

PREZZARIO DI MASSIMA

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a
valore di costo di ricostruzione deprezzato

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
0.1 CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – PRASSI E NORMATIVA	3
0.2 INDICAZIONE E NOTE METODOLOGICHE	4
STIMA A COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	6
1 PRINCIPI E ASPETTI GENERALI	6
2 ELEMENTI DELLA VALUTAZIONE.....	6
2.1 LE AREE E GLI ONERI CONNESSI.....	6
2.2 COSTO DI PRODUZIONE DEL MANUFATTO	7
2.3 UTILE DEL PROMOTORE	7
2.4 DEPREZZAMENTO	8
2.5 SAGGIO DI FRUTTUSITÀ	8
3 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE.....	9
3.1 VALORE DELLE AREE	9
3.1.1 AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	9
3.1.2 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.....	12
3.1.3 AREE A DESTINAZIONE TURISTICA.....	15
3.2 VALORI PARAMETRICI DI COSTO	16
3.2.1 CAPANNONI E EDIFICI INDUSTRIALI	16
3.2.1.1. Capannoni.....	16
3.2.1.2. Edifici industriali	17
3.2.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE.....	17
3.2.2.1 Centri commerciali	17
3.2.2.2 Immobili dedicati alla grande distribuzione	17
3.2.2.3 Multisala	18
3.2.3 ALBERGHI E STRUTTURE SANITARIE.....	18

3.2.3.1 Alberghi.....	18
3.2.3.1 Edifici a destinazione sanitaria	18
3.2.4 IMPIANTI SPORTIVI.....	19
3.2.4.1 Palestre centri benessere	19
3.2.4.2 Campi da gioco e altri impianti sportivi.....	19
3.2.4.3 Strutture e attrezzature per impianti sportivi	20
3.2.5 COSTRUZIONI PER L'AGRICOLTURA.....	20
3.2.5.1 Edifici per ricovero animali	20
3.2.5.2 Altre strutture o edifici	20
3.2.6 OPERE ESTERNE E STRUTTURE ALL'APERTO.....	21
3.2.6.1 Campeggi	21
3.2.6.3 Parcheggi e sistemazioni esterne	21
3.2.6.4 Stazioni di servizio	21
3.2.6.5 Tettoie e pensiline	22
4 CONCLUSIONI E INDICAZIONI DI UTILIZZO	22

PREMESSA

0.1 CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – PRASSI E NORMATIVA

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano è entrato in vigore il 1° gennaio 1962 e trae origine dal Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella Legge 11 agosto 1939, n. 1249 intitolata: Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano.

L'art. 10 della L. 1249/39 stabilisce che la rendita catastale delle unità immobiliari cosiddette a destinazione speciale (costituite da opifici e, in genere, da fabbricati costruiti per le particolari esigenze di un'attività commerciale o industriale e non suscettibili di una destinazione estranea, senza una radicale trasformazione) è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Il Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con d.P.R. 10 dicembre 1949 n. 1142 (nel seguito "Regolamento"), individua due procedimenti di stima per gli immobili in esame, uno di tipo diretto e uno di tipo indiretto. Il primo si applica in presenza di un mercato locativo degli immobili da valutare, attraverso una stima sintetica per confronto diretto, con riferimento ai canoni di locazione praticati. In assenza, invece, di un mercato delle locazioni, deve procedersi necessariamente a una stima indiretta, tramite la determinazione dei due elementi fondamentali, quali il capitale fondiario e il saggio di fruttuosità. Il valore del capitale fondiario si identifica nel valore di mercato dell'immobile, se esiste un mercato delle compravendite, ovvero nel valore di costo di ricostruzione deprezzato. In sintesi questo procedimento prevede il calcolo della rendita catastale attraverso la stima del capitale fondiario come costo di ricostruzione deprezzato dell'unità immobiliare a cui applicare un saggio di fruttuosità. Va considerato che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è limitata dalla particolarità e singolarità degli immobili in argomento da cui consegue la limitatezza dello stock complessivo di riferimento e la scarsità di elementi di confronto. Per questo motivo il costo di riproduzione deprezzato è l'approccio prevalente nella determinazione della rendita degli immobili appartenenti alle categorie D ed E. Le metodologie e le indicazioni di carattere tecnico-estimativo relative a quest'ultimo procedimento sono descritte negli allegati 2, 3 e 4 della circolare n. 6 del 30.11.2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio (di seguito "circolare"), a cui occorre fare riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge 23 dicembre 2014 art.1 comma 244.

0.2 INDICAZIONE E NOTE METODOLOGICHE

La stima a costo di ricostruzione si basa principalmente su tre elementi: il valore dell'area, il costo di costruzione del fabbricato e il normale profitto del promotore immobiliare.

In questo paragrafo si descrivono le assunzioni e le metodologie utilizzate per la determinazione dei costi di costruzione e dei valori delle aree edificabili proposti nel prezzario al fine di un loro corretto utilizzo nella stima del costo di ricostruzione.

I valori delle aree nel presente tariffario, riferite all'epoca censuaria 1988/89, sono suddivisi in tre gruppi in funzione della destinazione d'uso: industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva.

