



*Direzione Provinciale di Lodi
Ufficio Provinciale - Territorio*

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI COSTO/MERCATO
DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI
IMMOBILI DI CATEGORIA SPECIALE O PARTICOLARE

EPOCA DI RIFERIMENTO: **BIENNIO 1988/89**

Edizione aggiornata a giugno 2018

INDICE

PREMESSA	3
----------------	---

STIMA CON APPROCCIO DI COSTO

SUOLO	5
-------------	---

COSTRUZIONI	6
-------------------	---

ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI	8
--	---

STIMA CON APPROCCIO DI MERCATO

VALORI DI MERCATO	9
-------------------------	---

PREMESSA

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'articolo 1, comma 21, della Legge dispone che:

“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”.

Le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- 1) il suolo;
- 2) le costruzioni;
- 3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
- 4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Più in dettaglio:

Il **Suolo** è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Le **costruzioni** sono 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.

Gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità sono componenti che, fissati al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare.

(Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi).

Le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo sono componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, **da escludere dalla stima**, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

* * * * *

Gli importi indicati nel presente prezzo, sono stati definiti sulla base dell'analisi dei prezzi del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, di alcuni Uffici catastali e, soprattutto, tenendo conto di quello consolidato finora adottato dall'Ufficio di Lodi.

Con riferimento alla circolare n. 6/2012, si precisa che i suddetti importi includono:

- le spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed al collaudo;
- gli oneri concessori e di urbanizzazione;
- gli oneri finanziari;
- Il profitto del promotore.

* * * * *

Saggio di fruttuosità (§7 - circolare n. 6/2012)

La rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di costo o di mercato, è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità pari a:

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

SUOLO

Descrizione	Unità misura	Valore unitario (min;max)
Zone Residenziali (e D2, D3, D4, D5)		
Zone Residenziali (e D2, D3, D4, D5) - Capoluogo	€/MQ	100;200
Zone Residenziali (e D2, D3, D4, D5) - Comuni maggiori (>=10.000 ab.)	€/MQ	80;150
Zone Residenziali (e D2, D3, D4, D5) - Comuni minori	€/MQ	30;90
Zone Destinazione Pubblica (cat. D4, D6)		
Zone Destinazione Pubblica (cat. D4, D6) - Capoluogo	€/MQ	10;50
Zone Destinazione Pubblica (cat. D4, D6) - Comuni maggiori	€/MQ	10;30
Zone Destinazione Pubblica (cat. D4, D6) - Comuni minori	€/MQ	5;15
Zone destinazione commerciale (D5, D8)		
Zone destinazione commerciale (D5, D8) - Capoluogo	€/MQ	50;60
Zone destinazione commerciale (D5, D8) - Comuni maggiori	€/MQ	30;60
Zone destinazione commerciale (D5, D8) - Comuni minori	€/MQ	25;35
Zone destinazione industr. artigianale (D1, D7)		
Zone destinazione industr. artigianale (D1, D7) - Capoluogo	€/MQ	45;60
Zone destinazione industr. artigianale (D1, D7) - Comuni maggiori	€/MQ	25;50
Zone destinazione industr. artigianale (D1, D7) - Comuni minori	€/MQ	20;30
Aree per distribuzione carburante		
Aree per distribuzione carburante - Capoluogo	€/MQ	40;50
Aree per distribuzione carburante - Comuni maggiori	€/MQ	20;40
Aree per distribuzione carburante - Comuni minori	€/MQ	15;25
Aree per distribuzione carburante - Extra urbane	€/MQ	5;15
Aree edificate per l'agricoltura		
Aree edificate per l'agricoltura - zone prossime ai centri urbani	€/MQ	3;10
Aree edificate per l'agricoltura - zone esterne, con scarsi collegamenti	€/MQ	2;5

COSTRUZIONI

Trattasi di costi a nuovo ai quali si applicano le seguenti detrazioni per vetustà:

fino a 5 anni: -10%
 fino a 10 anni: -20%
 da 20 anni e oltre: -40%

- per altezze superiori a 6 m: incremento del 5% al metro fino a un massimo del 10%
- per copertura a shed incremento del 10%

