

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI
PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE
SPECIALE E PARTICOLARE (Categorie "D" ed "E")
CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO DEL COSTO
DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

EDIZIONE 2024



a cura della

Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia - Ufficio SCCPIEOMI
(Flavio Falcone, Agnese Inchingolo, Francesca Tassotto)

si ringraziano

i Direttori degli Uffici Provinciali-Territorio di Gorizia, Pordenone, Trieste e Udine,
i Capi Area SCC e i loro collaboratori per il prezioso contributo

i Collegi Provinciali Geometri e Geometri Laureati della Regione
l'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine
per le osservazioni fornite nella stesura del documento

PRESENTAZIONE

Il presente documento segue la redazione dei *“Prontuari dei valori unitari per la determinazione della rendita catastale delle unita' immobiliari a destinazione Speciale e Particolare (Categorie “D” ed “E”) con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato (cost approach)”* pubblicati nel 2019 per le Province di Gorizia, Pordenone, Trieste e Udine.

Sulla base dell'esperienza maturata negli Uffici Provinciali-Territorio nei cinque anni seguenti alla prima pubblicazione e dei riscontri pervenuti dal mondo professionale, è stata ravvisata la necessità di ricondurre i quattro Prontuari Provinciali ad un **unico documento su base regionale**.

Il Prontuario è rivolto tanto ai professionisti che operano in ambito catastale quanto ai tecnici dell'Agenzia e ha la finalità di fornire uno strumento operativo di ausilio nella stima catastale degli immobili a destinazione Speciale e Particolare, che possa essere di riferimento sia nelle fasi di determinazione della rendita catastale proposta, che nella verifica della stessa, al fine di consentire una riduzione dei rifiuti in accettazione e delle rettifiche in accertamento.

Auspicio, pertanto, che il documento sia gradito a tutta l'utenza tecnica e che, in linea con il percorso avviato nel 2021 con la pubblicazione del Quaderno Do.C.Fa. del Friuli Venezia Giulia, esso contribuisca a perseguire l'obiettivo di uniformità di trattazione delle pratiche, incrementando così il livello di coerenza, trasparenza ed efficacia dei controlli.

IL DIRETTORE REGIONALE

Egon Sanin

INDICE

PREMESSA	2
LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI	3
QUADRO DELLE CATEGORIE E DESTINAZIONI D'USO.....	4
NOTE METODOLOGICHE – LA CIRCOLARE 6/2012	8
VALORE DEL SUOLO	10
COSTI DI COSTRUZIONE	11
EDILIZIA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE.....	12
EDILIZIA COMMERCIALE	14
EDILIZIA DIREZIONALE	16
EDILIZIA SCOLASTICA	17
BANCHE E ISTITUTI DI CREDITO	18
AMBULATORI, CLINICHE E CASE DI CURA.....	19
CASE DI RIPOSO	20
ALBERGHI E ALTRE STRUTTURE RICETTIVE.....	21
EDILIZIA DI INTRATTENIMENTO	23
IMPIANTI SPORTIVI.....	24
EDILIZIA AGRICOLA	27
AREE DI RIFORNIMENTO CARBURANTE	30
PARCHEGGI.....	32
AREE SCOPERTE	33
ALTRI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI	34

PREMESSA

Con questa nuova edizione del Prontuario si è provveduto ad operare una riorganizzazione delle voci di costo, con l'integrazione di alcune tipologie edilizie e l'aggiornamento dei valori di riferimento. Nel nuovo documento è stata introdotta, per ogni voce di costo, l'**indicazione del valore "ordinario"**, da intendersi come valore medio di riferimento per la specifica tipologia edilizia così come descritta nel capitolo, **e di un range di scostamento**; ogni scostamento dal valore ordinario deve essere giustificato dalla presenza di peculiari caratteristiche oggettive che differenzino quella componente dalla tipologia più comune riportata in tabella.

Appare utile chiarire che il **Prontuario non rappresenta uno strumento vincolante per il tecnico valutatore**, il quale potrà redigere una stima puntuale dell'immobile indipendente dai costi di costruzione unitari indicati nel documento stesso e che, in ogni caso, **i costi riportati nel presente documento** rappresentano dei valori di riferimento, che **andranno contestualizzati** sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive specifiche del bene oggetto di stima.

Per quanto attiene alle specifiche modalità di censimento degli immobili si invita a fare riferimento, in particolare, al **Vademecum Do.C.Fa. nazionale** - edizione 2022 - e al **Quaderno Do.C.Fa. del Friuli Venezia Giulia¹** - edizione 2021.

¹ Per quanto non in contrasto con le istruzioni del Vademecum Do.C.Fa. nazionale di successiva pubblicazione

LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

I due principali gruppi di immobili, definiti con la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano avviata con R.D.L. 652/1939, sono rappresentati dalle:

- **unità immobiliari a destinazione ordinaria:** in questo contesto l'aggettivo "ordinaria" assume il significato di destinazione diffusa; una determinata tipologia di u.i. risponde a tale requisito quando è ampiamente presente in una certa zona censuaria, al punto che è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione.¹
- **unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:** trattasi di quegli immobili che, per caratteristiche tipologiche e reddituali, non risultano confrontabili con unità di riferimento dei gruppi a destinazione ordinaria. L'aggettivo "**speciale**" si riferisce alla conformazione intrinseca di un determinato immobile le cui caratteristiche costruttive e dimensionali sono determinate dalle speciali esigenze dell'attività che vi si svolge (industriale, commerciale, direzionale, agricola, etc.); l'aggettivo "**particolare**" si riferisce alla conformazione intrinseca di un determinato immobile le cui caratteristiche costruttive e dimensionali sono determinate dall'esigenza di assolvere a particolari funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

L'assegnazione ad una determinata categoria va fatta sulla base della destinazione propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dalle sue caratteristiche oggettive, indipendentemente dal suo uso attuale², dalla natura giuridica dei soggetti proprietari o dagli eventuali interessi pubblici perseguiti.

Mentre la rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria è valutata per confronto con le unità di riferimento (attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe³), la **rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare è determinata con stima diretta - ovvero puntuale - per ogni singola unità immobiliare⁴**, proprio in ragione della loro ridotta diffusione sul territorio, che non permette il confronto con unità "tipo" di riferimento.

¹ Circolare 4/2006 - Agenzia del Territorio

² L. 1249/39

³ D.L. 70/1988 - art. 11 - comma 1, convertito dalla L. 154/1988

⁴ Art. 10 del R.D.L. 652/1939, n. 652 convertito con L. 1249/1939, modif. dal D.L. 514/1948

QUADRO DELLE CATEGORIE E DESTINAZIONI D'USO

A partire dal 2016, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Ciascuna destinazione d'uso, individuata dai codici sotto riportati, è compatibile con la sola categoria catastale indicata.

Gruppo D - Immobili a destinazione speciale**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

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

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (*)

1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
------	---

D/4 - Case di cura e ospedali (*)

1201	Ospedali
1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale

D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione (*)

0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
------	---

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (*)

1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui

(*) da censire in categoria speciale quando per le loro caratteristiche non siano comparabili con unità tipo di riferimento

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

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

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

1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
------	---

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 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

Gruppo E - Immobili a destinazione particolare¹**E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei**

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

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
------	--

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

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

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
------	--

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
------	---

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
------	--

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

1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
------	---

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
------	--

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E
------	---

¹ Le tipologie di immobili presenti nel quadro delle categorie E sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica. (Circolare 6/2012 - Agenzia del Territorio)

NOTE METODOLOGICHE – LA CIRCOLARE 6/2012

La rendita catastale delle unità immobiliari dei gruppi D ed E è determinata, come precedentemente detto, attraverso una stima diretta del bene.