Per il primo gruppo i valori sono calcolati sulla base dei listini stabiliti dalle competenti amministrazioni nelle diverse zone industriali (consorzi industriali, comuni ecc.), aggregati per macroaree provinciali in funzione delle caratteristiche socio-economiche dei comuni. Per la destinazione commerciale i valori sono ricavati dall'elaborazione di precedenti valutazioni dell'ufficio aggregati per macro aree. I risultati sono stati verificati con dati di mercato puntuali quando presenti.

Anche per la destinazione turistico-ricettiva ci si è riferiti a precedenti stime eseguite dall'ufficio e anche in questo caso i risultati sono stati confrontati con dati puntuali. Per questa destinazione l'indagine è stata condotta in prevalenza sulle zone costiere, dove sono state individuate, oltre al capoluogo, tre macroaree: la costa ovest (Arbus, Buggerru, Carloforte, ecc.), la costa sud-ovest (da Teulada a Pula), la zona sud-est (da Capitana a Muravera).

Va precisato che i valori ottenuti per le destinazioni commerciale e turistico-ricettiva sono riferiti a indici di fabbricabilità ordinari, per la prima di $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, indice usualmente utilizzato nelle zone "D" dei piani urbanistici, e per la seconda, compresi tra $0,5$ e $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ordinariamente rilevati nella fascia costiera per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di aree con densità edilizia effettivamente realizzata sensibilmente differente dagli indici utilizzati sarà necessario tenerne conto nella determinazione del valore delle aree.

Nel presente prezzario i costi delle opere sono in genere di tipo parametrico, cioè riferiti all'unità di opera compiuta, m, m^2 , m^3 oppure a corpo. Comunemente i parametri più utilizzati per determinare i valori di costo unitario sono i seguenti:

- il volume, generalmente si considera quello fuori terra valutato "vuoto per pieno", con misure a filo esterno delle murature escludendo i piani interrati non abitabili;
- la superficie lorda di piano, ovvero la superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali di tutti i piani abitabili; eventuali piani interrati di servizio possono essere computati con opportuni coefficienti di ragguaglio;
- la superficie utile, ossia la somma delle superfici utili dei singoli piani (superficie utile dei pavimenti).

Ai fini di questa trattazione per il calcolo della consistenza dei fabbricati ci si deve riferire all'allegato 5 del *Manuale della banca dati quotazioni osservatorio del mercato immobiliare* e al *MOSI* (manuale operativo stime immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate.

Gli importi indicati rappresentano i costi di produzione medi dei manufatti al biennio 1988/1989, e pertanto ad essi andranno sommati il costo del terreno e gli oneri connessi, e il profitto del promotore,

mentre sono comprensivi delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori e collaudi), degli oneri concessori e di urbanizzazione e degli oneri finanziari.

Nella determinazione dei costi si sono individuate sei macrocategorie: capannoni e edifici industriali, immobili a destinazione commerciale, alberghi e strutture sanitarie, impianti sportivi, costruzioni per l'agricoltura, opere esterne e strutture all'aperto.

I costi per i capannoni sono determinati elaborando i valori utilizzati dall'Ufficio in precedenti accertamenti, ormai consolidati. Nello studio gli immobili, prevalentemente con destinazione d'uso artigianale o a deposito, sono stati suddivisi in base alla tecnologia costruttiva: prefabbricazione in c.a.p., struttura in cemento armato o struttura metallica. Infine, i valori sono stati segmentati in base alla classe di superficie.

Gli immobili a destinazione commerciale sono stati distinti in centri commerciali, multisala e immobili dedicati alla grande distribuzione.

Le prime due tipologie sono presenti in numero ridotto nella provincia e i valori riportati nel prezzo sono ricavati come media dei costi utilizzati in precedenti verifiche dell'Ufficio o dichiarazioni di parte congruite.

Anche per la terza tipologia sono stati analizzati valutazioni precedenti, in numero maggiore rispetto a centri commerciali e multisala, riferendosi ad immobili appositamente realizzati per la vendita al dettaglio, di grande consistenza e censiti nella categoria D8.

I valori di riferimento per gli immobili a destinazione alberghiera sono ricavati dall'elaborazione delle valutazioni eseguite dall'Ufficio, fatte col metodo a costo di riproduzione deprezzato e utilizzando costi parametrici al metro quadro di superficie ragguagliata. I costi sono stati tabellati in funzione della qualità dell'immobile che sinteticamente può essere rappresentata dal numero di stelle.

Per i complessi sportivi i costi parametrici sono riferiti alle loro diverse componenti, fabbricati, impianti e strutture calcolati per unità di superficie o di volume, oppure ad altri parametri caratteristici dell'opera.

Il listino delle costruzioni per l'agricoltura individua due macro categorie: edifici per il ricovero animali e altre strutture. I valori sono ricavati elaborando precedenti valutazioni dell'Ufficio per gli immobili censiti in categoria D10, considerando i casi più ricorrenti per gli edifici.

Completano il prezzo, i valori per le opere esterne e le strutture all'aperto necessari per definire il costo totale di unità immobiliare costituite da più elementi (edifici, tettoie, parcheggi, sistemazioni esterne, etc.).

Infine, si evidenzia che il costo di costruzione è influenzato in maniera rilevante dalla localizzazione dell'immobile (raggiungibilità e giacitura del lotto, portanza del terreno, etc.), dalla variabilità dei costi unitari dei fattori di capitale (macchinari, attrezzature, manufatti, energia, eccetera) e lavoro (nelle varie qualifiche) impiegati nel processo di costruzione. Pertanto, i costi parametrici calcolati per le diverse tipologie di immobili devono considerarsi riguardanti situazioni "medie" ordinariamente riscontrabili nella provincia e nel caso di unità immobiliari complesse o in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche non ordinarie si dovrà ricorrere a elementi economici più specifici o apportare i necessari correttivi ai costi parametrici riportati nel presente listino.

