

Le novità previste dalla Legge di stabilità 2016 sulla rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

Ing. CATALANO G.B. - Ing. TRABUCCO A. - Geom. MARENGO B. – Ing. LOVERA I.

Cherasco - 13 Maggio 2016

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio

U.i.u a destinazione speciale e particolare Gruppi D ed E

- 1) Immobili non ordinari
 - 2) Non suscettibili di diversa destinazione
 - 3) Rendita per stima diretta
- In sede di classamento delle unità censite nelle categorie dei gruppi D ed E, occorre tenere conto che trattasi di immobili **“non ordinari”** ed in particolare che **non sono suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**
 - La rendita catastale è determinata per **stima diretta**, come disposto dall’**art. 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652**, tramite **valutazione tecnica puntuale e specifica** per ciascun immobile dell’apprezzamento del **suolo** e delle **componenti edilizie (strutturali) ed impiantistiche** che possono rientrare nella stima stessa.
 - Viceversa il sistema di determinazione della rendita tramite **tariffa**, si applica solo alle unità immobiliari a **destinazione ordinaria** (Gruppi A, B e C).

Circolare dell’Agenzia del Territorio n. 6/T del 30 novembre 2012 - “*Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi*”

- 1) Scopo della circolare 6-2012
- 2) Componenti immobiliari da stimare

- La **Circolare n. 6/T dell’Agenzia del Territorio** “intende fornire chiarimenti ed indicazioni di carattere **tecnico-estimativo** al fine di assicurare una impostazione **metodologica** coerente ed uniforme **nel classamento** delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, anche in considerazione dei correlati **profili tributari**
- La circolare dichiara altresì i **principi** ed i **criteri generali** dell’Agenzia per le stime e propone tre approcci per determinare la rendita (Reddituale, di mercato, di costo):

- **Proponeva** altresì in apposito paragrafo 3:
 - 1) principi generali** per l’individuazione degli impianti
 - caratterizzazione della destinazione e della immobiliarietà
 - la contribuzione all’autonomia funzionale e reddituale
 - l’essenzialità e la stabile connessione
 - 2) esempi di componenti impiantistiche** da stimare.

La prassi ante legge di stabilità 2016 per la stima di U.i.u a destinazione speciale e particolare

- 1) Legge di stabilità 2015
- 2) Circolare 6-2012
- 3) Giurisprudenza

- Il comma 244 dell'art 1 della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (**Legge di stabilità 2015**) ha previsto, tramite norma interpretativa, che l'**art. 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652** trova **applicazione** secondo le **istruzioni** della **Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6/T del 30 novembre 2012** – «*Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi*»

- Di fatto a tutt'oggi la citata circolare 6-2012, fatte salve le parti superate dalle previsioni della legge di stabilità 2016 inerenti **principi e criteri** per l'individuazione delle **tipologie di impianti da considerare**, ha **forza di legge** per la sopracitata previsione normativa.
- Fino alla novità di quest'anno la **giurisprudenza** ha più volte **ribadito** i principi sopra richiamati in particolare riguardo agli impianti di produzione energetica.

Le sentenze di maggior rilievo fino al 31-12-2015

- 1) Elenco sentenze rilevanti
- 2) Corte Costituzionale

Si citano le **sentenze**:

- Corte di Cassazione n. 12832 del 26 maggio 2010
- Corte di Cassazione n. 7372 del 31 marzo 2011
- Corte di Cassazione n. 4028, 4029 e 4030 del 14/03/2012
- Corte di Cassazione n. 8952 del 12 aprile 2013
- Corte di Cassazione n. 15669 del 9 luglio 2014
- Corte di cassazione n. 3166 del 21 gennaio 2015
- Corte di Cassazione n. 4541 del 5 marzo 2015
- Corte di Cassazione n. 23587 del 18 novembre 2015
- L'importante **sentenza della Corte Costituzionale n. 162 del 20 maggio 2008**, alla quale si è ispirata la circolare 6-2012, in cui viene ribadito che **tutte quelle componenti** che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad una unità immobiliare una **specifico autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo** sono da considerarsi **elementi idonei** a descrivere l'unità stessa ed **influenti** rispetto alla quantificazione della relativa **rendita catastale**

Previgenti principi e criteri per l'individuazione delle componenti impiantistiche (Paragrafo 3 della Circolare 6-2012)

1) caratterizzazione della destinazione e della immobiliarità

2) la contribuzione all'autonomia funzionale e reddituale

3) l'essenzialità e la stabile connessione

La caratterizzazione della destinazione e della immobiliarità

Nella determinazione della rendita catastale, deve tenersi conto di **tutti gli impianti** che caratterizzano la **destinazione** dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la **specificata destinazione d'uso** e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di **"immobiliarità"**, a prescindere dal **sistema di connessione** utilizzato per il collegamento alla struttura

La contribuzione all'autonomia funzionale e reddituale

Sono da considerare **elementi idonei a descrivere l'u.i.u** ed **influenti** rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale **tutte quelle componenti** che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad un'unità immobiliare una **specificata autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo** (Cfr. sent. Corte Cost. n. 162/2008)

