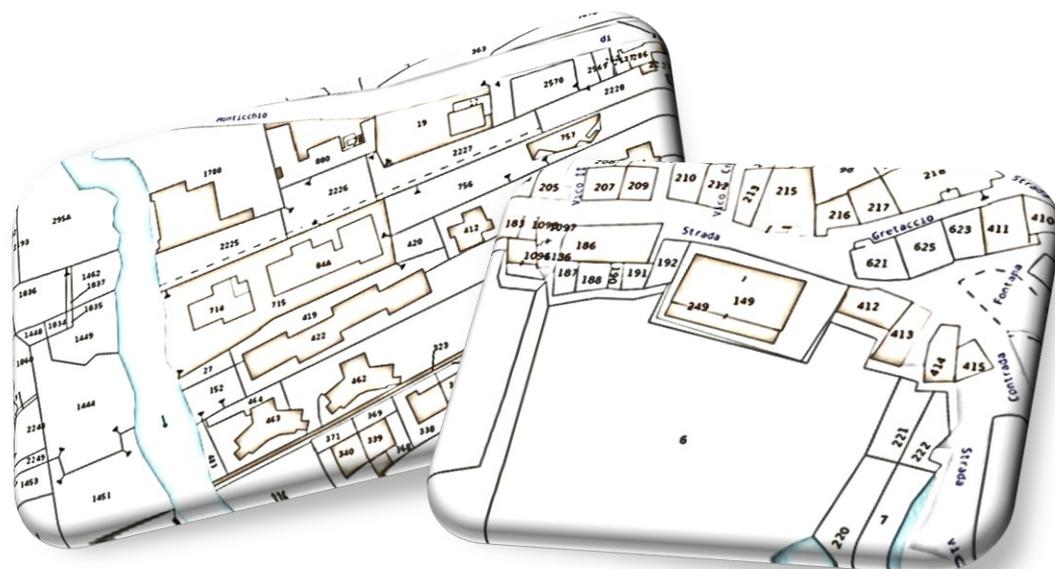




Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale Territorio

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)

- aggiornamento al primo semestre 2024 -



adottato con atto protocollo n. 94794 del 17/09/2024

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 FRUTTUOSITÀ	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 - TIPOLOGIA PREFABBRICATO	17
4.1.2.	FABBRICATI DI TIPO INDUSTRIALE E SIMILARI - TIPOLOGIA CIVILE	17
4.1.3.	COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE DI UFFICI E SERVIZI PER L'ATTIVITÀ INDUSTRIALE	18
4.1.4.	VALORI AREE	19
4.2.	CATEGORIA D/2	20
4.2.1.	ALBERGHI, STRUTTURE RICETTIVE E AFFINI	20
4.2.2.	VALORI AREE	21
4.3.	CATEGORIA D/3	22
4.3.1.	CINEMA, TEATRI E SALE PER PUBBLICO SPETTACOLO	22
4.3.2.	VALORI AREE	23
4.4.	CATEGORIA D/4	24
4.4.1.	FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SANITARIA ED ASSISTENZIALE	24
4.4.2.	VALORI AREE	24
4.5.	CATEGORIA D/5	25
4.5.1.	COSTRUZIONI PER ATTIVITÀ BANCARIA O ASSICURATIVA	25
4.5.2.	VALORI AREE	25
4.6.	CATEGORIA D/6	27
4.6.1.	PALESTRE E IMPIANTI SPORTIVI	27
4.6.2.	ALTRE COSTRUZIONI PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO	28
4.6.3.	IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	28
4.6.4.	VALORI AREE	28
4.7.	CATEGORIA D/8	29
4.7.1.	FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE, TIPOLOGIA PREFABBRICATO	29
4.7.2.	FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, TIPOLOGIA CIVILE	29
4.7.3.	FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE, PORZIONE DI COMPENDIO AD USO PROMISCUO	30
4.7.4.	COSTRUZIONI AD USO UFFICIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE	30
4.7.5.	VALORI AREE ATTIVITÀ COMMERCIALE	31
4.7.6.	PARCHEGGI PLURIPIANO ED AUTOSILOS	31
4.7.7.	VALORI AREE PARCHEGGI PLURIPIANO ED AUTOSILOS	32
4.7.8.	PARCHEGGI A RASO	32
4.7.9.	VALORI AREE PARCHEGGI A RASO	32
4.8.	CATEGORIA D/10	33
4.8.1.	COSTRUZIONI STRUMENTALI ASSERVITE A FONDI AGRICOLI	33
4.8.2.	CONCIMAIE A PLATEA E LAGONI IN TERRA BATTUTA	33
4.8.3.	VALORI AREE	33

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

4.8.4.	AGRITURISMI	34
4.8.5.	VALORI AREE AGRITURISMI	35
5.	VALORI UNITARI PER LE CATEGORIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE	36
5.1.	CATEGORIA E/3	36
5.1.1.	COSTRUZIONI PER AREE DI SERVIZIO PER IL RIFORNIMENTO DI CARBURANTE	36
5.1.2.	SERBATOI METALLICI	36
5.1.3.	VALORI AREE	36
5.2.	CATEGORIA E/7	37
5.2.1.	LOCALI ADIBITI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI	37
5.2.2.	VALORI AREE	37
6.	ALTRI VALORI E COSTI IN OPERA	38
6.1.	SISTEMAZIONI AREE ESTERNE PERTINENZIALI	38
6.2.	RECINZIONI	38
6.3.	TETTOIE	38
6.4.	CABINE ELETTRICHE	38
6.5.	BALLATOI, TERRAZZE, LASTRICI SOLARI	39
6.6.	VASCHE	39
6.7.	SILOS E SERBATOI	39
6.8.	CELLE E FRIGORIFERI	39
6.9.	ASCENSORI	40
6.10.	MONTACARICHI	40
6.11.	SCALE MOBILI PER TRASPORTO DI PERSONE	40
7.	IMPIANTI EOLICI, FOTOVOLTAICI E PER L'ESTRAZIONE DI PETROLIO GREGGIO E DI GAS	41
7.1.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE EOLICA	42
7.2.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE FOTOVOLTAICA	48
7.3.	DETERMINAZIONE DEL CAPITALE FONDIARIO DI IMMOBILI PER L'ESTRAZIONE DI PETROLIO GREGGIO E DI GAS	53
8.	APPENDICE I – PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI DEL SETTORE	57

1. Introduzione

Il presente prezzario 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 formatisi 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.

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

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

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>

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

	1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>
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, la quota parte del valore dell'area del lotto è inclusa all'interno del relativo costo di costruzione 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

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

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 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	Gallicchio	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	Roccanova	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.

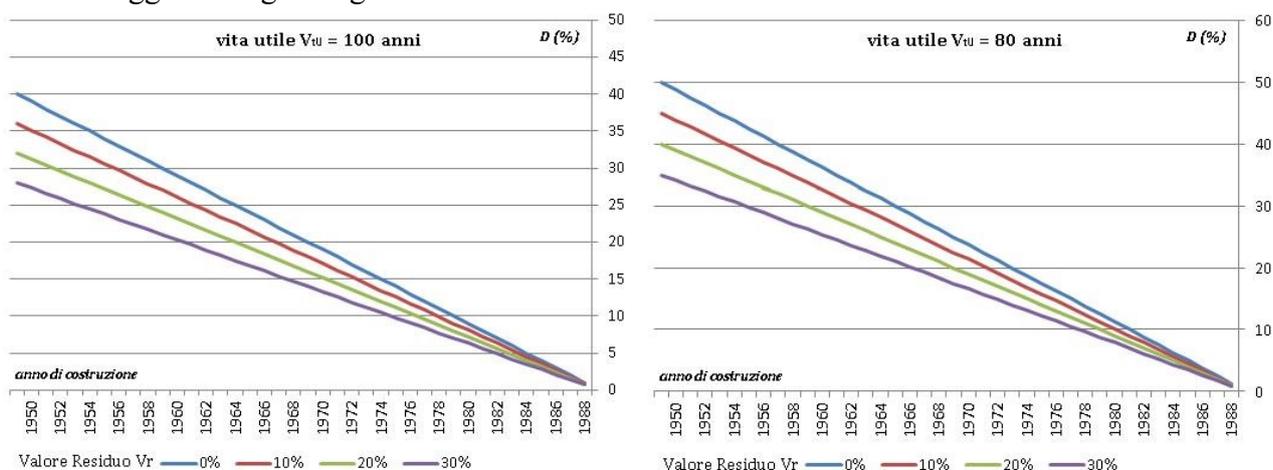
Per agevolare il calcolo della percentuale di deprezzamento si propone la seguente tabella relativa a fabbricati con vita utile, rispettivamente, di 100 e 80 anni.