STIMA A COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

1 PRINCIPI E ASPETTI GENERALI

Il costo di ricostruzione deprezzato consente la quantificazione del capitale fondiario, cui applicare il saggio di fruttuosità per determinare la rendita catastale, attraverso la stima del costo a nuovo dell'immobile opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Come detto, il Regolamento prevede la possibilità di determinare il capitale fondiario attraverso l'approccio di mercato. La principale causa di scostamento tra costo di produzione (K) dell'immobile e il valore di mercato (V) è rappresentato dal profitto normale (P) del promotore immobiliare secondo la formula $V = K + P$. In quest'ottica, il profitto del promotore rappresenta l'elemento necessario ad assicurare la coerenza tra l'approccio di costo e quello di mercato e di conseguenza la sua quantificazione è un elemento cruciale della valutazione.

La valutazione del costo di produzione dell'immobile K si sviluppa in tre momenti fondamentali: la determinazione del valore dell'area, il calcolo del costo di produzione del manufatto edilizio e la valutazione del suo grado di deprezzamento. Nei paragrafi successivi saranno esaminati nel dettaglio questi tre elementi oltre al profitto del promotore immobiliare.

2 ELEMENTI DELLA VALUTAZIONE

2.1 LE AREE E GLI ONERI CONNESSI

Nel presente tariffario sono stati stabiliti valori medi delle aree, riferite all'epoca censuaria 1988/89, per tre destinazioni d'uso (industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva), aggregati per macroaree provinciali. Questi valori sono desunti sulla base delle ipotesi e con le limitazioni esposte nel paragrafo 0.2 (note metodologiche), pertanto, pur costituendo un utile riferimento ai fini della determinazione della rendita, devono essere pesati nel loro utilizzo da parte del tecnico valutatore. Si sottolinea che i valori delle aree non comprendono gli oneri legati all'operazione di acquisto che, in generale, è gravata di oneri fiscali e mediazione; oneri notarili ed eventuali oneri per consulenze urbanistiche, fiscali, legali ecc.. Queste spese sono di solito quantificate in percentuale al valore dell'area e a esso andranno sommate.

Per le aree non ricomprese nel presente listino il valore dell'area può essere determinato, come suggerito nel MOSI, individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

In questo caso se si esprime il valore del suolo (VA) come percentuale p del valore complessivo V dell'immobile, si ha $VA = p\% V$, da cui essendo $V = VA + VF$ (costo di riproduzione a nuovo dell'edificio) si ottiene:

$$VA = VF \times p\% / (1 - p\%)$$

L'individuazione dell'entità del parametro p (incidenza dell'area) è un fattore critico di questo modello valutativo e dovrà essere fondata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima. La citata circolare n. 6 del 30/11/2012, cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, suggerisce una aliquota non inferiore la 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture. Si sottolinea che il valore del lotto deve essere stimato tenendo conto solo dell'edificazione attuata, sia per consistenza che per destinazione, e non della potenzialità prevista dagli strumenti

urbanistici in vigore, in quanto la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene al fine di stabilirne la rendita.

2.2 COSTO DI PRODUZIONE DEL MANUFATTO

Analizzato il fattore suolo nel precedente paragrafo, si esamina ora il costo di produzione del manufatto edilizio che, secondo la "circolare", è costituito dalla somma di:

- costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
- costo a nuovo degli impianti fissi;
- spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- oneri concessori e di urbanizzazione;
- oneri finanziari.

In questo listino sono tabellati i costi di produzione dei manufatti che comprendono: il **costo di realizzazione a nuovo delle strutture** (costo tecnico di costruzione riferito all'unità di consistenza incluso i costi di allacciamento ai pubblici servizi, le opere di idoneizzazione dell'area necessarie alla costruzione del manufatto); **le spese tecniche** relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo; **gli oneri concessori e urbanizzazione, gli oneri finanziari**.

Il costo a nuovo degli impianti fissi (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo) non è compreso nel costo di produzione e non sono riportati i valori nel prontuario, in quanto gli impianti fissi, in ottemperanza all'art. 1 c. 21 della Legge 208/2015, sono esclusi dalla stima per la determinazione della rendita catastale riguardanti le nuove costruzioni e/o variazioni avvenute con decorrenza primo gennaio 2016.

Il costo di realizzazione a nuovo delle strutture può essere determinato anche facendo riferimento al loro costo di acquisto purché ordinariamente accettabile. Tale costo, se sostenuto in epoche differenti da quella censuaria, deve essere ad essa ricondotto a mezzo degli indici ISTAT specifici per queste tipologie immobiliari.

Nel caso si utilizzano costi tecnici di costruzione, non presenti nel listino, si dovranno sommare ad essi le ultime tre voci di costo (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari) seguendo le indicazioni dell'allegato II alla "circolare".