Con riferimento alle modalità di stima diretta, la Circolare n. 6 del 2012¹ (emanata dall'allora Agenzia del Territorio) prevede l'impiego di uno dei seguenti procedimenti, da adottare secondo l'ordine gerarchico di seguito specificato:

- **procedimento diretto con approccio reddituale:** da adottare in via prioritaria, nel caso in cui sia possibile individuare un mercato locativo dinamico in grado di consentire la definizione di un reddito lordo medio ordinario al quale sottrarre spese e perdite eventuali;
- **procedimento indiretto con approccio di mercato:** da adottare, in seconda istanza, qualora sia possibile individuare un mercato dinamico delle compravendite di unità immobiliari similari;
- **procedimento indiretto con approccio di costo:** da adottare in assenza di un mercato sufficientemente dinamico delle locazioni e delle compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

In quest'ultima circostanza, che rappresenta la situazione più frequente considerando che il mercato da prendere a riferimento deve essere quello del biennio economico 1988-1989, l'attribuzione della rendita catastale viene operata mediante il **calcolo del costo di riproduzione deprezzato**, per la cui determinazione devono essere valorizzate le componenti di seguito riportate, definite dalla Circolare n. 6/T del 2012:

- **il suolo**, con riferimento all'intero lotto su cui ricade l'unità immobiliare;
- **le costruzioni e gli elementi strutturalmente connessi**²;
- **gli impianti funzionali allo specifico processo produttivo**³ (solo per stime riferite a periodi antecedenti al 1° gennaio 2016);
- **le spese tecniche, gli oneri ed il profitto normale del promotore immobiliare.**

La stima basata sul procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato consiste nel determinare il costo di costruzione di un immobile in grado di sostituire quello oggetto di stima, in quanto dotato della stessa utilità, ma realizzato con tecnologie attuali e poi eventualmente deprezzato in base alle caratteristiche dell'immobile in valutazione.

Poiché la stima catastale va sempre riferita all'epoca censuaria, ovvero al biennio economico 1988-1989, il **deprezzamento** per vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale è **applicabile ai soli fabbricati costruiti antecedentemente al biennio 1988-1989**, che non abbiano subito successivi interventi di ristrutturazione totale. Esso viene stimato in funzione del rapporto tra vita effettiva e vita utile (V_{tE}/V_{tU}) e del valore residuo (V_R) del bene al termine della sua vita utile⁴. In nessun caso il deprezzamento può superare il 50% del valore a nuovo.

¹ Le indicazioni della Circolare n. 6/2012 hanno assunto rango normativo per effetto dell'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, che ha individuato la suddetta circolare quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare di cui all'art. 10 del R.D.L. n. 652 del 1939.

² Per elementi strutturalmente connessi si intendono, generalmente, quelle componenti caratterizzate da un'utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare, in grado di conferire all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori (quali ad esempio ascensori, montacarichi, scale, recinzioni, etc.).

³ Per le stime riferite a periodi successivi al 31 dicembre 2015, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, il quale stabilisce che "A decorrere dal 1° gennaio 2016 [...] Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"

⁴ Cfr. Allegato Tecnico III della Circolare n. 6/2012 – "Approccio di costo – Linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento"

La Circolare n. 6/2012, alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti¹, definisce il **costo di produzione (K)** di un immobile come la somma delle seguenti voci di costo:

- C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
- C3. costo a nuovo degli impianti fissi;
- C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo²;
- C5. oneri concessori e di urbanizzazione³;
- C6. oneri finanziari⁴.

Nella stima operata con approccio di costo, al fine di individuare il **valore di mercato del bene (V)**, al costo di produzione (K) dovrà essere sommato il **profitto normale di un promotore immobiliare (P)**, ovvero la remunerazione ordinaria connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare. Esso viene valorizzato al 12,44%, pari al rendimento di stato del biennio economico 1988-1989.

$$V = (K + P)$$

La rendita catastale sarà determinata attraverso la seguente relazione:

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

dove r è il **saggio di fruttuosità**, che per gli immobili in categoria Speciale e Particolare è univocamente determinato⁵ nelle rispettive percentuali del

- **2% per il gruppo D,**
- **3% per il gruppo E.**

¹ Cfr. Allegato Tecnico II della Circolare n. 6/2012 "Approccio di costo – Determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P)"

² Come da Circolare n. 6/2012, le spese tecniche vanno computate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri e Architetti (Legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.). Per un'indicazione di massima dell'incidenza delle spese tecniche sul costo di costruzione, si fornisce la tabella di seguito riportata:

Importo delle opere [€]	incidenza spese professionali
sotto 4'000	20-35 %
4'000-20'000	15-20 %
20'000-100'000	10-15 %
100'000-350'000	6-10 %
350'000-2'500'000	4-6 %
oltre 2'500'000	3-4 %

³ In assenza di dati specifici, valutabili forfettariamente nella misura del 5% dei costi di costruzione

⁴ In prima approssimazione pari al 13,8%, stimando ordinariamente una durata dell'esposizione pari a 2 anni e una incidenza dell'indebitamento pari al 50%

⁵ ex multis sentenza Cass. Civ. n. 10075/06

VALORE DEL SUOLO

In linea generale il valore del suolo rappresenta il costo ordinario da sostenere per l'acquisto del terreno libero e suscettibile di trasformazione, che deve essere inteso come la somma data dall'area di sedime e quella di pertinenza della costruzione, ovvero la **superficie dell'intero lotto su cui si sviluppa l'immobile** oggetto di stima; conseguentemente, il valore unitario sarà unico sia per la parte coperta che per quella scoperta.

Tale valore è funzione dell'appetibilità commerciale dell'area, derivante dalla posizione (centrale, semicentrale, periferica), dal contesto ambientale (caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente delle costruzioni e livello socio-economico dei residenti), dai servizi e infrastrutture presenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie ecc.), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone agricole, turistiche, residenziali, commerciali, industriali) e dalle condizioni morfologiche del territorio.

Ai fini della valutazione del lotto andrà tenuta presente la sola potenzialità edificatoria già espressa attraverso l'edificazione attuata e non anche quella prevista dagli strumenti urbanistici in vigore, considerato che la stima catastale attiene all'uso attuale del bene (*existing use*) e non all'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite (*highest and best use*).

Il valore dell'area può essere determinato¹ attraverso un'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria di riferimento oppure, in assenza di dati storici, può essere stimato in base all'incidenza della stessa sul valore complessivo, nella misura di norma 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 riportata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica. Ad ogni buon conto, andrà operata una verifica sintetica del risultato derivante dall'uso della percentuale di riferimento utile alla quantificazione effettiva del valore unitario del lotto.

Con la finalità di fornire un utile ausilio alle operazioni estimali, nell'**Appendice A** allegata al presente Prontuario si riportano le "**Tabelle dei valori unitari del suolo**", all'interno delle quali sono stati individuati, per tutti i comuni della regione, dei range indicativi di valori da attribuire all'area, in **funzione della vocazione prevalente della zona** dove risulta ubicata l'unità immobiliare.

Il valore del suolo, espresso dal costo del terreno, **non deve essere frainteso con il costo di realizzazione di eventuali opere di sistemazione delle aree esterne**, da computare secondo la tabella riportata nella sezione **AREE SCOPERTE**, che andrà stimato in aggiunta al valore del suolo così come espresso.

