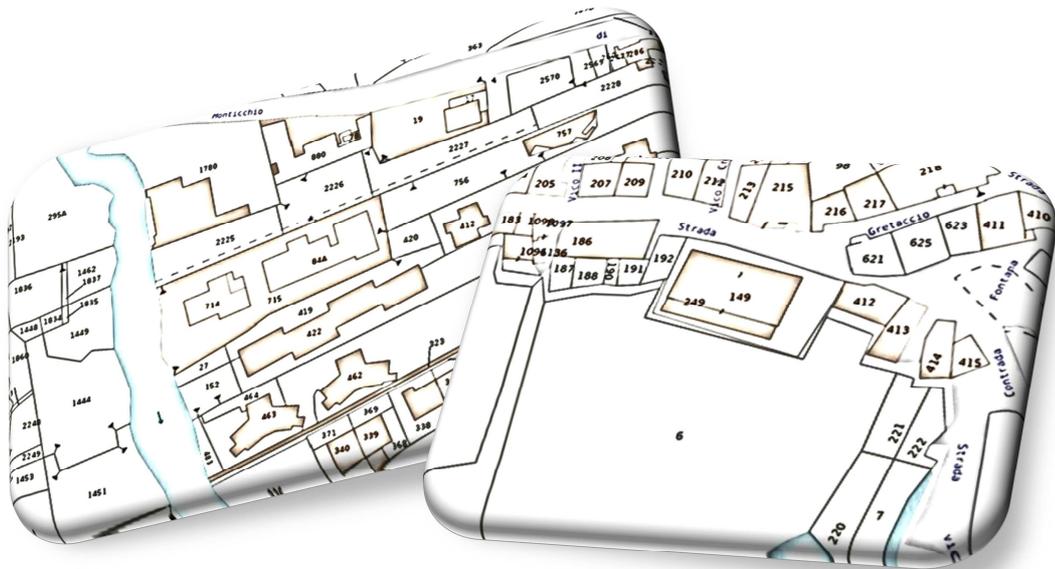




Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale Territorio

PREZZARIO DI MASSIMA PER LE STIME
SECONDO IL CRITERIO DEL
VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO
(cost approach)
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE
A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE
(GRUPPI D e E)



adottato con nota protocollo n. 72028 del 04/12/2020

Indice

1.	INTRODUZIONE	4
2.	CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI	5
2.1.	IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE	5
2.2.	IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE	7
2.3.	ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO E COMPATIBILITÀ CON LE CATEGORIE	8
3.	APPROCCIO DI COSTO	11
3.1.	NOTE METODOLOGICHE	11
3.2.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)	12
3.3.	DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ	14
3.4.	SAGGIO DI FRUTTUSITÀ	16
4.	VALORI UNITARI PER LE CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE	17
4.1.	CATEGORIA D/1 – D/7	17
4.1.1.	FABBRICATI DI TIPO INDUSTRIALE E SIMILARI	17
4.1.2.	COSTRUZIONI AD USO UFFICIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE	18
4.1.3.	VALORI AREE	18
4.2.	CATEGORIA D/2	19
4.2.1.	ALBERGHI, STRUTTURE RICETTIVE E AFFINI	19
4.2.2.	VALORI AREE	19
4.3.	CATEGORIA D/3	21
4.3.1.	CINEMA, TEATRI E SALE PER PUBBLICO SPETTACOLO	21
4.3.2.	VALORI AREE	21
4.4.	CATEGORIA D/4	22
4.4.1.	FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SANITARIA ED ASSISTENZIALE	22
4.4.2.	VALORI AREE	22
4.5.	CATEGORIA D/5	23
4.5.1.	COSTRUZIONI PER ATTIVITÀ BANCARIA O ASSICURATIVA	23
4.5.2.	VALORI AREE	23
4.6.	CATEGORIA D/6	24
4.6.1.	PALESTRE E IMPIANTI SPORTIVI	24
4.6.2.	ALTRE COSTRUZIONI PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO	24
4.6.3.	IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	25
4.6.4.	VALORI AREE	25
4.7.	CATEGORIA D/8	26
4.7.1.	FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE	26
4.7.2.	COSTRUZIONI AD USO UFFICIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE	27
4.7.3.	VALORI AREE ATTIVITÀ COMMERCIALE	27
4.7.4.	PARCHEGGI PLURIPIANO ED AUTOSILOS	27
4.7.5.	VALORI AREE PARCHEGGI PLURIPIANO ED AUTOSILOS	28
4.7.6.	PARCHEGGI A RASO	28
4.7.7.	VALORI AREE PARCHEGGI A RASO	28
4.8.	CATEGORIA D/10	29
4.8.1.	COSTRUZIONI STRUMENTALI ASSERVITE A FONDI AGRICOLI	29
4.8.2.	CONCIMAIE A PLATEA E LAGONI IN TERRA BATTUTA	29
4.8.3.	VALORI AREE	29
4.8.4.	AGRITURISMI	30
4.8.5.	VALORI AREE AGRITURISMI	30
5.	VALORI UNITARI PER LE CATEGORIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE	31
5.1.	CATEGORIA E/3	31

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

5.1.1.	<i>COSTRUZIONI PER AREE DI SERVIZIO PER IL RIFORNIMENTO DI CARBURANTE</i>	31
5.1.2.	<i>SERBATOI METALLICI</i>	31
5.1.3.	<i>VALORI AREE</i>	31
6.	ALTRI VALORI E COSTI IN OPERA	32
6.1.	SISTEMAZIONI AREE ESTERNE PERTINENZIALI	32
6.2.	RECINZIONI	32
6.3.	TETTOIE	32
6.4.	CABINE ELETTRICHE	33
6.5.	BALLATOI E TERRAZZE	33
6.6.	VASCHE	33
6.7.	SILOS E SERBATOI	33
6.8.	CELLE E FRIGORIFERI	34
7.	ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI	35
7.1.	ASCENSORI	35
7.2.	MONTACARICHI	35
7.3.	SCALE MOBILI PER TRASPORTO DI PERSONE	35
8.	IMPIANTI EOLICI, FOTOVOLTAICI E PER L'ESTRAZIONE DI PETROLIO GREGGIO E DI GAS	36
8.1.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE EOLICA	36
8.2.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO PER GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI	39
8.3.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO DI IMMOBILI PER L'ESTRAZIONE DI PETROLIO GREGGIO E DI GAS	41
9.	APPENDICE I – PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI DEL SETTORE	48

1. Introduzione

Il presente prezzo costituisce uno strumento di riferimento per i professionisti che operano nel settore catastale, specificatamente alla determinazione della rendita catastale afferente alle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

In conformità alle fonti legislative e regolamentari concernenti la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per le unità immobiliari rientranti nelle categorie D ed E, la rendita catastale può essere determinata, in alternativa al criterio reddituale, come interesse del capitale fondiario attraverso un opportuno saggio di fruttuosità. A sua volta, il valore del capitale fondiario può essere stimato, in alternativa al criterio del mercato, ricorrendo a quello del valore di ricostruzione deprezzato. Quest'ultimo criterio è descritto negli allegati 2, 3 e 4 della circolare n. 6 del 30 novembre 2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio, a cui occorre fare riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge n. 190 del 23 dicembre 2014, articolo 1, comma 244.

La citata circolare, alla luce di quanto già indicato nelle precedenti circolari n. 4 del 19 Giugno 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007, le quali approfondivano gli aspetti relativi alla corretta attribuzione della rendita ed i criteri generali per l'esatta individuazione del minimo perimetro immobiliare, funzionalmente e redditualmente autonomo, ha ripreso i procedimenti estimativi classici, già di fatto definiti nella normativa della formazione del catasto edilizio urbano, in coerenza agli indirizzi giurisprudenziali formati nel tempo.

Il presente tariffario riporta, quindi, gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario '88-'89, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale; ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte.

Fra gli elementi di costo necessari per la stima sono riportati i costi di costruzione a nuovo dei fabbricati, mentre non sono riportati i costi dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo, in quanto gli stessi, in ottemperanza all'articolo 1, comma 21, della Legge n. 208/2015, sono esclusi dalla stima per la determinazione della rendita catastale per le nuove costruzioni e/o variazioni avvenute con decorrenza 1 gennaio 2016.

2. Categorie speciali e particolari

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

2.1. Immobili a destinazione speciale

Rientrano nella categoria D tutte quelle unità immobiliari che per le loro caratteristiche non possono essere censite nelle categorie ordinarie, cioè quando la destinazione funzionale, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali differiscono da quelle che qualificano gli immobili censiti in categorie ordinarie. Tali unità sono destinate ad attività industriale (D/1 e D/7), commerciale (D/2, D/3 e D/8), di servizi assistenziali (D/4), terziaria (D/5), sportiva (D/6) ed agricola (D/10).

Le categorie sono state individuate dalla Direzione Generale del Catasto con la circolare n. 134/6525 del 6 luglio 1941, eccetto la categoria D/10 introdotta con D.P.R. n. 139 del 23 marzo 1998.

D/1 – Opifici

Unità immobiliari urbane dove si svolge un'attività industriale finalizzata alla trasformazione di materie prime, o semilavorati, in prodotti finiti, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni.

Esempio: *fonderie, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, centrali e cabine elettriche, impianti petrolchimici, forni da pane, caseifici, nonché tutte quelle unità di rilevante importanza che per le loro caratteristiche devono essere considerate opifici industriali, etc.*

D/2 – Alberghi e pensioni

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati per essere destinati ad attività ricettiva, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni ed abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della Legge n. 1249/1939.

Esempio: *alberghi, residences turistici, villaggi turistici, locande e pensioni, camping, collegi, educandati, etc.*

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

Anche se non appositamente costruite per tali destinazioni ed abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della Legge n. 1249/1939.

Esempio: *teatri, cinematografi, discoteche, arene estive, circoli ricreativi, pinacoteche, gallerie per mostre, parchi giochi, parchi zoo, sale per concerti e tutti gli immobili finalizzati per spettacoli e simili, etc.*

D/4 – Case di cura ed ospedali

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sanitarie che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della Legge n. 1249/1939.

Esempio: *cliniche, istituti specializzati privati, case di cura, ospedali privati, poliambulatori, laboratori di analisi cliniche con particolari impianti, centri specializzati per rieducazione fisica,*

centri di dialisi, centro di diagnostica con particolari impianti, case di riposo, etc.

D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività bancaria od assicurativa, sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della Legge n. 1249/1939.

Esempio: *banche, istituto di credito, istituto di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc.*

D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sportive di società private, sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della Legge n. 1249/1939.

Esempio: *palestre, ippodromi, velodromi, piscine, aree con attrezzature sportive, campi sportivi senza costruzioni (calcio, calcetto, tennis, basket, pallavolo, bocce, etc.) o con semplici gradinate, campi da golf, maneggi, etc.*

D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Unità immobiliari urbane destinate ad attività artigianali di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti di modesta entità.

Esempio: *stazioni di lavaggio automatico, discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, aree per deposito rottami, impianto di depurazione acque, concessionarie auto con manutenzione e riparazione degli autoveicoli, caselli ferroviari, centrali del latte, fabbricati per estrazione acqua, cave, miniere, alloggi per i cantonieri e gli immobili industriali in cui non vi sia allocata l'attività industriale, etc.*

D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Esempio: *centri commerciali, supermercati, ipermercati, fiera campionaria, ristoranti, discoteche, concessionarie, autorimesse pubbliche, parcheggi a pagamento su area privata, posti barca a pagamento su area privata, autogrill autostradali, porti turistici, maneggi a pagamento con rispettive scuderie, etc.*

D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo

Esempio: *ponti privati soggetti a pedaggio, etc.*

D/10 – Fabbricati Agricoli

Fabbricati di tipo rurale e fabbricati rurali, con funzioni produttive connesse alle attività agricole, composte da articolati compendi immobiliari (diverse dalle abitazioni residenziali), per i quali sussistono i requisiti di cui all'articolo 9, comma 3bis, del Decreto Legge n. 557/1993; la relativa rendita è determinata con stima diretta, come previsto dall'articolo 1, comma 3bis, del Decreto del Ministero delle Finanze del 14 settembre 2011. Ai fini fiscali, deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile.