2.3 UTILE DEL PROMOTORE

L'utile dell'imprenditore promotore costituisce il profitto complessivo, comprensivo degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, esso rappresenta l'elemento necessario ad assicurare la coerenza tra l'approccio di costo e quello di mercato nella determinazione del capitale fondiario cui applicare il saggio di fruttuosità per ottenere la rendita catastale, *giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto¹*, di conseguenza la sua quantificazione è un fattore cruciale della valutazione. Il profitto del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione (condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, tipologia,

¹ Circolare 6/2012 Direzione Centrale Catasto e Cartografia

dimensione e durata dell'operazione, inflazione etc.). Dovrà essere valutato il costo-opportunità dell'investimento anche in relazione alle condizioni di mercato immobiliare locale dello specifico segmento di tipologico. In assenza di elementi specifici il profitto del promotore, *può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989 (12,44%) calcolato su tutte le voci di costo calcolato sulla somma di tutti gli importi che precedono*² (costo di produzione del manufatto e valore dell'area).

Nella quantificazione dell'utile, quando l'ubicazione dell'immobile (dinamica del mercato immobiliare locale debole o assente) o la sua destinazione (grandi complessi industriali), rendono non ipotizzabile la figura del promotore occorre considerare un committente che non avendo capacità imprenditoriali e tecniche affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera. In questo caso si azzera il rischio relativo alla vendita e alla scelta della destinazione più conveniente e quindi riduce sensibilmente il margine di profitto.

2.4 DEPREZZAMENTO

Nella stima a costo di ricostruzione deprezzato il valore venale si stabilisce, secondo il Regolamento, applicando al costo di ricostruzione *“un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari”*.

La valutazione dello “stato attuale” dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. L'epoca di riferimento per determinare il deprezzamento è il biennio economico 1988-89, di conseguenza tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo. Il principio dell'ordinarietà catastale va inteso nel senso che nell'accertamento della rendita catastale ci si deve riferire a circostanze ordinarie, seguendo criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

Le linee metodologiche ed operative per la determinazione del deprezzamento sono riportate nell'allegato tecnico III alla “circolare” al quale si rinvia per i necessari approfondimenti.

2.5 SAGGIO DI FRUTTUSITÀ

Per ottenere la rendita catastale dell'immobile il valore del capitale fondiario, stimato a costo di ricostruzione deprezzato o a valore di mercato, deve essere moltiplicando per un saggio di fruttuosità *r*.

L'ammontare del saggio è stato fissato, secondo le indicazioni della prevalente giurisprudenza di legittimità (paragrafo 7 della “circolare”), pari al **2%** per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo **D** e al **3%** per quelli appartenenti alle categorie del gruppo **E**.

I saggi così quantificati *sono tali da coprire, in via ordinaria, ogni tipo di detrazione prevista dalla norma catastale per gli investimenti immobiliari*³.

² Allegato tecnico II circolare 6/2012 Direzione Centrale Catasto e Cartografia

³ Paragrafo 7 circolare 6/2012 Direzione Centrale Catasto e Cartografia

3 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE

3.1 VALORE DELLE AREE

I valori delle aree, riferiti all'epoca censuaria 1988/89, sono suddivisi in tre gruppi in funzione della destinazione d'uso: industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva.

Il costo dell'area indicato nelle tabelle non comprende gli oneri legati al suo acquisto, pertanto andrà maggiorato di una percentuale che tenga conto dell'entità di detti oneri.

3.1.1 AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

I valori sono calcolati sulla base dei valori stabiliti dalle competenti amministrazioni nelle diverse zone industriali (consorzi industriali, comuni ecc.), adeguati al biennio censuario di riferimento e aggregati per macroaree provinciali in funzione delle caratteristiche socio-economiche dei comuni.

Per Cagliari e il suo hinterland si sono individuate due diverse destinazioni: produttive-artigianali e industriale (agglomerato del consorzio industriale di Cagliari - "Macchiareddu-Grogastu").

Nella tabella sono riportati i valori relativi alla macroarea "Area urbana di Cagliari" per la destinazione produttiva-artigianale.

Area urbana Cagliari			
Comuni	Valore di mercato aree destinazione produttivo-artigianale €/m ²		
	Min.	Max.	Medio
Assemini			
Capoterra	19,0	25,5	22,5
Elmas			
Maracalagonis			
Monserato			
Quartu Sant'Elena			
Quartucciu			
San Sperate*			
Selargius			
Sestu			
Settimo San Pietro			
Sinnai			

(* Comune del medio campidano con valori di mercato vicini all'area urbana di Cagliari)

Di seguito si riportano i valori e i comuni dell'Area urbana di Cagliari con agglomerati CACIP.

Area urbana di Cagliari		
Comuni	Valore di mercato aree industriali €/m ²	
	Min.	Max.
Assemini		
Cagliari	9,0	10
Capoterra		
Uta		

Nel prospetto sono indicati i comuni dell'aggregazione "Arburese - Costa sud - Campidano - Sarrabus" e i relativi valori medi della zona.

Arburese - Costa sud - Campidano - Sarrabus			
Comuni	Valore di mercato aree industriali €/m²		
	Min.	Max.	Medio
Arbus	7,5	11	9,5
Castiadas			
Decimomannu			
Decimoputzu			
Dolianova			
Domus De Maria			
Donori			
Gonnosfanadiga			
Guspini			
Monastir			
Muravera			
Nuraminis			
Pabillonis			
Pula			
Samassi			
Samatzai			
San Gavino Monreale			
San Vito			
Sanluri			
Sardara			
Sarroch			
Serdiana			
Serramanna			
Serrenti			
Siliqua			
Soleminis			
Teulada			
Ussana			
Uta			
Vallermosa			
Villa San Pietro			
Villacidro			
Villaputzu			
Villasimius			
Villasor			
Villaspeciosa			

Di seguito sono indicati i comuni dell'aggregazione "Gerrei - Trexenta - Marmilla" e i relativi valori medi della zona.