L'essenzialità e la stabile connessione

Al fine di valutare **quale impianto debba essere incluso o meno** nella stima catastale, deve farsi riferimento **non solo al criterio dell'essenzialità** dello stesso per la **destinazione economica dell'unità immobiliare**, ma anche alla circostanza che lo stesso sia **fisso**, ovvero **stabile** (anche nel tempo) rispetto alle **componenti strutturali dell'unità immobiliare**

Perché il legislatore ha inteso variare il previgente quadro normativo? Motivazioni principali

- 1) Interpretazioni troppo varie
- 2) Pressioni di Confindustria
(Prime indicazioni per l'industria ceramica)
- 3) Pressioni dei media

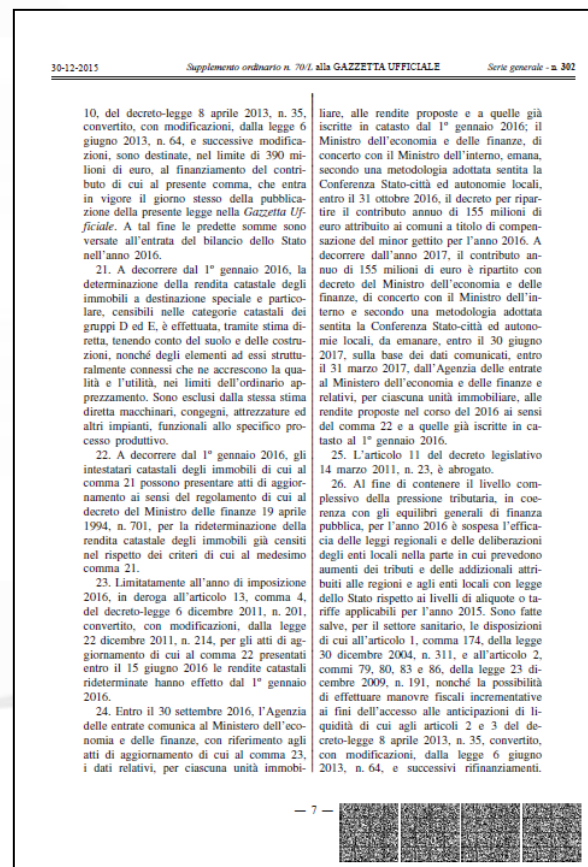
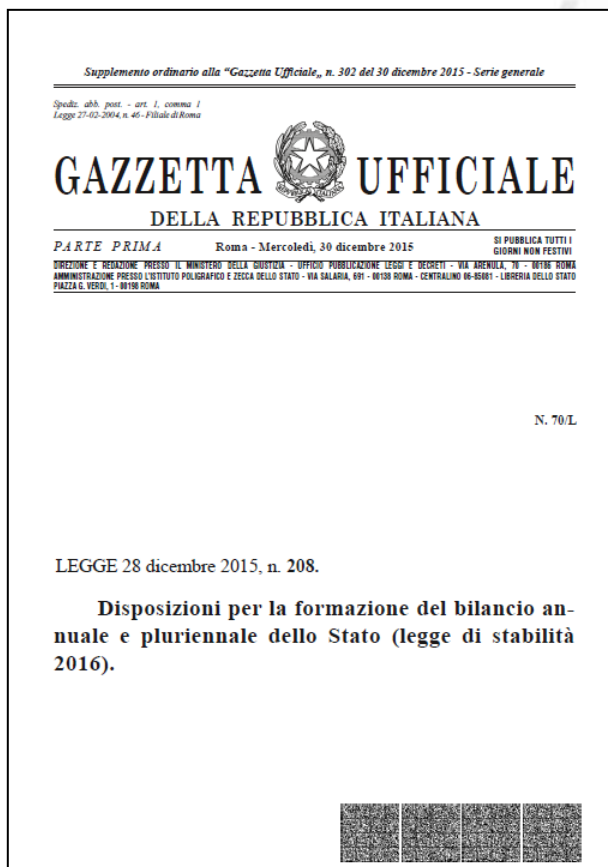
- **Disomogeneità interpretativa** dei troppo ampi principi della circolare 6-2012 e delle innumerevoli casistiche non sufficientemente analizzate o analizzabili dal provvedimento (evoluzione tecnologica, ecc...).
- Richieste di **Confindustria** (maggio 2015 nell'iter del D.L sulla revisione del catasto) per escludere dalla stima *gli impianti ed i "macchinari imbullonati" presenti nell'opificio industriale, utilizzati ordinariamente nell'attività produttiva che non costituiscono componenti essenziali o stabili del fabbricato* [il testo confluito nel D.L la cui delega è come noto scaduta sarà poi ripreso identico nella Legge di stabilità 2016]
- Si ricorda a tal proposito che **Confindustria**, nei **primi mesi dell'anno 2015**, aveva già interessato il M.e.f. sulla questione degli impianti nella **industria ceramica** ottenendo dall'Agenzia la **nota n. 94911 del 14 luglio 2015**;
- **Pressioni** mediatiche sulla questione degli **"impianti imbullonati"**.