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:



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

Come già dettagliato nelle note metodologiche, i valori unitari dei fabbricati e delle opere, di seguito presentati, sono quelli ordinariamente in uso nel territorio provinciale, in riferimento a strutture paragonabili presenti nella banca dati catastale. Si individuano, inoltre, coefficienti correttivi da applicare a tali valori (riduzioni/incrementi), valutati anche sulla base di analisi che fanno riferimento ai prezzi di settore.

4.1. Categoria D/1 – D/7

4.1.1. Fabbricati di tipo industriale e similari - tipologia industriale

Per tipologia *industriale* si intendono quegli immobili appositamente realizzati a scopo industriale, tipo capannoni con struttura portante medio-pesante realizzata, del tutto o in parte, con elementi prefabbricati

Tipologia / materiale da costruzione	ZTO	luce massima campate	tipo di copertura		
			pesante piana, a tetto (c.a., c.a.p.)	shed	leggera a tetto (metallo, legno)
			costo unitario [euro/mq]		
Industriale medio-pesante / Prefabbricato, acciaio e altro	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

I valori unitari ordinari delle strutture industriali medio-pesanti possono essere oggetto di riduzione o incremento, sulla base delle tabelle indicate, per tenere conto dell'incidenza data dalle altezze, dall'ubicazione di piano e dalla superficie sviluppata del costruito.

Tali valutazioni si applicano a fabbricati, o loro porzioni, che si caratterizzano per omogeneità:

- di epoca di realizzazione,
- di tipologia costruttiva,
- di destinazione d'uso.

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	fino al - 20%
oltre i 5.000 mq	fino al - 35%

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

4.1.2. Fabbricati di tipo industriale e similari - tipologia industriale/civile

Per tipologia *industriale/civile* si intendono quegli immobili, anche diversi dai capannoni, non necessariamente realizzati a scopo industriale, con struttura portante realizzata prevalentemente in opera. Con *copertura leggera* si fa riferimento, ad esempio, a quelle del tipo a capriate e correnti in

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

ferro, con lastre di eternit o fibrocemento o lamiera ondulata, ovvero in legno, ad archi, capriate, travi lamellari, etc.

<i>Tipologia / materiale da costruzione</i>	<i>ZTO</i>	<i>struttura</i>	<i>copertura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
industriale – civile / c.c.a. in opera	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

<i>Tipologia / materiale da costruzione</i>	<i>ZTO</i>	<i>struttura</i>	<i>copertura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
industriale – civile / acciaio – muratura - miste	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

Anche i valori unitari ordinari della tipologia civile possono essere oggetto di riduzione o incremento, sulla base di quanto indicato:

<i>altezza</i>	<i>variazione costo unitario</i>
fino a 5 m	- 10%
oltre 7 m	+ 5%

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -20%

4.1.3. Costruzioni con destinazione di uffici e servizi per l'attività industriale

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

Gli uffici si intendono rifiniti in qualunque modo e dotati di normali impianti. Si annoverano tra i servizi tutte le aree ad essi funzionali quali mense, spogliatoi, zone relax, ecc...

Per le altre opere connesse (sistemazione esterna, recinzioni, vasche, silos, ecc.) si rimanda ai successivi paragrafi.

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

4.1.4. Valori aree

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area (coperta e scoperta). Per la definizione delle ZTO si rimanda al Paragrafo 3.2.

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
	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

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture, viabilità, presenza di servizi, grado di urbanizzazione ecc..).

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 possono essere ridotti in base alla volumetria complessiva ed all'ubicazione di piano:

volumetria	variazione costo unitario
da 5.001 mc a 15.000 mc	fino al - 15%
da 15.001 mc a 30.000 mc	fino al - 25%
oltre 30.000 mc	fino al - 30%

Per i piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30%, se essi sono adibiti a funzioni di servizio (depositi, lavanderie, locali tecnici, ecc..)

Per le altre opere connesse (sistemazione esterna, recinzioni, piscine, ecc.) si rimanda ai successivi paragrafi.

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

4.2.2. Valori aree

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area.

Il valore dell'area non deve essere utilizzato per immobili che corrispondono a porzioni di compendio ad uso promiscuo poiché in tal caso è stato già espresso all'interno del costo di costruzione.

Nel caso di applicazione delle riduzioni del costo di costruzione, per classi di volumetria, per determinare il valore dell'area si adotta l'*Incidenza d'area (IA)*, in luogo del valore unitario al metro cubo (vedi Note metodologiche).

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%

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.

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (ad esempio: grado di complessità costruttiva dell'opera).

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

<i>volume</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 3.000 mc a 5.000 mc	fino al - 20%
oltre i 5.000 mc	fino al - 30%

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

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

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

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

Per i piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30%, se essi sono adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc..)

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

4.3.2. Valori aree

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area. 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.

<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%

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture, viabilità, servizi, grado di urbanizzazione ecc..).

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

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (ad esempio: grado di complessità costruttiva dell'opera). 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 possono essere 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	fino al - 20%
oltre 30.000 mc	fino al - 30%

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30%, se adibiti a funzioni di servizio (depositi, lavanderie, locali tecnici, ecc..)

4.4.2. Valori aree

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area. 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.

<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%

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture, viabilità, servizi, grado di urbanizzazione ecc..).

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 possono essere ridotti, in base alla volumetria, per tutti i locali preposti alla funzione di attività bancaria (saloni aperti al pubblico, caveau, aree sportelli) ad esclusione degli ambienti assimilabili ad altre funzioni (ad esempio: uffici, archivi, servizi, autorimesse, ecc):

<i>volume attività bancaria</i>	<i>variazione costo unitario</i>
da 3.001 mc a 5.000 mc	fino al - 20%
oltre 5.000 mc	fino al - 30%

Ulteriori variazioni di costo possono riguardare:

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

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30%, se adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc..)

4.5.2. Valori aree

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell’area.

<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.

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

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture, viabilità, servizi, grado di urbanizzazione, ecc.).

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.

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (ad esempio: grado di complessità costruttiva dell'opera).

I costi di costruzione sopraindicati possono essere 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>
da 3.001 mc a 5.000 mc	fino al - 20%
oltre 5.000 mc	fino al - 30%

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

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

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

In alternativa, per impianti sportivi realizzati con strutture leggere (ad esempio: tensostrutture, strutture pneumatiche, geodetiche, ecc.) si possono applicare riduzioni di costo fino al -50%.

Ulteriori variazioni di costo possono riguardare:

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

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30%, se adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc..)

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

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 tutti i campi da gioco coperti.

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

4.6.3. Impianti di illuminazione

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/cadauno]</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>
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

Come già dettagliato nelle note metodologiche, il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area.

<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)	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. Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture, viabilità, servizi, grado di urbanizzazione, ecc.).

4.7. Categoria D/8

4.7.1. Fabbricati per attività commerciale

In tale tipologia ricadono quegli immobili realizzati a scopo commerciale, con struttura portante medio-pesante realizzata, del tutto o in parte, con elementi prefabbricati

Tipologia / materiale da costruzione	ZTO	luce massima campate	tipo di copertura		
			pesante piana, a tetto (c.a., c.a.p.)	shed	leggera a tetto (metallo, legno)
costo unitario [euro/mq]					
Struttura medio - pesante/ Prefabbricato, acciaio e altro	B (Potenza)	L ≤ 10 m	315	350	265
		10 < L ≤ 20 m	290	315	240
		20 < L ≤ 30 m	230	255	195
	A - C	L ≤ 10 m	290	320	250
		10 < L ≤ 20 m	265	290	225
		20 < L ≤ 30 m	210	235	180

I valori unitari ordinari sopra riportati possono essere oggetto di riduzione o incremento, sulla base delle tabelle sottoindicate, per tenere conto dell'incidenza data dalle altezze, dall'ubicazione di piano e dalla superficie sviluppata del costruito.