Esempio: *fabbricati tipo rurale (depositi derrate, deposito attrezzi, garage per mezzi agricoli, magazzini, silos, vasche di raccolta acque per irrigazione, vani abitativi non residenziali ad*

esclusiva abitazione per il colono), 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, etc.), fabbricati per attività agrituristica.

2.2. Immobili a destinazione particolare

Nel gruppo E sono censite le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo.

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

Esempio: stazioni ferroviarie, metropolitane, porti, aeroporti, etc.

E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Esempio: aree di servizio per rifornimento di autoveicoli, sale di aspetto di tranvie, stazione autotranviarie, stazione di servizio autostradale in cui vi sia una esigua e contenuta attività di vendita di carburanti e lubrificanti e dei principali articoli di autoaccessori con eventuali autolavaggi, padiglione degli “Enti Comunali di Assistenza”, pese pubbliche, tettoia ad uso pubblico sulle spiagge, impianto di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro, etc.

E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

Esempio: mercati, posteggio bestiame, tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico, etc.

E/5 – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

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

E/7 – Fabbricati destinati all’uso pubblico dei culti¹

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

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

¹ Sono sottoposti ad accertamento nell’appropriata categoria (diversa dalla E/7), in coerenza con la destinazione d’uso e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare: le porzioni presenti nei fabbricati destinati ad opere umanitarie, anche se risultano connesse a parti di fabbricato ove si esercitano culti pubblici; gli eventuali ricreatori annessi agli immobili destinati a qualsiasi culto; le case annesse agli immobili destinati al culto, anche se vi si possa accedere dal luogo del culto professato e vi si custodiscano arredi sacri; le dipendenze, in genere, che non siano destinate all’esercizio dei culti e che formino parte integrante degli immobili stessi; qualunque altra unità immobiliare, o porzione, anche con destinazione diversa da quella sopra specificata, non destinata all’esercizio pubblico del culto.

gruppo E²

Questa categoria è il contenitore residuale di tutte le altre costruzioni distinte dalla singolarità tipologica e dalla stretta correlazione dell'uso al soddisfacimento di un pubblico servizio. In particolare NON risultano compatibili con tale destinazione le unità immobiliari costruite per le esigenze di un'attività commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero per funzioni diverse purché dotate di autonomia funzionale e reddituale³.

2.3. Elenco delle destinazioni d'uso e compatibilità con le categorie⁴

Regole di compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso		
Categoria catastale	Cod.	Destinazione d'uso (compatibile)
D/1 <i>Opifici</i>	0101	<i>Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas</i>
	0102	<i>Immobili in uso a centrali idroelettriche</i>
	0103	<i>Immobili in uso a centrali eoliche</i>
	0104	<i>Immobili in uso a centrali fotovoltaiche</i>
	0105	<i>Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili</i>
	0201	<i>Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere</i>
	0202	<i>Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas</i>
	0301	<i>Capannoni industriali e costruzioni assimilabili</i>
	0302	<i>Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti</i>
	0503	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)</i>
	0504	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)</i>
D/2 <i>Alberghi e pensioni</i>	1701	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia</i>
	0901	<i>Alberghi e strutture simili</i>
	0902	<i>Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi</i>
D/3 <i>Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili</i>	0904	<i>Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero</i>
	1001	<i>Teatri, cinema, sale per concerti e arene</i>
	D/4 <i>Case di cura e ospedali</i>	1201
1203		<i>Strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>
D/5 <i>Istituti di credito, cambio e assicurazione</i>	0602	<i>Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria</i>

² In buona sostanza, la categoria E/9 è una categoria residuale che può trovare applicazione sempre che non possano essere utilizzati gli altri criteri di classamento. In particolare, la Suprema Corte di Cassazione, ha avuto modo di affermare con sentenza n. 23608 del 15 settembre 2008 che «...Gli immobili rientranti nel gruppo E sono indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica. Anche la categoria residuale E/9 non menziona affatto il requisito della pubblicità, ma fa riferimento soltanto alla "particolarità" della destinazione...».

³ D.L. n. 262/2006, articolo 2, comma 40, convertito dalla Legge n. 286/2006, secondo cui "...nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale...".

⁴ TABELLE DI CORRELAZIONE TRA CATEGORIE CATASTALI E DESTINAZIONI D'USO: (Docfa 4.00.5). Rispetto alla versione rilasciata con la precedente versione 4.00.4 del Docfa, l'elenco delle destinazioni d'uso e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi "D" ed "E", presenti nella nuova versione 4.00.5 del Docfa, sono state aggiornate con l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso correlate alla categoria catastale E/1 - 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

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

D/6 <i>Fabbricati e locali per esercizi sportivi</i>	1101	<i>Immobili destinati ad impianti sportivi</i>
	1102	<i>Palestre e piscine in fabbricati promiscui</i>
D/7 <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	0402	<i>Magazzini e altre strutture di stoccaggio</i>
	0403	<i>Aree scoperte di stoccaggio</i>
	0501	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)</i>
	0502	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)</i>
	1702	<i>Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi</i>
	1703	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi</i>
	1705	<i>Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale</i>
D/8 <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	0601	<i>Uffici strutturati</i>
	0701	<i>Centri commerciali</i>
	0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
	0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio</i>
	0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	0801	<i>Scuole</i>
	0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	0803	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
	0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
	0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	0905	<i>Immobili per servizi di ristorazione</i>
	1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	1003	<i>Sale da gioco</i>
	1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
	1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
	1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
	1104	<i>Porti turistici</i>
	1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>
	1202	<i>Stabilimenti termali</i>
	1301	<i>Immobili militari</i>
1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>	
1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>	
1704	<i>Aree attrezzate per servizi ai veicoli</i>	
D/9 <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</i>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>
D/10 <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i>	1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
	1405	<i>Costruzione strumentale alla protezione delle piante</i>
	1406	<i>Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile</i>
	1407	<i>Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna</i>
	1408	<i>Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola</i>
	1409	<i>Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso</i>
	1410	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche</i>
	1411	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali</i>
	1412	<i>Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli</i>
E/1 <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
	1811	<i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i>
	1812	<i>Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>
	1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
E/4 <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
E/7 <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>
E/8 <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>	1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
E/9 <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

3. Approccio di costo

Ai sensi dell'articolo 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce *con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.*

Tale approccio consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale (sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo).

3.1. Note metodologiche

Il valore ordinario degli immobili censiti e/o da censire nelle categorie dei gruppi D ed E deve ricercarsi essenzialmente attraverso il costo delle costruzioni (opportunamente degradato, per lo stato di funzionalità globale e vetustà) ed il valore dell'area coperta (sedime) dalla costruzione e di quella scoperta, pertinenziale alla costruzione.

I costi di ricostruzione a nuovo dei fabbricati, contenuti nel prezzo e riferiti al biennio censuario 1988-89, sono comprensivi:

- i. degli onorari e delle spese tecniche;
- ii. degli oneri concessori e di urbanizzazione;
- iii. degli oneri finanziari;
- iv. del profitto dell'imprenditore ordinario.

I costi suddetti, ripercorrendo altresì la consuetudine che emerge analizzando la banca dati catastale, sono stati differenziati per destinazione (industriale, commerciale e terziaria). Nell'ambito di tale distinzione, vengono ulteriormente applicati coefficienti correttivi che tengono conto, anche cumulativamente, delle superfici sviluppate, dei volumi edificati, delle altezze raggiunte, dell'ubicazione di piano e del grado di finitura.

I valori delle aree (VA) sono comprensivi delle spese notarili e di registrazione, degli interessi passivi e dell'aliquota afferente al profitto imprenditoriale.

Quando i valori delle aree sono espressi in termini di *Incidenza d'Area* (IA, %) riferita al *Valore di Mercato* (VdM), per ottenere quest'ultimo l'IA si applica al *Costo di Costruzione* (C_c) secondo la formula:

$$VdM = \frac{C_c}{1 - IA}$$

di modo che:

$$VA = \frac{IA}{1 - IA} C_c$$

Sia i costi di costruzione che i valori delle aree possono inoltre differire a seconda che l'unità immobiliare ricada:

- nel territorio comunale del capoluogo di provincia (Potenza);
- negli altri comuni della provincia, in relazione alla Zona Territoriale Omogenea (ZTO) di appartenenza;
- e, con particolare riferimento alle unità immobiliari a destinazione ricettiva e di ristorazione o ad esse assimilabili, nell'intero territorio comunale di Maratea.

Risulta opportuno far constatare che, nei casi in cui l'unità immobiliare da accatastare costituisce porzione di un compendio ad uso promiscuo (cosiddetta *minor consistenza*), la quota parte del valore dell'area del lotto è inclusa all'interno del costo di costruzione e, pertanto, nel Prezzario è proposta l'adozione dei *Valori di mercato* specificati per ogni singola destinazione.

Al fine di una corretta applicazione del prezzario, si forniscono le precisazioni di seguito riportate.

Costo di realizzazione a nuovo delle strutture: i costi unitari (da applicare alla superficie lorda dei fabbricati) riportati nel prezzario sono riferiti al biennio economico 1988-89. Laddove si impieghino altre fonti documentate (es. fatture d'acquisto) in epoche diverse da quella censuaria, il costo deve essere ricondotto all'epoca censuaria attraverso gli indici ISTAT di variazioni del costo della vita. 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.

Misure: i costi unitari di costruzione sono riferiti ai seguenti parametri di consistenza:

- ✓ **superficie**, espressa in metri quadrati lordi, comprensiva dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine;
- ✓ **volume**, espresso in metri cubi vuoto per pieno (v.p.p.), ottenuto moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione (incluso anche le porzioni entroterra).

Per **altezza** si deve intendere la misura dal piano di calpestio dei vani situati più in basso fino al piano della terrazza se l'edificio è coperto a terrazza, o fino alla linea reale di gronda se l'edificio è coperto a tetto inclinato, ma ha il sottotetto non utilizzabile, oppure fino all'altezza media della soffitta, o del locale sottotetto, se il sottotetto è utilizzabile. Nel computo delle altezze si devono comprendere anche le porzioni di fabbricato poste al disotto del livello del suolo che siano occupate da locali principali o accessori. Si devono invece escludere le masse strutturali di fondazioni nonché i vespai, i cunicoli, le intercapedini, i pozzi di fondazione e simili, etc.

3.2. Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Il Regio Decreto Legge n. 652 del 13 aprile 1939, che tratta dell'accertamento generale dei fabbricati urbani, della rivalutazione del relativo reddito e della formazione del nuovo catasto edilizio urbano, non faceva riferimento a condizioni territoriali omogenee.

Solamente con il D.P.R. n. 1142 del 1 dicembre 1948, "**Regolamento per la formazione del Nuovo**

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

Catasto Urbano (NCEU)”, si introducono (articolo 5) le Zone Censuarie (ZC), definite come “...le zone territoriali omogenee sotto il profilo socio economico, che possono comprendere gruppi di comuni amministrativi, comuni o porzioni di comune...” che devono comprendere territori nei quali esistono “...unità immobiliari similari per ubicazione, per caratteristiche ambientali, per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio economica...”. La Legge n. 427 del 30 dicembre 1989, “**Disposizioni per il finanziamento di interventi straordinari per l'aggiornamento del catasto edilizio urbano e del catasto terreni**”, pur mantenendo il nome di Zona Censuaria, ne cambia il significato sostituendolo con “...le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguano per Zone Territoriali Omogenee (ZTO, ndr) sotto il profilo socio economico che possono comprendere gruppi di comuni amministrativi, singoli comuni o porzioni di comune. Dette zone devono comprendere territori nei quali esistono unità immobiliari similari per ubicazione, per caratteristiche ambientali, per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio economica...”