¹ Cfr. Allegato Tecnico II della Circolare n. 6/2012 "Approccio di costo – Determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P)"

COSTI DI COSTRUZIONE

I valori indicati per le diverse tipologie edilizie rappresentano i **costi di realizzazione a nuovo** delle rispettive componenti - riferiti all'epoca censuaria 1988-89 - e sono da considerarsi **comprensivi degli impianti ordinari**, cioè di quelli comunemente presenti nella specifica tipologia; eventuali impianti di utilità trasversale che non possano essere ritenuti ordinari per la specifica tipologia vanno opportunamente computati a parte.

I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione¹ e **non sono comprensivi degli oneri indiretti** (spese tecniche relative alla progettazione e direzione lavori, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari e profitto normale del promotore).

I costi di costruzione di seguito indicati, riferiti a tipologie edilizie ricorrenti, sono il risultato dell'analisi condotta prendendo a riferimento:

- DEI - Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2024 e altre pubblicazioni tecniche di settore
- Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici 2024 della Regione FVG
- Pubblicazioni di ordini professionali relative ai costi parametrici di costruzione
- Ricerche di mercato
- Banca dati catastale in ambito regionale

Laddove necessario, possono essere utilizzate nella stima altre voci di costo, opportunamente documentate (ad esempio tramite fatture d'acquisto), anche se di epoca diversa da quella censuaria, avendo cura di ricondurre i relativi valori al biennio economico 1988-89.

Per operare tale anticipazione può essere fatto riferimento agli **“Indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale” della banca dati ISTAT**, ponendo come base per il calcolo la data del 1° gennaio 1989, il cui indice corrisponde al valore medio mensile rilevato nel biennio di riferimento 1988-1989.

Per pronta consultazione, si riporta la tabella dei coefficienti di anticipazione annuali, calcolati come media degli indici mensili rilevati dall'Istat per ogni annualità completa ad oggi disponibile.

Periodo	Indice	Coefficiente di anticipazione
1988-1989	1,000	100%
1990	1,134	88%
1991	1,229	81%
1992	1,292	77%
1993	1,326	75%
1994	1,370	73%
1995	1,398	72%
1996	1,424	70%
1997	1,461	68%
1998	1,440	69%
1999	1,465	68%
2000	1,507	66%
2001	1,539	65%
2002	1,602	62%
2003	1,650	61%
2004	1,720	58%
2005	1,787	56%

2006	1,836	54%
2007	1,903	53%
2008	1,975	51%
2009	1,995	50%
2010	2,028	49%
2011	2,088	48%
2012	2,134	47%
2013	2,148	47%
2014	2,146	47%
2015	2,155	46%
2016	2,162	46%
2017	2,174	46%
2018	2,204	45%
2019	2,215	45%
2020	2,227	45%
2021	2,315	43%
2022	2,590	39%
2023	2,644	38%

¹ Cfr. paragrafo 6 della Circolare n. 6/2012

EDILIZIA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

I **capannoni** valorizzati in tabella sono costruzioni caratterizzate da ampie cubature libere, generalmente di un piano fuori terra, ma anche su più piani, con finiture e dotazioni impiantistiche adeguate ad un'attività industriale. I **magazzini** si differenziano dai capannoni per la presenza di finiture e dotazioni impiantistiche minime, legate alla sola funzione di stoccaggio.

I costi di costruzione riportati in tabella relativi ai capannoni e magazzini sono stati distinti in base a tre **tipologie costruttive** di riferimento, aventi le seguenti caratteristiche: fabbricati in struttura metallica con copertura e/o tamponature di tipo leggero (lamiera o similari), fabbricati in calcestruzzo armato e tamponatura in pannelli prefabbricati in c.a., fabbricati in muratura.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, nel caso dei capannoni industriali, la presenza di pareti finestate o di shed in copertura potrebbe giustificare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario, mentre la presenza di tamponamenti telonati potrebbe motivare un'eventuale riduzione rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Capannoni			
Superficie coperta ≤ 2000 m ² Hpiano ≤ 5 m per ogni piano	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	120 ± 25%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	140 ± 25%
	<i>in muratura</i>	€/m ²	160 ± 25%
Superficie coperta > 2000 m ² Hpiano ≤ 5 m per ogni piano	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	110 ± 25%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	130 ± 25%
	<i>in muratura</i>	€/m ²	150 ± 25%
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>	+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO		
Magazzini e altre strutture di stoccaggio			
Superficie coperta ≤ 1000 m ² Hpiano ≤ 5 m per ogni piano	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	110 ± 20%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	130 ± 20%
	<i>in muratura</i>	€/m ²	150 ± 20%
Superficie coperta > 1000 m ² Hpiano ≤ 5 m per ogni piano	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	100 ± 20%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	120 ± 20%
	<i>in muratura</i>	€/m ²	140 ± 20%
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>	+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO		

Locali accessori all'attività industriale			
Servizi igienici	€/m ²	200	± 20%
Locali mensa, spogliatoi e ripostigli	€/m ²	150	± 20%
Depositi interni	€/m ²	120	± 20%
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche	€/m ²	100	± 20%
Soppalchi	€/m ²	80	± 20%
Uffici e aree espositive			
Uffici di reparto/box interni ai capannoni	€/m ²	160	± 20%
Uffici direzionali interni ai capannoni	€/m ²	240	± 30%
Uffici direzionali esterni o in corpi aggiunti	vedi sezione <i>COSTRUZIONI DIREZIONALI</i>		
Aree adibite a mostra interne ai capannoni	€/m ²	200	± 30%
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	50	± 20%
Tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	80	± 20%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		

EDILIZIA COMMERCIALE

I **negozi in centri commerciali** valorizzati nella tabella si riferiscono a singole unità immobiliari autonome poste all'interno di complessi immobiliari strutturati; a differenza delle altre attività commerciali sotto elencate, il valore ordinario tiene conto implicitamente dell'utilità derivante dagli spazi e servizi comuni, tipici di un centro commerciale, quali le gallerie pedonali, i servizi igienici, i depositi, i vani tecnici, i parcheggi, etc..

I **negozi in fabbricati promiscui** riportati nella tabella si riferiscono ad attività commerciali poste in edifici a destinazione mista, nuovi o ristrutturati e appositamente adeguati, che per le loro peculiari caratteristiche non rientrano nella categoria ordinaria C/1.

I **supermercati e altre attività della grande distribuzione** (quali centri per l'edilizia, bricolage, autosaloni, illuminotecnica, etc.) consistono, ordinariamente, in capannoni o altri fabbricati autonomi caratterizzati da grande flessibilità planivolumetrica, con finiture e dotazioni impiantistiche tipiche della grande distribuzione. La tipologia **ristorazione** si riferisce ad attività commerciali poste in fabbricati promiscui o autonomi, dotati di finiture e impianti adeguati all'attività di preparazione e somministrazione di cibi e bevande.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, nel caso dei negozi in centri commerciali, uno scostamento rispetto al valore ordinario può essere determinato da una elevata qualità architettonica del complesso commerciale o, per contro, da una scarsa presenza di spazi e servizi comuni. Nel caso di supermercati o simili, uno scostamento verso l'alto potrebbe essere giustificato da un involucro edilizio prevalentemente vetrato o di particolare qualità.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Negozi in centri commerciali			
Area vendita / esposizione	€/m ²	440	± 30%
Retro negozio	€/m ²	220	± 30%
Negozi in fabbricati promiscui			
Area vendita / esposizione	€/m ²	400	± 30%
Retro negozio	€/m ²	200	± 30%
Supermercati e altre attività della grande distribuzione			
Area vendita / esposizione	€/m ²	350	± 30%
Area lavorazioni	€/m ²	245	± 30%
Retro negozio	€/m ²	175	± 30%
se posti all'interno di centri commerciali	sovrapprezzo del 10%		
Ristorazione			
Area vendita / consumazione	€/m ²	440	± 30%
Area lavorazioni	€/m ²	315	± 30%
se posti all'interno di centri commerciali	sovrapprezzo del 10%		