Tali valutazioni si applicano a fabbricati, o loro porzioni, che si caratterizzano per omogeneità:

- di epoca di realizzazione,
- di tipologia costruttiva,
- di destinazione d'uso

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	fino al - 20%
oltre i 5.000 mq	fino al - 35%

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -20% se adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc.).

4.7.2. Fabbricati per attività commerciali, tipologia civile

In tale tipologia ricadono quegli immobili realizzati a scopo commerciale, con struttura portante realizzata prevalentemente in opera.

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.

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

<i>materiale da costruzione</i>	<i>ZTO</i>	<i>struttura</i>	<i>copertura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
c.c.a. in opera	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

<i>materiale da costruzione</i>	<i>ZTO</i>	<i>struttura</i>	<i>copertura</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
acciaio - muratura	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

Anche i valori unitari ordinari della tipologia civile possono essere oggetto di riduzione o incremento, sulla base di quanto indicato:

<i>altezza</i>	<i>variazione costo unitario</i>
fino a 5 m	- 10%
oltre 7 m	+ 5%

Per superfici maggiori di 5.000 mq si può ridurre il costo unitario fino al - 20%.

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -20% se adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc.).

4.7.3. *Fabbricati per attività commerciale, porzione di compendio ad uso promiscuo*

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

<i>tipologia</i>	<i>destinazione</i>	<i>ZTO</i>	<i>valore di mercato unitario [euro/mq]</i>
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

Il valore da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche intrinseche (grado di complessità costruttiva dell'opera) ed estrinseche (presenza di infrastrutture quali viabilità, servizi, rilevanza e attrattività dell'ubicazione ecc..) dell'immobile oggetto di valutazione.

4.7.4. *Costruzioni ad uso ufficio a servizio dell'attività commerciale*

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

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

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.

4.7.5. Valori aree attività commerciale

Il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area (coperta e scoperta). Il valore dell'area non deve essere utilizzato per immobili che corrispondono a porzioni di compendio ad uso promiscuo poiché in tal caso il valore dell'area è stato già espresso all'interno del costo di costruzione.

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 da considerare all'interno di ogni intervallo in tabella va valutato sulla base delle caratteristiche estrinseche dell'area in oggetto (presenza di infrastrutture quali viabilità, servizi, rilevanza e attrattività dell'ubicazione ecc..).

4.7.6. 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:

posti auto	variazione costo unitario	rispetto al piano	variazione costo unitario
da 151 a 300	- 10%	"posti auto" ubicati in piani seminterrati o interrati	+10%
da 301 a 500	- 15%		per il 1° piano sotto strada
da 501 a 1000	- 25%		+30%
da 1001 a 1500	- 30%		per il 2° piano sotto strada
oltre 1500	- 40%		

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

4.7.7. Valori aree parcheggi pluripiano ed autosilos

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

4.7.8. Parcheggi a raso

descrizione	ZTO	costo unitario [euro/posto auto]
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

4.7.9. 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.

ZTO	zone	valori unitari [euro/mq]	
		fino a	oltre
		"numero posti auto × 25 mq"	
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
		c.c.a. in opera	240
		muratura	200
A	depositi, fienili e stalle	prefabbricato c.c.a.	150
		metallo	80
C	sale di mungitura e locali di trasformazione prodotti	molteplice	200 - 250
	concimaie chiuse	muratura	120
	paddock scoperti	molteplice	15
	porticati	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 abbinata o in serie applicare una riduzione del 10%.

Per ulteriori manufatti quali tettoie, vasche, silos e per la sistemazione delle aree (ecc.) si rimanda al paragrafo 6 del Prezzario.

4.8.3. Valori aree

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

I valori delle aree riportati in tabella, si applicano alle aree coperte dai fabbricati (sedime) e alle aree pertinenziali scoperte che sono funzionali alle attività produttive e/o che sono state oggetto di

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

sistemazione esterna (passaggi, piazzali, parcheggi ecc). Diversamente, 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.

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 possono essere ridotti in base alla volumetria ed all'ubicazione di piano:

volumetria	variazione costo unitario
da 1.501 mc a 3.000 mc	fino al - 15%
da 3.001 mc a 5.000 mc	fino al - 25%
oltre 5.000 mc	fino al - 30%

Per piani seminterrati e interrati si può ridurre il costo unitario fino al -30% se adibiti a funzioni di servizio (depositi, autorimesse, locali tecnici, ecc..).

Per costruzioni a servizio delle attività agricole e di allevamento (depositi, stalle, fienili ecc) si rimanda ai paragrafi 4.8.1. e 4.8.2.

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”.

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

4.8.5. Valori aree agriturismi

Il valore ordinario degli immobili deve ricercarsi sommando al costo delle costruzioni quello del valore dell'area coperta (sedime) e di quella scoperta. 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.

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%

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

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 pertinenziali potranno usarsi gli "altri valori e costi in opera" di cui ai punti da 6.1 a 6.4.

5.2. Categoria E/7

5.2.1. Locali adibiti all'esercizio pubblico dei culti

Costruzioni con caratteristiche proprie dell'uso specifico cui sono destinati, senza particolari adattamenti o trasformazioni, ad esclusione degli ambienti adibiti ad altre funzioni (abitazioni annesse, porzioni destinate ad opere umanitarie, ricreatori, dipendenze che non siano destinate all'esercizio dei culti)

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario</i>
Edifici in muratura o c.a. con dimensioni ordinarie per edifici civili	220 – 300 euro/mq
Costruzioni in muratura con caratteristiche costruttive e dimensionali monumentali e finiture di pregio	300-400 euro/mq
Edifici complessi di rilevante altezza con strutture in c.a.e coperture in legno lamellare o acciaio, con adeguato livello impiantistico e finiture	70 euro/mc
Edifici complessi di rilevante altezza con struttura mista, con adeguato livello impiantistico e finiture di pregio	100 euro/mc
Campanili	90 euro/mc

5.2.2. Valori aree

Per la valutazione del lotto si applicheranno i valori delle aree già riportati per la categoria D/8 e/o D/3, mentre per le sistemazioni delle aree esterne pertinenziali 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.

6.2. Recinzioni

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/ml]</i>
in acciaio su sottostante muretto in cls o muratura	85
in rete metallica su sottostante muretto in cls o muratura	40
Griglia metallica tipo orso grill su muretto in cls	60
in rete metallica con montanti in ferro	25
in pannelli prefabbricati in c.a.v.	120
in muratura o blocchetti prefabbricati	105

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, terrazze, lastrici solari

<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/mc]</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
	oltre i 2000	25	15

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%.

Per vasche interrate con profondità inferiore a quella indicata, si può applicare una riduzione fino al -10%.

6.7. Silos e serbatoi

<i>tipologia</i>	<i>volume [mc]</i>	<i>costo unitario [euro/mc]</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		
	fino a 2000	40		
	fino a 3000	35		
	oltre i 3000	30		
		materiale di costruzione		
		acciaio	vetrosesina	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.

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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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

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

La stima viene eseguita ai sensi della Circolare n. 6 del 30/11/2012 dell'Agenzia del Territorio avente ad oggetto "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi" che, ai sensi del comma 244 dell'art. 1 della Legge n. 190 del 23/12/2014 è definita come interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'art. 10 del Regio Decreto Legge del 13 aprile 1939 n. 652.

La determinazione della rendita catastale per le unità a destinazione speciale o particolare (gruppi D e E) avviene calcolando, mediante stima diretta, il valore del cespite riferito al biennio economico 1988/'89, capitalizzandolo poi con un opportuno saggio di fruttuosità, ai sensi dell'art. 10 del R.D.L. n. 652/39 e convertito in legge, con modificazioni, con L. 11 agosto 1939, n. 1249 e degli artt. 8, 28, 29 e 30 del Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano approvato con D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949.

In particolare, l'art. 28 comma 2 del citato Regolamento stabilisce che, quando non risulti possibile la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto di accertamento dall'analisi del mercato delle compravendite, esso venga determinato "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 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 1988-1989, 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, in linea generale, costituito dalla somma di:

- C1. *Valore del lotto* (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- C2. *Costo di realizzazione a nuovo delle strutture*;
- C3. *Costo a nuovo degli impianti fissi* (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*.