Applicando la definizione di ZTO, i valori delle aree VA (e le percentuali di incidenza d'area IA), rilevati sul territorio provinciale per ciascuna categoria catastale e riportati nel capitolo successivo, sono stati raggruppati nelle tre zone esistenti, individuate ai fini delle operazioni di classamento, di cui si fornisce nella tabella seguente la composizione.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE				
ZTO A	ZTO B	ZTO C		
Acerenza	Potenza	Abriola	Francavilla in Sinni	Ruvo del Monte
Atella		Albano di Lucania	Galicchio	San Chirico Nuovo
Banzi		Anzi	Ginestra	San Chirico Raparo
Barile		Armento	Grumento Nova	San Costantino Albanese
Castelgrande		Avigliano	Guardia Perticara	San Fele
Corleto Perticara		Balvano	Latronico	San Martino d'Agri
Forenza		Baragiano	Laurenzana	San Paolo Albanese
Genzano di Lucania		Bella	Lauria	San Severino Lucano
Lagonegro		Brienza	Maratea	Sant'Angelo Le Fratte
Lavello		Brindisi di Montagna	Marsiconuovo	Sarconi
Maschito		Calvello	Marsicovetere	Sasso Castalda
Melfi		Calvera	Missanello	Satriano di Lucania
Montemilone		Campomaggiore	Moliterno	Savoia di Lucania
Muro Lucano		Cancellara	Montemurro	Spinoso
Oppido Lucano		Carbone	Nemoli	Teana
Palazzo San Gervasio		Castelluccio Inferiore	Noepoli	Terranova di Pollino
Pescopagano		Castelluccio Superiore	Paterno	Tito
Picerno		Castelmezzano	Pietrapertosa	Tramutola
Pietragalla		Castelsaraceno	Pignola	Trecchina
Rapolla		Castronuovo S. Andrea	Rapone	Trivigno
Rionero in Vulture		Cersosimo	Ripacandida	Vaglio di Basilicata
Santarcangelo		Chiaromonte	Rivello	Vietri di Potenza
Senise		Episcopia	Rocanova	Viggianello
Tolve		Fardella	Rotonda	Viggiano
Venosa		Filiano	Ruoti	

Si precisa ulteriormente, come già fatto diffusamente in precedenza, che, ai fini del presente Prezzario, per alcune destinazioni il comune di Maratea è stato considerato distintamente dai

comuni della Zona di cui fa parte (C), rilevando valori di *IA* apprezzabilmente discosti da quelli medi degli altri comuni della stessa.

3.3. Deprezzamento per vetustà

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale è applicabile ai soli fabbricati costruiti antecedentemente al biennio censuario '88-'89, che non abbiano subito interventi di totale ristrutturazione successivamente a tale biennio. I fabbricati costruiti o totalmente ristrutturati in epoca successiva si considerano nuovi ai fini della rendita catastale.

Il deprezzamento è applicato alla sola componente di valore riferita alle costruzioni, escluso il valore dell'area edificata.

Come previsto dalla circolare n. 6/2012⁵, il **deprezzamento D** - espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo V_N - viene stimato in funzione:

- del rapporto vita effettiva/vita utile V_{tE}/V_{tU} ;
- del valore residuo V_R del fabbricato al termine della vita utile.

In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo ($D \leq 50\%V_N$).

Per **vita utile** V_{tU} del fabbricato si intende il periodo entro cui esso esplica la sua piena utilità; in genere si assume pari a:

- 100 anni per fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo;
- 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e simili), con un minimo di 60 anni per i fabbricati aventi struttura particolarmente deperibile.

Per **vita effettiva** V_{tE} del fabbricato si intende il periodo intercorso fra l'anno di costruzione - o di totale ristrutturazione - e il biennio censuario '88-'89 (esempio: un fabbricato costruito nel 1970 ha vita effettiva di 19 anni).

Il **valore residuo** V_R è il valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile. Tale valore non supera ordinariamente il 30% del valore iniziale.

Il valore del deprezzamento D può essere calcolato mediante la seguente formula:

$$D[\%] = \frac{V_{tE}}{V_{tU}} (100 - V_R) \leq D_{max}$$

dove D_{max} è pari al 50% e V_R è espresso in punti percentuali.

Per agevolare il calcolo della percentuale di deprezzamento si propone la seguente tabella relativa a fabbricati con vita utile, rispettivamente, di 100 e 80 anni.

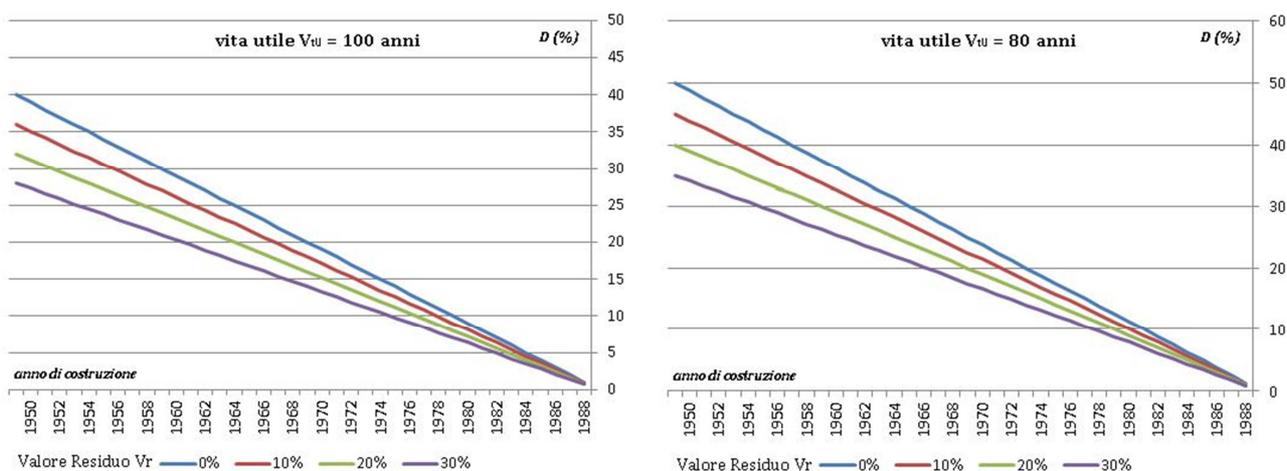
⁵ Alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

Deprezzamento D_{pz} [%]								
anno di costruzione	Fabbricato di tipo terziario, direzionale, ricettivo (vita utile $V_{tU} = 100$ anni)				Fabbricato di tipo industriale (vita utile $V_{tU} = 80$ anni)			
	valore residuo V_R				valore residuo V_R			
	0%	10%	20%	30%	0%	10%	20%	30%
1988	1	1	1	1	1	1	1	1
1987	2	2	2	1	3	2	2	2
1986	3	3	2	2	4	3	3	3
1985	4	4	3	3	5	5	4	4
1984	5	5	4	4	6	6	5	4
1983	6	5	5	4	8	7	6	5
1982	7	6	6	5	9	8	7	6
1981	8	7	6	6	10	9	8	7
1980	9	8	7	6	11	10	9	8
1979	10	9	8	7	13	11	10	9
1978	11	10	9	8	14	12	11	10
1977	12	11	10	8	15	14	12	11
1976	13	12	10	9	16	15	13	11
1975	14	13	11	10	18	16	14	12
1974	15	14	12	11	19	17	15	13
1973	16	14	13	11	20	18	16	14
1972	17	15	14	12	21	19	17	15
1971	18	16	14	13	23	20	18	16
1970	19	17	15	13	24	21	19	17
1969	20	18	16	14	25	23	20	18
1968	21	19	17	15	26	24	21	18
1967	22	20	18	15	28	25	22	19
1966	23	21	18	16	29	26	23	20
1965	24	22	19	17	30	27	24	21
1964	25	23	20	18	31	28	25	22
1963	26	23	21	18	33	29	26	23
1962	27	24	22	19	34	30	27	24
1961	28	25	22	20	35	32	28	25
1960	29	26	23	20	36	33	29	25
1959	30	27	24	21	38	34	30	26
1958	31	28	25	22	39	35	31	27
1957	32	29	26	22	40	36	32	28
1956	33	30	26	23	41	37	33	29
1955	34	31	27	24	43	38	34	30
1954	35	32	28	25	44	39	35	31
1953	36	32	29	25	45	41	36	32
1952	37	33	30	26	46	42	37	32
1951	38	34	30	27	48	43	38	33
1950	39	35	31	27	49	44	39	34
1949	40	36	32	28	50	45	40	35

da cui si traggono i seguenti grafici:

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA



3.4. Saggio di fruttuosità

Il prodotto del capitale fondiario V_f (valore venale dell'unità immobiliare comprensiva degli impianti fissi) per il saggio di fruttuosità r restituisce la rendita catastale RC da assegnare al fabbricato interessato ed è al lordo di imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie:

$$V_f \times r = RC$$

Il saggio di fruttuosità si assume pari al:

- 2% per immobili classificabili in una delle categorie del Gruppo D;
- 3% per immobili classificabili in una delle categorie del Gruppo E.

La giurisprudenza di legittimità⁶ ha ritenuto che la scelta del saggio non può essere discrezionale in quanto quest'ultimo è determinabile come il reciproco dei moltiplicatori previsti dall'articolo 52 del D.P.R. n. 131/1986 attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991 nella misura di 50 e 34 per le unità immobiliari classificate rispettivamente nelle categorie D ed E.

⁶ Confrontare, *ex multis*: Cassaz. Sez. V Civ. n. 10037 del 24/06/2003; Cassaz. Sez. V Civ. n. 12446 del 07/07/2004; Cassaz. Sez. V Civ. nn. 9056 del 02/05/2005 e 133 del 09/01/2006; Cassaz. nn. 27980 del 21/12/2011, 504 del 04/04/2012, 9113 del 06/06/2012, 17518 del 12/10/2012; Cassaz. Sez. Trib. Civ. n. 12929 del 24/05/2013; Cassaz. n. 25555/2014. Non va sottaciuto che, per supportare la discussione giurisprudenziale ed al fine di fornire primi indirizzi di merito ai dipendenti uffici, l'Agenzia del Territorio ritenne opportuno acquisire in proposito anche l'autorevole parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, organo legale patrocinante nella difesa degli *affari* dell'Agenzia innanzi alla Suprema Corte, il tutto compendiato nella Lett. Circ. 11/08/2004, n. 52934 della DC CCPI che ha riassunto il predetto parere, rilasciato con nota prot. 93051P del 30/06/2004-affare: CS 19144.

4. Valori unitari per le categorie a destinazione speciale

4.1. Categoria D/1 – D/7

4.1.1. Fabbricati di tipo industriale e similari

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	luce massima campate	tipo di copertura		
			piana	shed	leggera / a tetto / in legno
costo unitario [euro/mq]					
prefabbricato normale - pesante / industriale	B (Potenza)	$L \leq 10$ m	260	290	220
		$10 < L \leq 20$ m	240	260	200
		$20 < L \leq 30$ m	190	210	160
	A - C	$L \leq 10$ m	240	265	205
		$10 < L \leq 20$ m	220	240	185
		$20 < L \leq 30$ m	175	195	150

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	struttura	copertura	costo unitario [euro/mq]
c.c.a. in opera / industriale - civile	B (Potenza)	leggera	leggera / a tetto / in legno	190
		medio - pesante	c.c.a. in opera	220
	A - C	leggera	leggera / a tetto / in legno	175
		medio - pesante	c.c.a. in opera	205

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	struttura	copertura	costo unitario [euro/mq]
acciaio - muratura / industriale - civile	B (Potenza)	leggera	leggera / a tetto / in legno	140
		medio - pesante	c.c.a. in opera	170
	A - C	leggera	leggera / a tetto / in legno	130
		medio - pesante	c.c.a. in opera	155

Per tipologia *civile* si intendono quegli immobili non appositamente realizzati a scopo industriale. Con *copertura leggera* si fa riferimento, ad esempio, a quelle del tipo a capriate e correnti in ferro, con lastre di eternit o fibrocemento o lamiera ondulata, ovvero in legno, ad archi, capriate, travi lamellari, etc.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti o incrementati in base all'altezza totale e alle superficie complessiva del compendio:

altezza	variazione costo unitario
fino a 5 m	- 10%
oltre 7 m	+ 5%

superficie	variazione costo unitario
da 1.501 mq a 5.000 mq	- 20%
da 5.001 mq a 10.000 mq	- 40%
oltre 10.000 mq	- 50%

Per piani seminterrati e interrati ridurre il costo unitario fino al 20%.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

4.1.2. Costruzioni ad uso ufficio a servizio dell'attività industriale

<i>materiale da costruzione</i>	<i>ZTO</i>	<i>rispetto alla costruzione principale</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
c.c.a. acciaio misto	B (Potenza)	interne	+ 20% costo costruzione principale
		esterne (palazzina uffici)	290
	A - C	interne	+ 20% costo costruzione principale
		esterne (palazzina uffici)	250

Gli uffici si intendono rifiniti in qualunque modo e dotati di normali impianti.

