

## ***Circolare 6 del 30 novembre 2012***

***«Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare»***

*Bergamo, ottobre 2014*

## AGENDA

- Premessa
- Quadro normativo di riferimento
- Componenti immobiliari oggetto di stima catastale
- Metodologie estimative
- Il calcolo del deprezzamento nell'approccio del costo di costruzione. La determinazione del coefficiente di deprezzamento.
- Il saggio di fruttuosità
- Esempi di calcolo

## PREMESSA

Con la circolare n° 6/2012 la Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio ha inteso assicurare, una impostazione metodologica coerente ed uniforme per classamento delle unità immobiliari

**speciali «D» e particolari «E».**

Nello specifico, tale circolare, pone attenzione:

- all'analisi delle componenti strutturali ed impiantistiche;
- alle incidenze dei fenomeni di degrado per vetustà ed obsolescenza,

che caratterizzano la vita degli immobili suddetti

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- **R.D.L. n. 652/1939**: formazione del Catasto Edilizio Urbano;
- **Istruzione III del 28/06/1942**: criteri per la determinazione della rendita catastale;
- **D.P.R. n. 1142 del 1949**: Regolamento per la formazione del NCEU;
- **Circolare n. 4/2006**: direttive per la corretta attribuzione della categoria catastale e criteri per l'individuazione del minimo perimetro immobiliare;
- **Circolare n. 4/2007**: accertamento delle uu.i.uu. censite nelle categorie particolari E.

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 30 del regolamento stabilisce che  
“*la rendita è accertata con stima diretta per ogni singola unità” con:*

- **Procedimento diretto**
- **Procedimento indiretto**

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

**Procedimento diretto:** la rendita catastale viene determinata a partire dal reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite;

**Approccio reddituale** (*income approach*) presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle locazioni immobiliari

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

**Procedimento indiretto:** la rendita catastale viene determinata a partire dal valore del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare) identificabile nel valore di mercato, ovvero nel valore di costo di ricostruzione adeguatamente ridotto (**deprezzamento**) in rapporto allo stato attuale dell'immobile.

-**Approccio di mercato** (*market approach*) presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle compravendite immobiliari

-**Approccio di costo** (*cost approach*) presuppone l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) e dei coefficienti di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

## COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA CATASTALE

Per effettuare la stima catastale è necessario individuare:

l'insieme delle volumetrie e delle superfici esistenti e/o di progetto; per queste non si rilevano particolari difficoltà nell'individuazione.

le installazioni connesse e/o incorporate ai fabbricati strutturali e funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono da computare anche gli impianti "fissi" secondo il criterio dell'**essenzialità** in relazione alla funzionalità dell'attività svolta e/o da svolgere, e dell'**immobiliarità**, cioè che lo stesso impianto sia fisso (stabile) rispetto alle componenti strutturali/edilizie.

Inoltre è da considerare il criterio della **perimetrazione**.

A tale riguardo si precisa che a base della stima occorre considerare:

- 1)Le componenti che caratterizzano la destinazione della unità immobiliare, senza le quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definire la specifica destinazione di uso
- 2)Le componenti che ricadono all'interno del perimetro delle unità immobiliari, come risulta dalle planimetrie presentate in catasto

Nella pagina seguente è riportato un elenco di impianti fissi da considerare; tale elenco riporta solo alcuni esempi di impianti fissi; non è pertanto da considerarsi esaustivo.

- per le centrali **idroelectriche**: i canali adduttori delle acque per il funzionamento delle turbine, le turbine stesse, le dighe, ecc.
- per le centrali **termoelectriche**: le condotte petrolifere o di prodotti derivati, le ciminiere, gli impianti di depurazione dei fumi, le caldaie, i condensatori, i catalizzatori ed i captatori di polvere
- per le centrali **eoliche**: gli aerogeneratori (rotori e navicelle)
- per le centrali **fotovoltaiche**: i pannelli e gli inverter
- negli **impianti di risalita**: i motori, mentre vanno escluse le componenti che costituiscono la parte mobile del trasporto.

E' da escludere, ogni considerazione e valutazione legata all'impiantistica "mobile" funzionale all'attività, esempio: armadi e attrezzature telefoniche, informatiche, radiotelevisive, etc.

Da non computare poiché fuori perimetro, binari, tralicci, cavi, metanodotti, reti stradali, idriche e fognarie, trasporto dati, ecc...

## Altri esempi

nelle **fonderie**: forni fusori, carroponi, impianti di laminazione, impianti di depurazione, ecc.

**impianti di sollevamento** (montacarichi, ecc.)

**impianti di trasporto persone** (scale mobili, ascensori, ecc.)

**mezzi meccanici di sollevamento e trasporto interno di materia** (argani e carriponte, pese a ponte, ecc.)

nelle **industrie chimiche**: impianti per la produzione di calore, impianti antincendio, impianti depurazione acque/fumi, serbatoi infissi al suolo, ecc.

**impianti per la produzione di frigoriferie** (celle frigorifere, particolari impianti di condizionamento, ecc.)

**mezzi di contenimento di materia** (serbatoi infissi al suolo, ecc.)

relativamente ai **distributori di carburante**: le colonnine per l'erogazione di carburante, serbatoi, impianti per il lavaggio di autovetture da censire autonomamente, ecc.)

### Stima diretta

procedimento **diretto**        (Approccio **reddituale**)

procedimento **indiretto**        (Approccio di **mercato**)

  (Approccio di **costo**)

### Approccio reddituale (**procedimento diretto**)

L'istruzione III (28/6/1942), al paragrafo 50, precisa che quando si tratta di unità immobiliari per le quali **esiste il sistema dell'affitto**, la determinazione della RC si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile.

$$RC = RL - (S + Pe)$$

RL = reddito ordinariamente ritraibile (*canone di locazione più probabile*)

S = spese (*amministrazione, manutenzione e conservazione*)

Pe = perdite eventuali (*sfitti e rate dovute e non pagate*).

Si tratta di un procedimento **poco** utilizzabile, considerati i limitati dati a disposizione, visto che i contratti delle locazioni riferibili al periodo economico 1988/1989 non comportavano l'obbligatorietà di citare i riferimenti catastali.

Tali riferimenti sono invece obbligatori con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010.

### Approccio di mercato (**procedimento indiretto**)

L'istruzione III, al paragrafo 51, stabilisce che la RC può essere determinata con la formula inversa della relazione utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi.

$$RC = V * r$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità.

Pertanto è necessario indagare, con riferimento al biennio economico 1988/1989, il mercato delle compravendite relativamente alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

Il procedimento trova applicazione solo in presenza di un mercato sufficientemente dinamico che permetta di reperire, con adeguata affidabilità, un congruo numero di dati sufficienti per individuare il più probabile valore venale.