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

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%.

7.1. Determinazione del capitale fondiario per gli impianti per la produzione di energia da fonte eolica

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 dei sottostanti 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.

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	POTENZA	ATTO PUBBLICO DI ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	VALORE DIRITTO	VALORE UNITARIO
CANCELLARA	20	281		3000	ATTO NOTAIO DILIZIA REP. 92462 DEL 11/11/2014	€ 360.947,31	120
CANCELLARA	33	344	1	850	ATTO NOTAIO DI LIZIA REP. 90223 DEL 24/01/20123	€ 245.173,23	288
GENZANO DI LUCANIA	14	200	1	3200	ATTO NOTAIO RACIOPPI REP. 10669 DEL 23/07/2015	€ 450.000,00	141
GUARDIA PERTICARA	6	257	1	1000	ATTO NOTAIO STEFANO PALADINI REP. 13980 DEL 15/12/2010	€ 100.000,00	100
MELFI	11	885		3000	ATTO NOTAIO CESTONE REP. 57083 DEL 01/10/2013	€ 450.000,00	150
MELFI	42	336		800	ATTO NOTAIO GIUSEPPE VOLPE REP. 111390 DEL 07/09/2011	€ 85.000,00	106
MELFI	19	831		200	NOTAIO FRANCESCO ZOTTA REP. 20603 DEL 05/02/2014	€ 32.200,00	161
PALAZZO SAN GERVASIO	20	307		2000	ATTO NOTAIO VITO PACE REP. 11871 DEL 18/06/2013	€ 206.792,73	103
PALAZZO SAN GERVASIO	20	305		2000	ATTO NOTAIO VITO PACE REP. 12278 DEL 06/11/2013	€ 162.927,60	81
PALAZZO SAN GERVASIO	29	327		2000	ATTO NOTAIO VITO PACE REP. 11643 DEL 03/04/2013	€ 238.124,96	119
PIETRAGALLA	7	37		2000	Atto segretario comunale rep. 1917 del 03/04/2012	€ 154.846,25	77
SATRIANO DI LUCANIA	1	646		800	ATTO NOTAIO SIMONE REP. 16334 DEL 23/09/2010	€ 90.227,76	113
VAGLIO BASILICATA	7	562		1000	ATTO NOTAIO RACIOPPI REP. 6729 DEL 20/11/2013	€ 225.000,00	225

Adottando cautelativamente il valore minimo dell'incidenza unitaria sopra individuata (77 €/kwp), e rapportando tale dato all'epoca censuaria di riferimento (biennio 1988/'89) tramite il coefficiente di rivalutazione monetaria determinato dall'ISTAT.

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 da eventuali altre strutture accessorie (es. cabine elettriche e altro), rimanendo escluso dalla

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

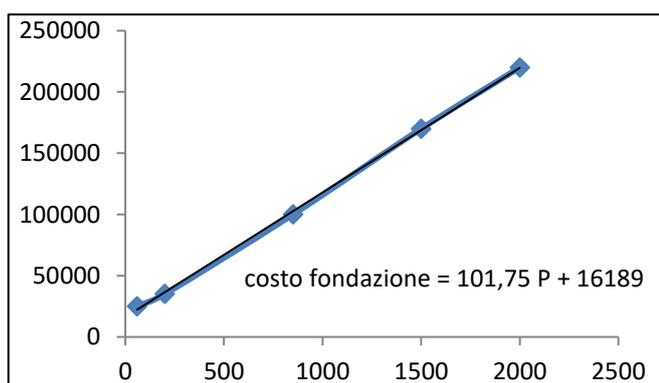
valorizzazione dell'unità *“tutto il complesso rotore-navicella-torre, da considerarsi un unicum impiantistico, funzionale allo specifico processo di produzione (...)”*, per come riportato nella Circolare n.28/E del 16 ottobre 2023, che recepisce l'indirizzo costante della giurisprudenza di legittimità e modifica quanto riportato nella Circolare n.2/E del 2016 ad interpretazione dell'art.1 comma 21 della Legge n.208 del 28 dicembre 2015.

Per quanto riguarda il costo di realizzazione del plinto di fondazione, si sono acquisiti dalla Regione Basilicata e/o dai Comuni i progetti delle strutture per impianti di diversa potenza e si è proceduto ad eseguire un computo metrico estimativo dettagliato con l'ausilio del Prezzario per l'esecuzione di opere pubbliche della regione Basilicata. (Nella tabella seguente l'elenco di alcuni dei progetti reperiti ed utilizzati per i computi).

ELENCO DI ALCUNI DEI PROGETTI REPERITI PRESSO LA REGIONE BASILICATA O I COMUNI E UTILIZZATI PER I COMPUTI METRICI DELLE FONDAZIONI		
Società	Potenza impianto (Kw)	Importo computo fondazioni
Efficienza Energia srl	60	€ 25.000,00
Vento Perso SRL	200	€ 35.000,00
Fortore Agroenergie	800	€ 64.000,00
Green Energy Factory	850	€ 100.000,00
Laut Engineering srl	1500	€ 170.000,00
Erg Eolica Basilicata	2000	€ 220.000,00

Come si può evincere dalla tabella e dal grafico seguente il costo della fondazione ha un andamento crescente linearmente con la potenza (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).

Potenza in kWp (P)	Costo fondazione
50	€ 25.000,00
200	€ 35.000,00
850	€ 100.000,00
1500	€ 170.000,00
2000	€ 220.000,00



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

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.

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 200 kWp (in considerazione del minor importo delle opere) e del 20% per gli impianti di potenza maggiore.

I valori sopra determinati, riferiti all'epoca di indagine, sono stati riportati all'epoca censuaria di riferimento (biennio 1988/'89) tramite il coefficiente di rivalutazione monetaria determinato dall'ISTAT.

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

Si considera, per detto costo, un valore determinato in funzione dell'importo delle strutture (e quindi della potenza), coerentemente con i parametri per la determinazione delle 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.

Le spese tecniche vengono, pertanto, calcolate sulla base delle tariffe degli onorari professionali vigenti all'epoca censuaria di riferimento, ai sensi della Legge 2 marzo 1949 n.143 (Testo unico della tariffa degli onorari professionali dell'ingegnere e dell'architetto) e ss.mm.ii., e corrispondono alla somma degli onorari professionali per tutte le prestazioni relative all'esecuzione delle opere (brevemente: progettazione, direzione lavori, assistenza al collaudo), delle prestazioni relative al collaudo dei lavori (verifiche documentali dei progetti e della contabilità, esecuzione di prove, rilascio certificazioni ecc.), nonché delle prestazioni relative all'accatastamento delle opere (rilievi topografici ed elaborazione degli atti di aggiornamento catastale del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano), da valutare ai sensi degli articoli da 15 a 19-d del Capo II della L.143/1949, e degli articoli 32 e seguenti del Capo IV della stessa Legge, con riferimento alla tipologia di opere in esame (Strutture o parti di strutture in cemento armato richiedenti speciale studio tecnico, ivi comprese le strutture antisismiche) ricomprese nella Classe I – Categoria g della tabella riportata all'art.14 della disposizione legislativa.

In particolare:

- per quanto riguarda l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art.12 della L.143/49, l'ammontare dell'onorario professionale va determinato in percentuale rispetto al valore delle opere da realizzare, percentuale da valutare secondo la Tabella A allegata alla medesima Legge e di seguito riportata (nota: per importi intermedi a quelli riportati in tabella si applica l'interpolazione lineare dei valori);

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

- per quanto riguarda le attività di collaudo delle opere, ai sensi dell'art.19-b della predetta Legge, l'onorario professionale viene valutato in percentuale rispetto al valore delle opere da collaudare, secondo la Tabella C allegata alla stessa Legge e di seguito riportata (nota: per importi maggiori rispetto a quelli in tabella resta fissata l'applicazione dell'ultima aliquota);

- per quanto riguarda l'accatastamento delle opere realizzate, il compenso professionale, solitamente valutato a vacanza ai sensi della L.143/49, viene ritenuto in questa fase trascurabile in rapporto agli altri compensi professionali valutati;

TABELLA A - Onorari a percentuale dovuti al professionista per ogni cento euro di importo dell'opera.

