AMPEZZO, SAN VITO DI C.	20,00	40,00
AURONZO DI C., CALALZO DI C., LOZZO DI C., VIGO DI C., LORENZAGO DI C., DOMEGGE DI C., PIEVE DI C., PERAROLO DI C., VALLE DI C., VODO DI C., CIBIANA DI C., COMELICO SUPERIORE, SAN NICOLO' DI COMELICO, SAN PIETRO DI C., DANTA, SANTO STEFANO DI C.	15,00	35,00

<sup>2</sup> Si ricorda inoltre quanto riportato nella Circolare 6/2012 - Allegato Tecnico II "Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area non può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture. Per aree ubicate nei centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area ne rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, aree di sosta e rifornimento carburanti, ecc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica. Ad ogni modo, è opportuna la verifica sintetica del risultato scaturente dall'uso della percentuale di riferimento sopra indicata, con determinazione dell'effettivo valore unitario in tal modo attribuito all'area del lotto."

## 6.2 Provincia di Padova

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.	Min.	Max.
PADOVA	70,00	120,00	40,00	70,00
ARQUA' PETRARCA, ABANO TERME, ALBIGNASEGO, CADONEGHE, CAMPOSAMPIERO, CITTADELLA, CONSELVE, ESTE, LIMENA, MONSELICE, MONTAGNANA, MONTEGROTTO TERME, NOVENTA PADOVANA, PIOVE DI SACCO, PONTE SAN NICOLO', RUBANO, SAONARA, SELVAZZANO DENTRO, VIGODARZERE, VIGONZA	40,00	80,00	25,00	40,00
AGNA, ANGUILLARA VENETA, ARRE, ARZEGRANDE, BAGNOLI DI SOPRA, BAONE, BARBONA, BOARA PISANI, BORGORICCO, BOVOLENTA, BRUGINE, CAMPODORO, CAMPOSANMARTINO, CANDIANA, CARCERI, CARRARA SAN GIORGIO, CARRARA SANTO STEFANO, CARTURA, CASALE DI SCODOSIA, CASTELBALDO, CERVARESE SANTA CROCE, CINTO EUGANEO, CODEVIGO, CORREZZOLA, CURTAROLO, GAZZO PADOVANO, GRANTORTO, GRANZE, LOREGGIA, LOZZO ATESTINO, MASERA' DI PADOVA, MASI, MASSANZAGO, MEGLIADINO SAN FIDENZIO, MEGLIADINO SAN VITALE, MERLARA, PERNUMIA, PIACENZA D'ADIGE, POLVERARA, PONSO, PONTELONGO, POZZONOVO, ROVOLON, SALETTO DI MONTAGNANA, S. PIETRO VIMINARIO, S. MARGHERITA D'ADIGE, S. ELENA D'ESTE, SANT'URBANO, TERRASSA PADOVANA, TRIBANO, URBANA, VEGGIANO, VESCOVANA, VIGHIZZOLO D'ESTE, VILLA DEL CONTE, VILLA ESTENSE, VO' EUGANEO, CARMIGNANO DI BRENTA, CASALSERUGO, FONTANIVA, GALLIERA VENETA, GALZIGNANO TERME, MESTRINO, SAN GIORGIO IN BOSCO, SAN PIETRO IN GU', S. GIUSTINA IN COLLE, S.ANGELO DI PIOVE DI SACCO, SOLESINO, VILLAFRANCA PADOVANA, VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO	15,00 / 40,00			
BATTAGLIA TERME, CAMPODARSEGO, LEGNARO, OSPEDALETTO EUGANEO, PIAZZOLA SUL BRENTA, PIOMBINO DESE, SACCOLONGO, SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, SAN MARTINO DI LUPARI, STANGHELLA, TEOLO, TOMBOLO, TORREGLIA, TREBASELEGHE	40,00	70,00	20,00	40,00

### 6.3 Provincia di Rovigo

COMUNE	VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.
ROVIGO	20,00	30,00
ADRIA, BADIA POLESINE, LENDINARA, OCCHIOBELLO, ROSOLINA, FASCIA ROMEA	15,00	30,00
COMUNI LIMITROFI A ROVIGO E AI MARGINI DEL TERRITORIO PROVINCIALE	15,00	25,00