Locali accessori all'attività commerciale			
Uffici amministrativi interni	€/m ²	300	± 20%
Servizi igienici, spogliatoi e simili	€/m ²	250	± 20%
Locali stoccaggio e smistamento merci	€/m ²	175	± 20%
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche	€/m ²	100	± 20%
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

EDILIZIA DIREZIONALE

All'interno di tale sezione sono riportate le componenti di costo attinenti agli **uffici strutturati** aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Nella tabella dei costi di costruzione, le voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state distinte sulla base di tre diverse tipologie edilizie: **edifici comuni**, riferibili ordinariamente a strutture datate caratterizzate da finiture e dotazioni impiantistiche modeste e da una concezione degli spazi obsoleta (tipiche del periodo 1950-1980); **edifici di pregio**, contraddistinti dal particolare valore **storico e/o architettonico** dell'immobile o del complesso immobiliare in cui risulta insediata l'attività; **edifici di nuova concezione**, riferibili ad immobili di recente realizzazione (ordinariamente post anni '90), caratterizzati da uno standard edilizio-impiantistico e da una concezione degli spazi in linea con le attuali esigenze del mercato.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfettariamente in base alle seguenti principali destinazioni: **aree principali** (quali *uffici, sale riunioni, corridoi, scale, servizi igienici, zone ristoro e simili*), **spazi di servizio** (quali *archivi, depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili*), nonché altre componenti accessorie all'attività stessa.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree principali (uffici, sale riunioni, corridoi, scale, servizi igienici, zone ristoro e simili)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	360 ± 25%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	540 ± 25%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	720 ± 25%
Spazi di servizio (archivi, depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili)	PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI		
Terrazzi, balconi e simili	PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI		
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 20%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 20%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

EDILIZIA SCOLASTICA

All'interno di tale sezione sono riportate le componenti di costo attinenti a **scuole, asili, università e simili**, aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Nella tabella dei costi di costruzione, le voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state distinte sulla base di tre diverse tipologie edilizie: **edifici comuni**, riferibili ordinariamente a strutture datate caratterizzate da finiture e dotazioni impiantistiche modeste e da una concezione degli spazi obsoleta (tipiche del periodo 1950-1980); **edifici di pregio**, contraddistinti dal particolare valore **storico e/o architettonico** dell'immobile o del complesso immobiliare in cui risulta insediata l'attività; **edifici di nuova concezione**, riferibili ad immobili di recente realizzazione (ordinariamente post anni '90), caratterizzati da uno standard edilizio-impiantistico e da una concezione degli spazi in linea con le attuali esigenze del mercato.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfettariamente in base alle seguenti principali destinazioni: **aree principali** (quali *aule, uffici, sale riunioni, corridoi, scale, servizi igienici, zone ristoro e simili*), **spazi di servizio** (quali *archivi, depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili*), nonché altre componenti accessorie all'attività stessa.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, altezze interne particolarmente rilevanti, come nel caso di un'aula magna, potrebbero determinare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario delle aree principali.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree principali (aule, uffici, sale riunioni, corridoi, scale, servizi igienici, zone ristoro e simili)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	320 ± 25%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	500 ± 25%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	680 ± 25%
Spazi di servizio (archivi, depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili)	PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI		
Terrazzi, balconi e simili	PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI		
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Strutture dedicate all'attività sportiva	vedi sezione <i>IMPIANTI SPORTIVI</i>		
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

BANCHE E ISTITUTI DI CREDITO

Rientrano in tale tipologia quei fabbricati specificamente costruiti o adattati per le esigenze di un'attività bancaria o parabancaria, ovvero caratterizzati da strutture adatte alla conservazione del denaro o dei titoli e da specifici sistemi di sicurezza; non possono, invece, essere qui ricomprese le comuni agenzie bancarie o assicurative riconducibili, ordinariamente, alle categorie *C/1-Negozi e botteghe* o *A/10-Uffici e studi privati*. Possono rientrare in tale tipologia anche gli uffici postali di maggiore consistenza nei quali si svolgono operazioni finanziarie assimilabili alle attività parabancarie.

Nella tabella dei costi di costruzione, le voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state distinte sulla base di tre diverse tipologie edilizie: **edifici comuni**, riferibili ordinariamente a strutture datate caratterizzate da finiture e dotazioni impiantistiche modeste e da una concezione degli spazi obsoleta (tipiche del periodo 1950-1980); **edifici di pregio**, contraddistinti dal particolare valore **storico e/o architettonico** dell'immobile o del complesso immobiliare in cui risulta insediata l'attività; **edifici di nuova concezione**, riferibili ad immobili di recente realizzazione (ordinariamente post anni '90), caratterizzati da uno standard edilizio-impiantistico e da una concezione degli spazi in linea con le attuali esigenze del mercato.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfaitariamente in base alle seguenti principali destinazioni: **aree di front-office** (quali *sportelli, sale d'attesa, uffici consulenza e altre aree aperte al pubblico*), **aree di back-office** (quali *uffici, sale riunioni, corridoi, scale, ripostigli, servizi igienici e simili*), **spazi di servizio** (quali *archivi, depositi, locali tecnici, locali sottostrada e simili*), **caveau**, nonché altre componenti accessorie all'attività stessa.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree di front-office (sportelli, sale d'attesa, uffici consulenza e altre aree aperte al pubblico)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	460 ± 25%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	640 ± 25%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	820 ± 25%
Aree di back-office (uffici, sale riunioni, corridoi, scale, ripostigli, serv. igienici e simili)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	380 ± 20%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	560 ± 20%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	740 ± 20%
Caveau e depositi di sicurezza	€/m ²	600	± 25%
Spazi di servizio (archivi, depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili)	PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI		
Terrazzi, balconi e simili	PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI		
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

AMBULATORI, CLINICHE E CASE DI CURA

All'interno di tale sezione sono riportate le componenti di costo attinenti a **strutture sanitarie** aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfettariamente in base alle seguenti destinazioni: **aree principali** destinate all'accoglienza e alla cura, che includono *accettazione, degenze, ambulatori, laboratori, uffici, palestre, disimpegni, servizi igienici, punti ristoro e simili*, **spazi di servizio** quali *depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili*, nonché **parcheggi, sistemazioni delle aree scoperte** e altre componenti minori.

I costi di costruzione riferiti alle voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state distinti sulla base di tre diverse tipologie edilizie: **edifici comuni**, riferibili ordinariamente a strutture datate caratterizzate da finiture e dotazioni impiantistiche modeste e da una concezione degli spazi obsoleta (tipiche del periodo 1950-1980); **edifici di pregio**, contraddistinti dal particolare valore **storico e/o architettonico** dell'immobile; **edifici di nuova concezione**, riferibili ad immobili di recente realizzazione (ordinariamente post anni '90), caratterizzati da uno standard edilizio-impiantistico e da una concezione degli spazi in linea con le attuali esigenze del mercato.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE		COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
		UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree principali (accettazione, degenze, ambulatori, laboratori, uffici, palestre, disimpegni, servizi igienici, punti ristoro e simili)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	440	± 20%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	600	± 20%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	760	± 20%
Spazi di servizio (depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili)		PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI		
Terrazzi, balconi e simili		PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI		
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)				
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera		€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce		€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte		vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti		vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

CASE DI RIPOSO

Nella determinazione della rendita catastale delle **case di riposo o residenze per anziani**, le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfettariamente in base alle seguenti destinazioni: **aree principali** che includono *accettazione, camere e servizi igienici, spazi comuni, infermerie, uffici, palestre, disimpegno, cucine, sale mensa e simili*, **spazi di servizio** quali *depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili*, nonché **parcheggi, sistemazioni delle aree scoperte** e altre componenti minori.