Importo opere	CLASSI E CATEGORIE DELLE OPERE SECONDO L'ELENCAZIONE DELL'ART. 14												
	Costruzioni edilizie						Imp. industriali completi			Imp. di servizi generali			
	Ia	I b	I c	I d	I e	I f	I g	II a	II b	II c	III a	III b	III c
129,11	21,4624	26,3682	30,9673	35,5665	67,4536	24,5286	33,4196	30,3258	53,6562	68,9868	53,6562	57,4888	76,6520
258,23	19,9293	24,9884	29,5876	33,8800	58,2554	22,9954	32,1937	30,6607	42,9250	55,1894	42,9250	45,9910	61,3216
516,46	18,3963	22,6888	27,4413	31,7337	52,1233	22,0756	29,7408	28,3682	36,7929	49,0573	36,7929	39,2457	52,1233
1.291,14	15,3303	18,8563	23,6085	27,5947	44,4580	19,9293	25,4484	19,9293	27,9010	36,7929	27,9010	29,8941	40,7787
2.582,28	13,1840	15,3303	19,9293	24,5286	39,8589	17,7832	21,4624	15,3303	22,0756	29,4343	21,4624	22,9954	31,8871
5.164,57	11,0379	13,1840	17,1699	22,0756	35,2598	15,6368	18,3963	12,2642	17,1699	22,6888	17,1699	18,3963	24,5286
7.746,85	10,7312	13,0308	16,8632	21,4624	32,1937	14,5638	16,8632	11,4977	16,0968	20,6959	16,0968	17,3233	23,3022
10.329,14	9,9647	12,7242	16,0968	20,6959	30,6607	13,7973	16,0968	10,7312	15,0237	19,3161	15,0237	16,0968	21,4624
15.493,71	9,6581	12,2642	15,3303	19,3161	27,5947	13,0308	15,3303	9,9647	13,9506	17,9362	13,9506	15,0237	19,9293
20.658,28	9,1982	11,4977	14,5638	19,0095	26,0614	12,2642	14,5638	9,1982	12,8774	16,5567	12,8774	13,7973	18,3963
25.822,84	8,8916	10,7312	13,7973	18,3963	24,5286	11,4977	13,7973	8,7383	12,2642	15,7903	12,2642	13,1840	17,4765
51.645,69	7,6652	9,1982	12,2642	15,3303	21,4624	9,9647	12,2642	7,6652	9,1982	13,7973	10,7312	11,4977	15,3303
77.468,53	6,7453	7,9718	11,0379	13,3374	19,0095	8,7383	11,0379	6,7453	7,6652	11,9577	9,3515	9,9647	13,4907
103.291,38	6,1321	7,3585	9,9647	11,8044	16,8632	7,7188	9,9647	6,9788	6,4387	10,1180	8,1251	8,7383	11,9577
129.114,22	5,8255	6,7453	9,0449	10,5779	15,0237	7,2052	9,0449	6,3656	6,2854	8,5850	7,2052	7,8184	10,7312
154.937,07	5,5189	6,4387	8,2784	9,6581	13,4907	6,5920	8,2784	6,9057	5,6722	7,3585	6,5920	7,2052	9,8114
206.582,76	5,2123	6,1321	7,2052	8,5850	11,6511	5,9788	7,0519	6,2925	4,9057	6,1321	5,6722	6,2854	8,5850
258.228,45	5,0590	5,8255	6,4387	7,9718	10,4246	5,5189	6,4387	5,8325	4,5991	5,2123	5,0590	5,6722	7,6652
309.874,14	4,8334	5,7992	6,1628	7,6192	9,9647	5,2730	6,1562	5,6639	4,3954	4,9823	4,8334	5,4225	7,3279
361.519,83	4,6648	5,5999	5,9481	7,3629	9,6318	5,0984	5,9481	5,5413	4,2486	4,8159	4,6648	5,2386	7,0826
413.165,52	4,5378	5,4444	5,7685	7,1395	9,3384	4,9453	5,7664	5,4340	4,1194	4,6692	4,5378	5,0787	6,8680
464.811,21	4,4151	5,2977	5,6196	6,9599	9,0996	4,8159	5,6196	5,3442	4,0121	4,5487	4,4151	4,9517	6,6884
516.456,90	4,3691	5,2429	5,5539	6,8789	8,9945	4,7613	5,5539	5,3069	3,9661	4,4961	4,3691	4,8925	6,6117
774.685,35	4,0318	4,8378	5,1291	6,3511	8,3090	4,3954	5,1313	4,9059	3,6639	4,1545	4,0318	4,5180	6,1058
1.032.913,80	3,8325	4,5991	4,8794	6,0401	7,8995	4,1800	4,8794	4,9018	3,4843	3,9508	3,8325	4,2968	5,8102
1.549.370,70	3,5259	4,2311	4,5246	5,6043	7,3279	3,8783	4,5246	4,6937	3,2303	3,6639	3,5259	3,9858	5,3853
2.065.827,60	3,3617	4,0362	4,2793	5,2977	6,9315	3,6683	4,2793	4,5470	3,0551	3,4646	3,3617	3,7712	5,0940
2.582.284,50	3,2193	3,8232	4,1019	5,0765	6,6402	3,5128	4,1019	4,4396	2,9280	3,3201	3,2193	3,6114	4,8794
Oltre	2,6828	3,2194	3,4183	4,2305	5,5336	2,9274	3,4183	4,0331	2,4401	2,7668	2,6828	3,0095	4,0662

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

TABELLA C (Collaudo: Art. 19-b)

IMPORTO DELLE OPERE		Percentuale su ogni cento lire/euro di importo	
lire	euro	senza riparto a)	con il riparto b)
1.000.000	516,46	3,0661	3,9859
2.000.000	1.032,91	2,6982	3,4953
3.000.000	1.549,37	2,4529	3,1887
5.000.000	2.582,28	2,1463	2,7901
10.000.000	5.164,57	1,4717	1,9010
15.000.000	7.746,85	1,0731	1,3797
20.000.000	10.329,14	0,8892	1,1651
30.000.000	15.493,71	0,6439	0,8278
40.000.000	20.658,28	0,5519	0,7052
50.000.000	25.822,84	0,4752	0,6132
60.000.000	30.987,41	0,4293	0,5519
70.000.000	36.151,98	0,3986	0,5212
80.000.000	41.316,55	0,3833	0,4906
90.000.000	46.481,12	0,3679	0,4599
100.000.000	51.645,69	0,3526	0,4446
150.000.000	77.468,53	0,2790	0,3618
200.000.000	103.291,38	0,2361	0,3066
300.000.000	154.937,07	0,1901	0,2453
500.000.000	258.228,45	0,1502	0,1962

In base quanto previsto dagli artt. 4 e 6 della legge n. 143/1949 al professionista vanno rimborsate le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico che l'art. 13 della legge fissa in un limite massimo del 60% degli onorari a percentuale; in questo caso si è assunto, così come ordinariamente applicato nella prassi, di considerare le spese nella misura del 30% per gli onorari di progettazione e direzione lavori e del 60% per l'onorario del Collaudo.

Quindi in definitiva determinato il costo di costruzione delle fondazioni (C2) si determina la percentuale P_1 per gli onorari di spese tecniche (Tabella A) di progettazione e direzione lavori e la percentuale P_2 (Tabella C) per gli onorari del collaudo e si determinano le Spese Tecniche (C4) con la seguente formula:

$$C4 = C2 * P_1 * 1,3 + C2 * P_2 * 1,6$$

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. Nel caso in esame, viene assunto cautelativamente pari a 0.

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

$$G [\text{€}] = \left[\frac{(-0,0033 P + 12,639)}{100} \right] * K$$

dove P è la potenza in kWp dell'impianto.

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

$$V [\text{€}] = K + G$$

7.2. Determinazione del capitale fondiario per gli impianti per la produzione di energia da fonte fotovoltaica

C1. Valore del lotto

Nel caso di impianti fotovoltaici realizzati a terra, indipendentemente dal mantenimento della destinazione urbanistica di terreno agricolo previsto dalla norma, il valore del lotto va stimato in base all'edificato su di esso 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.