Gerrei - Trexenta - Marmilla			
Comuni	Valore di mercato aree industriali €/m ²		
	Min.	Max.	Medio
Armungia	5,0	8	6,5
Ballao			
Barrali			
Barumini			
Burcei			
Collinas			
Furtei			
Genuri			
Gesico			
Gesturi			
Goni			
Guamaggiore			
Guasila			
Las Plassas			
Lunamatrona			
Mandas			
Ortacesus			
Pauli Arbarei			
Pimentel			
San Basilio			
San Nicolò Gerrei			
Sant' Andrea Frius			
Segariu			
Selegas			
Senorbi			
Setzu			
Siddi			
Silius			
Siurgus Donigala			
Suelli			
Tuili			
Turri			
Ussaramanna			
Villamar			
Villanovaforru			
Villanovafranca			
Villasalto			

Nella tabella sono riportati i comuni dell'aggregazione "Sulcis - Iglesiente" e i relativi valori medi della zona.

Sulcis - Iglesiente			
Comuni	Valore di mercato aree industriali €/m²		
	Min.	Max.	Medio
Buggerru			
Calasetta	5,0	8	6,5
Carbonia			
Carloforte			
Domusnovas			
Fluminimaggiore			
Giba			
Gonnesa			
Iglesias			
Masainas			
Musei			
Narcao			
Nuxis			
Perdaxius			
Piscinas			
Portoscuso			
San Giovanni Suergiu			
Sant'Anna Arresi			
Sant'Antioco			
Santadi			
Tratalias			
Villamassargia			
Villaperuccio			

3.1.2 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per la destinazione commerciale i valori si riferiscono a zone a destinazione commerciale o artigianale in regime di libero mercato.

Di seguito si riportano i valori minimo e massimo per il capoluogo.

Cagliari	
Valore medi comunali €/m²	
Min.	Max.
90,00	120,00

Nella tabella sono indicati i valori e i comuni dell'Area urbana di Cagliari.

Area urbana di Cagliari		
Comuni	Valore medi di zona €/m²	
	Min.	Max.
Assemmini		
Capoterra	65	100
Elmas		
Maracalagonis		
Monserrato		
Quartu Sant'Elena		
Quartucciu		
Selargius		
Sestu		
Settimo San Pietro		
Sinnai		

Nel prospetto sono riportati i comuni dell'aggregazione "Sulcis - Iglesiente" e i valori medi della zona.

Sulcis Iglesiente		
Comuni	Valore medi di zona €/m²	
	Min.	Max.
Buggerru		
Calasetta	15	35
Carbonia		
Carloforte		
Domusnovas		
Fluminimaggiore		
Giba		
Gonnesa		
Iglesias		
Masainas		
Musei		
Narcao		
Nuxis		
Perdaxius		
Piscinas		
Portoscuso		
San Giovanni Suergiu		
Sant'Anna Arresi		
Sant'Antioco		
Santadi		
Tratalias		
Villamassargia		
Villaperuccio		

Nella tabella sono riportati i comuni dell'aggregazione "Arburese - Costa sud - Campidano - Sarrabus" e i relativi valori medi della zona.

Arburese - Costa sud - Campidano - Sarrabus		
Comuni	Valore medi di zona €/m²	
	Min.	Max.
Arbus	25	40
Castiadas		
Decimomannu		
Decimoputzu		
Dolianova		
Domus De Maria		
Donori		
Gonnosfanadiga		
Guspini		
Monastir		
Muravera		
Nuraminis		
Pabillonis		
Pula		
Samassi		
Samatzai		
San Gavino Monreale		
San Sperate		
San Vito		
Sanluri		
Sardara		
Sarroch		
Serdiana		
Serramanna		
Serrenti		
Siliqua		
Soleminis		
Teulada		
Ussana		
Uta		
Vallermosa		
Villa San Pietro		
Villacidro		
Villaputzu		
Villasimius		
Villasor		
Villaspeciosa		

3.1.3 AREE A DESTINAZIONE TURISTICA

Per questa destinazione i valori sono riferiti quattro macroaree: il capoluogo, la costa ovest, la costa sud-ovest, la costa sud-est. Ad esclusione di Cagliari i valori sono relativi alle zone costiere con destinazione turistica.

Di seguito si riportano i valori minimo e massimo per ciascuna fascia urbana del capoluogo.

Cagliari		
Fascia	Valore min. €/m²	Valore max. €/m²
Centrale	300	460
Semi centrale	300	340
Periferica di pregio	380	430
Periferica	150	280

Nella tabella sono indicati i valori e i comuni della *fascia costiera ovest*.

Fascia costiera ovest		
Comuni	Valore min. €/m²	Valore max. €/m²
Arbus	25	65
Buggerru*	50	65
Calasetta	30	40
Carloforte	25	45
Fluminimaggiore	15	30
Sant'Anna Arresi	30	45
Sant'Antioco	30	40

(*) Riferito al centro abitato - indice fondiario compreso tra 2 e 3 m³/m²

Nel prospetto sono riportati i comuni dell'aggregazione "fascia costiera sud ovest" e i relativi valori.