### Approccio di costo (procedimento indiretto)

L'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n°1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tenere conto dello stato attuale delle unità immobiliari.

$$RC = V * r = (K + P) * r$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità

K = costo di produzione, pari alla somma del

C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

C2 = costo realizzazione a nuovo delle strutture

C3 = costo a nuovo degli impianti fissi

C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

C5 = gli oneri concessori e di urbanizzazione

C6 = gli oneri finanziari

P = profitto normale del promotore immobiliare

## L'APPROCCIO DI COSTO VALORE DEL LOTTO (C1)

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto inedificato attraverso l'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria. La valutazione dovrà tener conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili.

In assenza di dati storici il valore può essere stimato in base all'incidenza d'area

detto valore non deve essere inferiore al **12 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2)**.

## L'APPROCCIO DI COSTO IL VALORE DEL COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO DELLE STRUTTURE (C2) E DEGLI IMPIANTI FISSI (C3)

Il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezzari), riportati all'epoca censuaria con indici ISTAT specifici delle singole tipologie immobiliari.

Il calcolo del **costo tecnico di costruzione** può essere determinato mediante una stima parametrica delle diverse componenti immobiliari, suddivise per destinazione.

Un prezzario di riferimento può essere la pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie.

I prezzi unitari vengono “*aggiustati*” mediante coefficienti specifici; l'aggiornamento temporale è eseguito con i coefficienti ISTAT.



## L'APPROCCIO DI COSTO SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI (C4)

Calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti, approvate dalla Legge 2 marzo 1949 n° 143 e s.m.i.



## L'APPROCCIO DI COSTO GLI ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE (C5)

Da calcolare in base alle tabelle delle amministrazioni comunali;  
in assenza di dati specifici possono assumersi pari al **5% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C2)**

Il calcolo degli oneri è determinato in base alle tabelle di calcolo adottati dai comuni; gli importi vanno riportati all'epoca censuaria.

## L'APPROCCIO DI COSTO IL COMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI (C6)

Sono costituiti dagli **interessi passivi sul capitale di anticipazione** che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere

L'interesse complessivo, posto  $q = 1 + r$ , è:

$r$  = tasso di interesse

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

## L'APPROCCIO DI COSTO

C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

C2 = costo realizzazione a nuovo delle strutture

C3 = costo a nuovo degli impianti fissi

C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

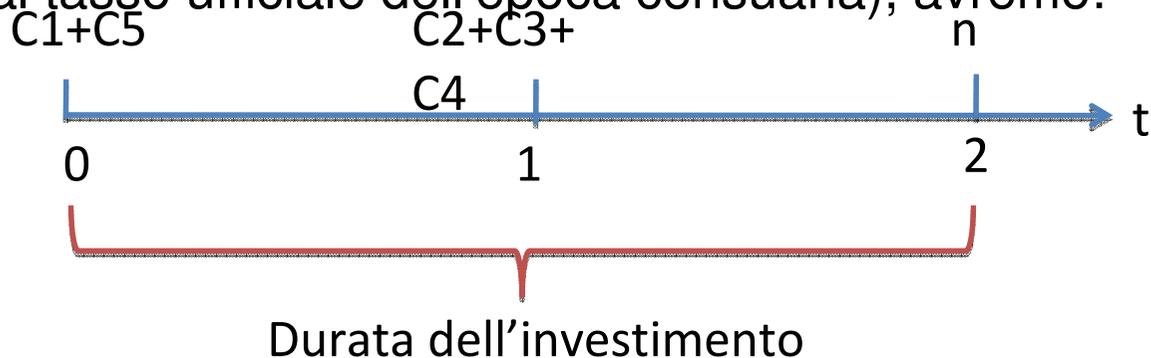
C5 = gli oneri concessori e di urbanizzazione

C6 = gli oneri finanziari

## L'APPROCCIO DI COSTO IL COMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI (C6)

Se si ipotizza uno scenario temporale di due anni con il tasso di interesse del

13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria), avremo:



$$C_6 = (C_1 + C_5) \cdot (1,13^2 - 1) + (C_2 + C_3 + C_4) \cdot (1,13^1 - 1)$$

$$C_6 = 0,277 \cdot (C_1 + C_5) + 0,13 \cdot (C_2 + C_3 + C_4)$$

## L'APPROCCIO DI COSTO PROFITTO DEL PROMOTORE (P)

Il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare.

Il profitto può essere assunto pari al rendimento dei titoli di stato del biennio economico dell'epoca censuaria pari al **12,44%**.

$$P = 0,1244 * (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)$$

## L'APPROCCIO DI COSTO IL VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO

Riepilogando:

$$V = K + P$$

V = valore di mercato a nuovo;

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

P = profitto del promotore

### Calcolo del deprezzamento

Il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Per stato attuale si intende il biennio economico 1988/1989.

Tutto ciò che è stato realizzato dopo tale biennio deve essere considerato come nuovo.

1) Le strutture e gli impianti fissi (C2 e C3) se realizzati prima dell'epoca censuaria 1988/1989 devono essere opportunamente deprezzati.

2) Nel caso di realizzazioni dopo il biennio 1988/1989 il costo delle strutture (C2) è da considerarsi senza deprezzamento ma con valori comunque riferiti al medesimo biennio 1988/1989 mentre il costo degli impianti può essere comunque deprezzato in funzione della vita utile come vedremo in seguito.

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Il deprezzamento deve tener conto della **vetustà** (decadenza del valore dei beni in relazione alla loro età) e della **obsolescenza** (invecchiamento tipologico, funzionale, tecnologico di alcune parti o del loro insieme)

- a) Deterioramento fisico rimediabile
  - b) Obsolescenza funzionale rimediabile
  - c) Deterioramento fisico non rimediabile
  - d) Obsolescenza funzionale non rimediabile
  - e) Obsolescenza esterna.
- } spese di manutenzione
- } spese di ammortamento

•In ambito catastale:

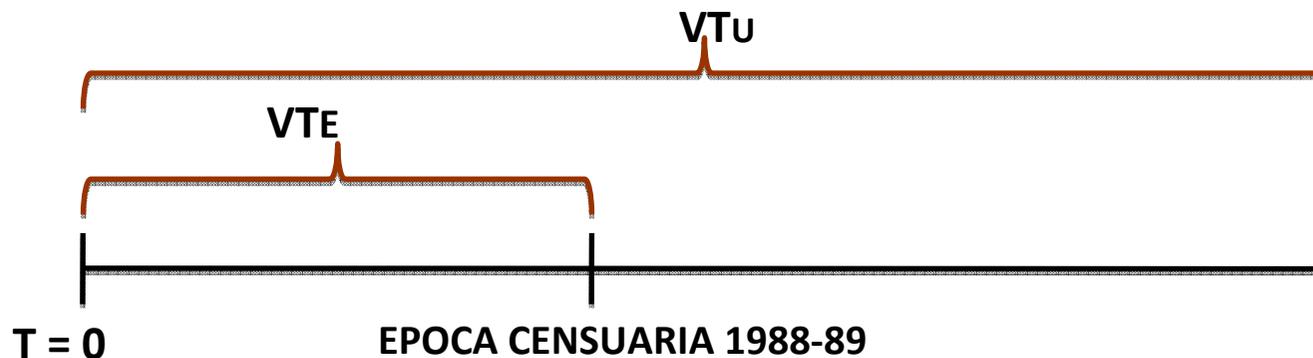
**a) e b)** corrispondono alle spese di manutenzione

**c) e d)** rappresentano il costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e per gli impianti entrambi diminuiti del valore dei materiali residui.