I costi di costruzione riferiti alle voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state distinti sulla base di tre diverse tipologie edilizie: **edifici comuni**, riferibili ordinariamente a strutture datate caratterizzate da finiture e dotazioni impiantistiche modeste e da una concezione degli spazi obsoleta (tipiche del periodo 1950-1980); **edifici di pregio**, contraddistinti dal particolare valore **storico e/o architettonico** dell'immobile; **edifici di nuova concezione**, riferibili ad immobili di recente realizzazione (ordinariamente post anni '90), caratterizzati da uno standard edilizio-impiantistico e da una concezione degli spazi in linea con le attuali esigenze del mercato.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree principali (<i>accettazione, camere e servizi igienici, spazi comuni, infermerie, uffici, palestre, disimpegno, cucine, sale mensa e simili</i>)	<i>in edifici COMUNI</i>	€/m ²	400 ± 20%
	<i>in edifici DI PREGIO</i>	€/m ²	550 ± 20%
	<i>in edifici DI NUOVA CONCEZIONE</i>	€/m ²	700 ± 20%
Spazi di servizio (depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili)	PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI		
Terrazzi, balconi e simili	PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI		
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

ALBERGHI E ALTRE STRUTTURE RICETTIVE

All'interno di tale sezione sono considerate le strutture ricettive di tipo alberghiero e altre strutture destinate all'ospitalità di breve periodo quali pensioni, ostelli, agriturismi, case vacanza, alberghi diffusi, residence, etc., aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Nella tabella dei costi di costruzione, le voci più rilevanti per questa categoria di immobili sono state suddivise in tre livelli: **strutture di fascia economica**, caratterizzate da finiture modeste e dotazione essenziale di impianti e servizi (comprende alberghi 1-2 stelle); **strutture di fascia media**, che rappresentano la maggioranza delle strutture ricettive (comprende alberghi 3 stelle); **strutture di fascia alta**, caratterizzate da finiture pregevoli e dotazioni di impianti e servizi finalizzate al massimo comfort (comprende alberghi 4-5 stelle).

Nel caso delle strutture ricettive, il valore commerciale del bene risulta fortemente condizionato dalla sua ubicazione, per cui il valore del suolo potrebbe incidere notevolmente sul valore complessivo, ad esempio in funzione della vocazione turistica della località.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfettariamente in base alle seguenti principali destinazioni: **aree pernottamento** (comprendenti camere e relativi servizi, corridoi e simili), **aree accoglienza** fruibili dagli ospiti (quali *hall, reception, sale ricreative, sale convegni, ristoranti, bar, zone benessere e simili*), **spazi di servizio** fruibili dal personale (quali *uffici interni, servizi e spogliatoi personale, lavanderie e simili*), **strutture dedicate al tempo libero** (quali *SPA, piscine, palestre, campi sportivi e simili*), nonché **parcheggi, sistemazioni delle aree scoperte** e altre componenti minori.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni per la fascia qualitativa riportata; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI				
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO		
Ricezione e servizi					
Aree pernottamento (camere, servizi, corridoi e simili)	<i>in strutture</i>	<i>di fascia ECONOMICA</i>	€/m ²	350	± 20%
		<i>di fascia MEDIA</i>	€/m ²	550	± 20%
		<i>di fascia ALTA</i>	€/m ²	850	± 20%
Aree accoglienza (hall, reception, sale ricreative, sale convegni, ristoranti, bar, zone benessere ¹ e simili)	<i>in strutture</i>	<i>di fascia ECONOMICA</i>	€/m ²	400	± 25%
		<i>di fascia MEDIA</i>	€/m ²	600	± 25%
		<i>di fascia ALTA</i>	€/m ²	900	± 25%
Spazi di servizio (uffici interni, servizi e spogliatoi, lavanderie, e simili)			PARI AL 50% DELLE AREE ACCOGLIENZA		
Verande, dehor, terrazzi, balconi e simili			PARI AL 20% DELLE AREE ACCOGLIENZA		
Locali stoccaggio e smistamento merci		€/m ²	180	± 20%	
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche		€/m ²	120	± 20%	

¹ La voce comprende zone benessere di limitate dimensioni, situate all'interno della struttura ricettiva; SPA, piscine e altri spazi benessere di grandi dimensioni potranno essere valorizzati secondo i valori indicati nella sezione IMPIANTI SPORTIVI

Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Strutture dedicate al tempo libero	vedi sezione <i>IMPIANTI SPORTIVI</i>		
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>		
Parcheggi coperti	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>		

EDILIZIA DI INTRATTENIMENTO

All'interno di tale sezione sono riportate le componenti di costo attinenti a **cinema, teatri, discoteche, musei, mostre, esposizioni** e simili, aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Nella tabella dei costi di costruzione, le voci più rilevanti per queste categorie di immobili sono state distinte sulla base di tre diverse tipologie edilizie: in **capannone**, caratterizzato ordinariamente da ampie superfici libere e altezze rilevanti, dotazioni impiantistiche medie e finiture modeste; in **edificio promiscuo**, caratterizzato ordinariamente da superfici limitate, poste all'interno di edifici esistenti a destinazione mista, realizzati in muratura o simili; in **edificio dedicato**, caratterizzato ordinariamente da ampie superfici coperte, dotazioni impiantistiche complete e grado di finitura accurato, in complessi edilizi realizzati in muratura o simili, talvolta di notevole pregio storico-architettonico.

Nella determinazione della rendita catastale le voci che concorrono alla stima vengono valutate forfaitariamente in base alle seguenti principali destinazioni: **aree principali** destinate al pubblico per le funzioni di intrattenimento o di fruizione di altri servizi (quali *ingressi, foyer, sale, camerini, zone ristoro, uffici interni, servizi igienici e simili*), **spazi di servizio** (quali *depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili*), nonché altre componenti accessorie all'attività stessa.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree principali (<i>ingressi, foyer, sale, camerini, zone ristoro, uffici interni, servizi igienici e simili</i>) H ≤ 4 m	<i>in CAPANNONE</i>	€/m ²	320 ± 25%
	<i>in edificio PROMISCUO</i>	€/m ²	440 ± 25%
	<i>in edificio DEDICATO</i>	€/m ²	720 ± 25%
<i>sovrapprezzo per H > 4 m</i>			+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO
Spazi di servizio (<i>depositi, locali tecnici, vani sottostrada e simili</i>)			PARI AL 50% DELLE AREE PRINCIPALI
Terrazzi, balconi e simili			PARI AL 20% DELLE AREE PRINCIPALI
Strutture di copertura (<i>esclusa la sistemazione delle aree sottostanti</i>)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Parcheggi			vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>
Sistemazioni aree scoperte			vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>

IMPIANTI SPORTIVI

La sezione comprende le costruzioni realizzate per specifiche esigenze di un'attività sportiva/wellness, quali **campi sportivi indoor ed outdoor, palazzetti dello sport, piscine, palestre e centri benessere**, aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria.

Ai fini del calcolo della rendita catastale dei **terreni da gioco**, oltre al valore del suolo, andranno computati i costi di sistemazione dei campi e delle piste, gli elementi strutturalmente connessi come gradinate, recinzioni e illuminazione, eventuali locali accessori, nonché i costi delle strutture di copertura per i campi indoor.