Dall'analisi degli atti pubblici di acquisto del diritto di superficie, di cui alla tabella seguente, 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. In maniera cautelativa l'ufficio ha adottato tale valore per la determinazione del valore del lotto.

Tabella – Rilevazione del valore unitario del diritto di superficie da atti pubblici

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	POTENZA	ATTO PUBBLICO DI ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	VALORE DIRITTO	VALORE UNITARIO
ATELLA	0035	00183		1000	ATTO NOTAIO ZOTTA FRANCESCO REP. 16487 DEL 30/08/2011	€ 200.000,00	200
AVIGLIANO	0024	01281		500	ATTO NOTAIO ZOTTA DOMENICO REP. 52482 DEL 31/08/2012	€ 142.500,00	285
BELLA	0040	00721		500	ATTO NOTAIO ZOTTA DOMENICO REP. 52490 DEL 07/09/2012	€ 130.500,00	261
GENZANO DI LUCANIA	0056	00274	0001	993	ATTO NOTAIO CARRETTA MARIA REP. 21331 DEL 07/04/2011	€ 220.231,56	222
PATERNO	0046	00421	0001	1000	ATTO NOTAIO SPERANZA PATRIZIA REP. 77394 DEL 23/04/2013	€ 211.721,00	212
PIETRAGALLA	0061	00374		500	ATTO NOTAIO RACIOPPI ANNAMARIA DEL 21/06/2011	€ 193.320,00	387
SATRIANO DI LUCANIA	0031	00844	0001	1000	ATTO NOTAIO CARRETTA MARIA REP. 20808 DEL 30/09/2010	€ 229.040,82	229
TOLVE	0020	00088	0001	993	ATTO NOTAIO CARRETTA MARIA REP. 20933 DEL 12/11/2010	€ 190.000,00	191
VAGLIO BASILICATA	0011	00763		512	ATTO VITTORIA CLARA REP. 2552 DEL 23/12/2010	€ 225.617,00	441

Il valore minimo dell'incidenza unitaria sopra individuata (200 €/kwp) va rapportato all'epoca censuaria di riferimento (biennio 1988/'89), tramite il coefficiente di rivalutazione monetaria determinato dall'ISTAT.

Ai sensi della Circolare n.6 del 2012 e sulla base dei chiarimenti interpretativi forniti nella nota DC prot. n.60244 del 27/04/2016, nel caso di impianti fotovoltaici realizzati su costruzioni, il valore del lotto non va considerato nella stima dell'impianto fotovoltaico; tra le componenti immobiliari oggetto di stima andrà invece considerato l'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici, per come meglio specificato al punto successivo.

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture

Ai sensi dell'art.1 comma 21 della L. 28/12/2015 n. 208, per come recepito dalla Circolare n.6/2012, per le centrali di produzione di energia elettrica da fonte solare, non rientrano nella valutazione estimativa delle strutture i pannelli fotovoltaici, i quadri elettrici, i circuiti, gli inverter e quant'altro considerabile "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo", eccezion fatta unicamente per i pannelli fotovoltaici quando integrati nella struttura e costituenti essi stessi elemento di chiusura (copertura o pareti) di costruzioni, che pertanto non possono essere smontati senza rendere inutilizzabili la copertura o la parete cui essi sono connessi.

Come chiarito inoltre dalla citata nota prot.60244/2016, i sistemi di ancoraggio dei pannelli solari al suolo o alle costruzioni, quand'anche dotati di dispositivi "ad inseguimento", non presentando una consistenza volumetrica apprezzabile, sono da annoverare anch'essi tra le attrezzature funzionali al processo produttivo e, come tali, quindi, da escludere dalla stima diretta.

Nel caso di impianti di produzione a terra, pertanto, le componenti strutturali da includere nella stima del costo di ricostruzione sono limitate agli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione dell'energia (platee di fondazione, cabine elettriche, locali per guardiania o altri edifici, ecc.), alle sistemazioni dei luoghi (recinzioni¹³, viabilità, ecc.), agli impianti strutturalmente connessi alle opere (impianto di illuminazione delle aree, impianto di allarme ed antintrusione, ecc.), da valutare secondo i valori solitamente in uso per tale tipo di opere.

Nel caso di impianti di produzione su fabbricati, invece, oltre ad eventuali altre opere da inserire nella stima (locali tecnici, impianti strutturalmente connessi, ecc.), va valutato il costo di ricostruzione dell'elemento strutturale (es. solaio, copertura, ecc.) su cui sono ancorati i pannelli o, nel solo caso di pannelli fotovoltaici che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni (come quelli integrati architettonicamente ai sensi dell'articolo 2, comma, 1 lettera b3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle Tipologie specifiche 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 allo stesso decreto), vanno valutati nel costo delle strutture i pannelli fotovoltaici stessi.

Da indagine svolta, a livello provinciale, sulle unità presenti in banca dati, nel caso di impianti fotovoltaici in copertura, i valori unitari ordinariamente adottati per la stima dell'elemento strutturale su cui sono installati i pannelli corrispondono a:

¹³ Per la stima del costo di costruzione della recinzione, in alternativa al calcolo di dettaglio, si può adottare anche il valore corrispondente all'incidenza media di 30 € per ogni kWp di potenza dell'impianto fotovoltaico. Tale valore, ricavato dall'analisi dei campi fotovoltaici in condizioni ottimali (terreni pianeggianti privi di ostacoli ed ombreggiamenti, pannelli FV esposti a sud, aree ben sfruttate per l'installazione degli impianti), risulta cautelativo per gli impianti fotovoltaici con caratteristiche peggiori.

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

<i>tipologia</i>	<i>costo unitario [euro/mq]</i>
Impianti fotovoltaici su copertura leggera (legno, acciaio, ecc.)	15
Impianti fotovoltaici su tetto o lastrico solare (c.a in opera, prefabbricato pesante)	30
Impianti fotovoltaici architettonicamente integrati (in copertura o facciata)	150

ove, la superficie di riferimento cui applicare tali valori non è la superficie d'ingombro dei soli pannelli ma tutta la superficie ritenuta funzionale all'impianto.

Per quanto riguarda il costo dei sistemi di allarme e videosorveglianza, invece, i valori ricorrenti per i campi fotovoltaici presenti in banca dati corrispondono a:

<i>tipologia e potenza impianto</i>	<i>Costo [euro]</i>
Impianti fotovoltaici a terra (fino a 500 kWp)	5.000
Impianti fotovoltaici a terra (da 500 a 2.000 kWp)	10.000
Impianti fotovoltaici a terra (oltre i 2.000 kWp)	15.000
Impianti fotovoltaici su edifici (fino a 100 kWp)	2.000
Impianti fotovoltaici su edifici (da 100 a 500 kWp)	5.000
Impianti fotovoltaici su edifici (oltre i 500 kWp)	10.000

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

Si considera, per detto costo, un valore determinato in funzione dell'importo delle strutture (determinate come da punto precedente), coerentemente con i parametri per la determinazione delle 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.

Le spese tecniche vengono, pertanto, calcolate sulla base delle tariffe degli onorari professionali vigenti all'epoca censuaria di riferimento, ai sensi della Legge 2 marzo 1949 n.143 (Testo unico della tariffa degli onorari professionali dell'ingegnere e dell'architetto) e ss.mm.ii., e corrispondono agli onorari professionali per tutte le prestazioni relative all'esecuzione delle opere (brevemente: progettazione, direzione lavori), non essendo tali unità solitamente soggette a collaudo dei lavori e ritenendosi, in questa sede, trascurabili gli oneri relativi alle prestazioni connesse all'accatastamento delle opere (rilievi topografici ed elaborazione degli atti di aggiornamento catastale del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano). Le spese tecniche sono quindi da valutare ai sensi degli articoli 15 e seguenti del Capo II della L.143/1949, con riferimento alla tipologia di opere in esame (Costruzioni informate a grande semplicità, fabbricati rurali, magazzini, edifici industriali semplici e senza particolari esigenze tecniche, capannoni, baracche, edifici provvisori senza importanza e simili) ricomprese nella Classe I – Categoria a della tabella riportata all'art.14 della disposizione legislativa.