4.1.3. Valori aree

<i>ZTO</i>	<i>zone</i>	<i>superficie [mq]</i>				
		<i>fino a 5.000</i>	<i>fino a 10.000</i>	<i>fino a 20.000</i>	<i>fino a 50.000</i>	<i>oltre 50.000</i>
<i>valori unitari, min - max [euro/mq]</i>						
B (Potenza)	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	30 - 35	25 - 30	20 - 25	15 - 20	15
	No Rurali	27 - 32	23 - 27	18 - 23	14 - 18	14
	Rurali	15 - 18	13 - 15	10 - 13	8 - 10	8
A	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	22 - 27	17 - 22	12 - 17	9 - 12	9
	No Rurali	20 - 25	15 - 20	11 - 15	8 - 11	8
	Rurali	13 - 16	10 - 13	7 - 10	5 - 7	5
C	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	20 - 27	15 - 20	10 - 15	6 - 10	5
	No Rurali	18 - 25	14 - 18	9 - 14	5 - 9	5
	Rurali	12 - 16	9 - 12	6 - 9	5 - 6	5

4.2. Categoria D/2⁷

4.2.1. Alberghi, strutture ricettive e affini

tipologia	stelle	ZTO		
		B (Potenza)	Maratea	A - C (escluso Maratea)
		costo unitario [euro/mc]		
appositamente realizzati o trasformati	★	105	115	100
	★ ★	125	140	120
	★ ★ ★	145	160	140
	★ ★ ★ ★	175	190	165
	★ ★ ★ ★ ★	185	205	175
	★ ★ ★ ★ ★ L	210	230	200
		valore di mercato unitario [euro/mq]		
porzione di compendi ad uso promiscuo	★	550	450	320
	★ ★			
	★ ★ ★	650	650	450
	★ ★ ★ ★			

I costi si applicano anche ai volumi degli spazi e dei locali destinati a ristorante, centro benessere, SPA ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti in base alla volumetria complessiva ed all'ubicazione di piano:

volumetria	variazione costo unitario
da 5.001 mc a 15.000 mc	- 15%
da 15.001 mc a 30.000 mc	- 25%
da 30.001 mc a 50.000 mc	- 30%
da 50.001 mc a 75.000 mc	- 35%
oltre 75.000 mc	- 40%

rispetto al piano	variazione costo unitario
piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso

4.2.2. Valori aree

stelle	ZTO							
	B (Potenza)		Maratea		A		C (escluso Maratea)	
	[euro/mc]	I.A.	[euro/mc]	I.A.	[euro/mc]	I.A.	[euro/mc]	I.A.
★	25	19%	20	15%	15	12%	15	12%
★ ★	35	22%	30	18%	15	12%	15	12%
★ ★ ★	50	26%	45	22%	25	15%	20	13%
★ ★ ★ ★	75	30%	65	25%	35	18%	30	15%
★ ★ ★ ★ ★	100	35%	85	29%	45	20%	35	17%
★ ★ ★ ★ ★ L	140	40%	120	34%	65	25%	50	20%

⁷ Decreto 21 ottobre 2008, Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del turismo, GU n. 34/2009.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria, si deve adottare nella stima l'incidenza dell'area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.3. Categoria D/3

4.3.1. Cinema, teatri e sale per pubblico spettacolo

<i>tipologia</i>	<i>ZTO</i>	<i>costo unitario, min - max [euro/mc]</i>
appositamente realizzati o trasformati	B (Potenza)	110 - 140
	A - C	90 - 125
		<i>valore di mercato unitario [euro/mq]</i>
porzione di compendi ad uso promiscuo	B (Potenza)	400
	A - C	300

I costi si applicano anche ai volumi/superfici degli spazi e dei locali destinati a depositi, sale, locali tecnici e centrali ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti o incrementati in base alla volumetria complessiva, all'ubicazione di piano, alla tipologia costruttiva ed a particolari finiture:

<i>volume</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 3.001 mc a 5.000 mc	- 20%
da 5.001 mc a 10.000 mc	- 30%
da 10.001 mc a 15.000 mc	- 40%
oltre 15.000 mc	- 50%

<i>struttura portante</i>	<i>variazione costo unitario</i>
acciaio	- 25%
c.c.a. ordinario	+ 15%

<i>copertura</i>	<i>variazione costo unitario</i>
acciaio	- 25%
c.c.a. ordinario	+ 15%
legno	- 15%

<i>finiture</i>	<i>variazione costo unitario</i>
di pregio	+ 20%

<i>rispetto al piano</i>	<i>variazione costo unitario</i>
piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 30% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso

Le coperture in legno sono quelle con struttura ad archi, capriate, travi lamellari, etc.

4.3.2. Valori aree

<i>ZTO</i>	<i>[euro/mc]</i>		<i>I.A.</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
B (Potenza)	37	60	25%	30%
A	20	27	15%	18%
C	16	22	13%	15%

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria, si deve adottare nella stima l'incidenza dell'area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.4. Categoria D/4

4.4.1. Fabbricati destinati ad attività sanitaria ed assistenziale

<i>tipologia</i>	<i>ZTO</i>	<i>costo unitario, min - max [euro/mc]</i>
appositamente realizzati o trasformati	B (Potenza)	140 - 170
	A - C	110 - 150
<i>valore di mercato unitario [euro/mq]</i>		
porzione di compendi ad uso promiscuo	B (Potenza)	550
	A - C	400

I costi si applicano anche ai volumi/superfici degli spazi e dei locali destinati a depositi, sale operatorie, locali tecnici e centrali ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti in base alla volumetria complessiva ed all'ubicazione di piano:

<i>volumetria</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 15.001 mc a 30.000 mc	- 20%
da 30.001 mc a 50.000 mc	- 30%
da 50.001 mc a 75.000 mc	- 40%
oltre 75.000 mc	- 50%

<i>rispetto al piano</i>	<i>variazione costo unitario</i>
per piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso

4.4.2. Valori aree

<i>ZTO</i>	<i>[euro/mc]</i>		<i>I.A.</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
B (Potenza)	50	75	25%	30%
A	25	35	15%	18%
C	20	30	13%	15%

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria, si deve adottare nella stima l'incidenza dell'area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.5. Categoria D/5

4.5.1. Costruzioni per attività bancaria o assicurativa

<i>tipologia</i>	<i>ZTO</i>	<i>costo unitario [euro/mc]</i>
appositamente realizzati o trasformati	B (Potenza)	160
	A - C	150
		<i>valore unitario di mercato [euro/mq]</i>
porzione di compendi ad uso promiscuo	B (Potenza)	800
	A - C	500

I costi si applicano anche ai volumi degli spazi e dei locali destinati a “caveau e camere di sicurezza” ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti o incrementati in base alla volumetria complessiva, all’ubicazione di piano ed a particolari finiture:

<i>volume totale</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 3.001 mc a 5.000 mc	- 20%
da 5.001 mc a 10.000 mc	- 30%
da 10.001 mc a 15.000 mc	- 40%
oltre 15.000 mc	- 50%

<i>rispetto al piano</i>	<i>variazione costo unitario</i>
piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d’uso

<i>finiture</i>	<i>variazione costo unitario</i>
di pregio	+ 20%

4.5.2. Valori aree

<i>ZTO</i>	<i>[euro/mc]</i>		<i>I.A.</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
B (Potenza)	50	75	26%	30%
A	25	35	15%	18%
C	20	30	13%	15%

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria, si deve adottare nella stima l’incidenza dell’area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell’area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.6. Categoria D/6

4.6.1. Palestre e impianti sportivi

<i>tipologia</i>	<i>ZTO</i>	<i>costo unitario, min - max [euro/mc]</i>
appositamente realizzati o trasformati	B (Potenza)	110 - 130
	A - C	100 - 120
		<i>valore di mercato unitario [euro/mq]</i>
porzione di compendi ad uso promiscuo	B (Potenza)	370
	A - C	260

I costi si applicano anche ai volumi/superfici degli spazi e dei locali destinati a depositi, locali tecnici e centrali ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti o incrementati in base alla volumetria complessiva, all'ubicazione di piano, alla tipologia costruttiva ed a particolari finiture:

<i>volume totale</i>	<i>variazione costo unitario</i>	<i>struttura portante</i>	<i>variazione costo unitario</i>	<i>copertura</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 3.001 mc a 5.000 mc	- 20%	acciaio	- 25%	acciaio	- 25%
da 5.001 mc a 10.000 mc	- 30%	c.c.a. ordinario	+ 15%	c.c.a. ordinario	+ 15%
da 10.001 mc a 15.000 mc	- 40%			legno	- 15%
oltre 15.000 mc	- 50%				

<i>finiture</i>	<i>variazione costo unitario</i>	<i>rispetto al piano</i>	<i>variazione costo unitario</i>
di pregio	+ 20%	piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 30% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso

Le coperture in legno sono quelle con struttura ad archi, capriate, travi lamellari, etc.

4.6.2. Altre costruzioni per lo sport ed il tempo libero

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
piscina interrata (compresi impianti, scavo, messa in opera e rifiniture)	200
campo da gioco in erba sintetica	50
campo da gioco in erba naturale	40
campo da gioco in cemento o asfalto bituminoso	30
campo da gioco in terra battuta	20
campo da bocce	20
gradinata in cemento armato, normale o precompresso	130
gradinata in acciaio o tubi da ponteggio	70

Per le piscine coperte, al valore della vasca di cui sopra andranno sommati i valori dell'edificio/struttura che copre e contiene la piscina ed i valori di tutti i locali accessori e di servizio. Lo stesso dicasi per i campi da bocce coperti.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

Per i campi da gioco si intende inclusa l'eventuale recinzione in rete metallica.

4.6.3. Impianti di illuminazione

tipologia	costo unitario [euro/cadauno]	
	min	max
per campo da tennis	500	1.500
per campo polivalente	1.000	3.000
per campo di calcio	2.500	7.500

4.6.4. Valori aree

ZTO	[euro/mc]		I.A.	
	min	max	min	max
B (Potenza)	35	55	25%	30%
A	18	26	15%	18%
C	15	21	13%	15%

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria o di lotti costituiti da sole aree attrezzate, si deve adottare nella stima l'incidenza dell'area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.7. Categoria D/8

4.7.1. Fabbricati per attività commerciale

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	luce massima campate	tipo di copertura		
			piana	shed	leggera / a tetto / in legno
costo unitario [euro/mq]					
prefabbricato normale - pesante / industriale	B (Potenza)	$L \leq 10$ m	315	350	265
		$10 < L \leq 20$ m	290	315	240
		$20 < L \leq 30$ m	230	255	195
	A - C	$L \leq 10$ m	290	320	250
		$10 < L \leq 20$ m	265	290	225
		$20 < L \leq 30$ m	210	235	180

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	struttura	copertura	costo unitario [euro/mq]
c.c.a. in opera / industriale - civile	B (Potenza)	leggera	leggera / a tetto / in legno	230
		medio - pesante	c.c.a. in opera	265
	A - C	leggera	leggera / a tetto / in legno	210
		medio - pesante	c.c.a. in opera	250

materiale da costruzione / tipologia	ZTO	struttura	copertura	costo unitario [euro/mq]
acciaio - muratura / industriale - civile	B (Potenza)	leggera	leggera / a tetto / in legno	170
		medio - pesante	c.c.a. in opera	205
	A - C	leggera	leggera / a tetto / in legno	160
		medio - pesante	c.c.a. in opera	190

Per tipologia *civile* si intendono quegli immobili non appositamente realizzati a scopo industriale. Con *copertura leggera* si fa riferimento, ad esempio, a quelle del tipo a capriate e correnti in ferro e lastre di eternit, fibrocemento, lamiera ondulata, ovvero in legno, ad archi, capriate, travi lamellari, etc.