Per quanto riguarda le altre strutture sportive e wellness nelle tabelle seguenti viene riportato il costo delle aree adibite alle funzioni principali connesse con la specifica destinazione, al quale andranno aggiunti i servizi e locali accessori. In tali complessi sportivi la sistemazione dei campi da gioco è da ritenersi già compresa nel costo delle aree principali, mentre eventuali vasche andranno computato in aggiunta.

Gli impianti di illuminazione verranno computati esclusivamente per i terreni da gioco (scoperti o dotati di copertura), mentre saranno da ritenersi compresi nei costi di palazzetti, piscine, palestre e centri benessere.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità¹; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, nel caso di impianti sportivi per competizioni professionali, la presenza di finiture o dotazioni impiantistiche di alto livello potrebbe motivare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario; per contro, nel caso di strutture sportive amatoriali di ridotte dimensioni, finiture spartane e impiantistica ridotta all'essenziale potrebbero giustificare un'eventuale riduzione rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Terreni da gioco scoperti			
Campi in erba (calcio, calcetto, tennis, football, rugby e altro)	<i>naturale</i>	€/m ²	10 ± 30%
	<i>sintetica</i>	€/m ²	20 ± 20%
Campi/piste in conglomerato cementizio o graniglia (pallavolo, pallacanestro, pattinaggio e altro)		€/m ²	15 ± 20%
Campi/piste in terra rossa (tennis, baseball e altro)		€/m ²	25 ± 20%
Campi/piste in finitura sintetica (calcio, calcetto, tennis, pallavolo, basket, pattinaggio, atletica e altro)		€/m ²	30 ± 20%
Campi da bocce (comprese sponde di contenimento in c.a.)		€/m ²	35 ± 20%
Campi da padel (comprese pareti e recinzioni)		€/m ²	40 ± 20%
Campi da golf		€/m ²	2 ± 25%
Maneggi	vedi sezione EDILIZIA AGRICOLA		

¹ Strutture di rilievo sovra-regionale adibite a competizioni in tornei professionali, che rispondono a parametri di qualità stringenti imposti dalle Federazioni, potrebbero non essere ricomprese nel range proposto nella tabella

Impianto illuminazione terreni da gioco ¹ (da computare per singolo campo/pista)	<i>per campi/piste da circa 500 m²</i>	€/cad	2'500	± 20%
	<i>per campi/piste da circa 1'000 m²</i>	€/cad	4'000	± 20%
	<i>per campi/piste da circa 10'000 m²</i>	€/cad	30'000	± 20%
Recinzione campi	vedi sezione AREE ESTERNE			
Vasche				
Vasche wellness e bambini <i>profondità media ≤ 1,2 m</i>	€/m ²	200	± 25%	
Vasche sportive <i>profondità media ≤ 1,8 m</i>	€/m ²	160	± 25%	
Vasche sportive per tuffi <i>profondità media > 1,8 m</i>	€/m ²	180	± 25%	
Gradinate e tribune				
Gradinate	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	50	± 20%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	80	± 25%
Tribune coperte	<i>in struttura metallica</i>	€/m ²	130	± 30%
	<i>in calcestruzzo armato</i>	€/m ²	160	± 30%
<i>sovrapprezzo per presenza sottoservizi (depositi, spogliatoi e simili)</i>			+ 50%	
Coperture per terreni da gioco (escluso il terreno da gioco da computare a parte)				
Pressostrutture	€/m ²	50	± 20%	
Strutture geodetiche	€/m ²	80	± 25%	
Tensostrutture e simili con tamponamento leggero	€/m ²	120	± 25%	
Palazzetti dello sport e piscine (escluse eventuali vasche e gradinate da computare a parte)				
Aree principali - H ≤ 5 m (aree gioco/allenamento, spazi per il pubblico)	€/m ²	360	± 25%	
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>			+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO	
Palestre e sale polifunzionali				
Aree principali - H ≤ 4 m (aree allenamento, sale da ballo sportivo e simili)	<i>in capannoni prefabbricati</i>	€/m ²	220	± 25%
	<i>in muratura o simili</i>	€/m ²	300	± 25%
<i>sovrapprezzo per H > 4 m</i>			+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO	
Centri benessere (escluse eventuali vasche da computare a parte)				
Area SPA	€/m ²	500	± 30%	
Sale trattamenti, riabilitazione e simili	€/m ²	350	± 30%	

¹ Per campi/piste la cui superficie differisce in maniera sostanziale dai tagli riportati, i valori potranno essere interpolati

COSTI DI COSTRUZIONE

Servizi e locali accessori				
Reception, uffici, punti ristoro	<i>in prefabbricati o simili</i>	€/m ²	180	± 25%
	<i>in muratura o simili</i>	€/m ²	280	± 25%
Spogliatoi, servizi igienici, infermeria e simili	<i>in prefabbricati o simili</i>	€/m ²	160	± 25%
	<i>in muratura o simili</i>	€/m ²	220	± 25%
Chioschi biglietterie	<i>in prefabbricati o simili</i>	€/m ²	120	± 25%
	<i>in muratura o simili</i>	€/m ²	200	± 25%
Club house		€/m ²	300	± 30%
Locali di servizio, depositi		€/m ²	150	± 20%
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche		€/m ²	120	± 20%
Parcheggi	vedi sezione <i>PARCHEGGI</i>			
Sistemazioni aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>			

EDILIZIA AGRICOLA

All'interno di questo capitolo vengono trattate le costruzioni e le aree strumentali alle attività agricole in senso lato, quali gli **allevamenti** (bovini, avicoli, ovini, etc.), le **scuderie**, le **strutture di stoccaggio** agricolo per attrezzi, derrate e altro, le **serre**, le **cantine vitivinicole**, i **caseifici** e altre attività di trasformazione dei prodotti agricoli, gli **impianti a biogas** e altre componenti accessorie alle varie attività sopra riportate.

Per quanto riguarda gli **agriturismi**, andrà fatto riferimento al capitolo relativo agli *alberghi e altre strutture ricettive*, utilizzando i valori riferiti alle strutture di fascia economica, media o alta, in funzione del grado di finitura, dotazioni impiantistiche e servizi presenti. Allo stesso modo gli **agricampeggi** verranno valutati secondo quanto riportati al capitolo *campeggi, villaggi turistici e aree attrezzate*.

I costi riportati in tabella sono talvolta suddivisi in due macrocategorie, costituite dalle costruzioni in **struttura leggera** (attribuito da riferire, in particolare, alle componenti di copertura e di tamponamento verticale in lamiera, legno o altro materiale leggero) e quelle in **struttura pesante** (caratterizzate da chiusure in calcestruzzo armato, laterocemento o muratura).