**e)** rappresenta l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che incidono sui valori immobiliari e quindi viene determinato sulla base delle modifiche al contesto socio-economico che determinano una riduzione dei prezzi.

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

- Il coefficiente di deprezzamento per strutture e impianti risulta funzione :
- della vita effettiva **VTE**, pari al periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione (ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (1988-89);
  - della vita utile **VTU**, ossia dell'arco temporale oltre il quale il bene per vetustà ed obsolescenza non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
  - dell'eventuale valore residuo **VR**: inteso come valore di realizzo al termine della vita utile



# IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

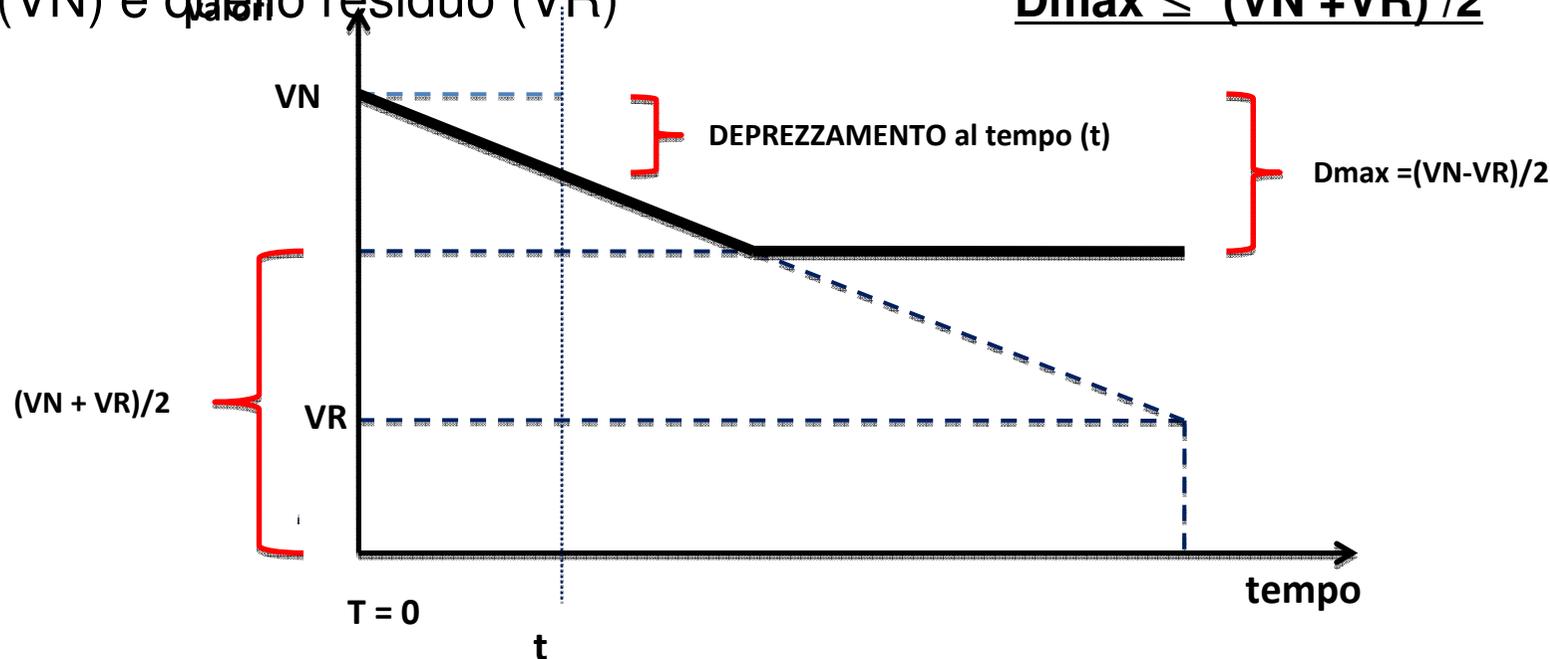
## Allegato tecnico III

### La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

Si fa riferimento ad un modello di deprezzamento lineare con riduzione del valore del bene costante nel tempo.

Tenendo conto degli interventi manutentivi e di reintegrazione del capitalista ordinario si assume che il valore deprezzato non può in nessun caso risultare inferiore alla media tra quello iniziale a nuovo (VN) e quello residuo (VR)

$$D_{max} \leq (VN + VR) / 2$$



## PERIODO INFRACENSUARIO

Corrisponde al lasso di tempo compreso tra una revisione degli estimi e la successiva ed e' pari a 10 anni.

**Componenti impiantistiche:** sono caratterizzate in genere da un rapido degrado percio' il deprezzamento nel periodo infracensuario e' di entita' non trascurabile (si considera un costo medio infracensuario ridotto rispetto al costo a nuovo)

**Componenti strutturali:** sono caratterizzate da vita utile tale che nel periodo infracensuario il deprezzamento e' modesto e perde rilevanza in relazione all'alea estimale.

In generale il deprezzamento infracensuario e' da tenere in considerazione per componenti con vita utile < 25-30 anni innalzabile a 40 anni se la componente impiantistica ha un peso economico > 70% rispetto al complesso delle opere stimate.

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

### La determinazione del coefficiente di deprezzamento per opere realizzate prima dell'epoca censuaria (D)

Il modello di deprezzamento lineare è stato tabellato in funzione

- del rapporto vita effettiva/vita utile ( $VTE/VTU = \text{Age Life Ratio}$ );
- del valore residuo VR

		$VT_{\text{EFFETTIVA}} / VT_{\text{UTILE}} [ \text{age life ratio} ]$									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ $V_R$ ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Componente strutturale e impiantistica: il costo di ricostruzione è deprezzato secondo i coefficienti della tabella (n. 1) soprariportata, incrementando, per la sola componente impiantistica, la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo infracensuario.