La nota n. 94911 del 14 luglio 2015 – Ante legge finanziaria 2016

- La sopracitata **nota n. 94911 del 14 luglio 2015**, a firma del vicedirettore dell’Agenzia, rappresenta il primo documento orientato secondo le nuove direttive che si andavano formalizzando in ambito legislativo
- Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva dell’**industria ceramica**, mira a fornire **approfondimenti, precisazioni e indicazioni specifiche** per ridurre i margini di **discrezionalità** e di **incertezza** nella valutazione estimale da parte degli **Uffici Provinciali – Territorio**

Legge di stabilità 2016

La legge di stabilità 2016 (**art.1 commi da 21 a 24**), introduce notevoli cambiamenti per quanto riguarda la determinazione della rendita catastale delle **unità immobiliari a destinazione speciale e particolare**, censite rispettivamente nei gruppi D ed E.



Legge di stabilità 2016

- **C.21:** le componenti immobiliari oggetto di stima catastale
- **C.22:** la nuova denuncia di variazione catastale per lo *“scorporo degli impianti”*
- **C.23:** gli effetti fiscali delle variazioni relative allo *“scorporo degli impianti”*
- **C.24:** il monitoraggio dell’Agenzia delle Entrate

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

22. A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.

23. Limitatamente all’anno di imposizione 2016, in deroga all’articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

24. Entro il 30 settembre 2016, l’Agenzia delle entrate comunica al Ministero dell’economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto dal 1° gennaio 2016; il Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell’interno, emana, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il decreto per ripartire il contributo annuo di 155 milioni di euro attribuito ai comuni a titolo di compensazione del minor gettito per l’anno 2016. A decorrere dall’anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell’interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall’Agenzia delle entrate al Ministero dell’economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.

La circolare 2/E - 01-02-2016



www.agenziaentrate.gov.it

Documentazione
Provvedimenti, circolari e risoluzioni
Circolari

Istruzioni operative

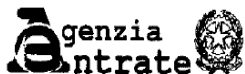


www.agenziaentrate.gov.it

Cosa devi fare
Aggiornare dati catastali e ipotecari
Aggiornamento Catasto fabbricati- Docfa
Software Docfa 4.00.3

Chiarimenti operativi

AGE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.0033158.28-04-2016-I



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

Roma, 27 aprile 2016

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali - Territorio di
Milano, Napoli, Roma e Torino

Prot. n. 60244

OGGETTO: Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 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.

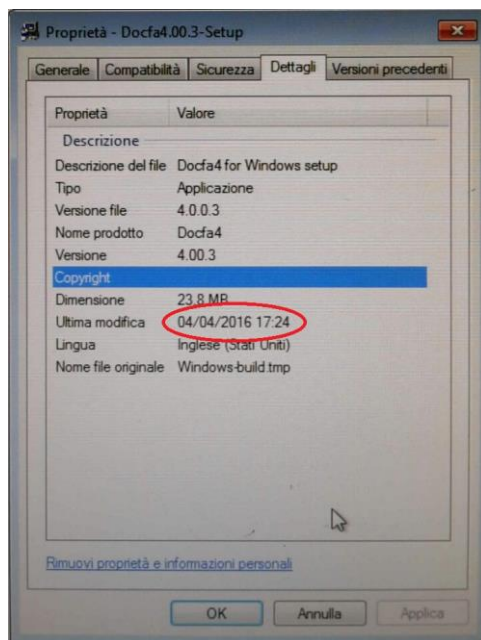
- La Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare ha recentemente diramato alle Direzioni Regionali ed agli uffici Provinciali alcune note operative in merito alle attività connesse agli «Imbullonati» ed alla relativa versione del software DOCFA.
- Tali note hanno prevalentemente ripreso e formalizzato i concetti già anticipati nei Convegni, di seguito citati, di Roma del 02.03.2016 e di Torino dell'8.04.2016.

Nuova versione del software DOCFA 4.00.3 coerente con le novità normative

Indicazioni di dettaglio sulle componenti oggetto di stima

Modifiche al DOCFA inerenti u.i.u a destinazione speciale e particolare (Gruppi D ed E)

- 1) Docfa 4.00.3
- 2) Nuova release



- Con la versione 4.00.3 del Docfa sono state recepite una serie di modifiche scaturenti dai contenuti della circolare 2/E.
- Si precisa che in data 04/04/2016 è stata pubblicata una revisione della versione 4.00.3 sopra citata che ha corretto alcuni iniziali errori

**SI CONSIGLIA PERTANTO DI SCARICARE
NUOVAMENTE L'ULTIMA RELEASE**

dal sito dell'agenzia delle entrate:

<ftp://ftp.finanze.it/pub/docfa4003/Docfa4.00.3-Setup.zip>

- Ci soffermiamo brevemente in questa parte della presentazione su alcune novità del Docfa riguardanti le categorie D ed E, prima di entrare nel merito degli oggetti di stima

(approfondimenti nella seconda parte della presentazione)