### 6.4 Provincia di Treviso

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.	Max.	Max.
TREVISO	50,00	75,00	30,00	50,00
VILLORBA	40,00	60,00	30,00	40,00
ALTIVOLE, ARCADE, BORSO DEL GRAPPA, BREDI DI PIAVE, CAPPELLA MAGGIORE, CARBONERA, CASALE SUL SILE, CASTELCUCCO, CASTELLO DI GODEGO, CAVASO DEL TOMBA, CESSALTO, CHIARANO, CIMADOLMO, CISON DI VALMARINO, CODOGNE, COLLE UMBERTO, CORDIGNANO, CORNUDA, CRESPIANO DEL GRAPPA, CROCIATA DEL MONTELLO, FARRA DI SOLIGO, FOLLINA, FONTANELLE, FONTE, FREGONA, GAIARNE, GIAVERA DEL MONTELLO, GODEGA SANT'URBANO, GORGO AL MONTICANO, ISTRANA, LORIA, MANSUE, MARENO DI PIAVE, MASER, MASERADA, MEDUNA DI LIVENZA, MIANE, MONASTIER, MONFUMO, MOTTA DI LIVENZA, NERVESA DELLA BATTAGLIA, ODERZO, ORMELLE, ORSAGO, PIAVON, POPRTOBUFFOLE, POVEGLIANO, REFRONTOLO, SALGAREDA, SAN PIETRO DI FELETTO, SAN POLO DI PIAVE, SANTA LUCIA DI PIAVE, SARMEDE, SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA, TARZO, TREVIGNANO, VAZZOLA, ZENSON DI PIAVE, ZERO BRANCO	15,00 / 20,00			

ASOLO, CAERANO DI SAN MARCO, CASIER, CASTELFRANCO VENETO, CONEGLIANO, MOGLIANO VENETO, MONTEBELLUNA, MORGANO, MORIAGO DELLA BATTAGLIA, PADERNO DEL GRAPPA, PAESE, PEDEROBBA, PIEVE DI SOLIGO PONTE DI PIAVE, PONZANO VENETO, POSSAGNO, PREGANZIOL, QUINTO DI TREVISO, RESANA, REVINE LAGO, RIESE PIO X, RONCADE, SAN BIAGIO DI CALLALTA, SAN FIOR, SAN PIETRO DI BARBOZZA, SAN VENDEMIANO, SAN ZENONE DEGLI EZZELINI, SEGUSINO, SILEA, SPRESIANO, SUSEGANA, VALDOBBIADENE, VEDELAGO, VIDOR, VITTORIO VENETO, VOLPAGO DEL MONTELLO	20,00 / 35,00
ZONE PROSSIME A VIA TERRAGLIO DEI COMUNI DI MOGLIANO VENETO, PREGANZIOL, SAN VENDEMIANO	30,00 / 40,00

### 6.5 Provincia di Venezia

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.	Min.	Max.
VENEZIA	40,00	60,00	30,00	40,00
ANNONE VENETO, CAMPAGNA LUPIA, CAMPOLONGO MAGGIORE, CAMPONOGARA, CAORLE, CAVARZERE, CEGGIA, CINTO CAOMAGGIORE, CONA, CONCORDIA SAGITTARIA, DOLO, ERACLEA, FIESSO D'ARTICO, FOSSALTA DI PIAVE, FOSSALTA DI PORTOGRUARO, FOSSO', GRUARO, MARTELLAGO, MEOLO, MUSILE DI PIAVE, NOVENTA DI PIAVE, PIANIGA, PRAMAGGIORE, QUARTO D'ALTINO, SALZANO, SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, SAN STINO DI LIVENZA, SCORZE', STRA', TEGLIO VENETO, TORRE DI MOSTO, VIGONOVO	15,00 / 35,00			
CHIOGGIA, JESOLO, MARCON, MIRA, MIRANO, NOALE, PORTOGRUARO, SAN DONA' DI PIAVE, SANTA MARIA DI SALA, SPINEA	20,00 / 40,00			