Fascia costiera sud ovest		
Comuni	Valore min. €/m²	Valore max. €/m²
Domus De Maria	30	70
Pula	30	70
Sarroch	20	30
Teulada	20	50

Nella tabella sono indicati i valori e i comuni della *fascia costiera sud est*.

Fascia costiera sud est		
Comuni	Valore min. €/m²	Valore max. €/m²
Castiadas	25	60
Maracalagonis	40	80
Muravera	30	70
Quartu Sant'Elena	30	95
Sinnai	40	80
Villaputzu	20	50
Villasimius	45	95

3.2 VALORI PARAMETRICI DI COSTO

Per i fabbricati e le strutture i costi di produzione riportati nelle tabelle comprendono: il costo di realizzazione a nuovo delle strutture, le spese tecniche, gli oneri concessori e urbanizzazione, gli oneri finanziari.

Non è compreso l'utile del promotore immobiliare da considerare a parte secondo quanto già esposto al paragrafo 2.3. I valori unitari di costo sono riferiti al metro quadro di superficie ragguagliata, calcolata secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 e quindi comprensiva dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani, o al metro cubo di opera compiuta vuoto per pieno.

3.2.1 CAPANNONI E EDIFICI INDUSTRIALI

In questo paragrafo sono riportati i costi di produzione per i capannoni e per gli edifici inseriti all'interno di complessi industriali e strumentali all'attività dello stabilimento.

3.2.1.1. Capannoni

I costi dei capannoni sono suddivisi per classi di superficie e tecnologia costruttiva e sono relativi a fabbricati con altezza in gronda fino a 10 m e a un solo piano. Per altezze superiori ai 10 m deve essere considerato un incremento del costo sino ad un massimo del 25%.

Capannoni industriali artigianali, altezza fino a 5 m		
Capannoni a un piano, a struttura mista in c.a. e c.a.p., a una o più campate; pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura piana o a falde inclinate; dotati di impianti: elettrico, idrico-fognario, antincendio e climatizzazione; con annessi locale ufficio e servizio igienico. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Superficie fino a 700 m ²	€/m ²	280,00
Superficie da 700 m ² a 1500 m ²	€/m ²	250,00
Superficie da 1500 m ² a 3000 m ²	€/m ²	230,00
Superficie oltre 3000 m ²	€/m ²	200,00
Capannoni industriali artigianali, altezza oltre 5 m		
Capannoni a un piano, a struttura mista in c.a. e c.a.p., a una o più campate; pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura piana o a falde inclinate; dotati di impianti: elettrico, idrico-sanitario; con annessi locale ufficio e servizio igienico. Altezza alla linea di gronda oltre i 5 metri.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Superficie fino a 700 m ²	€/m ²	300,00
Superficie da 700 m ² a 1500 m ²	€/m ²	275,00
Superficie da 1500 m ² a 3000 m ²	€/m ²	250,00
Superficie oltre 3000 m ²	€/m ²	220,00
Capannoni semplici		
Capannoni ad un piano, aventi struttura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a m 5, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante per strutture medio-pesanti.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Altezza fino a 5 m	€/m ²	190,00
Altezza oltre 5 m	€/m ²	200,00

3.2.1.2. Edifici industriali

Nella tabella sono riportati i valori per edifici a diversa destinazione presenti nei complessi industriali.

Edificio industriale su più livelli		
Edifici a destinazione industriale - artigianale ad uno o due piani fuori terra più interrato. Internamente articolati (spogliatoi, gruppi servizi, uffici, depositi, etc.); struttura in c.a. o mista c.a.p. copertura piana.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Piani fuori terra	€/m ²	320,00
Piani interrati	€/m ²	250,00
Edifici all'interno di complesso industriale		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Costruzioni comuni e civili, ad uno o più piani; struttura in cemento armato o muratura con copertura gettata in opera, altezza di interpiano non superiore a 4 m; pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati.	€/m ²	260,00
Costruzioni per uffici aventi strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati, portineria, mensa, ecc.)	€/m ²	380,00

3.2.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Nelle tabelle sono stati riportati i costi unitari per complessi edilizi destinati ad attività commerciali o di servizio (centri commerciali, retail park, grandi magazzini, multisala).

3.2.2.1 Centri commerciali

Nel prospetto sono indicati i valori relativi a complessi edilizi appositamente costruiti per ospitare attività commerciali o di servizio, dotati di gallerie comuni e servizi ausiliari.

Centri commerciali		
Complessi edilizi appositamente costruiti per ospitare attività commerciali o di servizio, dotati di ampie gallerie coperte, parcheggi, depositi e altre pertinenze.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/m ²	150,00
Magazzini e depositi	€/m ²	200,00
Ipermercato, galleria comune, uffici, negozi e spazi comuni, inclusi impianti di sorveglianza, condizionamento, ascensori e montacarichi. Esclusi parcheggi coperti/scoperti.	€/m ²	500,00

3.2.2.2 Immobili dedicati alla grande distribuzione

I valori sono riferiti a edifici o complessi (retail park) destinati alla grande distribuzione, con pertinenze scoperte in comune (parcheggi e spazi di manovra, aree verdi e percorsi pedonali).