Istruzioni operative – par. 2

Modello 2NB parte I Quadro E

- 1) Pese a Ponte
- 2) Impianti di Depurazione
- 3) Impianti abbattimento fumi

- Il modello 2NB – parte I – quadro E è stato aggiornato coerentemente alle nuove previsioni di legge che escludono dalla stima le componenti impiantistiche.
- Pertanto non sono più indicate nel modello:
 - le Pese a Ponte
- Presumibilmente non sono più da indicare:
 - gli impianti di depurazione
 - gli impianti di abbattimento fumi

| E Impianti Generali e di Sicurezza | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Pesa X ponte | fino a tonn. _____ |
| <input type="checkbox"/> Depurazione | nell' azienda <input type="checkbox"/> |
| | consortile <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi | |
| <input type="checkbox"/> Antincendio | Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> |
| | Scale di emergenza <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : | _____ |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | _____ |



| E Elementi generali strutturalmente connessi | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Depurazione | nell' azienda <input type="checkbox"/> |
| | consortile <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi | |
| <input type="checkbox"/> Antincendio | Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> |
| | Scale di emergenza <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : | _____ |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | _____ |

Istruzioni operative – par. 2

Modello 2NB parte I Quadro H

1) Descrizione voci di stima

- Il modello 2NB - parte I – Quadro H è stato aggiornato cambiano sostanzialmente le informazioni da inserire in relazione agli elementi della stima. Da notare che le informazioni riguardo ai materiali delle varie voci, prima sommariamente, indicati nel campo «tipologia» (ferro, cls, muratura, motori, ecc...) vanno ora indicati più analiticamente nella «descrizione»

| H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89 | | | | | |
|--|-----------|--------------|---|--|----------------------|
| I. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO | | | | | |
| Area fabbr.(4) | Tipologia | Destinazione | Consistenza m ² - m ³ (5) | Valori Unitari €/m ² - €/m ³ | Valori Complessivi € |
| | | | | | |



| H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89 | | | | | |
|--|------------|-----------------|---|--|----------------------|
| I. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO | | | | | |
| Rif. (3) | Natura (4) | Descrizione (5) | Consistenza m ² - m ³ | Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6) | Valori Complessivi € |
| | | | | | |

(3) Richiamare i riferimenti planimetrici.

(4) Inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi.

(5) Descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza. Esempi: Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³); ecc.

(6) I valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

Istruzioni operative – par. 3

Destinazione d'uso

Quadro U del Modello D

Con la nuova procedura Docfa, i dati descrittivi delle u.i.u D ed E, presentano un ulteriore elemento informativo: la specifica “**destinazione d'uso**” dell'immobile.

- Si tratta di una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e , che consente di disporre di informazioni più complete per **finalità statistiche, inventariali ed estimali**.
- In fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla destinazione d'uso, pur se disponibile all'interno delle banche dati, non sarà registrata negli “atti del catasto” e non sarà oggetto di consultazione in visura.
- Si precisa che tali destinazioni d'uso, che possono riscontrarsi anche tra le categorie ordinarie, devono intendersi specificatamente riferite a quegli immobili che, **non risultando confrontabili**, per caratteristiche tipologiche e reddituali, **con le unità di riferimento del quadro di qualificazione dei gruppi A, B, e C**, sono da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai gruppi D e E.

Istruzioni operative – par. 3

Destinazione d'uso

| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
|---|----------------------------------|---|
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/2 Alberghi e pensioni | 0901 | Alberghi e strutture simili |
| | 0902 | Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni |
| | 0904 | Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero |
| D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili | 1001 | Teatri, cinema, sale per concerti e arene |
| D/4 Case di cura e ospedali | 1201 | Ospedali |
| | 1203 | Strutture per l'assistenza sociale residenziale |
| D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione | 0602 | Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria |
| D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi | 1101 | Immobili destinati ad impianti sportivi |
| | 1102 | Palestre e piscine in fabbricati promiscui |
| D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni | 0402 | Magazzini e altre strutture di stoccaggio |
| | 0403 | Aree scoperte di stoccaggio |
| | 0501 | Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa) |
| | 0502 | Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa) |
| | 1702 | Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi |
| | 1703 | Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi |
| | 1705 | Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale |

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

| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE | |
|---|--------------------------------|---|
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio | 1601 | Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili |
| D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole | 1401 | Immobili destinati ad attività agrituristiche |
| | 1402 | Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della |
| | 1403 | Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali |
| | 1404 | Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura |

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

| E | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
|---|----------------------------------|---|
| | COD. | DESCRIZIONE |
| | 0401 | Interporti e terminal portuali |
| | 0601 | Uffici strutturati |
| | 0701 | Centri commerciali |
| | 0702 | Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi |
| | 0703 | Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio |
| | 0704 | Immobili destinati ad attività fieristiche |
| | 0705 | Autorimesse pluripiano e autosilos |
| | 0706 | Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali |
| | 0801 | Scuole |
| | 0802 | Istituti universitari e conservatori |
| | 0803 | Collegi e convitti, educandati e seminari |
| | 0804 | Accademie e scuole militari |
| | 0903 | Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte |
| | 1002 | Discoteche, sale da ballo e simili |
| | 1003 | Sale da gioco |
| | 1004 | Parchi di divertimento, tematici e zoo |
| | 1005 | Orti e giardini botanici |
| | 1006 | Stabilimenti balneari |
| | 1103 | Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto |
| | 1104 | Porti turistici |
| | 1105 | Aeroporti turistici o per voli non di linea |
| | 1202 | Stabilimenti termali |
| | 1301 | Immobili militari |
| | 1302 | Caseme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica |
| | 1501 | Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico |
| | 1704 | Aree attrezzate per servizi ai veicoli |