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

Ai sensi dell'art.12 della L.143/49, l'ammontare dell'onorario professionale va determinato in percentuale rispetto al valore delle opere da realizzare, percentuale da valutare secondo la Tabella A allegata alla medesima Legge e di seguito riportata (nota: per importi intermedi a quelli riportati in tabella si applica l'interpolazione lineare dei valori);

TABELLA A - Onorari a percentuale dovuti al professionista per ogni cento euro di importo dell'opera.

→

CLASSI E CATEGORIE DELLE OPERE SECONDO L'ELENCAZIONE DELL'ART. 14													
Importo opere	Costruzioni edilizie						Imp. industriali completi			Imp. di servizi generali			
	Ia	I b	I c	I d	I e	I f	I g	II a	II b	II c	III a	III b	III c
129,11	21,4624	26,3682	30,9673	35,5665	67,4536	24,5286	33,4196	38,3258	53,6562	68,9868	53,6562	57,4888	76,6520
258,23	19,9293	24,9884	29,5876	33,8800	58,2554	22,9954	32,1937	30,6607	42,9250	55,1894	42,9250	45,9910	61,3216
516,46	18,3963	22,6888	27,4413	31,7337	52,1233	22,0756	29,7408	26,3682	36,7929	49,0573	36,7929	39,2457	52,1233
1.291,14	15,3303	18,8563	23,6085	27,5947	44,4580	19,9293	25,4484	19,9293	27,9010	36,7929	27,9010	29,8941	40,7787
2.582,28	13,1840	15,3303	19,9293	24,5286	39,8589	17,7832	21,4624	15,3303	22,0756	29,4343	21,4624	22,9954	31,8871
5.164,57	11,0379	13,1840	17,1699	22,0756	35,2598	15,6369	18,3963	12,2642	17,1699	22,6888	17,1699	18,3963	24,5286
7.746,85	10,7312	13,0308	16,8632	21,4624	32,1937	14,5638	16,8632	11,4977	16,0968	20,6959	16,0968	17,3233	23,3022
10.329,14	9,9647	12,7242	16,0968	20,6959	30,6607	13,7973	16,0968	10,7312	15,0237	19,3161	15,0237	16,0968	21,4624
15.493,71	9,6581	12,2642	15,3303	19,3161	27,5947	13,0308	15,3303	9,9647	13,9506	17,9362	13,9506	15,0237	19,9293
20.658,28	9,1982	11,4977	14,5638	19,0095	26,0614	12,2642	14,5638	9,1982	12,8774	16,5567	12,8774	13,7973	18,3963
25.822,84	8,8916	10,7312	13,7973	18,3963	24,5286	11,4977	13,7973	8,7383	12,2642	15,7903	12,2642	13,1840	17,4765
51.645,69	7,6652	9,1982	12,2642	15,3303	21,4624	9,9647	12,2642	7,6652	9,1982	13,7973	10,7312	11,4977	15,3303
77.468,53	6,7453	7,9718	11,0379	13,3374	19,0095	8,7383	11,0379	6,7457	7,6652	11,9577	9,3515	9,9647	13,4907
103.291,38	6,1321	7,3585	9,9647	11,8044	16,8632	7,8184	9,9647	5,9788	6,4387	10,1180	8,1251	8,7383	11,9577
129.114,22	5,8255	6,7453	9,0449	10,5779	15,0237	7,2052	9,0449	5,3656	6,2854	8,5850	7,2052	7,8184	10,7312
154.937,07	5,5189	6,4387	8,2784	9,6581	13,4907	6,5920	8,2784	4,9057	5,6722	7,3585	6,5920	7,2052	9,8114
206.582,76	5,2123	6,1321	7,2052	8,5850	11,6511	5,9788	7,0519	4,2925	4,9057	6,1321	5,6722	6,2854	8,5850
258.228,45	5,0590	5,8255	6,4387	7,9718	10,4246	5,5189	6,4387	3,8325	4,5991	5,2123	5,0590	5,6722	7,6652
309.874,14	4,8334	5,7992	6,1628	7,6192	9,9647	5,2736	6,1562	3,6639	4,3954	4,9823	4,8334	5,4225	7,3279
361.519,83	4,6648	5,5999	5,9481	7,3629	9,6318	5,0984	5,9481	3,5413	4,2486	4,8159	4,6648	5,2386	7,0826
413.165,52	4,5378	5,4444	5,7685	7,1395	9,3384	4,9451	5,7664	3,4340	4,1194	4,6692	4,5378	5,0787	6,8680
464.811,21	4,4151	5,2977	5,6196	6,9599	9,0996	4,8159	5,6196	3,3442	4,0121	4,5487	4,4151	4,9517	6,6884
516.456,90	4,3691	5,2429	5,5539	6,8789	8,9945	4,7611	5,5539	3,3069	3,9661	4,4961	4,3691	4,8925	6,6117
774.685,35	4,0318	4,8378	5,1291	6,3511	8,3090	4,3954	5,1313	3,0529	3,6639	4,1545	4,0318	4,5180	6,1058
1.032.913,80	3,8325	4,5991	4,8794	6,0401	7,8995	4,1808	4,8794	2,9018	3,4843	3,9508	3,8325	4,2968	5,8102
1.549.370,70	3,5259	4,2311	4,5246	5,6043	7,3279	3,8785	4,5246	2,6937	3,2303	3,6639	3,5259	3,9858	5,3853
2.065.827,60	3,3617	4,0362	4,2793	5,2977	6,9315	3,6683	4,2793	2,5470	3,0551	3,4646	3,3617	3,7712	5,0940
2.582.284,50	3,2193	3,8232	4,1019	5,0765	6,6402	3,5128	4,1019	2,4396	2,9280	3,3201	3,2193	3,6114	4,8794
Oltre	2,6828	3,2194	3,4183	4,2305	5,5336	2,9274	3,4183	2,0331	2,4401	2,7668	2,6828	3,0095	4,0662

In base quanto previsto dagli artt. 4 e 6 della legge n. 143/1949 al professionista vanno rimborsate le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico che l'art. 13 della legge fissa in un limite massimo del 60% degli onorari a percentuale; in questo caso si è assunto, così come ordinariamente applicato nella prassi, di considerare le spese nella misura del 30% per gli onorari di progettazione e direzione lavori.

Quindi in definitiva determinato il costo di costruzione delle fondazioni (C2) si determina la percentuale P per gli onorari di spese tecniche (Tabella A) di progettazione e direzione lavori e si determinano le Spese Tecniche (C4) con la seguente formula:

$$C4 = C2 * P * 1,3$$

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. Nel caso in esame, viene assunto cautelativamente pari a 0.

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

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

Quindi, il **valore di produzione (K)** è pari a:

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

Al fine di determinare il valore venale (V), al valore di produzione 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. In prima approssimazione può essere assunto pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-89 pari al 12,44% (*il rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Itali; fino al 1° ottobre 1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composto da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti a imposta e con vita residua superiore ad un anno; dal 1° ottobre 1995 è costituito dal rendimento medio lordo dei BTP soggetti a imposta e con vita residua superiore ad un anno*).

Pertanto, il **profitto normale (G) del promotore immobiliare** è

$$G = 0,1244 K$$

Quindi, il **valore venale (V) dell'immobile al 1988-89** è pari a

$$V = K + G$$

7.3. Determinazione del capitale fondiario di immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas

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 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, opportunamente ricondotto all'epoca censuaria 1988-89, sarà utilizzato per 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.

Il pozzo petrolifero (con ciò intendendo *il manufatto costituito dal foro nel terreno, reso stabile con l'infissione di tubi nel perforato*), al pari delle tubazioni, delle centraline di misurazione e di tutta la componente impiantistica strettamente funzionale allo specifico processo estrattivo attuato nell'unità, va escluso dalla stima delle strutture, ai sensi dell'art.1 comma 21 della Legge n.208/2015 e secondo l'interpretazione cautelativa della Direzione Regionale che recepisce l'orientamento giurisprudenziale più recente, adeguandovisi.

Le componenti strutturali da includere nella stima del costo di ricostruzione degli impianti estrattivi di greggio o gas sono limitate, pertanto, alle platee di fondazione ed ai basamenti per impianti, alle vasche, agli eventuali locali tecnici, cabinati o manufatti edilizi in genere che accolgono elementi impiantistici, locali per guardiania, ecc.), alle sistemazioni dei luoghi (recinzioni, viabilità, ecc.), da valutare secondo i valori solitamente in uso per tale tipo di opere.