Per fabbricati costituenti porzione di compendi ad uso promiscuo, si devono adoperare i seguenti valori unitari di mercato:

tipologia	destinazione	ZTO	valore di mercato unitario [euro/mq]
porzione di compendi ad uso promiscuo	commerciale in genere	B (Potenza)	370
		A - C	260
	attività di ristorazione	B (Potenza)	550 - 650
		Maratea	390 - 600
		A - C (escluso Maratea)	300 - 390

Per i fabbricati destinati alla vendita di merce all'ingrosso (verosimilmente non rifiniti) ed ubicati in area a destinazione prevalentemente industriale è possibile fare riferimento ai valori delle categorie D/1-D/7.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti o incrementati in base all'altezza ed alla superficie:

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

altezza totale	variazione costo unitario
fino a 5 m	- 10%
oltre 7 m	+ 5%

superficie complessiva	variazione costo unitario
da 1.501 mq a 5.000 mq	- 20%
da 5.001 mq a 10.000 mq	- 40%
oltre 10.000 mq	- 50%

4.7.2. Costruzioni ad uso ufficio a servizio dell'attività commerciale

materiale da costruzione	ZTO	rispetto alla costruzione principale	costo unitario [euro/mq]
c.c.a. acciaio	B (Potenza)	interne	+ 20% costo costruzione principale
		esterne (palazzina uffici)	350
misto	A - C	interne	+ 20% costo costruzione principale
		esterne (palazzina uffici)	300

4.7.3. Valori aree attività commerciale

ZTO	zone	superficie [mq]				
		fino a 5.000	fino a 10.000	fino a 20.000	fino a 50.000	oltre 50.000
		valori unitari, min - max [euro/mq]				
B (Potenza)	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	30 - 35	25 - 30	20 - 25	15 - 20	15
	No Rurali	27 - 32	23 - 27	18 - 23	14 - 18	14
A	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	22 - 27	17 - 22	12 - 17	9 - 12	9
	No Rurali	20 - 25	15 - 20	11 - 15	8 - 11	8
C	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	20 - 27	15 - 20	10 - 15	6 - 10	5
	No Rurali	18 - 25	14 - 18	9 - 14	5 - 9	5

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

4.7.4. Parcheggi pluripiano ed autosilos

descrizione	ZTO	costo unitario [euro/posto auto]
strutture prefabbricate o in opera, in c.c.a. o acciaio, fino a sei piani fuori terra o fino a due piani interrati, comprese rampe di accesso, impianti ordinari	B (Potenza)	5.600 - 6.200
	Maratea	7.000 - 7.700
	A	4.900 - 5.400
	C (escluso Maratea)	4.900 - 5.100

I costi si applicano anche ai volumi degli spazi e dei locali destinati a corsie, rampe ai piani ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti in base alla capienza ed al livello di piano secondo la seguente:

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

<i>posti auto</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 151 a 300	- 10%
da 301 a 500	- 15%
da 501 a 1000	- 25%
da 1001 a 1500	- 30%
oltre 1500	- 40%

<i>rispetto al piano</i>	<i>variazione costo unitario</i>
“posti auto” ubicati in piani seminterrati o interrati	+10% per il 1° piano sotto strada +30% per il 2° piano sotto strada

4.7.5. Valori aree parcheggi pluripiano ed autosilos

<i>ZTO</i>	<i>I.A.</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>
B (Potenza)	19%	22%
Maratea	15%	22%
A - C (escluso Maratea)	12%	15%

4.7.6. Parcheggi a raso

<i>descrizione</i>	<i>ZTO</i>	<i>costo unitario [euro/posto auto]</i>
pavimentazione in asfalto, cordoli e aree pedonali in blocchi di calcestruzzo, sistemazione delle aree a verde e illuminazione	B (Potenza)	3.000 - 3.700
	Maratea	3.000 - 4.500
	A	2.650 - 3.150
	C (escluso Maratea)	2.250 - 2.650

4.7.7. Valori aree parcheggi a raso

La superficie del lotto eccedente quella pari a 25 volte il numero di posti auto deve essere valutata riducendo dell'80% il corrispondente valore unitario di riferimento della categoria D/1-D/7, in accordo alla tabella seguente.

<i>ZTO</i>	<i>zone</i>	<i>valori unitari [euro/mq]</i>	
		<i>fino a</i>	<i>oltre</i>
		<i>“numero posti auto × 25 mq”</i>	
B (Potenza)	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	30 - 35	7
	No Rurali	27 - 32	6
	Rurali	15 - 18	4
A	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	22 - 27	5
	No Rurali	20 - 25	5
	Rurali	13 - 16	3
C	Z.I. - ASI - PIP - Consorzi	20 - 27	5
	No Rurali	18 - 25	5
	Rurali	12 - 16	3

4.8. Categoria D/10

4.8.1. Costruzioni strumentali asservite a fondi agricoli

ZTO	tipologia	materiale da costruzione / copertura	costo unitario [euro/mq]
B (Potenza)	fabbricati ad uno o due piani fuori terra, altezza non superiore a 5 m, destinati a magazzini e ricovero mezzi (es. ex colonici, ante 1988-89) ⁸	muratura / a falde	105
	A	depositi, fienili e stalle	c.c.a. in opera
muratura			200
prefabbricato c.c.a.			150
C	sale di mungitura e locali di trasformazione prodotti	metallo	80
		molteplice	200 - 250
		muratura	120
		molteplice	15
		c.c.a. in opera	120
	serre	metallo / PRVF o PC	80

4.8.2. Concimaie a platea e lagoni in terra battuta

ZTO	tipologia	altezza media [m]	larghezza [m]	costo unitario [euro/mc]
B (Potenza)	concimaie a platea in c.c.a. con pareti laterali ed una parete di fondo	3 - 3,3	3	40
			5	30
			10	17
			20	10
A	tipologia	altezza media argini [m]	volume [mc]	costo unitario [euro/mc]
C	lagoni in terra battuta a pianta quadrata e impermeabilizzati con telo	3 - 3,5	da 1.001 a 4.000	8
			da 4.001 a 16.000	6
			oltre 16.000	4

Per concimaie abbinare o in serie applicare una riduzione del 10%.

Per le tettoie e le vasche in c.c.a. fare riferimento ai valori unitari definiti, rispettivamente, nei paragrafi 6.3 e 6.6.

4.8.3. Valori aree

ZTO	valori unitari [euro/mq]
B (Potenza)	15
A	13
C	12

⁸ Per tale fattispecie non è applicabile la riduzione del costo per vetustà in quanto il costo unitario riportato è già deprezzato.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

4.8.4. Agriturismi^{9,10}

tipologia	soli	ZTO		
		B (Potenza)	Maratea	A - C (escluso Maratea)
		costo unitario [euro/mc]		
appositamente realizzati o trasformati	*	45	50	40
	**	50	55	45
	***	55	60	50
	****	60	65	55
	*****	65	70	60
		valore di mercato unitario [euro/mq]		
porzione di compendi ad uso promiscuo		280	300	250

I costi si applicano anche ai volumi degli spazi e dei locali destinati a “ristorante - sale” ed ogni altro locale pertinenziale e funzionale al manufatto principale.

I costi di costruzione sopraindicati vanno ridotti in base alla volumetria ed all’ubicazione di piano:

volumetria	variazione costo unitario
da 1.501 mc a 3.000 mc	- 15%
da 3.001 mc a 5.000 mc	- 25%
da 5.001 mc a 10.000 mc	- 30%
da 10.001 mc a 15.000 mc	- 35%
oltre 15.000 mc	- 40%

rispetto al piano	variazione costo unitario
piani sotto strada, seminterrati o interrati	da - 20% a - 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d’uso

4.8.5. Valori aree agriturismi

soli	ZTO					
	B (Potenza)		Maratea		A - C (escluso Maratea)	
	[euro/mc]	I.A.	[euro/mc]	I.A.	[euro/mc]	I.A.
*	15	12%	10	12%	10	12%
**	15	14%	15	12%	15	12%
***	20	16%	20	14%	20	12%
****	25	18%	25	16%	20	14%
*****	30	20%	30	18%	25	16%

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione per classi di volumetria, si deve adottare nella stima l’incidenza dell’area (IA, %) in luogo del valore unitario al metro cubo.

Il valore dell’area non deve essere utilizzato per fabbricati porzione di compendi ad uso promiscuo.

⁹ Legge Regionale n. 17 del 25 febbraio 2005 della Regione Basilicata, “AGRITURISMO E TURISMO RURALE”, BURBas n. 17 del 2 marzo 2005.

¹⁰ Decreto Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 13 febbraio 2013, G.U. n. 54 del 5 marzo 2013, “Determinazione dei criteri omogenei di classificazione delle aziende agrituristiche”.

5. Valori unitari per le categorie a destinazione particolare

I valori unitari da applicare si sceglieranno tra quelli delle categorie D con l'avvertenza che, trattandosi di unità immobiliari di utilità collettiva, si opterà per i valori unitari prossimi a quelli minimi suggeriti. Costituiscono eccezione le E/3, per le quali si riportano i costi di produzione delle opere degli impianti fissi.

5.1. Categoria E/3**5.1.1. Costruzioni per aree di servizio per il rifornimento di carburante**

<i>tipologia</i>	<i>struttura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
pensilina (incluso fondazioni, ancoraggio ed illuminazione)	metallica	150
locale gestore	c.c.a.	310
	acciaio - muratura	250
locali tecnici e depositi	c.c.a.	260
	acciaio - muratura	210
		<i>costo unitario [euro/cadauno]</i>
insegna luminosa su palo	metallica	1.500 – 2.500

5.1.2. Serbatoi metallici

<i>tipologia</i>	<i>volume [mc]</i>	<i>costo unitario [euro/mc]</i>
per carburanti	3	350
	5	300
	7	260
	10	220
	15	185
	20	165
	30	140
	> 30	110
per olio	3	330
	5	500
per acqua	10	130

I costi soprariportati si riferiscono a serbatoi interrati. Per i serbatoi non interrati si attua una riduzione del 20% del costo di costruzione.

5.1.3. Valori aree

In generale, l'applicazione del valore dell'area non deve tenere conto della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria della parte di area eccedente quella teorica del lotto edificato, ma della sua funzionalità all'esercizio delle attività svolte nell'unità immobiliare. Pertanto, per la valutazione del lotto si applicheranno i valori delle aree già riportati per la categoria D/8, mentre per le sistemazioni delle aree esterne pertinentiali potranno usarsi gli "altri valori e costi in opera" di cui ai punti da 6.1 a 6.4.

6. Altri valori e costi in opera

6.1. Sistemazioni aree esterne pertinenziali

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
pavimentazione in conglomerato bituminoso e conglomerato cementizio	26
pavimentazione in masselli autobloccanti	35
pavimentazione in pietrisco stabilizzato	15
verde attrezzato, aiuole	10
cortilizia in terra battuta (strada, aia, cortile, sterrato)	5

I costi unitari soprariportati includono il sottofondo ove previsto.

Premesso che il suolo (e soprassuolo) avente qualità di coltura va censito al solo catasto terreni, nel caso in cui le unità immobiliari in categoria D/10 prevedano parte dell'area scoperta di pertinenza destinata a coltivazione, quest'ultime vanno distinte dalle aree destinate a passaggi, piazzali e parcheggi e valutate con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) ricondotti all'epoca censuaria 1988-89.

6.2. Recinzioni

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
in acciaio su sottostante muretto in cls o muratura	85
in rete metallica su sottostante muretto in cls o muratura	40
in rete metallica con montanti in ferro	25
in muratura o blocchetti prefabbricati	105

I costi unitari suddetti si riferiscono a recinzioni di altezza fino a 2,5 m.

6.3. Tettoie

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
<i>tettoia di tipo semplice</i> struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in eternit o ondulati comuni, pavimentazione naturale	50
<i>tettoia di tipo medio</i> struttura portante ad una o più campate, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	80
<i>tettoia a destinazione particolare</i> struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifiniture accurati, presenza di servizi e/o impianti	150-180

6.4. Cabine elettriche

<i>struttura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
c.c.a. in opera	260
muratura	210
prefabbricati di c.c.a.	160

6.5. Ballatoi e terrazze

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
ballatoi e terrazze in battuto di cemento	30

A tale valore bisogna aggiungere, se presente, il prezzo del rivestimento in ceramica, gres o altro.