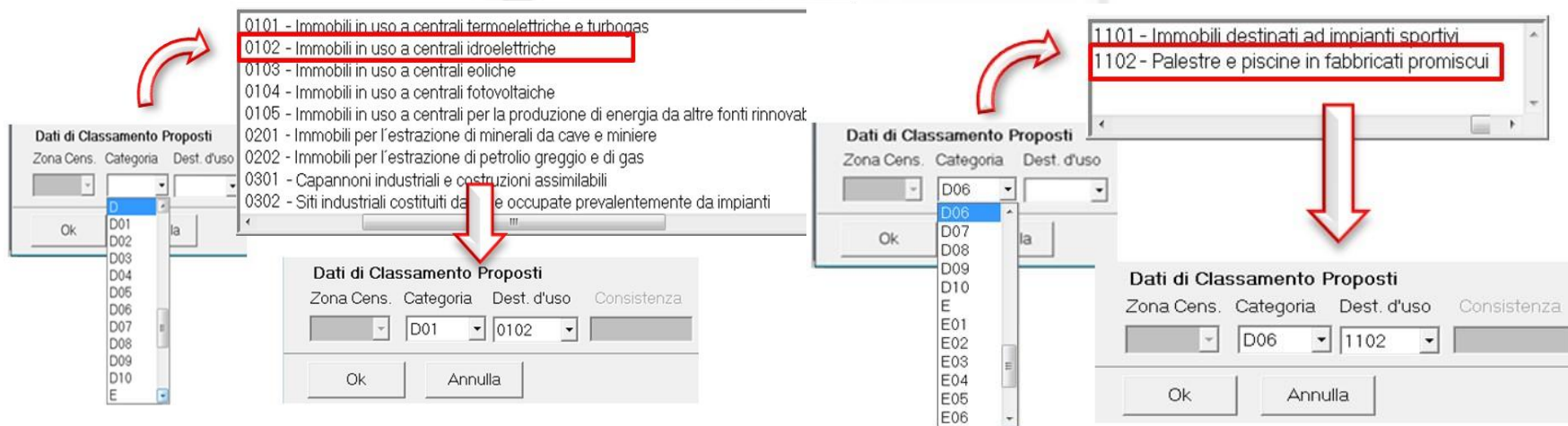
Biomasse, fotovoltaici con requisiti di ruralità ?

Istruzioni operative – par. 4

Destinazione d'uso

Quadro U del Modello D

- Selezionando nel campo “Categoria” le voci “D” o “E” la procedura mostra l’elenco di tutte le destinazioni d’uso compatibili con il gruppo selezionato.
- Selezionando la destinazione d’uso si determina l’automatica compilazione del campo “Categoria” e del codice relativo alla destinazione scelta.
- Selezionando una specifica “Categoria”, la procedura mostra l’elenco delle sole destinazioni d’uso compatibili con tale categoria.
- Selezionando la destinazione d’uso da tale elenco si determina la compilazione del codice relativo alla destinazione d’uso scelta



The diagram illustrates the process of selecting a destination use (Dest. d'uso) based on a category (Categoria) in the 'Dati di Classamento Proposti' window. It shows three sequential steps:

- Step 1:** The 'Categoria' dropdown is set to 'D'. The 'Dest. d'uso' dropdown shows a list of compatible destination uses. The option '0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche' is highlighted.
- Step 2:** The 'Dest. d'uso' dropdown is set to 'D06'. The 'Dest. d'uso' dropdown shows a list of compatible destination uses. The option '1102 - Palestre e piscine in fabbricati promiscui' is highlighted.
- Step 3:** The 'Dest. d'uso' dropdown is set to '1102'. The 'Dest. d'uso' dropdown shows a list of compatible destination uses. The option '1102 - Palestre e piscine in fabbricati promiscui' is highlighted.

C.21 Legge stabilità

Circolare 2/E – par. 2.1

«A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli **elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità**, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo»



Suolo

- 1) Nessuna particolare problematica rispetto alla situazione previgente
- 2) Da ricordare casi di più u.i.u o di u.i.u in elevazione

Di norma è il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentato nelle **planimetrie catastali**, redatte nel rispetto delle disposizioni in materia.

Si compone di **aree coperte**, **sedime delle costruzioni** costituenti l'unità immobiliare, e da **aree scoperte**, accessorie e pertinenziali

In presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi:

- 1) come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità
- 2) quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la **copertura di un fabbricato**)



Costruzioni

1) Def. circolare 2/E



Costruzione: qualsiasi opera edile, indipendentemente dal materiale con cui è realizzata, avente i caratteri della **solidità**, della **stabilità**, della **consistenza volumetrica**, nonché della **immobilizzazione al suolo**, realizzata mediante **qualunque mezzo di unione**.

2) Precisazioni convegno
Torino 08.04.2016



Principio generale per individuare le «Opere Edili»

«Condizione tecnico fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassembleare o utilizzare tale bene altrove)».