Le **stalle** valorizzate in tabella sono costruzioni caratterizzate da ampie cubature destinate all'allevamento, ordinariamente costituite da una o più aree a stabulazione libera, dalle corsie di alimentazione e, talvolta, da fienili e ricoveri attrezzi interni al capannone; si suddividono principalmente in stalle chiuse, quando dotate di chiusure verticali su tutti i fronti, e stalle semiaperte, quando i paramenti verticali sono solo parziali. Analoga distinzione viene operata per le **scuderie** destinate al ricovero dei cavalli, caratterizzate dalla presenza di box, corsie di movimentazione, sellerie e simili.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, per quanto riguarda le stalle, poichè i costi riportati in tabella sono riferiti alla stabulazione libera (trattandosi della tipologia più diffusa) la presenza di aree a stabulazione fissa potrebbe giustificare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario, mentre nel caso di una stalla semiaperta l'assenza di paramenti verticali su tutti i fronti, sostituiti da semplici recinzioni perimetrali, potrebbe motivare un'eventuale riduzione rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Allevamenti			
Stalle chiuse e capannoni per l'allevamento H ≤ 5 m (area stabulazione, corsie, fienili e depositi interni)	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	110 ± 20%
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	130 ± 20%
Stalle semiaperte e tettoie per l'allevamento H ≤ 5 m (area stabulazione, corsie, fienili e depositi interni)	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	80 ± 20%
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	100 ± 20%
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>		+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO	
Altre strutture di ricovero animali di modeste dimensioni (porcilaie, pollai e simili)	€/m ²	60	± 25%
Sala mungitura e altri locali di lavorazione	€/m ²	160	± 20%

Scuderie					
Scuderie chiuse (box cavalli, corsie, sellerie, fienili e depositi interni)	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	120	± 20%	
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	140	± 20%	
Scuderie semiaperte (box cavalli, corsie, sellerie, fienili e depositi interni)	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	90	± 20%	
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	110	± 20%	
Maneggio in capannone (struttura chiusa, recinzioni e sistemazione in sabbia)		€/m ²	120	± 30%	
Maneggio coperto (struttura di copertura, recinzioni e sistemazione in sabbia)		€/m ²	100	± 20%	
Maneggio scoperto (recinzioni e sistemazione in sabbia)		€/m ²	10	± 20%	
Paddock (area verde recintata)		€/m ²	4	± 25%	
Club house		€/m ²	200	± 30%	
Capannoni e strutture di stoccaggio					
Capannoni agricoli e depositi di sup. coperta ≤ 500 m ² e H ≤ 5 m	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	110	± 25%	
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	140	± 25%	
Capannoni agricoli e depositi di sup. coperta > 500 m ² e H ≤ 5 m	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	100	± 25%	
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	130	± 25%	
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>			+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO		
Depositi aperti di modeste dimensioni (fienili, granai e simili)		€/m ²	75	± 20%	
Silos ¹	<i>di capacità</i>	<i>fino a 150 mc</i>	€/m ³	30	± 20%
		<i>tra 150 e 300 mc</i>	€/m ³	25	± 20%
		<i>tra 300 e 500 mc</i>	€/m ³	20	± 20%
		<i>oltre 500 mc</i>	€/m ³	15	± 20%
Vasche scoperte fuori terra (letamaie, concimaie, depositi liquami, silos orizzontali e simili)	<i>di capacità</i>	<i>fino a 150 mc</i>	€/m ³	35	± 20%
		<i>tra 150 e 300 mc</i>	€/m ³	30	± 20%
		<i>tra 300 e 500 mc</i>	€/m ³	25	± 20%
		<i>oltre 500 mc</i>	€/m ³	20	± 20%
<i>sovrapprezzo per vasche interrato</i>			+ 10%		
Platea in c.a. (letamaie, concimaie, basamenti e simili)		€/m ²	15	± 20%	

¹ I silos con caratteristiche di stabilità, consistenza volumetrica e immobilizzazione al suolo posti a monte o a valle del processo produttivo con semplice funzione di stoccaggio delle materie prime, prodotti finiti o semilavorati, sono da includere nella stima. Non vanno valutati i silos ricompresi nel processo produttivo, che costituiscono una componente essenziale della linea di lavorazione. I costi riportati in tabella si riferiscono alla tipologia prevalente, costituita da silos cilindrici prefabbricati in c.a. o acciaio, posti su platea cementizia. Diversi materiale di costruzione verranno apprezzati con uno scostamento all'interno del range indicato.

Serre				
Serre in metallo e tamponamento in vetro	€/m ²	80	± 25%	
Serre in metallo e tamponamento leggero (<i>policarbonato, plexiglass e simili</i>)	€/m ²	50	± 20%	
Serre in metallo e telo plastico	€/m ²	35	± 20%	
Cantine vitivinicole, caseifici e simili				
Locali di lavorazione/trasformazione	<i>in cantine sociali e simili</i>	€/m ²	160	± 20%
	<i>in cantine di pregio</i>	€/m ²	250	± 20%
Locali e grotte di invecchiamento/stagionatura, celle frigo	<i>in cantine sociali e simili</i>	€/m ²	200	± 20%
	<i>in cantine di pregio</i>	€/m ²	400	± 20%
Locali di mescita/vendita e altri spazi aperti al pubblico	<i>in cantine sociali e simili</i>	€/m ²	250	± 20%
	<i>in cantine di pregio</i>	€/m ²	500	± 20%
Impianti biogas				
Prevasche - H ≤ 1,5 m	€/m ³	40	± 20%	
Fermentatori, digestori - H ≤ 5 m	€/m ³	60	± 20%	
<i>sovrapprezzo per H > 5 m</i>				+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO
Locali accessori alle attività agricole				
Servizi igienici, spogliatoi e simili	€/m ²	180	± 20%	
Uffici/box amministrativi interni	€/m ²	160	± 20%	
Uffici direzionali interni	€/m ²	240	± 30%	
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche	€/m ²	100	± 20%	
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)				
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	50	± 20%	
Porticati, tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	80	± 20%	
Sistemazione aree scoperte				vedi sezione AREE SCOPERTE

AREE DI RIFORNIMENTO CARBURANTE

All'interno di questo capitolo, che tratta le aree di rifornimento carburante, non vengono riportati gli impianti funzionali alla specifica attività (*colonnine erogatrici di carburanti, colonnine bancomat/contanti, autolavaggi aperti e simili*) in quanto esclusi dalle stime successive al 1° gennaio 2016¹. Vanno invece inclusi nella stima i serbatoi, in quanto da annoverare tra le costruzioni.

I **chioschi** valorizzati in tabella sono suddivisi in due macrocategorie, costituite dai fabbricati di servizio in **struttura leggera** (attributo da riferire, in particolare, alle componenti di copertura e di tamponamento verticale in lamiera, legno o altro materiale leggero) e da quelli in **struttura pesante** (caratterizzati da chiusure in calcestruzzo armato, laterocemento o muratura).

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, pensiline a copertura delle aree di rifornimento dotate di finiture di particolare qualità o fabbricati di servizio caratterizzati da altezze rilevanti potrebbero giustificare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario; per contro, poichè i costi dei serbatoi riportati in tabella sono riferiti a serbatoi interrati, la collocazione fuori terra degli stessi potrebbe motivare una riduzione rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree rifornimento			
Pensilinaprefabbricata in acciaio H ≤ 4 m (escluso costo piazzola di rifornimento)	€/m ²	100	± 20%
<i>sovrapprezzo per H > 4 m</i>		+ 5% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO	
Piazzola di rifornimento	<i>in conglomerato cementizio</i>	€/m ²	15 ± 20%
	<i>in porfido</i>	€/m ²	25 ± 20%
Serbatoi oli e carburanti			
Serbatoio in acciaio interrato	3 mc	€/cad	600 ± 20%
	5 mc	€/cad	800 ± 20%
	10 mc	€/cad	1'300 ± 20%
	15 mc	€/cad	1'800 ± 20%
	20 mc	€/cad	2'000 ± 20%
	25 mc	€/cad	2'500 ± 20%

¹ Ai sensi dell'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208

Fabbricati di servizio				
Chiosco gestore ¹ (locale gestore, servizi igienici, deposito, vani tecnici)	<i>in struttura leggera</i>	€/m ²	240	± 20%
	<i>in struttura pesante</i>	€/m ²	280	± 25%
Parcheggi a raso	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>			
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)				
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera		€/m ²	60	± 25%
Tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce		€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione <i>AREE SCOPERTE</i>			

¹ Eventuali locali destinati alla ristorazione o alla vendita di articoli vari andranno valutati secondo le relative componenti rinvenibili nel capitolo dell'edilizia commerciale.