Costruzioni destinate alla grande distribuzione		
Retail park, supermercati, grandi magazzini, ristoranti		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Negozi, ristoranti, grandi magazzini in fabbricati ordinari (edilizia tradizionale)	€/m ²	340,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/m ²	150,00
Magazzini e depositi	€/m ²	200,00
Supermercato, grande distribuzione, in fabbricati dedicati, anche in parchi commerciali con pertinenze comuni. Inclusi impianti di sorveglianza, condizionamento, ascensori e montacarichi esclusi parcheggi coperti/scoperti.	€/m ²	320,00

3.2.2.3 Multisala

Ci si riferisce a immobili composti da numerose sale cinematografiche, poste in complessi edilizi dedicati o con altre destinazioni, in genere con pertinenze comuni.

Multisala		
Descrizione	Unità	Costo unitario
Multisala. Immobili di ampia superficie coperta in complessi dedicati o con altre destinazioni, commerciale e terziaria. Inclusi impianti di sorveglianza, condizionamento, ascensori e montacarichi esclusi parcheggi coperti/scoperti.	€/m ²	570,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi.	€/m ²	150,00

3.2.3 ALBERGHI E STRUTTURE SANITARIE

In questo paragrafo sono esposti i valori a metro quadro di superficie lorda di pavimento per gli immobili a destinazione alberghiera o sanitaria.

3.2.3.1 Alberghi

Nella tabella sono riportati i valori unitari in funzione della categoria.

Alberghi		
Costruzioni per alberghi, aventi struttura in c.a. o acciaio o mista, in funzione della categoria definita secondo la classificazione in stelle.		
Categoria	Unità	Costo unitario
Una o due stelle	€/m ²	450,00
Tre stelle	€/m ²	600,00
Quattro stelle	€/m ²	720,00
Cinque stelle	€/m ²	950,00

3.2.3.1 Edifici a destinazione sanitaria

Costruzioni a destinazione sanitaria		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Case di cura, cliniche, centri diagnostici o di riabilitazione e simili; caratterizzati generalmente da un grado di rifinitura elevato e significativa dotazione di impianti.	€/m ²	750,00

3.2.4 IMPIANTI SPORTIVI

Questa sezione è dedicata alle strutture per lo sport (palestre, piscine, campi da gioco ecc.) e alle attrezzature complementari (spogliatoi, tribune, recinzioni, ecc.).

3.2.4.1 Palestre centri benessere

Di seguito si riportano i costi per palestre e centri benessere differenziati in relazione al tipo di fabbricato che li ospita.

Palestre, centri benessere		
Palestre, centri di benessere in locali esistenti ristrutturati e/o adeguati		
Destinazione	Unità	Costo unitario
Piani fuori terra.	€/m ²	300,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi.	€/m ²	150,00
Palestre, centri di benessere in complesso dedicato (escluse pertinenze scoperte da valutare a parte)		
Destinazione	Unità	Costo unitario
Piani fuori terra.	€/m ²	550,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi.	€/m ²	275,00

3.2.4.2 Campi da gioco e altri impianti sportivi

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori unitari per campi da gioco e altri impianti sportivi.

Campi da gioco		
Campo da gioco compreso scavo, sottofondo, finitura superficiale ed eventuale recinzione e illuminazione.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Campi da calcio in erba	€/m ²	25,00
Campo da calcetto/calcio in erba sintetica	€/m ²	55,00
Campi da tennis		
Misura standard per campi nazionali 17x34 m (circa 600 mq), compreso scavo, sottofondo, finitura superficiale ed eventuale recinzione.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Sintetico/resina	€/m ²	60,00
Terra rossa	€/m ²	50,00
Cemento	€/m ²	40,00
Altre tipologie di impianti sportivi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Campo polivalente in materiale sintetico (basket, pallavolo, calcetto e simili) compreso scavo, sottofondo, ed eventuale recinzione.	€/m ²	80,00
Pista di pattinaggio	€/m ²	20,00
Campo da bocce	€/m ²	60,00
Campo da golf da 18 buche, con percorso di almeno 5200 m di elevato livello progettuale, area pari o maggiore di 50 ha, laghetti/collinette, ampia superficie a green, abilitato per le competizioni nazionali e internazionali.	€/buca	110.000,00
Campo da golf di media qualità, 18 buche, area di circa 40/50 ha, ordinario progetto tecnico paesaggistico, ordinaria superficie a green, ordinario patrimonio arboreo.	€/buca	80.000,00
Campo da golf da 9 buche, con percorso di almeno 2500 m, di normale livello progettuale, area di circa 20/30 ha, ordinaria superficie a green, ordinario patrimonio arboreo.	€/buca	70.000,00
Club house: costo medio di costruzione	€/m ²	450,00

Piscine		
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.		
Volume vasca (m ³)	Unità	Costo unitario
Fino 200	€/m ³	190,00
Fino a 750	€/m ³	150,00

Nel caso di piscine coperte la struttura di copertura deve essere valutata a parte.

3.2.4.3 Strutture e attrezzature per impianti sportivi

Attrezzature per impianti sportivi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Spogliatoi muratura	€/m ²	300,00
Tribune in cemento armato, normale o precompresso, compresi eventuali locali di servizio sottostanti	€/m ²	150,00
Recinzione metallica su muretto fino h 3.00 m	€/m	10,00
Illuminazione per campo di calcio	A corpo	25.000,00

3.2.5 COSTRUZIONI PER L'AGRICOLTURA

In questa sezione sono riportati i costi per metro quadro di superficie ragguagliata, delle tipologie più ricorrenti negli immobili destinati alle attività agricole.