Le valutazioni tecniche relative alla corretta classificazione delle diverse componenti costituenti u.i.u. possono, pertanto, essere svolte anche sulla base del sopracitato principio.



Costruzioni - Esempi

1) Elenco circolare 2/E



- **fabbricati, tettoie, pontili, gallerie**, opere di **fondazione** e di **supporto** in genere, opere di **sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione** di materiali solidi, liquidi e gassosi (dighe, opere di presa e di scarico delle acque, canali, serbatoi, cisterne, vasche, torri, ciminiere, pozzi

2) Precisazioni convegno Roma 02.03.2016:



pozzi piezometrici, gallerie di derivazione

3) Precisazioni convegno Torino 08.04.2016



Fanno parte delle opere di sbarramento anche le opere annesse e connesse quali ad esempio le **paratie** che vanno dunque computate.



N.B: Costruzione è qualsiasi opera edile, indipendentemente dal materiale con cui è realizzata, avente i caratteri della **solidità**, della **stabilità**, della **consistenza volumetrica**, nonché della **immobilizzazione al suolo**, realizzata mediante **qualsunque mezzo di unione**. Pertanto l'opera edile ordinariamente non è di agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassemblare o utilizzare tale bene altrove)».

Costruzioni

Precisazioni convegno
Roma 02.03.2016:
«Condotte»

Precisazioni convegno
Roma 02.03.2016:
«costruzioni al pari dei
magazzini»

- ➔ Le **condotte** sono invece da considerarsi elementi impiantistici funzionali al processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale
- ➔ Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'u.i.u, destinate al **semplice stoccaggio** di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da **considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini)** e, come tali, da includere nella stima catastale.



Gli elementi strutturalmente connessi al suolo ed alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

1) Def. Circolare 2/E



2) Esempi



Componenti che risultano caratterizzate da una **utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo** svolto all'interno dell'u.i.u. Conferiscono all'immobile una **maggiore fruibilità**, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, **ordinariamente influenti** rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale

La stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di **ordinaria apprezzabilità sul mercato (rif. C21 legge di stabilità)** di tali componenti, **senza** prendere pertanto in considerazione un **eventuale sovradimensionamento** delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori **impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, pannelli solari integrati che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile tetto o pareti e fotovoltaici** (c.f.r. nota 4 circolare 2/E) **integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.**

Gli elementi strutturalmente connessi al suolo ed alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

- 1) Nota 4 circolare 2/E
- 2) Precisioni convegno Roma 02.03.2016: «pannelli solari»



- Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle **Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8** di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

Allegato 3

TIPOLOGIE DI INTERVENTI VALIDE AI FINI DEL RICONOSCIMENTO DELL'INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA (ART. 2, COMMA 1, LETTERA B3)

| | |
|----------------------------------|--|
| | Sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la medesima inclinazione e funzionalità' |
| Tipologia specifica 1 | Architettura della superficie rivestita |
| Tipologia specifica 2 | Pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto |
| Tipologia specifica 3 | Porzioni della copertura di edifici in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminamento naturale di uno o più vani interni |
| Tipologia specifica 4 | Barriere acustiche in cui parte dei pannelli fonoassorbenti siano sostituiti da moduli fotovoltaici |
| Tipologia specifica 5 | Elementi di illuminazione in cui la superficie esposta alla radiazione solare degli elementi riflettenti sia costituita da moduli fotovoltaici |
| Tipologia specifica 6 | Frangisole i cui elementi strutturali siano costituiti dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto |
| Tipologia specifica 7 | Balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi di rivestimento e copertura |
| Tipologia specifica 8 | Finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse |
| Tipologia specifica 9 | Persiane in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi strutturali delle persiane |
| Tipologia specifica 10 | Qualsiasi superficie descritta nelle tipologie precedenti sulla quale i moduli fotovoltaici costituiscano rivestimento o copertura aderente alla superficie stessa |

Componenti Impiantistiche di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

1) C.21 legge stabilità



«Sono esclusi dalla stessa stima diretta **macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**»

2) Circolare 2/E



Si tratta pertanto di componenti, di natura essenzialmente impiantistica, di qualsiasi dimensione (**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti**), che:

- assolvono a **specifiche funzioni** nell'ambito di un determinato processo produttivo
- non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.



CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Componenti escluse da stima:

- Le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori, i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle)
- gli alternatori,
- gli inverter
- i pannelli fotovoltaici non integrati (se rimossi NON rendono inutilizzabile la copertura o la parete)

CIRC. 2/E

- Sistemi di ancoraggio al suolo (ivi compresi quelli cosiddetti «ad inseguimento»)
- Sistemi di ancoraggio alla costruzione

[N.b: ai sistemi di ancoraggio manca requisito consistenza volumetrica per essere considerati costruzioni]

Obbligo di censimento nella categoria D/1 anche ove l'u.i.u sia riconducibile esclusivamente al suolo.