6.6. Vasche

<i>tipologia</i>	<i>volume [mc]</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>	
		<i>pianta rettangolare</i>	<i>pianta circolare</i>
vasche in cemento armato con pareti alte 3-4 metri	20	140	65
	40	110	55
	80	85	45
	150	70	40
	300	55	30
	900	35	25
	1500	30	20

Per le vasche fuori terra applicare una riduzione del 30%. Per vasche abbinata o in serie apportare una riduzione del 10%. Per vasche circolari con pareti in elementi prefabbricati applicare un incremento del 10%.

6.7. Silos e serbatoi

<i>tipologia</i>	<i>volume [mc]</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>		
silos per cereali o materiali sfusi polverulenti, in c.a. o lamiera zincata, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, impianti di ventilazione, elevatori, ...	fino a 150	90		
	fino a 300	70		
	fino a 500	60		
	oltre 500	50		
		materiale di costruzione		
		acciaio	vetroresina	c.a./muratura
vasche in acciaio, vetroresina, muratura o c.a. (normale o precompresso) munite di sportelli e rubinetteria, compreso trattamento epossidico di tipo ceramico all'interno, lavabile e sterilizzabile secondo le normative sanitarie	fino a 50	1.500	850	625
	fino a 100	2.000	1.200	1.250
	fino a 150	2.500	1.550	1.875
	fino a 200	3.000	1.900	2.500

6.8. Celle e frigoriferi

Gli ambienti deputati alla conservazione di prodotti alimentari vanno valutati applicando un incremento del 25% al costo di costruzione degli stessi, per portare in conto la realizzazione degli allestimenti e delle opere finalizzate alla loro coibentazione.

7. Elementi strutturalmente connessi

Si riportano i valori unitari degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità.

7.1. Ascensori

<i>tipologia</i>	<i>portata [kg]</i>	<i>costo unitario [euro/cadauno]</i>
ascensori a funi o oleodinamici, automatici, con cabina di lamiera rivestita di formica, porte di piano in lamiera tamburata, sino a 3 fermate	325	7.800
	480	9.300
	600	10.500
	900	14.000

Per ogni fermata in più, oltre le 3, i valori vanno maggiorati di 850 euro.

7.2. Montacarichi

<i>tipologia</i>	<i>portata [kg]</i>	<i>costo unitario [euro/cadauno]</i>
montacarichi a funi o oleodinamici, con cabina metallica, porta di piano a battente, sino a 3 fermate	300	8.500
	500	9.000
	750	10.000
	1.000	12.000
	1.500	13.500
	2.000	18.000
	3.000	21.500

Per ogni fermata in più, oltre le 3, i valori vanno maggiorati di 850 euro; per portate superiori a 1.500 kg la maggiorazione è di 1.700 euro.

7.3. Scale mobili per trasporto di persone

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/cadauno]</i>
scale mobili per trasporto persone, completa in opera, funzionante per portata a gradino di 500 kg/mq	20.000

8. Impianti eolici, fotovoltaici e per l'estrazione di petrolio greggio e di gas

L'approccio di ri-costruzione consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato (nel caso in esame, poiché l'immobile è stato costruito successivamente all'epoca censuaria 1988-89, si considera il valore a nuovo non dovendo applicare riduzioni per vetustà). Al fine, però, di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale G del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato V e di costo K identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ($V = K + G$).

Il costo di produzione K di un immobile è costituito dalla somma di:

- C1. *Valore del lotto* (area coperta, aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- C2. *Costo di realizzazione a nuovo delle strutture*;
- C3. *Costo a nuovo degli impianti fissi* (con esclusione di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo);
- C4. *Spese tecniche* relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- C5. *Oneri concessori e di urbanizzazione*;
- C6. *Oneri finanziari*.

La rendita catastale si determina con la formula

$$RC = V \times r = (K + G) \times r$$

dove r è il saggio di fruttuosità pari al 2%.

8.1. Determinazione del capitale fondiario per gli impianti per la produzione di energia da fonte eolica¹¹

C1. Valore del lotto

Per il terreno oggetto di stima, su cui viene realizzato l'impianto eolico, indipendentemente dal mantenimento della destinazione urbanistica di terreno agricolo previsto dalla norma, il valore va stimato in base all'edificato già realizzato. Nella quasi totalità dei casi (condizione che si può quindi definire ordinaria), per la realizzazione di questa tipologia di impianti, le società realizzatrici hanno acquistato, dalla ditta proprietaria del terreno, il diritto di superficie (diritto di edificare e mantenere una costruzione al di sopra - o al di sotto - di un fondo di proprietà altrui) dietro un compenso annuo per un certo numero di anni (in genere variabile tra 20 e 30 anni). Pertanto, il valore all'attualità del diritto acquisito è pari all'accumulazione iniziale dell'importo pattuito.

Dalle analisi degli atti pubblici di acquisto del diritto di superficie si è potuto rilevare che il valore del diritto di superficie ha un'incidenza media di € 170 per kWp (chilowatt di picco) installato, con un minimo intorno agli 80 €/kWp.

È comunque possibile attribuire al valore del suolo un importo pari al 12% del costo delle strutture, così come previsto dalla circolare n. 6/2012, anche in considerazione che detto valore ha una derivazione normativa (DPR n.182 del 4 maggio 1989), e che corrisponde ad un valore medio di circa 15,00 €/kWp, di gran lunga inferiore ai valori rilevati negli atti pubblici.

¹¹ In riferimento a quanto disposto dall'art. 21 della Legge n. 208/2015 vedasi punto 1.3 nota DC CCPI n. 60244.

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture

Le strutture per gli impianti eolici sono costituite dal plinto di fondazione, ordinariamente eseguito su pali, e dalla torre in acciaio su cui viene installato il generatore eolico.

Il costo della fondazione ha un andamento crescente linearmente con la potenza secondo la seguente legge:

$$C_{fondazione} = 101,75P + 16.189$$

dove $C_{fondazione}$ è il costo della fondazione e P la potenza in kWp (ovviamente all'aumentare della potenza del generatore eolico aumenta il peso dello stesso e aumenta, in generale, l'altezza della torre in acciaio e quindi la dimensione del plinto di fondazione).

A tale costo, per tener conto dell'ordinario ribasso praticato dalle maestranze per l'esecuzione di questa tipologia di opere, si applica una riduzione del 10% per gli impianti di potenza inferiore ai 200kW (in considerazione del minor importo delle opere) e del 20% per gli impianti di potenza maggiore.

Altro componente strutturale, da prendere in considerazione nell'ambito della valutazione, è la torre in acciaio, che ha il compito di sostenere il peso di navicella e rotore e di resistere a tutte le sollecitazioni. Le torri più comuni sono quelle tubolari, realizzate in acciaio. In alcuni sporadici casi sono state utilizzate torri a traliccio. Il peso della torre ha un andamento crescente in maniera polinomiale con l'altezza (all'aumentare dell'altezza della torre del generatore eolico aumentano le dimensioni e quindi il peso della torre in acciaio e quindi del suo costo), e può essere assunto pari a

$$Q_{torre} = 26,43h^2 - 449,37h - 214,86$$

dove h è l'altezza in metri della torre e Q_{torre} il peso della torre in kg.

Per la determinazione del prezzo unitario si fa riferimento alla "Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della regione Basilicata - edizione 2015" che alla voce "B.16.002 Carpenteria metallica per strutture in profilati tubolari di qualsiasi sezione - 02 in acciaio Fe 430 gr.B." riporta un prezzo unitario di 2,95 €/kg. Ipotizzando l'applicazione di un ribasso del 20% al valore di prezzo, si adotta un valore unitario di 2,36 €/kg. Tale valore, attesa l'assenza di ulteriori indici dei prezzi specifici per la tipologia di opere in esame, è ricondotto all'epoca censuaria di riferimento delle stime catastali (biennio 1988-89) mediante l'indice FOI pubblicato dall'ISTAT. Tale indice (dall'anno 2015 → al biennio censuario 1988-89) è pari a 2,063. In definitiva il valore della torre V_{torre} viene determinato nel modo seguente:

$$V_{torre} = \frac{Q_{torre} \times 2,36 \text{ €/kg}}{2,063}$$

Se presente, va inserita in stima anche la cabina elettrica.

C4. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo

Si considera per detto costo un valore variabile tra il 4 e il 10% dell'importo delle strutture C2 in funzione del loro ammontare, coerentemente con quanto rinvenibile nelle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti per categorie di opere ed importi assimilabili a quelli oggetto di accertamento, così come previsto dall'Allegato II alla circolare n. 6/T del 2012.

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione

In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfettario nella misura del 5% dei costi di costruzione delle strutture C2. Ciò non vieta che tali oneri possano essere nulli.

C6. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono gli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare. L'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento è pari a 1 anno, durante il quale, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13% (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89). L'interesse composto si calcola con la relazione

$$I = \sum_{C=1}^5 C_i (q^n - 1)$$

K. Valore di ricostruzione

Il valore di ricostruzione è pari a

$$K = C1 + C2 + C4 + C5 + C6$$

V. Valore venale

Al fine di determinare il valore venale V al valore di ricostruzione va aggiunto il profitto dell'imprenditore G , che è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sul capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Per determinare tale voce (in funzione dell'entità dell'investimento e quindi della potenza dell'impianto) si utilizza un valore variabile tra il 12,44% (pari alla media del *rendistato* lordo nel biennio economico 1988-89 previsto dall'Allegato II alla circolare n. 6/T del 2012) del costo di costruzione per gli impianti di 60 kWp, che sono in genere realizzati direttamente dai promotori, ed il 6%, per gli impianti di potenza di 2000 kWp - o superiore - che nella generalità dei casi sono realizzati su commessa.

Pertanto, il profitto normale del promotore immobiliare può essere determinato applicando la formula

$$G [\text{€}] = (-0,0033 P + 12,639) K$$

dove P è la potenza in kWp dell'impianto.

Il valore venale V dell'immobile al 1988-89 è pari a

$$V [\text{€}] = K + G$$

8.2. Determinazione del capitale fondiario per gli impianti fotovoltaici¹²

C1. Valore del lotto

Per il terreno oggetto di stima, su cui viene realizzato l'impianto fotovoltaico, indipendentemente dal mantenimento della destinazione urbanistica di terreno agricolo previsto dalla norma, il valore va stimato in base all'edificato già realizzato. Nella quasi totalità dei casi (condizione che si può quindi definire ordinaria), per la realizzazione di questa tipologia di impianti, le società realizzatrici hanno acquistato, dalla ditta proprietaria del terreno, il diritto di superficie (diritto di edificare e mantenere una costruzione al di sopra - o al di sotto - di un fondo di proprietà altrui) dietro un compenso annuo per un certo numero di anni (in genere variabile tra 20 e 30 anni). Pertanto, il valore all'attualità del diritto acquisito è pari all'accumulazione iniziale dell'importo pattuito.

Dalle analisi degli atti pubblici di acquisto del diritto di superficie si è potuto rilevare che mediamente il valore del diritto di superficie ha un'incidenza media di € 270 per kWp installato, con un minimo intorno ai 200 €/kWp.

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture

In questi impianti, le strutture sono limitate alle opere di supporto e sostegno dei pannelli - generalmente metalliche - con le relative opere fondali e alla recinzione, ed hanno un costo di realizzazione in relazione alla potenza installata (all'aumentare della potenza del parco fotovoltaico aumenta la superficie da proteggere - e quindi i metri lineari di recinzione da realizzare - ma diminuisce l'incidenza dei costi delle opere di sostegno e fondali dei pannelli¹³).

Pertanto, per la determinazione dei costi è possibile applicare:

- un'incidenza per le opere di supporto e sostegno con relative fondazioni pari a circa
 - € 100/kWp, per potenze dell'impianto maggiori di 20 e fino a 200 kWp;
 - € 90/kWp, per potenze dell'impianto maggiori di 200 e fino a 1.000 kWp;
 - € 80/kWp, per potenze dell'impianto maggiori di 1.000 kWp;
- un'incidenza pari a circa € 30/kWp installato per la recinzione.

C3. Costo a nuovo degli impianti fissi (con esclusione di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo)

In queste tipologie, gli impianti fissi valorizzabili sono relativi all'illuminazione e agli allarmi anti-intrusione, ed hanno un costo che è in relazione alla potenza installata (all'aumentare della potenza del parco fotovoltaico aumenta la superficie da illuminare e sorvegliare).