PARCHEGGI

Le componenti riportate nella tabella in calce si riferiscono a **parcheggi multipiano, autosilo e autorimesse** aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali non riconducibili ad immobili di categoria ordinaria C/6.

Per le aree adibite a **parcheggio a raso** la tabella rimanda ai costi indicati nella sezione relativa alla sistemazione delle aree scoperte, che individua i valori in funzione della tipologia di pavimentazione presente; a tali costi andranno eventualmente aggiunti quelli relativi a servizi accessori e/o tettoie e pensiline presenti.

Nella tabella dei costi di costruzione i **parcheggi multipiano** vengono diversamente apprezzati da quelli **monopiano**, in quanto caratterizzati dalla presenza di rampe di collegamento verticale, scale e ascensori. Per entrambe le tipologie è previsto un sovrapprezzo per le maggiori opere da realizzare nel caso di parcheggi interrati, da computare per ogni piano in funzione dello specifico livello sottostrada.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'immobile (strutturali, impiantistiche, di finitura o altro).

A titolo d'esempio, un'autorimessa posta all'interno di un edificio promiscuo riadattato all'uso potrebbe motivare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Parcheggi in fabbricato			
Parcheggi multipiano	<i>fino a 4'000 mq (150 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	200 ± 25%
	<i>fino a 13'000 mq (500 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	180 ± 25%
	<i>oltre 13'000 mq (500 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	160 ± 25%
Parcheggi monopiano	<i>fino a 4'000 mq (160 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	180 ± 25%
	<i>fino a 13'000 mq (520 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	160 ± 25%
	<i>oltre 13'000 mq (520 posti auto indicativi)</i>	€/m ²	140 ± 25%
<i>Sovrapprezzo per piani interrati (per ogni piano sotto il P.T.)</i>			+ 10%
Parcheggi a raso	vedi sezione AREE SCOPERTE		
Locali accessori			
Servizi igienici	€/m ²	200	± 20%
Box amministrativi	€/m ²	180	± 20%
Uffici interni	€/m ²	240	± 30%
Vani tecnici, cabine elettriche, centrali termiche	€/m ²	100	± 20%
Strutture di copertura (esclusa la sistemazione delle aree sottostanti)			
Tettoie e pensiline di tipo semplice in struttura leggera	€/m ²	60	± 25%
Tettoie e pensiline in struttura pesante e/o campate di grande luce	€/m ²	100	± 25%
Sistemazione aree scoperte	vedi sezione AREE SCOPERTE		

AREE SCOPERTE

All'interno dei costi di costruzione vanno computati anche i costi di realizzazione delle **opere di sistemazione delle aree scoperte** (da non confondere con il valore del suolo precedentemente trattato e riferito all'intero lotto, ovvero alla somma dell'area di sedime e delle aree scoperte di pertinenza dell'unità immobiliare).

Nella tabella sotto riportata i valori relativi alle **aree pavimentate** sono definiti in funzione del materiale di finitura, potendo essere utilizzati per valorizzare le diverse tipologie di *parcheeggi a raso e delle relative aree di manovra, i piazzali di movimentazione e stoccaggio materiali, i lastrici, i solarium, le arene e simili*.

Andranno inoltre valorizzate le **aree a verde sistemate, con presenza di aiuole, camminamenti e simili**.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'opera.

A titolo d'esempio, la presenza di piantumazioni e/o camminamenti in un'area adibita a parcheggio potrebbe motivare uno scostamento verso l'alto rispetto al valore ordinario; per contro, la sistemazione di superfici particolarmente estese potrebbe comportare un' economia di scala tale da giustificare un'eventuale riduzione rispetto al valore ordinario.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI		
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO
Aree scoperte sistemate			
	<i>in ghiaio</i>	€/m ²	4 ± 25%
	<i>in asfalto/bitume</i>	€/m ²	8 ± 25%
Aree pavimentate (<i>parcheeggi a raso, aree di manovra, piazzali, lastrici, solarium, arene e simili</i>)	<i>in conglomerato cementizio</i>	€/m ²	12 ± 25%
	<i>in masselli autobloccanti</i>	€/m ²	15 ± 20%
	<i>in piastrelle</i>	€/m ²	20 ± 20%
	<i>in porfido</i>	€/m ²	25 ± 20%
Aree a verde sistemate (<i>con presenza di aiuole, camminamenti e simili</i>)	€/m ²	5	± 20%
Recinzioni			
	<i>in rete metallica</i>	€/m	25 ± 20%
Recinzioni su cordolo di fondazione in c.a. di $H \leq 2$ m	<i>in ringhiera metallica</i>	€/m	40 ± 20%
	<i>in pannelli c.a.v.</i>	€/m	50 ± 20%
	<i>in muratura</i>	€/m	60 ± 20%
<i>sovrapprezzo per $H > 2$ m</i>	+ 25% PER OGNI METRO AGGIUNTIVO		

ALTRI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

Si riportano di seguito le voci di costo relative ad ulteriori elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che, avendo ordinariamente un'utilità trasversale, devono essere inclusi nella stima, in quanto in grado di accrescerne la qualità e l'utilità.

Le voci riportate in tabella, il cui costo è stato anticipato al biennio economico 1988 – 1989, fanno riferimento a componenti comuni, dotate di caratteristiche ordinarie per la specifica destinazione e utilità; scostamenti dal valore di costo ordinario dovranno essere di norma ricompresi nel range indicato e giustificati da peculiari caratteristiche dell'opera.

COMPONENTE	COSTI DI COSTRUZIONE UNITARI			
	UNITÀ DI MISURA	VALORE ORDINARIO	RANGE DI SCOSTAMENTO	
Ascensori e montacarichi				
Ascensori <i>n° fermate ≤ 3</i>	<i>portata 300 kg - 4 persone (sup. int. vano corsa 2,2 m²)</i>	€/cad	8'000	± 10%
	<i>portata 450 kg - 6 persone (sup. int. vano corsa 2,6 m²)</i>	€/cad	9'500	± 10%
	<i>portata 600 kg - 8 persone (sup. int. vano corsa 2,9 m²)</i>	€/cad	11'000	± 10%
	<i>portata 900 kg - 12 persone (sup. int. vano corsa 3,5 m²)</i>	€/cad	13'000	± 10%
Montacarichi <i>n° fermate ≤ 3</i>	<i>portata 1'000 kg</i>	€/cad	4'000	± 10%
	<i>portata 5'000 kg</i>	€/cad	8'000	± 10%
	<i>portata 10'000 kg</i>	€/cad	11'000	± 10%
<i>sovrapprezzo per 3 < n° fermate ≤ 6</i>			+ 10%	
<i>sovrapprezzo per n° fermate > 6</i>			+ 15%	
Scale di sicurezza esterne				
Scale di sicurezza in struttura metallica e basamento in c.a. <i>(valutazione a metro di altezza)</i>	<i>larghezza passaggio 120 cm</i>	€/m	1'100	± 10%
	<i>larghezza passaggio 180 cm</i>	€/m	1'500	± 10%
Pese a ponte				
Ponte a bilico in struttura metallica <i>(compresa fondazione in c.a.)</i>	<i>portata 50'000 kg (sup. 24÷36 m²)</i>	€/cad	9'000	± 10%
	<i>portata 60'000 kg (sup. 40÷60 m²)</i>	€/cad	11'000	± 10%
	<i>portata 80'000 kg (sup. 40÷60 m²)</i>	€/cad	13'000	± 10%