3.2.5.1 Edifici per ricovero animali

Nella tabella si riportano i valori per i fabbricati adibiti al ricovero degli animali (stalle, porcilaie, ovili, pollai, ecc.).

Edifici per ricovero animali		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Stalle aperte per stabulazione libera, compreso recinto esterno.	€/m ²	90,00
Stalla chiusa per stabulazione libera.	€/m ²	130,00
Sala mungitura	€/m ²	180,00
Porcilaie coperte	€/m ²	140,00
Porcilaie scoperte.	€/m ²	40,00
Ovili, pollai, conigliere, ecc. realizzati in struttura in laterizio o cemento armato.	€/m ²	140,00

3.2.5.2 Altre strutture o edifici

Altre strutture o edifici		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Rimesse per macchinari con struttura chiusa	€/m ²	120,00
Costruzioni rurali	€/m ²	160,00
Vasca deposito liquami	€/m ²	20,00
Fienili	€/m ²	70,00

3.2.6 OPERE ESTERNE E STRUTTURE ALL'APERTO

Nel paragrafo sono riportati i costi per opere esterne o strutture all'aperto come: campeggi, parcheggi, tettoie o stazioni di servizio.

3.2.6.1 Campeggi

Campeggi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Servizi.	€/m ²	300,00
Bungalow in legno, senza servizi.	€/m ²	250,00
Bungalow in muratura, con servizi.	€/m ²	380,00
Bagni/docce in muratura.	€/m ²	350,00
Chiosco in legno per bar, tavola calda e simili	€/m ²	300,00
Chiosco in muratura per bar, tavola calda e simili.	€/m ²	420,00

3.2.6.3 Parcheggi e sistemazioni esterne

Pavimentazioni di aree scoperte di pertinenza industriali e altre destinazioni, compreso sottofondo.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Pavimentazione in piastrelle autobloccanti.	€/m ²	16,00
Pavimentazione in conglomerato bituminoso.	€/m ²	30,00
Pavimentazione in conglomerato cementizio.	€/m ²	35,00
Pavimentazione in piastrelle di gres.	€/m ²	40,00
Recinzioni (H=2,50)		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Recinzione in acciaio verniciato su sottostante muretto in cemento o muratura.	€/m	80,00
Recinzione in rete metallica.	€/m	50,00
Recinzione in blocchetti prefabbricati.	€/m	120,00
Recinzione in muratura ordinaria.	€/m	150,00

3.2.6.4 Stazioni di servizio

Nella tabella sono riportati i costi dei serbatoi interrati per carburanti, per le sistemazioni esterne ci si riferisce ai valori indicati nel paragrafo precedente *Parcheggi e sistemazioni esterne*, così come per le pensiline ci si riferisce al paragrafo 3.2.6.5 *Tettoie e pensiline*.

Serbatoi interrati in metallo per carburanti		
Capacità (m ³)	Unità	Costo unitario
Serbatoio olio m ³ 2 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	1.000,00
Serbatoio olio m ³ 3 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	1.400,00
Serbatoio olio m ³ 5 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	1.800,00
Serbatoio olio m ³ 7 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	2.000,00
Serbatoio olio m ³ 10 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	2.500,00
Serbatoio olio m ³ 15 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	3.000,00
Serbatoio olio m ³ 20 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	3.800,00
Serbatoio olio m ³ 30 doppia parete un passo d'uomo.	a corpo	4.600,00
Serbatoio olio m ³ 0,48 cilindrico doppia parete.	a corpo	250,00

3.2.6.5 Tettoie e pensiline

Tettoie e pensiline		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Di tipo semplice, struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra naturale.	€/m ²	40,00
Di tipo medio, struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4,00 - 5,00 m, copertura orizzontale, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso.	€/m ²	60,00
A destinazione particolare, di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate, presenza di servizi o impianti.	€/m ²	140,00

4 CONCLUSIONI E INDICAZIONI DI UTILIZZO

Il presente prezzo, da considerarsi uno strumento "dinamico" ed in evoluzione cioè soggetto a futuri aggiornamenti ed implementazioni, ha lo scopo di fornire elementi di riferimento per la stima degli immobili di categoria speciale e particolare, nell'ambito del procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale con approccio di costo, così come stabilito dalla circolare 6/2012 dell'ex Agenzia del Territorio.

Si precisa che i valori e i costi riportati hanno validità dalla data di adozione del prezzo.

Bibliografia

- Manuale operativo stime immobiliari - Agenzia delle Entrate.
- Manuale banca dati quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate.

Normativa e prassi

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249
- D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142
- Decreto del Ministro delle Finanze del 14 dicembre 1991
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138
- Istruzione II del 24 maggio 1942 – Accertamento e classamento
- Istruzione III del 28 giugno 1942 – Accertamenti particolari collaudo statistica Organizzazione lavori
- Istruzione IV del 28 luglio 1942 - Qualificazione, Classificazione e Formazione delle Tariffe
- Circolare n. 123/44
- Lettera circolare 3/2935 del 30 aprile 1990
- Circolare n. 96/T del 09 aprile 1998
- Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004
- Circolare n. 4 del 16/05/2006
- Circolare n. 6 del 30/11/2012