Pertanto, per la determinazione dei costi è possibile applicare:

- un'incidenza pari a circa € 20/kWp installato per l'illuminazione e gli allarmi.

C4. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo

Si considera per detto costo un fisso pari al 10% dell'importo delle strutture C2.

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione

In assenza di dati specifici è ammesso, in prima approssimazione, un'incidenza forfettaria nella misura del 5% dei costi di costruzione delle strutture C2. Ciò non vieta che tali oneri possano essere nulli.

¹² In riferimento a quanto disposto dall'articolo 21 della Legge n. 208/2015 vedasi punto 1.3 nota DC CCPI n. 60244.

¹³ Per l'ordinaria applicazione del principio della cosiddetta *economia di scala*.

C6. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono gli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare. L'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento è pari a 1 anno, durante il quale, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13% (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89). L'interesse composto si calcola con la relazione

$$I = \sum_{C=1}^6 C_i (q^n - 1)$$

K. Valore di ricostruzione

Il valore di produzione è pari a

$$K = C1 + C2 + C4 + C5 + C6$$

V. Valore venale

Al fine di determinare il valore venale V , al valore di ricostruzione va aggiunto il profitto dell'imprenditore G , che è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sul capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Per tale valore si utilizza un valore fisso pari al 12,44% del costo di costruzione, pari alla media del *rendistato* lordo nel biennio economico 1988-89 previsto dall'Allegato II alla circolare n. 6/T del 2012.

Pertanto, il profitto normale del promotore immobiliare può essere determinato applicando la formula

$$G [\text{€}] = 0,1244 K$$

Il valore venale V dell'immobile al 1988-89 è pari a

$$V [\text{€}] = K + G$$

8.3. Determinazione del capitale fondiario di immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas¹⁴

C1. Valore del lotto

Per il terreno oggetto di stima, su cui viene realizzato l'impianto di estrazione, indipendentemente dal mantenimento della destinazione urbanistica di terreno agricolo previsto dalla norma, il valore va stimato in base all'edificato già realizzato. Nella quasi totalità dei casi (condizione che si può quindi definire ordinaria), per la realizzazione di questa tipologia di impianti, le società realizzatrici hanno acquistato, dalla ditta proprietaria del terreno, la piena proprietà del compendio immobiliare al prezzo convenuto relativamente al solo terreno in oggetto, e quindi con esclusione delle accessioni. Dandosi atto che il corrispettivo della cessione comprende ogni forma di indennità spettante alla parte cedente in dipendenza della procedura espropriativa riguardante gli immobili interessati, in particolare il corrispettivo è da intendersi comprensivo e compensativo delle indennità di esproprio, delle indennità di occupazione, nonché del risarcimento di tutti i danni arrecati alla parte cedente, nonché, infine, di tutti gli interessi relativi alle somme dovute per le causali di cui innanzi.

Dalle analisi degli atti pubblici di acquisto del diritto di superficie si è potuto rilevare che mediamente il prezzo unitario convenuto è variabile fra i 3 e i 7 €/mq, con una media di 5 €/mq. Tale prezzo è in linea anche coi Valori Agricoli Medi (VAM), ai quali, pertanto – opportunamente *ridotti* all'epoca censuaria 1988-89 –, si farà riferimento nel determinare il valore del lotto.

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture

Per i manufatti edilizi presenti vengono utilizzati costi unitari riferiti al biennio economico 1988-89 e tra questi vengono ricompresi anche quelli relativi alla sistemazione delle aree pertinenziali e delle recinzioni. Gli impianti *ordinari* sono inclusi nei prezzi unitari.

Per il solo pozzo petrolifero (con ciò intendendo *il solo manufatto costituito dal foro nel terreno, reso stabile con l'infissione di tubi nel perforato*), la ricomprensione del costo di realizzazione fra le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana che ne formano la rilevanza nella stima catastale è da ricercarsi nell'articolo 10 del RDL n. 652/1939 convertito, con modificazioni, con la Legge n. 1249/1939 (come ulteriormente modificato dal D.lgs. n. 514 del 8 aprile 1948), nonché secondo quanto stabilito con gli articoli 27 e seguenti di cui al DPR n. 1142 del 1 dicembre 1949 e, da ultimo, da ritrovarsi in quanto stabilito al punto 2 della Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 ad oggetto **“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 (procedura Docfa)”**, laddove si precisa che *“alla categoria “costruzioni (punto 2) – anch'esse da includere nella stima catastale – afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate”*.

¹⁴ In riferimento a quanto disposto dall'articolo 21 della Legge n. 208/2015, vedasi punto 2 della Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016, paragrafo 1 della Nota dell'Agenzia delle Entrate, 27 aprile 2016, n. 60244.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

Nello specifico, il costo di realizzazione (scavo di perforazione, fornitura e posa in opera del materiale idoneo del tubo) è variabile (nel contesto geo-litologico in cui esso è ubicato) al variare della profondità dello scavo.

Tabella 8.3.1 – variazione del costo unitario medio di realizzazione al variare della profondità

profondità [ml]		costi unitari medi [euro/ml]
da	a	
0	50	240
51	1.000	420
1.001	1.500	480
1.501	2.000	540
2.001	2.500	600
2.501	3.000	660
3.001	3.500	720
oltre 3.500		750

In particolare, la parte riferita al solo “Pozzo petrolifero”¹⁵ è stata calcolata considerando una Vita Utile (V_{tU}) di 30 anni e un Valore Residuo al termine della stessa (V_R) pari allo 0% del Valore di Costo di costruzione iniziale, ed è comprensivo di:

- a. spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo *per un valore complessivo (a.+b.) pari al 2,5% del costo*
- b. oneri concessori
- c. interessi passivi sul capitale di anticipazione (che tengono conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell’operazione immobiliare) *stabiliti nella misura del 13% annuo, per un periodo di realizzazione medio di 1 anno*
- d. profitto imprenditoriale, connesso al rischio assunto nell’operazione, stimato all’80% del *rendistato* lordo medio rilevato nel biennio censuario, pari al 12,44% *per un totale pari al 9,952%, da applicarsi alla somma delle voci precedenti)*

Con particolare riferimento ai costi di cui alla *Tabella 8.3.1*, si precisa che sono da intendersi ordinari, nel senso di essere determinati – per i caratteri generali ed applicabili in ordinario a tutte le fattispecie di opere – con riferimento a colonne stratigrafiche del tipo riportato in *Figura 8.3.1* (cfr. Eni, 2012 a),

¹⁵ Realizzato attraverso la trivellazione e posa in opera delle strutture necessarie ad evitare il collasso su se stesso del manufatto perforato.

PREZZARIO DI MASSIMA Categorie D - E per la provincia di POTENZA

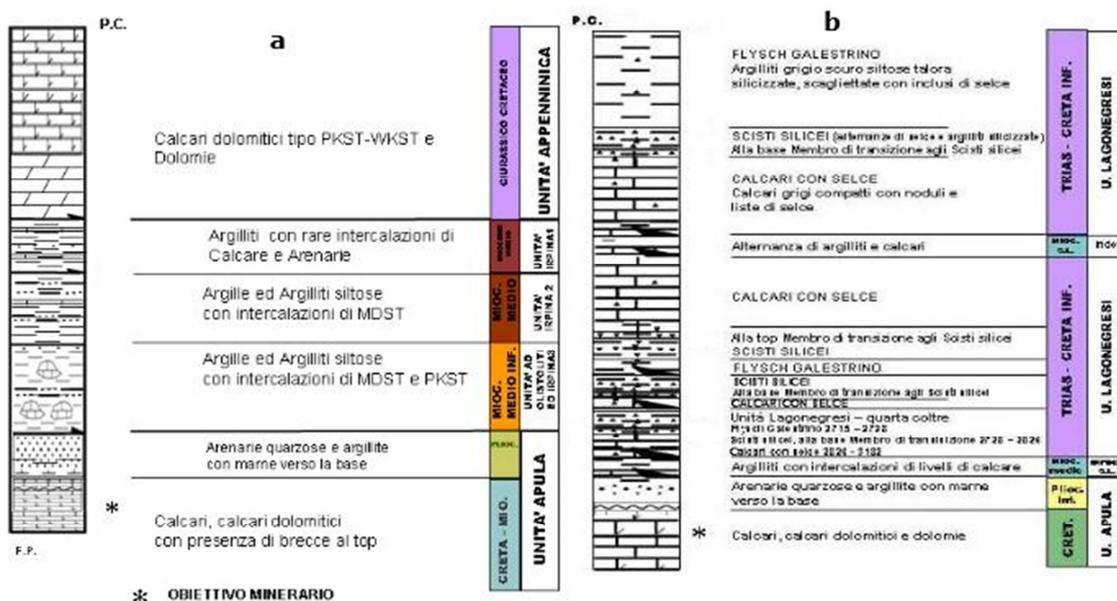


Figura 8.3.1 – Esempi di stratigrafie (a) e (b) di pozzi perforati nella concessione “Val d’Agri” (Autore: Eni, 2012 a)

ovvero – sempre per i caratteri generali ed applicabili in ordinario a tutte le fattispecie di opere – del tipo riportato in Figura 8.3.2 (cfr. TOTAL E&P ITALIA S.p.A., www.it.total.com, brochure “Tempa Rossa. La valorizzazione delle risorse regionali” e “Pozzo Gorgoglione 2: un passo in avanti per Tempa Rossa”).

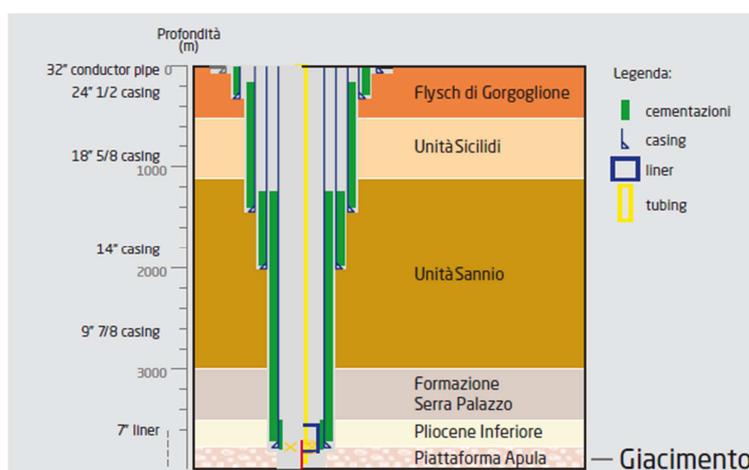


Figura 8.3.2 – Esempio di stratigrafia concessione Gorgoglione (Autore: TOTAL E&P ITALIA S.p.A.)

Viene considerato tipico anche l’allestimento di sistemi anti-inquinamento all’interno del pozzo (in particolare negli strati litografici sovrastanti la formazione degli idrocarburi) come ad esempio l’utilizzo di fanghi stabilizzanti, la cementificazione delle pareti, l’installazione di colonne concentriche di acciaio e valvole di sicurezza, il tutto al fine di impedire la contaminazione del terreno e delle falde acquifere.

Le modalità operative di perforazione considerate fanno riferimento a quelle riportate in Figura 8.3.3 (cfr. “Definizione preliminare delle specifiche tecniche per la realizzazione delle perforazioni”, Report RdS/PAR2015/245, settembre 2016, Ministero dello Sviluppo Economico – ENEA).