$$VTE^* = VTE + 5 \text{ anni}$$

**VTU per componenti strutturali: 60 ÷ 100 anni;**

**VTU per impianti: 15 ÷ 30 anni**

**$VR \leq 30 \% VN$**

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

**La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) per  
impianti realizzati dopo l'epoca censuaria**

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

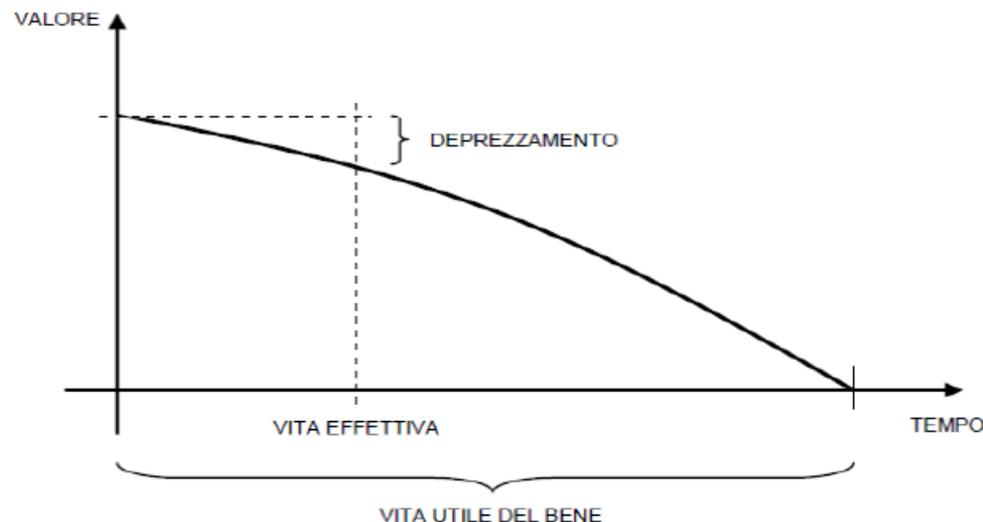
Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

Il costo di ricostruzione è pari alla somma del costo a “nuovo” delle strutture e del costo a nuovo degli impianti ridotto per la sola componente impiantistica (deprezzamento infracensuario) secondo i coefficienti della tabella n. 2 soprariportata.

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE La formula UEEC

UEEC: **U**nione **E**uropea degli **E**sperti **C**ontabili



$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

N.B.

La circolare 6/2012 suggerisce, in alternativa al deprezzamento lineare, l'utilizzo della formula empirica UEEC, nel caso in cui il deterioramento sia prevalentemente fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile, con la limitazione  $D_{min.} = 50\%$ .

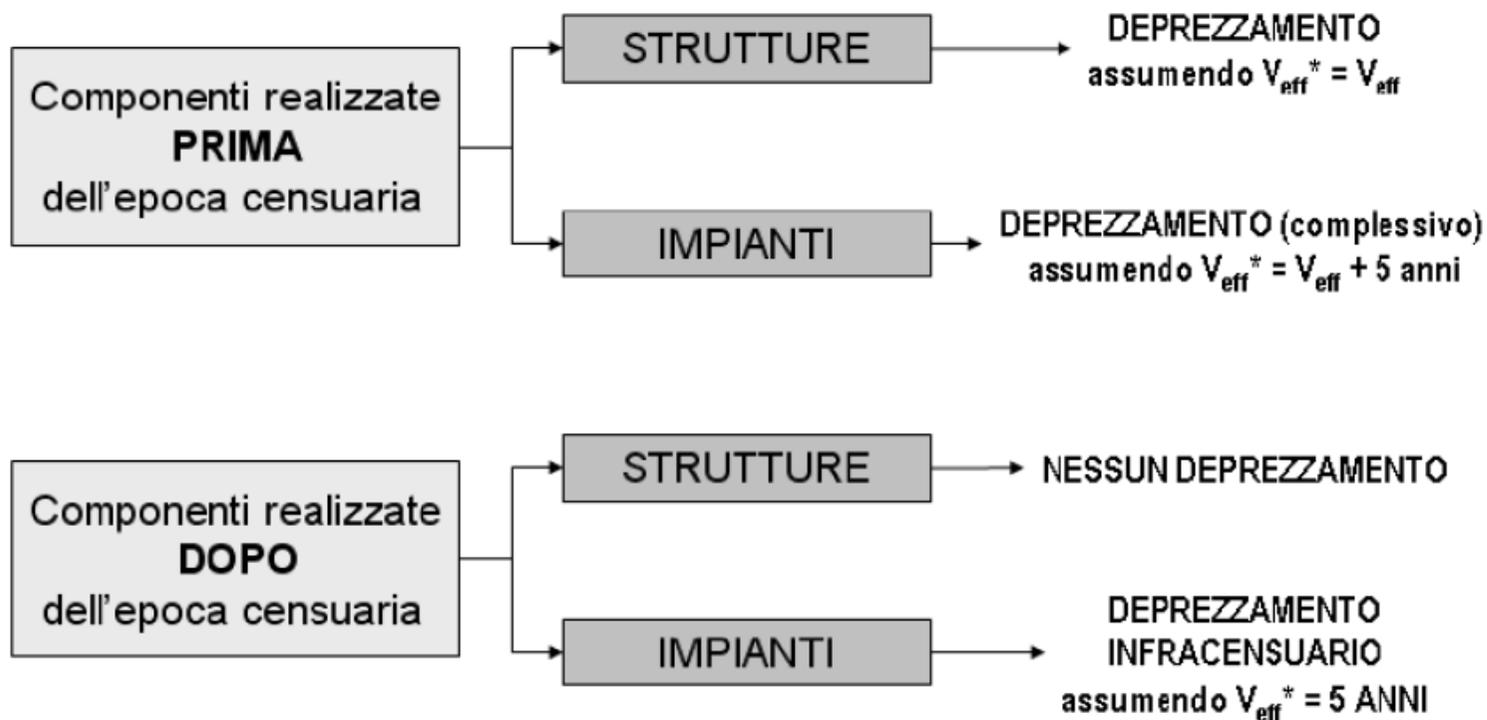
# IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

## Allegato tecnico III

### La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) – epoca infracensuaria

#### DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO

##### Schema di riepilogo



## SAGGIO DI FRUTTUSITA'

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che non è possibile individuare alcuna discrezionalità nella scelta del saggio in quanto quest'ultimo è determinato applicando i moltiplicatori previsti dall'art.52 del DPR 131/86 attualmente stabiliti dal D.M.14 Dicembre 1991 nella misura di 50 e 34 per le unità immobiliari classificate rispettivamente nelle categorie D ed E.

•Pertanto, la rendita catastale viene determinata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità pari al:

- 2% per gli immobili classificati in categoria D
- 3% per gli immobili classificati in categorie E.

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Di seguito viene riportato un esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato.

Trattasi di un immobile sito nel Comune di XXXXX e riportato al CEU al foglio xx particella xx destinato a opificio realizzato nell'anno 2000;

La **vita utile della struttura** del bene è stata fissata pari **60 anni** ed il **valore residuo** pari al **20%** di quello iniziale.

Per le **parti impiantistiche**, definite omogenee tra di loro per tipologia, è stata assunta una **vita utile di 20 anni** ed un **valore residuo del 10 %** rispetto a quello iniziale .

I dati sono riassunti nella tabella che segue.

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

<b>valutazione riferita all'anno 2000</b>				
<b>Tip.</b>	<b>VTu (anni)</b>	<b>Vr % di quella iniziale</b>	<b>VTE (anni)</b>	<b>Costo (€)</b>
<b>Struttura</b>	60	20%	0	300.000
<b>Impianti</b>	20	10%	0	130.000

Riporto i valori dall' anno 2000 all' epoca censuaria 88/89

**Cn riferito all'epoca censuaria**

Struttura = 300.000 € /1,6 = 187.500 €

Impianti = 130.000 € /1,6 = 81.250 €

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Trattandosi di fabbricato realizzato dopo l'epoca censuaria 1988/1989, il costo di costruzione per le strutture è pari al costo "a nuovo", mentre per gli impianti sarà pari al costo "a nuovo" deprezzato secondo quanto stabilito dalla tabella di seguito riportata e prevista dall'allegato III alla Circolare 6/2012.