Errate le categorie F/1 Area urbana o F/5 Lastrico solare

Componenti da includere in stima:

Centrali fotovoltaiche

- il suolo (quando trattasi di impianti a terra)
- L'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli – solaio, copertura (quando trattasi di impianti su costruzioni)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

Convegno Roma e Torino

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE (PRECISAZIONI)

Tipologie di pannelli da includere per la loro funzione architettonico - strutturale

Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle **Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007**) in cui i pannelli costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

L'assenza di tali elementi priverebbe la costruzione di peculiari caratteristiche tipologiche (ambienti chiusi e/o coperti).

| Pensiline, pergole e tettoie in cui la
| struttura di copertura sia costituita dai
| moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di
Tipologia specifica 2 | supporto

| Porzioni della copertura di edifici in cui i
| moduli fotovoltaici sostituiscano il materiale
| trasparente o semitrasparente atto a
| permettere l'illuminamento naturale di uno o
Tipologia specifica 3 | piu' vani interni

| Finestre in cui i moduli fotovoltaici
| sostituiscano o integrino le superfici vetrate
Tipologia specifica 8 | delle finestre stesse



Impianti fotovoltaici non costituenti u.i.u autonoma

Sono parte di altra u.i.u a diversa destinazione d'uso censita in categoria D o E. Si precisa che non vanno stimati:

- Inverter
- Pannelli (salvo quanto sopra esposto)
- Sistemi di ancoraggio

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Componenti escluse da stima:

- Le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori, i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, i pannelli fotovoltaici non integrati
- gli alternatori,
- gli aerogeneratori (rotori e navicelle),
- gli inverter

CIRC. 2/E

Componenti da includere in stima:

Centrali eoliche

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni (sono opere edili come definite in precedenza)
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, viabilità, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

Convegno Roma e Torino

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Componenti escluse da stima:

- Le caldaie,
- le camere di combustione,
- le turbine,
- le pompe,
- i generatori di vapore a recupero,
- gli alternatori,
- i condensatori,
- i compressori,
- le valvole,
- i silenziatori,
- i sistemi di regolazione dei fluidi in genere,
- i trasformatori e gli impianti di sezionamento,
- i catalizzatori e i captatori di polveri,
- **le condotte forzate e le altre tubature connesse alle turbine** (quali elementi impiantistici funzionali al processo produttivo che non possono essere annoverati fra le costruzioni)
- gli aerogeneratori (rotori e navicelle),
- gli inverter e i pannelli fotovoltaici non integrati (se rimossi NON rendono inutilizzabile la copertura o la parete)

CIRC. 2/E

Componenti da includere in stima:

Centrali idroelettriche

- Il suolo
- le opere di sbarramento (ivi comprese le paratie), di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali, ecc..
- Eventuali opere edili lungo il tracciato delle condotte (fondazioni, camminamenti, manufatti di ispezione, ecc...)
- Le costruzioni
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

Convegno Roma e Torino

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE (CENTRALI A BIOMASSE)

Né la circolare né i successivi convegni hanno evidenziato direttamente esemplificazioni in merito alle centrali a biomasse, che viceversa sono state trattate dalla nota protocollo 33158 del 28-04-2016.

In particolare viene affrontata la questione dei **digestori** che ove sono costituiti da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, con copertura fissa o mobile, costituiscono di fatto **strutture** di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa.

Componenti escluse da stima:

- Dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, il riscaldamento, ecc..
- Macchinari, attrezzature, impianti annessi alle vasche dei digestori . [funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo di biogas]
- Le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori, i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri,
- gli alternatori,
- gli aerogeneratori (rotori e navicelle),
- gli inverter
- i pannelli fotovoltaici non integrati (se rimossi NON rendono inutilizzabile la copertura o la parete)

Componenti da includere in stima:

- il suolo (quando trattasi di impianti a terra)
- opere edili: vasche digestori
- opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

DEPURATORI

Né la circolare né i successivi convegni hanno evidenziato direttamente esemplificazioni in merito alle centrali ai depuratori, che viceversa sono stati trattati dalla nota protocollo 33158 del 28-04-2016.

In particolare viene affrontata la questione delle **strutture destinate al trattamento delle acque reflue sia mediante processi chimico fisici che biologici.**

In analogia a quanto rappresentato per i digestori, ove tali strutture siano costituite da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, costituiscono di fatto strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa.

Componenti escluse da stima:

- Dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, ecc...
- Macchinare, attrezzature, impianti annessi alle vasche. [funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo di biogas]

Componenti da includere in stima:

- il suolo (quando trattasi di impianti a terra)
- opere edili: vasche
- opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

INDUSTRIE MANIFATTURIERE / SIDERURGICHE

Componenti escluse da stima:

tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata.