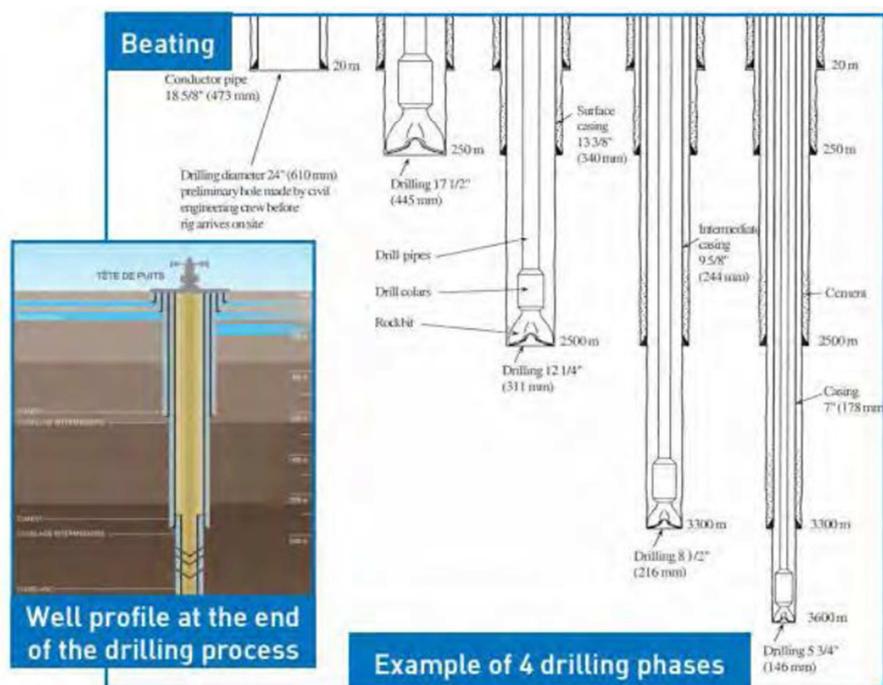


Figura 8.3.3 – Esempio di quattro diverse fasi di perforazione (Autore: ENEA, Ministero dello Sviluppo Economico)

I costi di cui alla *Tabella 8.3.1*, frutto della elaborazione della scrivente, sono determinati – per il biennio censuario 1988-89 – con riferimento ai dati reperiti di seguito:

1. *Definizione preliminare delle specifiche tecniche per la realizzazione delle perforazioni*, Report RdS/PAR2015/245, settembre 2016, nell’ambito dell’Accordo di Programma Ministero dello Sviluppo Economico – ENEA, Piano Annuale di Realizzazione 2015, Area: B “Generazione di energia elettrica con basse emissioni di carbonio”, Progetto: B.2 “Cattura e sequestro della CO₂ prodotta dall’uso di combustibili fossili”, Obiettivo: “Produzione di energia elettrica da combustibili fossili, cattura e sequestro della CO₂”, a cura di MISE ed ENEA, anno di riferimento dei costi 2015;
2. *Riduzione* al 1988-89 tramite l’Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI, al netto di tabacchi), con un coefficiente medio pari a 0,485 (0,470 al 1988 e 0,501 al 1989) applicato ai costi del 2015;
3. Applicazione al valore risultante dal punto 2 del *numero indice* rilevato dai “Prezzi alla produzione dell’industria e delle costruzioni” riferiti al 2015 con rilevazione disponibile al 1990, per le Divisioni
 - a. 06.10.00 - Estrazione di petrolio greggio: estrazione di oli di petrolio greggio;
 - b. 09.10.00 - Attività di supporto all’estrazione di petrolio e di gas naturale: servizi di estrazione di petrolio e gas naturale per conto terzi;
 - c. 71.12.50 - Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria: indagini geofisiche, geologiche e sismologiche;

il cui valore rilevato – fatto “1” quello al 2015 – è pari a 1,285 per l’anno 1990.

C3. Costo a nuovo degli impianti fissi (con esclusione di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo)

Se esistono, e sono compatibili con quelli previsti dalla circolare n. 2E/2016 dell’Agenzia delle Entrate (p.e. illuminazione compendio, allarmi anti-intrusione, etc.), sono espressamente citati nel corpo della relazione tecnica.

C4. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo

Per tutte i manufatti edilizi presenti e le altre opere edili diverse dal “Pozzo perforato” (per il quale tali oneri sono stati già computati a parte, cfr. *Tabella 8.3.1*), si considera un costo pari al 10% dell’importo delle stesse.

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione

In assenza di dati specifici è ammesso, in prima approssimazione, un’incidenza forfettaria nella misura del 5% dei costi di costruzione delle strutture C2 (con esclusione del “Pozzo perforato”, già computato a parte, cfr. *Tabella 8.3.1*). Ciò non vieta che tali oneri possano essere nulli.

C6. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono gli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell’operazione immobiliare. L’ordinario periodo coperto dall’iter dell’investimento è pari a 1 anno, durante il quale, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13% (pari al tasso ufficiale di sconto nell’epoca censuaria 1988-89). L’interesse composto si calcola con la relazione

$$I = \sum_{C=1}^6 C_i (q^n - 1)$$

K. Valore di ricostruzione

Il valore di produzione è pari a

$$K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6$$

V. Valore venale

Al fine di determinare il valore venale V , al valore di ricostruzione va aggiunto il profitto dell’imprenditore G , che è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell’operazione e comprensiva degli interessi sul capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell’investimento in un’altra qualunque operazione di mercato. Per tale valore si utilizza un valore fisso pari al 12,44% del costo di costruzione, pari alla media del *rendistato* lordo nel biennio economico 1988-89 previsto dall’Allegato II alla circolare n. 6/T del 2012.

Pertanto, il profitto normale del promotore immobiliare può essere determinato applicando la formula

$$G [\text{€}] = 0,1244 K$$

Il valore venale V dell'immobile al 1988-89 è pari a

$$V [\text{€}] = K + G$$

Stante la specificità della tipologia edilizia in trattazione, si riportano di seguito sitografia e bibliografia di riferimento per le determinazioni tecnico-economiche tenute nel presente paragrafo.

- <http://78.40.170.27/web/guest/alli3>
- <http://www.osservatoriovaldagri.it>
- <https://www.ilsole24ore.com/art/petrolio-tempa-rossa-sotto-scacco-viaggio-texas-d-italia-AE3byzpF>
- <https://petrolioinbasilicata.wordpress.com/>
- <https://www.internazionale.it/reportage/2015/08/15/basilicata-petrolio>
- <http://www.it.total.com/it/pagine/attivita/il-progetto-tempa-rossa>
- <https://voxeu.org/article/2014-oil-price-slump-seven-key-questions>
- <http://www.sicurezzaenergetica.it/2015/01/produzione-petrolifera-costi-di-estrazione-e-breakeven/>
- <https://www.europages.it/aziende/richiusura%20di%20pozzi%20di%20petrolio.html>
- Articolo on line *Il petrolio della Basilicata resta in attesa* di Luigia Ierace con un'analisi di Jacopo Giliberto, Cronologia articolo 28 gennaio 2014
- Tesi di Laurea *Onshore Oil Activities And Biodiversity: Guidelines For The Environmental Impact Assessment And Their Application To The Case Study Of The Concession "Val D'agri"* (Attività Petrolifere Onshore E Biodiversità: Linee Guida Per La Valutazione Di Impatto Ambientale E Loro Applicazione Al Caso Di Studio Della Concessione "Val D'agri"), Università degli studi di Padova – Dipartimento di Biologia – Corso di Laurea Magistrale in Scienze della Natura – A.A. 2013/2014
- Pubblicazione *Petrolio in Basilicata: opportunità e rischi*, Raffaella Liccione, Progetto grafico ed impaginazione: Studio grafico LineArte - Potenza - Stampa: Ars Grafica srl - Villa d'Agri (Pz)
- <https://science.howstuffworks.com/environmental/energy/oil-drilling.htm>
- Suppl. 1, Vol. 52-2011 - Giornale di Fisica della Società Italiana di Fisica, numero 2 - Serie Speciale *L'energia nella scuola "il futuro delle fonti fossili"*, a cura di Stefano Rossini, DOI 10.1393/gdf/i2011-10143-9, Pubblicato da Società Italiana di Fisica, Via Saragozza 12, 40123 Bologna-Italy, <http://www.sif.it>
- *Brochure – Tempa Rossa, La valorizzazione delle risorse regionali* - TOTAL E&P ITALIA S.p.A., www.it.total.com

- *Brochure – Total-leaflet. Pozzo Gorgoglione 2 - TOTAL E&P ITALIA S.p.A., www.it.total.com*
- *Cento anni di ricerca petrolifera: l'Alta Val d'Agri: Basilicata, Italia meridionale; Janpieter Van Dijk, Dragon Oil, Enoc Group; Maurizio Lazzari, Italian National Research Council, Institute for Archaeological and Monumental, et all. - Conference Paper · December 2012 - See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/268130832>*
- *Tesi di Laurea Magistrale *Studio dell'equilibrio gas-liquido di idrocarburi C1-C5 nei fanghi di perforazione*, Politecnico di Milano – Scuola di Ingegneria industriale e dell'informazione. Corso di laurea Magistrale in ingegneria chimica. Dipartimento di chimica, materiali e ingegneria chimica “Giulio Natta” - A.A. 2013/2014.*
- <https://www.directindustry.it/prod/tarnos/vibrotagli-57662-574198.html>
- <https://www.rigzone.com/>
- <http://oilfield.gnsolidscontrol.com/drilling-fluids-vacuum-tank-degasser/>
- *Definizione preliminare delle specifiche tecniche per la realizzazione delle perforazioni, Report RdS/PAR2015/245, settembre 2016 nell'ambito dell'Accordo di Programma Ministero dello Sviluppo Economico – ENEA, Piano Annuale di Realizzazione 2015, Area: B “Generazione di energia elettrica con basse emissioni di carbonio”, Progetto: B.2 “Cattura e sequestro della CO₂ prodotta dall'uso di combustibili fossili”, Obiettivo: “Produzione di energia elettrica da combustibili fossili, cattura e sequestro della CO₂”, a cura di MISE ed ENEA;*
- *Enciclopedia Treccani – Volume I, capitolo 5 – Fase di sviluppo dei giacimenti petroliferi, pagg. 593-608, ITA3*
- <https://www.assorisorse.org/>
- <https://www.animp.it/>
- <https://unmig.mise.gov.it/index.php/it/dati-bg/webgis-dgs-unmig>, nel cui ambito è presente
- <https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html>

9. Appendice I – Principali riferimenti normativi e di prassi del settore

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

- ***Direttiva della Divisione Contribuenti n. 121 del 10 dicembre 2020*** “Centrali eoliche - Determinazione rendita catastale - Computabilità nella stima del valore della torre di sostegno dell’aerogeneratore. Natura non “impiantistica” della stessa”.
- ***Nota della DC SCCPI prot. 661036 del 1 agosto 2019*** “Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale”.
- ***Circolare n. 16/E del 1 luglio 2019*** “Nuovi criteri di classamento di taluni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all’allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84”
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 74742 del 6 aprile 2018*** “Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8”.
- ***Circolare n. 18/E del 8 giugno 2017*** “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”.
- ***Istruzioni Operative della DCCCePI del 8 giugno 2017*** “Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.4”.
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 50557 del 14 marzo 2017*** “Accertamento catastale delle unità immobiliari destinate a centrali eoliche. Indirizzi operativi per la stima della rendita catastale”.
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016*** “Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale”.
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 195322 del 14 novembre 2016*** “Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi da 21 a 24. Attivazione nuove funzionalità negli applicativi di Territorio Web relative alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare”.
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 185468 del 3 novembre 2016*** “Individuazione delle fattispecie di esclusione dalla stima catastale di impianti funzionali al “processo produttivo” del settore ferroviario – Richiesta di chiarimento in merito all’applicazione dell’art. 1 commi da 21 a 24 – Legge n. 208/2015”.
- ***Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016*** “Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno «Il Sole 24 Ore» per i 130 anni del Catasto”.
- ***Nota della DCCCePI prot. n. 60244 del 27 aprile 2016*** “Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alla 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 Docfa 4.00.3”.

- **Circolare n. 2/E del 1 febbraio 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 (procedura Docfa)”.
- **Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012** “Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi”.
- **Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze** “Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità”.
- **Nota della DCCC prot. 31892 del 22 giugno 2012** “Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici”.
- **Nota della DCCC prot. n. 28285 del 6 maggio 2011** “Attribuzione della categoria catastale alle unità immobiliari urbane ospitanti impianti sportivi”.
- **Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007** “Articolo 2, commi 40 e seguenti, del Decreto Legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari”.
- **Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006** “Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E”.
- **Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139** “Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell’articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”.
- **D.M. del 2 gennaio 1998 n. 28** “Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”.
- **Decreto del Ministero 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.M. del 20 gennaio 1990** “Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano”.
- **D.L. del 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge 13 maggio 1988, n. 154** “Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani”.
- **D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142** “Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”.

- ***D.L. del 8 aprile 1948, n. 514 “Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie”.***
- ***Istruzione III del 28 giugno 1942.***
- ***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”.***