Tab 2 allegato III		VTu (Vita Utile)			
		10	15	20	25
Vr	0%	50%	67%	75%	80%
	10%	55%	70%	78%	82%
	20%	60%	73%	80%	84%
	30%	65%	77%	83%	86%

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Conclusione sintetica

Il costo deprezzato (Cd) risulterà quindi dalla seguente formula

$$Cd = Cn \times D$$

Cn = Costo a nuovo riportato all' epoca censuaria

D = % di deprezzamento

Struttura Cn = € 187.500, D = 0 (costruzione post anno 1988/1989)

Impianti Cn = € 81.250, D = 78% (tab. 2 dell'all. III alla circ. 6/2012)

$$Cd = (187.500€ \times 100\%) + (81.250 \times 78\%) = \mathbf{€ 250.875,00}$$

N.B: Vanno ancora aggiunti il valore del lotto e tutti gli ulteriori costi (spese, oneri, profitti del promotore).

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE – La formula UEEC

UEEC: **U**nione **E**uropea degli **E**sperti **C**ontabili

$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

N.B.

La circolare 6/2012 suggerisce, in alternativa al deprezzamento lineare, l'utilizzo della formula empirica UEEC, nel caso in cui il deterioramento sia prevalentemente fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile, con la limitazione  $D_{min.} = 50 \%$ .

## IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE – La formula UEEC

UEEC: **U**nione **E**uropea degli **E**sperti **C**ontabili

$$D = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

Vita utile		25
Veff	D1	Vdepr.
5	8,57	91,43%
10	22,85	77,15%
15	42,85	57,15%
20	68,57	31,43%
25	100,00	0,00%

Vita utile		50
Veff	D1	Vdepr.
5	3,57	96,43%
10	8,57	91,43%
15	15,00	85,00%
20	22,85	77,15%
25	32,14	67,86%
30	42,85	57,15%
35	55,00	45,00%
40	68,57	31,43%
45	83,57	16,43%
50	100,00	0,00%

Vita utile		75
Veff	D1	Vdepr.
5	2,22	97,78%
10	5,08	94,92%
15	8,57	91,43%
20	12,70	87,30%
25	17,46	82,54%
30	22,85	77,15%
35	28,89	71,11%
40	35,55	64,45%
45	42,85	57,15%
50	50,79	49,21%
55	59,36	40,64%
60	68,57	31,43%
65	78,41	21,59%
70	88,89	11,11%
75	100,00	0,00%

Vita utile		100
Veff	D1	Vdepr.
5	1,60	98,40%
10	3,57	96,43%
15	5,89	94,11%
20	8,57	91,43%
25	11,60	88,40%
30	15,00	85,00%
35	18,75	81,25%
40	22,85	77,15%
45	27,32	72,68%
50	32,14	67,86%
55	37,32	62,68%
60	42,85	57,15%
65	48,75	51,25%
70	55,00	45,00%
75	61,60	38,40%
80	68,57	31,43%
85	75,89	24,11%
90	83,57	16,43%
95	91,60	8,40%
100	100,00	0,00%

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Di seguito viene riportato un esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato.

Trattasi di un immobile sito nel Comune di XXXXX e riportato al CEU al foglio xx particella xx destinato a opificio realizzato **nell'anno 1984**;

La **vita utile della struttura** del bene è stata fissata pari **75 anni** ed il **valore residuo** pari al **20%** di quello iniziale.

Per le **parti impiantistiche**, definite omogenee tra di loro per tipologia, è stata assunta una **vita utile di 30 anni** ed un **valore residuo del 10 %** rispetto a quello iniziale .

I dati sono riassunti nella tabella che segue.

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

<b>valutazione riferita all'anno 1984</b>					
<b>Tip.</b>	<b>VTu (anni)</b>	<b>Vr % di quella iniziale</b>	<b>VTE (anni)</b>	<b>VTE* (anni)</b>	<b>Costo €</b>
<b>Struttura</b>	75	20%	5		<b>200.000</b>
<b>Impianti</b>	30	10%	5	5+5=10	<b>100.000</b>

Riporto i valori dall' anno 1984 all' epoca censuaria 88/89

**Cn riferito all'epoca censuaria**

Struttura = 200.000 € x 1,2 = 240.000 €

Impianti = 100.000 € x 1,2 = 120.000 €

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Trattandosi di **IMPIANTI** realizzati **PRIMA** dell'epoca censuaria 1988/1989, il loro valore, una volta riportato all'epoca censuaria, sarà deprezzato secondo quanto stabilito dalla tabella n.1 di seguito riportata e prevista dall'allegato III alla Circolare 6/2012.

		VT <sub>EFFETTIVA</sub> / VT <sub>UTILE</sub> [ <i>age life ratio</i> ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ V <sub>R</sub> ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Impianti  $VTE^*/VTU = 10/30 = 0,34 \rightarrow$  Deprezzamento  $\approx 68 \%$




		$VT_{EFFETTIVA} / VT_{UTILE}$ [ <i>age life ratio</i> ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ $V_R$ ] al termine della vita utile (% del valore utile)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1  
[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Struttura  $VTE/VTU = 5/75 = 0.066$

Deprezzamento 97.78%

		$VT_{EFFETTIVA} / VT_{UTILE}$ [ <i>age life ratio</i> ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ $V_R$ ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

## UN ESEMPIO DI CALCOLO

Conclusione sintetica

Il costo deprezzato (Cd) risulterà quindi dalla seguente formula

$$Cd = Cn \times D$$

Cn = Costo a nuovo riportato all' epoca censuaria

D = % di deprezzamento

Struttura Cn = € 240.000, D = 97,78%

Cd = 240.000 € x 97,78% = 234.672 €

Impianti Cn = € 120.000, D = 68%

Cd = 120.000 € x 68% = 81.600 €

N.B: Vanno ancora aggiunti il valore del lotto e tutti gli ulteriori costi (spese, oneri, profitti del promotore).

## COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE SPECIALI D

I costi indicati nelle successive slides comprendono:

- scavi/reinterri
- fondazioni
- struttura
- pavimentazioni
- copertura
- serramenti
- fognatura
- serramenti
- impianto elettrico, idraulico, termico
- C4 = spese di progettazione, direzione lavori e collaudo
- C5 = oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 = oneri finanziari
- P = utile del promotore

## COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/1-D/7

Zona	costo lotto (€/mq)	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6 e P (€/mq)
A-BERG	30-50	270
B	20-30	250
C	15-25	240
D	15-25	220
E	10-20	210

- **Il costo medio si riferisce ad un fabbricato ad uso deposito di superficie minore di 1000 mq, altezza pari a 6-7 m, piano T**
- Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq - e il costo del lotto

## COEFFICIENTI CORRETTIVI

### SUPERFICIE IMMOBILE

	<b>K</b>
< 1000 mq	1
1000-2000 mq	0,85-0,9
>2000 mq	0.75-0,8

### ALTEZZA IMMOBILE

	<b>K</b>
4-5 m	0.93
6-7 m	1
8-9 m	1.07
>9 m	1.1

### PIANO

	<b>K</b>
T	1
1	0.9
2	0.8
Seminterrato carrabile	0.7
Seminterrato non carrabile	0.5
Sottotetto agibile	0.3
Sottotetto non agibile	0.1

### DESTINAZIONE

	<b>K</b>
Deposito	1
Esposizione	1.20-1.3
Laboratori-officine meccaniche	1.10-1.2
Servizi	1.10-1.2
Ufficio interno all'immobile	1.30-1.4

## COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER FABBRICATI

ETA' (riferita al biennio '88-'89)	STATO DI CONSERVAZIONE		
	BUONO	MEDIOCRE	SCARSO
Nuovo o recente (0-15 anni)	5%	8%	10%
Media (15-30 anni)	15%	20%	25%
Vetusta (> 30 anni)	20-25%	25-30%	30-40%

L'età del fabbricato è calcolata rispetto al biennio censuario: per es. l'età per un immobile costruito nel 1970 è pari a 19 anni (per un calcolo più preciso è necessario far riferimento alla tabella 1)

## COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/8 COMMERCIALE

Zona	costo lotto	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6-P (€/mq)
A	40-50	550-650
B-C	30-40	450-550
D-E	25-35	350-450
BERG	60-70	600-700

Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq- e il costo del lotto

I costi inerenti a Immobili commerciali particolari (es. centri commerciali rilevanti, grandi magazzini, ecc) non rientrano nelle valutazioni espresse in questa pagina.

## COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/8 TERZIARIO

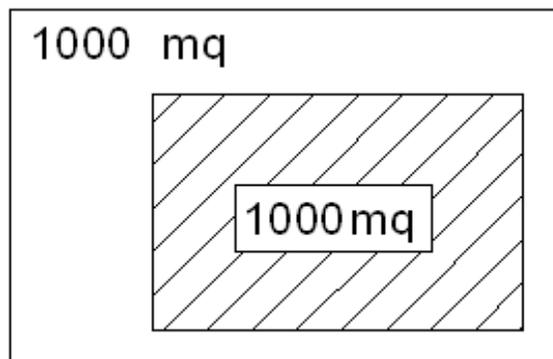
Zona	valore lotto	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6-P (€/mq)
A	40-50	750-850
B-C	30-40	650-750
D-E	25-35	600-700
BERG	60-70	900-1000

Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq - e il costo del lotto

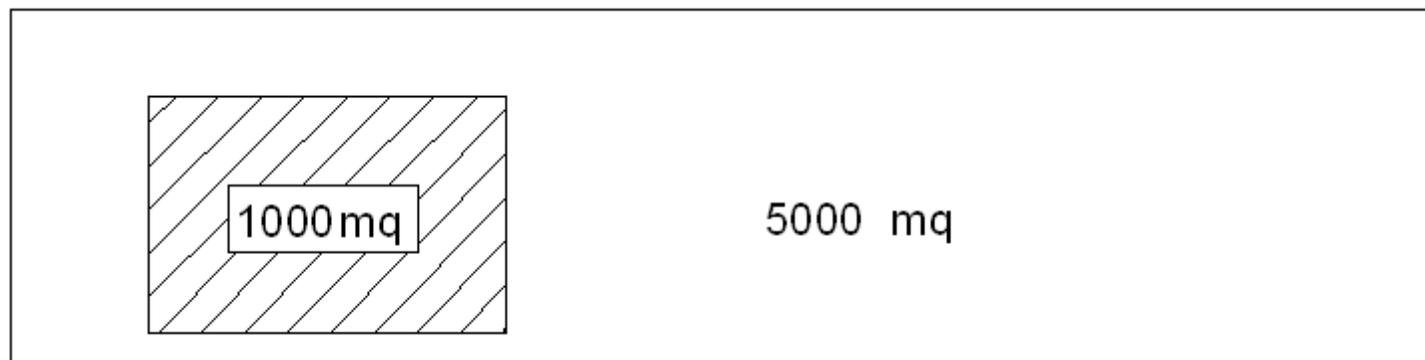
I costi inerenti a Immobili particolari (es. banche, ecc) non rientrano nelle valutazioni espresse in questa pagina.

## ESEMPI DI CALCOLO PER FABBRICATI IN CATEGORIA D/7

**CASO 1**



**CASO 2**

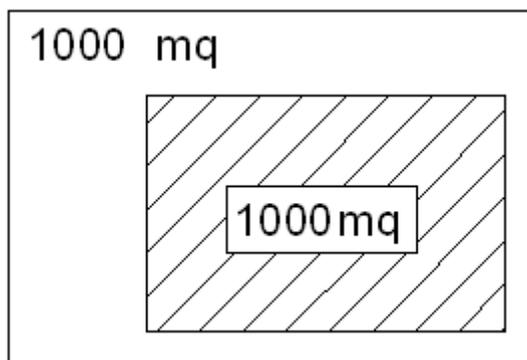


## ESEMPIO PRATICO

COMUNE DI XXXXX

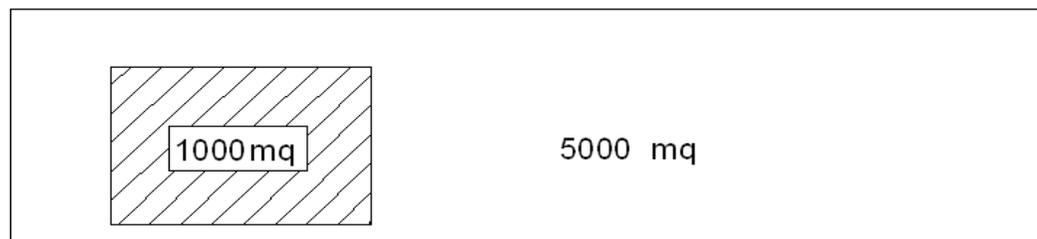
- costo costruzione comprensivo di oneri **230€/mq**
- valore lotto 30 €/mq
- costo sistemazioni superficie scoperta 35 €/mq

**CASO 1:**  
**Deposito di 1000 mq**  
**altezza 7m**  
**pianoT**  
**Corte 1000 mq**  
**Lotto 2000 mq**



COMUNE DI XXXXXXXXX

COSTO COSTRUZIONE (comprensivo di oneri) 1000 mq a 230 €/mq	230.000 €
VALORE LOTTO 2.000 a 30 €/mq	60.000 €
SISTEMAZIONE CORTE 1000 mq a 35 €/mq	35.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>325.000 €</b>



**CASO 2:**

**deposito di 1000 mq altezza 7m**

**pianoT**

**Corte 5000 mq**

**Lotto 6000 mq**

COSTO COSTRUZIONE (comprensivo di oneri) 1000 mq a 230 €/mq	230.000 €
VALORE LOTTO 6.000 a 20 €/mq	120.000 €
SISTEMAZIONE CORTE 5000 mq a 35 €/mq	165.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>515.000 €</b>

## FABBRICATI RURALI

Il Decreto 26/07/2012 del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE ha regolamentato i criteri per l'attribuzione del classamento degli immobili per i quali sussistono i requisiti di ruralità e la presentazione delle domande per il riconoscimento del requisito di ruralità e delle autocertificazioni.

Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione e ai fabbricati rurali strumentali è attribuito il classamento in base alle regole ordinarie in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione (art. 1 comma 1)

In categoria D/10 devono essere censiti esclusivamente i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

**Sono compatibili con gli immobili rurali anche le categorie diverse dalla D/10 ( C/2, C/6, ecc.) e le categorie diverse dalla A/6 (A/2, A/3, A/4, ecc.) ad eccezione delle uiu da censire in categoria A/1, A/8, con requisiti di lusso.**

Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali di cui al comma 1 (diversi da quelli censibili nella categoria D/10) è apposta una specifica annotazione (art. 1 comma 2)

Per il riconoscimento dei requisiti di ruralità si applicano le disposizioni richiamate all'art. 9 DL 30/12/1993 n. 557 convertito con modificazioni dalla legge 26/02/1994 n. 133 (art. 1 comma 3)

## FABBRICATI RURALI

A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc ;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità'.

## FABBRICATI RURALI

1) Dichiarazione di fabbricati rurali di nuova costruzione/variazione nelle categorie più appropriate D/10, C/6, ecc. (non censiti al CT come FR ma costruiti/variati oggi) : presentare **atto di aggiornamento DO.C.FA** corredato dalle apposite autocertificazioni e scegliendo come tipologia di documento: denuncia presentata ai sensi del DM 26/07/2012

2) Dichiarazione di fabbricati rurali censiti al CT per i quali in precedenza non sussisteva l'obbligo di accatastamento: **presentare atto di aggiornamento DO.C.FA** corredato dalle apposite autocertificazioni, scegliendo come tipologia di documento denuncia presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter DL 201/2011- termine 30/11/2012.

## FABBRICATI RURALI

Per modificare la categoria catastale da altra categoria D alla categoria D10 è necessario presentare un atto di aggiornamento Doc.fa (Doc.fa semplificato) con le seguenti modalità:

causale :”richiesta ruralità”

tipologia D.M. 26/07/2012

data di servibilità all’uso: data di acquisizione requisiti ruralità

è necessario allegare all’atto di aggiornamento Doc.fa l’allegato C al D.M. 26/07/2012

## FABBRICATI RURALI

Per modificare la categoria catastale da D10 ad altra categoria è necessario presentare un atto di aggiornamento Doc.f.a in variazione (sottoscritto da un tecnico abilitato) compilato con le seguenti modalità:

- utilizzo della causale “altre- perdita requisiti ruralità”,
- scelta della la tipologia “ordinaria”

indicazione quale data di servibilità all’uso quella corrispondente alla perdita dei requisiti di ruralità

## FABBRICATI RURALI

Per l'inserimento dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per immobili abitativi e strumentali all'attività agricola già censiti in categorie ordinarie (per i quali il classamento rimane invariato) è necessario presentare l'allegato 1 al D.M. 26/07/2012 unitamente alle relative autocertificazioni (modelli B/C)

La cancellazione dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per immobili abitativi e strumentali all'attività agricola (censiti in categoria diversa dalla D10) è necessario presentare l'allegato 2 al D.M. 26/07/2012 entro i termini di legge

## VERIFICHE DI RURALITA'

Per ogni docfa di variazione di immobili in categoria D/10 o in categoria ordinaria per i quali è già stata riconosciuta la ruralità è necessario allegare all'atto di aggiornamento Doc.fa le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà modello B e/o C compilate in forma completa, corredate dal documento di identità di tutti i dichiaranti (proprietario ed eventuale affittuario o comodatario)

## VERIFICHE DI RURALITA'

- In caso di affitto o comodato d'uso di immobile a soggetto imprenditore agricolo deve essere specificato il numero e la data della registrazione del contratto d'affitto o del comodato d'uso presso l'Agenzia delle Entrate. In tal caso l'autocertificazione dei requisiti di ruralità deve essere sottoscritta anche dall'affittuario/comodatario. Il fabbricato deve essere presente nel fascicolo aziendale dell'affittuario/comodatario
- Ad integrazione della pratica è opportuno allegare copia di eventuali contratti di locazione registrati e copia del fascicolo aziendale SIARL che deve essere aggiornato anche con l'inserimento degli immobili di cui è richiesta la ruralità

## VERIFICHE DI RURALITA'

- Nel caso di fabbricati abitativi utilizzati dai soci di società agricole, è necessario che il socio richiedente i requisiti di ruralità sia imprenditore agricolo professionale IAP
- Fabbricati strumentali utilizzati da società agricole di proprietà di uno dei soci: è necessario che ci sia un contratto d'affitto/comodato d'uso registrati dal socio alla società; il fabbricato deve essere presente nel fascicolo aziendale della società.

## ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Nel caso di attività agrituristiche è opportuno allegare il certificato di connessione tra attività agrituristiche e l'attività agricola oltre alla dichiarazione di avvio dell'attività e l'iscrizione all'elenco degli operatori agrituristiche

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI NEI FABBRICATI RURALI

Sussiste l'obbligo di accatastamento nei seguenti casi:

- 1) Qualora la realizzazione dell'impianto incrementi il valore capitale o la relativa redditività ordinaria con una percentuale pari o superiore al 15%;
- 2) Qualora l'impianto realizzato provenga prevalentemente da attività connesse all'agricoltura dovendo essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - l'energia prodotta dai primi 200 KW di potenza nominale si considera in ogni caso connessa alla attività agricola;

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI NEI FABBRICATI RURALI

Per quanto riguarda l'energia prodotta eccedente i 200 KW, per poter essere considerata connessa alla attività agricola deve avere almeno 1 dei seguenti requisiti:

- a) energia derivante da impianto apposto su strutture aziendali esistenti;
- b) il volume d'affari derivante dall'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere maggiore del volume d'affari della produzione energetica fotovoltaica eccedente i 200 KW (esclusi incentivi erogati);

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI NEI FABBRICATI RURALI

- C) oltre i 200 KW di potenza installata, per ogni 10 KW entro 1 MW per azienda, l' imprenditore deve detenere 1 ettaro di terreno destinato ad attività agricola.

### Riassumendo:

Deve esistere l'azienda agricola

L'energia deve essere prodotta dall'imprenditore nell'ambito della sua azienda agricola

L'impianto deve essere ubicato nel Comune in cui insiste l'azienda agricola o nel Comune vicino

Deve essere soddisfatto almeno uno dei requisiti i cui sopra.

## PRESENTAZIONE ATTI DI AGGIORNAMENTO IN FRONT-OFFICE

Si richiede, in via collaborativa, di salvare i modelli di autocertificazione in formato pdf; l'ufficio copierà tali dati in una cartella appositamente predisposta.