Ad esempio:

- i sistemi di automazione e propulsione,
- le pompe,
- i motori elettrici,
- i carriponte e le gru,
- le pese a ponte (rif. Par. 2 istruzioni operative)
- le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue,
- i macchinari per
 - Ad es: miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura ed essiccazione dei prodotti.
- altiforni

CIRC. 2/E

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- le costruzioni comprensive di elementi strutturalmente connessi
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale
- Ev. silos e celle frigorifere secondo quanto in seguito precisato

INDUSTRIE DI RAFFINAZIONE DI PRODOTTI PETROLIFICI

Componenti escluse da stima:

- i forni di preriscaldamento,
- le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto,
- gli impianti destinati ai processi di
 - conversione (*cracking*)
 - miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, *desolforazione*, *isomerizzazione*, *alchilazione*, ecc.),
- **gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.**

CIRC. 2/E

mod. 2NB Parte I
Quadro E

| E.I Impianti Generali e di Sicurezza | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pese a ponte | fino a ton. _____ |
| <input type="checkbox"/> Depurazione | nell'azienda <input type="checkbox"/> |
| | consortile <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi | |
| <input type="checkbox"/> Antincendio | Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> |
| | Scale di emergenza <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : | _____ |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

| E.I Elementi generali strutturalmente connessi | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Depurazione | nell'azienda <input type="checkbox"/> |
| | consortile <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi | |
| <input type="checkbox"/> Antincendio | Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> |
| | Scale di emergenza <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : | _____ |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

Istruzioni operative

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- le costruzioni comprensive di elementi strutturalmente connessi
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

CIRC. 2/E

L'esclusione delle pese a ponte dalla stima si può desumere anche dalle indicazioni del paragrafo 2 delle istruzioni operative del 1 Febbraio 2016.

Tuttavia fra gli elementi strutturalmente connessi compaiono anche

- **Abbattimento fumi**
- **Depurazione**

Elementi impiantisti che potrebbero essere da escludere in analogia a quanto previsto dalla circolare 2/E in merito alle raffinerie.

IMPIANTI DI RISALITA

Componenti escluse da stima:

- componenti mobili del trasporto (già oggi escluse):
 - le funi,
 - i carrelli,
 - le sospensioni
 - le cabine
- i **motori che azionano i sistemi di trazione**, anche se posti in sede fissa.

Categoria

- Si ricorda che gli impianti di risalita, anche secondo quanto confermato da recenti sentenze, vanno censiti in categoria **D/8** con la specifica destinazione d'uso cod. **1103** «*Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico*»

CIRC. 2/E

CIRC. 2/E

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- le costruzioni costituenti stazioni di valle e di monte, comprensive di elementi strutturalmente connessi
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

PARCHI DIVERTIMENTI

Componenti escluse da stima:

- Attrazioni con strutture che integrano parti mobili

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- le costruzioni quali ad esempio:
 - Le piscine
 - I cinema
 - Le arene
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale



CIRC. 2/E

CIRC. 2/E

SILOS - STRUTTURE DESTINATE ALLO STOCCAGGIO DI MATERIE PRIME, PRODOTTI FINITI O SEMILAVORATI, ANCORCHÉ ALLO STATO LIQUIDO, AERIFORME O SOLIDO GRANULARE

Componenti escluse da stima:

- Strutture funzionali al processo produttivo [costituiscono elementi della linea produttiva attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione (es: silos per la miscelazione, gli atomizzatori tipici dell'industria della ceramica, ecc...)]

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'u.i.u., destinate al **semplice stoccaggio** di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare,, aventi i caratteri della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualsiasi mezzo di unione, sono da **considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini)** e, come tali, da includere nella stima catastale
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

Convegno Roma e Torino

Convegno Roma e Torino

CELLE FRIGORIFERE

Componenti escluse da stima:

Celle che assumono la connotazione di macchinario, congegno, attrezzatura, impianto:

- Celle costituite da semplici cabine poste all'interno di un opificio o altra u.i.u.
[possono essere di norma rimosse senza alterazione o distruzione delle u.i.u che le ospitano]
- Impianti di refrigerazione delle «celle struttura» a fianco descritte
[non costituiscono di norma una utilità trasversale comunque apprezzabile al variare del processo produttivo]



Convegno Torino

Componenti da includere in stima:

Celle che assumono la connotazione di struttura ossia Celle che sono esse stesse una costruzione o sono parte integrante di una costruzione più ampia:

- Assume rilevanza nella stima catastale, lo spazio che la cella individua e pertanto nella valutazione si deve tenere conto della qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che la delimitano.



Convegno Torino

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE / AUTOLAVAGGI

Componenti escluse da stima:

- Colonnine erogatrici
- Bancomat – macchine accettatrici di banconote
- Colonnine aspiratori, igienizzatori, ecc..
- car-wash aperti a spazzole rotanti [attrezzatura funzionale allo specifico processo produttivo]



Car-Wash a se stanti

- secondo la circolare 2/E vanno censiti in categoria D/8 con la specifica destinazione d'uso cod. 1704 «Aree attrezzate per servizi ai veicoli»

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- Le strutture ivi comprese pensiline, coperture di eventuali impianti (autolavaggi), locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo
- I serbatoi (in quanto considerati strutture destinate al **semplice stoccaggio** di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare)
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale

Convegno Torino

Convegno Torino

BANCHE – ISTITUTI DI CREDITO CAMBIO E ASSICURAZIONE

Componenti escluse da stima:

- Tornelli
- Metal dectector
- Bancomat
- Attrezzature o dotazioni impiantistiche dei caveaux

Componenti da includere in stima:

- il suolo
- Sistemi di allarme e video sorveglianza
- Caveaux (caratteristiche costruttive)
- Altre opere edili
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)
- Gli elementi di utilità trasversale



Convegno Torino

Convegno Torino

GRAZIE DELL'ATTENZIONE