Descrizione	Unità misura	Valore unitario (min;max)
Fabbricati residenziali		
Fabbricati residenziali tipo economico	€/MQ	260;310
Fabbricati residenziali tipo civile	€/MQ	310;390
Fabbricati residenziali di pregio	€/MQ	390;470
Fabbricati industriali		
Fabbricati industriali tipo economico	€/MQ	80;110
Fabbricati industriali standard	€/MQ	100;150
Fabbricati industriali con finiture particolari	€/MQ	150;200
Tettoie e portici		
Tettoie e portici semplici a luci modeste	€/MQ	30;50
Tettoie e portici medie (H>= 4,50 ml.)	€/MQ	70;80
Tettoie e portici a grandi luci e struttura pesante	€/MQ	80;120
Costruzioni civili e industriali		
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - ordinarie uno o più piani pav. Semplice	€/MQ	180;210
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - ordinarie uno o più piani pav. Semplice	€/MC	50;77
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - speciali, robuste compatibili ad alto carico	€/MQ	250;310
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - con impiantistica particolare	€/MC	250;260
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - alberghi e strutture ricettive	€/stanza	35.000;45.000
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - alberghi e strutture ricettive	€/posto letto	17.500;22.500
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari per banche, caveau	€/MQ	490;510
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari con camere di sicurezza valori	€/MQ	400;420
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari per palestre e loc. spettacolo	€/MQ	300;400
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari per edifici scolastici e similari	€/MQ	300;370
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari per edifici scolastici e similari	€/MC	75;95
Costruzioni civili e industriali di vario tipo - particolari per autosili e parcheggi multipiano	€/posto auto	7.500;7750

COSTRUZIONI

Trattasi di costi a nuovo ai quali si applicano le seguenti detrazioni per vetustà:

fino a 5 anni: -10%
 fino a 10 anni: -20%
 da 20 anni e oltre: -40%

- per altezze superiori a 6 m: incremento del 5% al metro fino a un massimo del 10%
- per copertura a shed incremento del 10%

Descrizione	Unità misura	Valore unitario (min;max)
Costruzioni per l'agricoltura		
Costruzioni per l'agricoltura - stalle coperte	€/MQ	120;180
Costruzioni per l'agricoltura - stalle aperte	€/MQ	70;100
Costruzioni per l'agricoltura - fienili	€/MQ	80;120
Costruzioni per l'agricoltura - magazzini	€/MQ	100;180
Costruzioni per l'agricoltura - sale mungitura	€/MQ	250;300
Costruzioni per l'agricoltura - porcilaie	€/MQ	80;110
Costruzioni per l'agricoltura - pollai e conigliere	€/MQ	70;120
Costruzioni per l'agricoltura - depositi attrezzi	€/MQ	100;200
Costruzioni per l'agricoltura - portici	€/MQ	50;90
Costruzioni per l'agricoltura - tettoie	€/MQ	40;80
Costruzioni per l'agricoltura - vasche deiezioni	€/MQ	10;40
Costruzioni per l'agricoltura - vasconi	€/MC	15;25
Costruzioni per l'agricoltura - platee	€/MQ	25;30
Costruzioni per l'agricoltura - silos	€/MC	15;25
Costruzioni per l'agricoltura - silos	a corpo	5.000;9.000
Costruzioni per l'agricoltura - locali abit. Agriturismo	€/MQ	300;400
Pavimentazioni		
Pavimentazioni - in conglomerato bituminoso	€/MQ	30;36
Pavimentazioni - in conglomerato cementizio	€/MQ	35;38
Pavimentazioni - in piastrelle gres	€/MQ	45;50
Recinzioni		
Recinzioni - in acciaio verniciato	€/ML.	90;103
Recinzioni - in rete metallica	€/ML.	60;64
Recinzioni - in muratura ordinaria	€/ML.	180;190
Recinzioni - in blocchi	€/ML.	120;130
<i>(prezzi per h<=2,5 ml., per altezze superiori si incrementa del 20%)</i>		
Piscine		
Piscine di tipo standard	€/MQ. Medio	200;200
Stazioni servizio carburanti		
Stazioni servizio carburanti	€/MQ	400;600
Pensiline	€/MQ	100;150
Serbatoi carburante - capacità MC. 3	€/MC	480;1000
Serbatoi carburante - capacità MC. 5	€/MC	650;1400
Serbatoi carburante - capacità MC. 7	€/MC	800;1700
Serbatoi carburante - capacità MC. 7.5	€/MC	850;850
Serbatoi carburante - capacità MC. 9	€/MC	2000;2000
Serbatoi carburante - capacità MC. 10	€/MC	1100;1100
Serbatoi carburante - capacità MC. 11	€/MC	2300;2300
Serbatoi carburante - capacità MC. 13	€/MC	2700;2700
Chioschi prefabbricati - piccola dimensione (lato min. 1,2 ml.)	€/MQ	1960;3050
Chioschi prefabbricati - media dimensione (lato min. 3-4,8 ml.)	€/MQ	4100;6850
Chioschi prefabbricati - medio/alta dimensione (lato min. 7-9,6 ml.)	€/MQ	7380;16100

ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI

Descrizione	Unità misura	Valore unitario (€)
Pese a ponte - portata 80 q.	a corpo	9.290
Pese a ponte - portata 100 q.	a corpo	10.300
Pese a ponte - portata 150 q.	a corpo	12.900
Pese a ponte - portata 200 q.	a corpo	15.500
Pese a ponte - portata 250 q.	a corpo	18.000
Pese a ponte - portata 400 q.	a corpo	25.800
Serbatoi e vasche in c.a. - capienza fino 20 mc.	€/mc.	150
Serbatoi e vasche in c.a. - capienza fino 50 mc.	€/mc.	130
Serbatoi e vasche in c.a. - capienza fino 100 mc.	€/mc.	100
Carroponte - portata fino 12 ml.	a corpo	10.300
Carroponte - portata fino 16 ml.	a corpo	12.900
Montacarichi - 2 fermate con portata 1 Q.	a corpo	2.580
Montacarichi - 2 fermate con portata 5 Q.	a corpo	3.100
Montacarichi - 2 fermate con portata 10 Q.	a corpo	6.200
Montacarichi - 3 fermate con portata 1 Q.	a corpo	7.750
Montacarichi - 3 fermate con portata 5 Q.	a corpo	9.300
Montacarichi - 3 fermate con portata 10 Q.	a corpo	10.330
Celle frigorifere - rend. 1200 frig.ora	€/frig.ora	12,91
Celle frigorifere - rend. 2200 frig.ora	€/frig.ora	11,36
Celle frigorifere - rend. 3600 frig.ora	€/frig.ora	9,30
Celle frigorifere - rend. 5000 frig.ora	€/frig.ora	7,75
Celle frigorifere - rend. 9000 frig.ora	€/frig.ora	6,71
Celle frigorifere - rend. 15000 frig.ora	€/frig.ora	5,68
Celle frigorifere - rend. 30000 frig.ora	€/frig.ora	5,16

VALORI DI MERCATO

(Suolo incluso)

Descrizione	Unità misura	Valore unitario (min;max)
Uffici		
Uffici - Capoluogo	€/MQ	400;600
Uffici - Comuni maggiori (>= 10.000 ab.)	€/MQ	350;500
Uffici - Comuni minori	€/MQ	300;400
Uffici - Aree extraurbane	€/MQ	250;350
Locali vendita		
Locali vendita - Capoluogo	€/MQ	320;1200
Locali vendita - Comuni maggiori (>= 10.000 ab.)	€/MQ	280;1000
Locali vendita - Comuni minori	€/MQ	250;900
Locali vendita - Aree extraurbane	€/MQ	200;800
Accessori e servizi		
Accessori e servizi - Capoluogo	€/MQ	300;500
Accessori e servizi - Comuni maggiori	€/MQ	250;400
Accessori e servizi - Comuni minori	€/MQ	230;350
Accessori e servizi - Aree extraurbane	€/MQ	200;300
Magazzini		
Magazzini - Capoluogo	€/MQ	150;250
Magazzini - Comuni maggiori	€/MQ	120;220
Magazzini - Comuni minori	€/MQ	100;200
Magazzini - Aree extraurbane	€/MQ	80;180
Industriale Artigianale		
Industr. Artigianale - Capoluogo	€/MQ	300;400
Industr. Artigianale - Comuni maggiori	€/MQ	250;350
Industr. Artigianale - Comuni minori	€/MQ	220;320
Industr. Artigianale - Aree extraurbane	€/MQ	200;300