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

Si considera, per detto costo, un valore determinato in funzione dell'importo delle strutture e degli impianti connessi (determinate come ai precedenti punti C2 e C3), coerentemente con i parametri per la determinazione delle 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.

Le spese tecniche vengono, pertanto, calcolate sulla base delle tariffe degli onorari professionali vigenti all'epoca censuaria di riferimento, ai sensi della Legge 2 marzo 1949 n.143 (Testo unico della tariffa degli onorari professionali dell'ingegnere e dell'architetto) e ss.mm.ii., e corrispondono agli onorari professionali per tutte le prestazioni relative all'esecuzione delle opere (brevemente: progettazione, direzione lavori), non essendo tali strutture solitamente soggette a collaudo dei lavori e ritenendosi, in questa sede, trascurabili gli oneri relativi alle prestazioni connesse all'accatastamento delle opere (rilievi topografici ed elaborazione degli atti di aggiornamento catastale del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano). Le spese tecniche sono quindi da valutare ai sensi degli articoli 15 e seguenti del Capo II della L.143/1949, con riferimento alla tipologia di opere in esame (Costruzioni informate a grande semplicità, fabbricati rurali, magazzini, edifici industriali semplici e senza particolari esigenze tecniche, capannoni, baracche, edifici provvisori senza importanza e simili) ricomprese nella Classe I – Categoria a della tabella riportata all'art.14 della disposizione legislativa.

Ai sensi dell'art.12 della L.143/49, l'ammontare dell'onorario professionale va determinato in percentuale rispetto al valore delle opere da realizzare, percentuale da valutare secondo la Tabella A allegata alla medesima Legge e di seguito riportata (nota: per importi intermedi a quelli riportati in tabella si applica l'interpolazione lineare dei valori);

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

TABELLA A - Onorari a percentuale dovuti al professionista per ogni cento euro di importo dell'opera.

Importo opere	CLASSI E CATEGORIE DELLE OPERE SECONDO L'ELENCAZIONE DELL'ART. 14												
	Costruzioni edilizie						Imp. industriali completi			Imp. di servizi generali			
	Ia	I b	I c	I d	I e	I f	I g	II a	II b	II c	III a	III b	III c
129,11	21,4624	26,3682	30,9673	35,5665	67,4536	24,5286	33,4196	38,3258	53,6562	68,9868	53,6562	57,4888	76,6520
258,23	19,9293	24,9884	29,5876	33,8800	58,2554	22,9954	32,1937	30,6607	42,9250	55,1894	42,9250	45,9910	61,3216
516,46	18,3963	22,6888	27,4413	31,7337	52,1233	22,0756	29,7408	26,3682	36,7929	49,0573	36,7929	39,2457	52,1233
1.291,14	15,3303	18,8563	23,6085	27,5947	44,4580	19,9293	25,4484	19,9293	27,9010	36,7929	27,9010	29,8941	40,7787
2.582,28	13,1840	15,3303	19,9293	24,5286	39,8589	17,7832	21,4624	15,3303	22,0756	29,4343	21,4624	22,9954	31,8871
5.164,57	11,0379	13,1840	17,1699	22,0756	35,2598	15,6369	18,3963	12,2642	17,1699	22,6888	17,1699	18,3963	24,5286
7.746,85	10,7312	13,0308	16,8632	21,4624	32,1937	14,5638	16,8632	11,4977	16,0968	20,6959	16,0968	17,3233	23,3022
10.329,14	9,9647	12,7242	16,0968	20,6959	30,6607	13,7973	16,0968	10,7312	15,0237	19,3161	15,0237	16,0968	21,4624
15.493,71	9,6581	12,2642	15,3303	19,3161	27,5947	13,0308	15,3303	9,9647	13,9506	17,9362	13,9506	15,0237	19,9293
20.658,28	9,1982	11,4977	14,5638	19,0095	26,0614	12,2642	14,5638	9,1982	12,8774	16,5567	12,8774	13,7973	18,3963
25.822,84	8,8916	10,7312	13,7973	18,3963	24,5286	11,4977	13,7973	8,7383	12,2642	15,7903	12,2642	13,1840	17,4765
51.645,69	7,6652	9,1982	12,2642	15,3303	21,4624	9,9647	12,2642	7,6652	9,1982	13,7973	10,7312	11,4977	15,3303
77.468,53	6,7453	7,9718	11,0379	13,3374	19,0095	8,7383	11,0379	6,7457	7,6652	11,9577	9,3515	9,9647	13,4907
103.291,38	6,1321	7,3585	9,9647	11,8044	16,8632	7,8184	9,9647	5,9788	6,4387	10,1180	8,1251	8,7383	11,9577
129.114,22	5,8255	6,7453	9,0449	10,5779	15,0237	7,2052	9,0449	5,3656	6,2854	8,5850	7,2052	7,8184	10,7312
154.937,07	5,5189	6,4387	8,2784	9,6581	13,4907	6,5920	8,2784	4,9057	5,6722	7,3585	6,5920	7,2052	9,8114
206.582,76	5,2123	6,1321	7,2052	8,5850	11,6511	5,9788	7,0519	4,2925	4,9057	6,1321	5,6722	6,2854	8,5850
258.228,45	5,0590	5,8255	6,4387	7,9718	10,4246	5,5189	6,4387	3,8325	4,5991	5,2123	5,0590	5,6722	7,6652
309.874,14	4,8334	5,7992	6,1628	7,6192	9,9647	5,2736	6,1562	3,6639	4,3954	4,9823	4,8334	5,4225	7,3279
361.519,83	4,6648	5,5999	5,9481	7,3629	9,6318	5,0984	5,9481	3,5413	4,2486	4,8159	4,6648	5,2386	7,0826
413.165,52	4,5378	5,4444	5,7685	7,1395	9,3384	4,9451	5,7664	3,4340	4,1194	4,6692	4,5378	5,0787	6,8680
464.811,21	4,4151	5,2977	5,6196	6,9599	9,0996	4,8159	5,6196	3,3442	4,0121	4,5487	4,4151	4,9517	6,6884
516.456,90	4,3691	5,2429	5,5539	6,8789	8,9945	4,7611	5,5539	3,3069	3,9661	4,4961	4,3691	4,8925	6,6117
774.685,35	4,0318	4,8378	5,1291	6,3511	8,3090	4,3954	5,1313	3,0529	3,6639	4,1545	4,0318	4,5180	6,1058
1.032.913,80	3,8325	4,5991	4,8794	6,0401	7,8995	4,1808	4,8794	2,9018	3,4843	3,9508	3,8325	4,2968	5,8102
1.549.370,70	3,5259	4,2311	4,5246	5,6043	7,3279	3,8785	4,5246	2,6937	3,2303	3,6639	3,5259	3,9858	5,3853
2.065.827,60	3,3617	4,0362	4,2793	5,2977	6,9315	3,6683	4,2793	2,5470	3,0551	3,4646	3,3617	3,7712	5,0940
2.582.284,50	3,2193	3,8232	4,1019	5,0765	6,6402	3,5128	4,1019	2,4396	2,9280	3,3201	3,2193	3,6114	4,8794
Oltre	2,6828	3,2194	3,4183	4,2305	5,5336	2,9274	3,4183	2,0331	2,4401	2,7668	2,6828	3,0095	4,0662

In base quanto previsto dagli artt. 4 e 6 della legge n. 143/1949 al professionista vanno rimborsate le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico che l'art. 13 della legge fissa in un limite massimo del 60% degli onorari a percentuale; in questo caso si è assunto, così come ordinariamente applicato nella prassi, di considerare le spese nella misura del 30% per gli onorari di progettazione e direzione lavori.

Quindi in definitiva determinato il costo di costruzione delle strutture (C2) e degli impianti fissi (C3) si determina la percentuale P per gli onorari di spese tecniche (Tabella A) di progettazione e direzione lavori e si determinano le Spese Tecniche (C4) con la seguente formula:

$$C4 = (C2 + C3) * P * 1,3$$

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. 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

$$V \text{ [€]} = K + G$$

8. 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.

- **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.**

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

- **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”.