Tale modalità può essere utilizzata anche in taluni particolari casi nei quali si voglia allegare documentazione fotografica.

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

- Capannone ad uso deposito di 3 piani fuori terra ciascuno avente superficie di 500 mq insistente su un lotto di superficie pari a 1000 mq
- È presente una tettoia di 100 mq
- Il parcheggio di superficie pari a 100 mq è in asfalto
- Il piazzale di superficie pari a 100 mq è in cemento
- Esiste un'area verde di 200 mq
- Il capannone è dotato dei seguenti impianti infissi:
- N. 2 carroponi di luce 10 m e portata 5 t
- N. 1 cella frigorifera di volume pari a 26 mc e potenza di 2500 frig/h
- Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico integrato della potenza pari a 50 kw



## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

- **quadro G – dati metrici totali dell’azienda (mod. 2NB parte I)**
- 1. Area totale lorda: area totale lorda comprensiva di fabbricati e corti
- 2. della quale coperta (escluso tettoie): area coperta dai fabbricati con esclusione delle tettoie
- 3. tettoie: area coperta da tettoie
- 4. deposito materiali , vasche, ecc: area coperta da depositi materiali, vasche, ecc.
- 5. passaggi e piazzali di manovra: area inerente i passaggi e piazzali di manovra
- 6. parcheggio: area destinata a parcheggio
- 7. a verde: area destinata a verde
- **La somma delle aree di cui ai punti 2,3,4,5,6,7 deve corrispondere all’area indicata al punto 1.**

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

Modello 2NB - Prima Parte

A-B	1) AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup>	1000
C-D	della quale		
E	- coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	500
F	- tettoie	m <sup>2</sup>	100
G	- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	
H(1)	- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	100
H(2)	- parcheggio : m <sup>2</sup>		100
H(3)	- a verde	posti n.	
		m <sup>2</sup>	200
	2) VOLUME TOTALE :	m <sup>3</sup>	7000

[G] - Dati metrici dell'azienda

OK Annulla ?

### **quadro H (mod. 2NB parte I)**

devono essere riportati superfici lorde e valori unitari inerenti ai diversi piani dei fabbricati

Deve essere valorizzata la sistemazione delle superfici pertinenziali scoperte e delle eventuali recinzioni

Deve essere valorizzato il costo dell'intero lotto

in tale quadro devono essere valorizzati anche eventuali impianti fissi

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA-QUADRO H

DEPOSITO PIANO T	500 MQ	230 €/MQ
DEPOSITO PI	500 MQ	210 €/MQ
DEPOSITO PII	500 MQ	185 €/MQ
TETTOIA	100 MQ	80 €/MQ
SISTEMAZIONE PARCHEGGIO E PIAZZALE	200 MQ	35 €/MQ
SISTEMAZIONE AREA A VERDE	200 MQ	10 €/MQ
VALORE DEL LOTTO	1000 MQ	25 €/MQ
CARROPONTI LUCE 10/PORTATA 5	2	10000 €
CELLA FRIGO 26 MC 2500 FRIG/H	1	11000 €
FOTOVOLTAICO 50 KW	50	1100 €/KW

NEL CASO DI UNITA' IMMOBILIARI CON PARTI PERTINENZIALI IN COMUNE E' NECESSARIO VALORIZZARE IL COSTO DELLA SISTEMAZIONE DELLE STESSE IN QUOTA PARTE

per quanto riguarda la valorizzazione del lotto si valuterà il sedime del fabbricato mentre l'area in comune sarà valorizzata in quota parte

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

Nel quadro C – azienda- **deve essere indicata** in modo dettagliato la tipologia del fabbricato come specificato nella nota n. 2 a piè pagina del documento docfa (fabbrica di ..... oppure stabilimento per la produzione di ..... oppure albergo, teatro, impianto sportivo, ospedale ecc.).

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

Modello 2N - Seconda Parte

A-B

**C-D**

E-F

G-H

I

L-M

[c] - Destinazione principale d'uso

DEPOSITO DI

[d] - Riferimenti temporali

Anno di costruzione : 1970

Anno di ristrutturazione totale :

[C] - Destinazione principale d'uso / [D] - Riferimenti temporali

OK Annulla ?

### quadro M –dati metrici (mod. 2NB parte II)

1. piani fuori terra
2. piani entro terra o seminterrati
3. superficie coperta: corrisponde all'area coperta da fabbricati, tettoie, depositi materiali/vasche

- 4. **superficie totale sviluppata lorda: è la somma delle superfici corrispondenti ai diversi piani dell'edificio e deve corrispondere alla somma delle superfici valorizzate indicate nel quadro H relativamente ai fabbricati.**

*La superficie totale sviluppata lorda non deve ricomprendere le aree pertinenziali*

**COERENZA TRA I DATI INSERITI NEI QUADRI M (2NB/II), H (2NB/I) E G (2NB/I)**

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

Modello 2N - Seconda Parte

**[L] - Locali aventi peculiari destinazioni**  
(ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	Mensa	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Pronto soccorso	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	Locali di ritrovo	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Direzione tecnica	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	Custodia	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Direzione amministrativa	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	( altro )	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>

**[M] - Dati metrici**

Piani fuori terra	n.	<input type="text" value="3"/>
Piani entro terra o seminterrati	n.	<input type="text"/>
Superficie coperta	m <sup>2</sup>	<input type="text" value="600"/>
Superficie totale sviluppata ( lorda )	m <sup>2</sup>	<input type="text" value="1600"/>
Volume totale ( v.p.p. )	m <sup>3</sup>	<input type="text" value="7000"/>

[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici

OK      Annulla      ?

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

La potenzialità, il numero e la tipologia degli eventuali impianti fissi presenti deve essere obbligatoriamente indicata (es. carroponte: luce (m) e portata (q.li); montacarichi: portata (q.li); ascensori: portata (q.li); pannello fotovoltaico : potenza (KW); celle frigorifere (frigorie/ora)) utilizzando anche i quadri E ed F del modello 2NB parte II oppure, in casi particolari, in allegati all'atto di aggiornamento.

## COMPILAZIONE ATTO DI AGGIORNAMENTO DOC.FA

Modello 2N - Seconda Parte

A-B ●

C-D ●

**E-F ●**

G-H ●

I ●

L-M ●

**[e] - Impianti stabilmente infissi**

CARROPONTE LUCE 10 M PORTATA 5 T ANNO 2000 - CELLA FRIGORIFERA DA 26 MC E 2500 FRIG/H ANNO 2000 - FOTOVOLTAICO SU TETTO KW 50 ANNO 2010

**[f] - Notizie particolari**

IL MAGAZZINO A RISALE AL 1970 - BUONO STATO DI CONSERVAZIONE - APPLICATO COEF. VETUSTA' PARI AL 15% PARTENDO DA 200 €/MQ - TETTOIA B ANNO 2005

[E] - Impianti stabilmente fissi / [F] - Notizie particolari

OK Annulla ?

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**Bergamo – Ottobre  
2014**

**Provinciale  
Territorio**

**Agenzia delle Entrate - Ufficio  
di Bergamo -**