## 6.6 Provincia di Verona

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.	Min.	Max.
AFFI, BARDOLINO, BRENZONE, CASTELNUOVO, CAVAION, COSTERMANO, GARDA, LAZISE, MALCESINE, PASTRENGO, PESCHIERA DEL GARDA, TORRI DEL BENACO, VERONA	60,00	100,00	30,00	60,00
BUSSOLENGO, BUTTAPIETRA, CASTEL D'AZZANO, FUMANE, GREZZANA, MARANO DI VALPOLICELLA, NEGRAR PESCANTINA, SAN GIOVANNI LUPATOTO, SAN MARTINO B.A., SAN PIETRO IN CARIANO, SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, SOMMACAMPAGNA, SONA, VALEGGIO SUL MINCIO, VILLAFRANCA	45,00	75,00	20,00	45,00
BOVOLONE, CEREA, COLOGNA VENETA, LEGNAGO, SAN BONIFACIO	30,00	40,00	15,00	30,00
ALBAREDO D'ADIGE, ANGIARI, ARCOLE, BADIA CALAVENA, BELFIORE, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, BOSCO CHIESANUOVA, BRENTINO BELLUNO, CALDIERO, CAPRINO VERONESE, CASALEONE, CASTAGNARO, CAZZANO DI TRAMIGNA, CERRO, COLOGNOLA AI COLLI, CONCAMARISE, DOLCE', ERBE', ERBEZZO, FERRARA DI MONTEBALDO, GAZZO, ILLASI, ISOLA DELLA SCALA, ISOLA RIZZA, LAVAGNO, MEZZANE DI SOTTO, MINERBE, MONTECCHIA DI CROSARA, MONTEFORTE D'ALPONE, MOZZECANE, NOGARA, NOGAROLE ROCCA, OPPEANO, PALU', POVEGLIANO, PRESSANA, RIVOLI VERONESE, RONCA', RONCO ALL'ADIGE, ROVERCHIARA, ROVEREDO DI GUA', ROVERE' VERONESE, SALIZZOLE, SAN GIOVANNI ILARIONE, SANGUINETTO, SAN MAURO DI SALINE, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANT'ANNA D'ALFAEDO, SAN ZENO DI MONTAGNA, SELVA DI PROGNO, SOAVE, SORGA', TERRAZZO, TREGNAGO, TREVENUOLO, VELO VERONESE, VERONELLA, VESTENANUOVA, VIGASIO, VILLA BARTOLOMEA, ZEVIO, ZIMELLA	15,00 / 30,00			

## 6.7 Provincia di Vicenza

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	Min.	Max.	Min.	Max.
VICENZA	50,00	60,00	40,00	50,00
ARCUGNANO SANT'AGOSTINO, ARZIGNANO, BASSANO DEL GRAPPA, SANTORSO, SCHIO, THIENE, ZANE'	45,00	50,00	35,00	45,00
AGUGLIARO, ALBETTONO, ALONTE, ALTISSIMO, ARSIERO, ASIAGO, ASIGLIANO VENETO, BARBARANO VICENTINO, BASSANO VALROVINA, BOLZANO VICENTINO, BRESSANVIDO, BROGLIANO, CALTRANO, CALVENE, CAMISANO VICENTINO, CAMPIGLIA DEI BERICI, CAMPOLONGO SUL BRENTA, CASTEGNERO, CASTELGOMBERTO, CHIUPPANO, CISMON DEL GRAPPA, COGOLLO DEL CENGIO, CONCO, CRESPADORO, ENEGO, FARA VICENTINO, FOZA, GALLIO, GAMBUGLIANO, GRANCONA, GRISIGNANO DI ZOCCO, GRUMOLO DELLE ABBADESSE, ISOLA VICENTINA, LAGHI, LASTEBASSE, LUGO, LUSIANA, MASON, MOLVENA, MONTE DI MALO, MONTEGALDA, MONTEGALDELLA, MONTEVIALE, MOSSANO, NANTO, NOGAROLE VICENTINO, NOVENTA VICENTINA, ORGIANO, PEDEMONTE, PIOVENE ROCCHETTE, POIANA MAGGIORE, POSINA, POZZOLONE, QUINTO VICENTINO, RECOARO TERME, ROANA, ROTZO, SAN GERMANO DEI BERICI, SAN NAZARIO, SAN PIETRO MUSSOLINO, SAN VITO DI LEGUZZANO, SOLAGNA, SOSSANO, TONEZZA DEL CIMONE, VALDASTICO, VALLI DEL PASUBIO, VALSTAGNA, VELO D'ASTICO, VILLAGA, VILLAVERLA, ZOVENCEDO	15,00 / 30,00			
ARCUGNANO TORRI, BREGANZE, BRENDOLA, CALDOGNO, CARTIGLIANO, CASSOLA, CHIAMPO, CORNEDO VICENTINO, COSTABISSARA, CREAZZO, DUEVILLE, GAMBELLARA, LONGARE, LONIGO, MALO, MARANO, MAROSTICA, MONTEBELLO, MONTECCHIO, MONTICELLO CONTE OTTO, MONTORSO VICENTINO, MUSSOLENTE, NOVE, PIANEZZE, POVE DEL GRAPPA, ROMANO D'EZZELINO, ROSA', ROSSANO VENETO, SALCEDO, SANDRIGO, SARCEDO, SAREGO, SCHIAVON, SOVIZZO, TEZZE SUL BRENTA, TORREBELVICINO, TORRI DI QUARTESOLO, TRISSINO, VALDAGNO, ZERMEGHEDO, ZUGLIANO, CARRE', ALTAVILLA VICENTINA	20,00 / 40,00			