

A:

Ordine degli Ingegneri

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori

Collegio Geometri e Geometri laureati

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali

Ordine dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali laureati

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari
laureati

Collegio degli Agrotecnici e degli
Agrotecnici laureati

e p. c.

Direzione Regionale Lombardia
Settore Servizi Ufficio Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-quinquies del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto). Aggiornamento prontuari di stima

Spett.li Ordini e Collegi professionali,

l'art. 7-quinquies del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (di seguito "art. 7-quinquies") ha introdotto innovazioni nella disciplina catastale relativa alle unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto. In particolare, i commi 1 e 2 definiscono nuovi criteri, da applicare a decorrere dal 1° gennaio 2025, circa le modalità di rappresentazione, censimento e stima degli allestimenti mobili di

pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (tra cui le cosiddette “case mobili”) e delle aree attrezzate e non attrezzate per il pernottamento di ospiti.

Il comma 1 dell’articolo 7-quinquies dispone che “A decorrere dal 1° gennaio 2025, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, ubicati nelle strutture ricettive all’aperto, non rilevano ai fini della rappresentazione e del censimento catastale e sono pertanto esclusi dalla stima diretta di cui all’articolo 30 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, per la determinazione della rendita catastale”.

Dunque, all’interno delle unità immobiliari che rappresentano strutture ricettive all’aperto (villaggi turistici, campeggi, campeggi nell’ambito delle attività agrituristiche, parchi di vacanza, ecc.) non rivestono rilevanza catastale gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, tra i quali, oltre a roulotte, camper, caravan e simili, sono da annoverare anche le cosiddette “case mobili” (o “mobile home”).

L’irrelevanza delle case mobili prevista dal richiamato comma 1 riguarda la rappresentazione nella mappa catastale, la rappresentazione nella planimetria catastale e l’inclusione nella stima della rendita catastale dell’unità immobiliare destinata a struttura ricettiva all’aperto in cui sono collocate.

Il comma 2 dell’articolo 7-quinquies dispone che “A decorrere dalla medesima data di cui al comma 1, nella stima diretta della rendita catastale delle strutture ricettive all’aperto il valore delle aree attrezzate per gli allestimenti di cui al comma 1 e di quelle non attrezzate destinate al pernottamento degli ospiti è aumentato rispettivamente nella misura dell’85 per cento e del 55 per cento rispetto a quello di mercato ordinariamente attribuito a tali componenti immobiliari”.

L’ambito di applicazione del suddetto comma 2 comprende tutte le aree destinate al pernottamento degli ospiti situate all’interno delle strutture ricettive all’aperto. Tali aree vengono distinte in:

- a) aree attrezzate in modo da essere idonee per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione;*
- b) aree non appositamente attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione e altre aree non attrezzate, destinate al pernottamento.*

Si precisa che per le aree di cui al punto a), il comma 2 non opera alcuna differenza tra aree attrezzate per le case mobili ed aree attrezzate per gli altri tipi

di allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (roulotte, camper, caravan, motor home, ecc.). Ne consegue che nella stima della rendita catastale delle unità immobiliari destinate a strutture ricettive all'aperto, il valore di mercato ordinariamente attribuito alle aree attrezzate di cui al punto a), cioè idonee per ospitare qualunque allestimento mobile di pernottamento dotato di meccanismi di rotazione in funzione, deve essere incrementato di una percentuale pari all'85%.

Con riferimento, invece, alle aree di cui al punto b), che riguarda le restanti aree destinate al pernottamento, il comma 2 prevede che il valore di mercato ordinariamente attribuito debba essere incrementato di una percentuale pari al 55%. Anche le disposizioni di cui al comma 2 decorrono dal 1° gennaio 2025.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio ha ritenuto di implementare il prontuario provinciale in uso per la stima delle categorie D ed E (allegati 1 e 2 alla presente comunicazione) con la seguente specifica, relativa ai valori unitari utilizzabili ai fini della corretta valorizzazione delle aree attrezzate e delle aree non attrezzate nella stima della rendita catastale delle strutture ricettive all'aperto.

	Descrizione	Valori all'88/89 €/mq
a)	<i>Aree attrezzate idonee per ospitare allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione</i>	40
b)	<i>Aree non appositamente attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione e altre aree non attrezzate, destinate al pernottamento</i>	25

Il valore di cui alla lettera a) è stato calcolato considerando un'area attrezzata «tipo», atta ad ospitare allestimenti mobili di pernottamento, completa di impianto idrico, presa per l'energia elettrica, scarico fognatura, impianto di illuminazione, vialetto pedonale, porzione di strada per l'accesso, piantumazione a verde, porzione di recinzione e quota parte impianti.

Si precisa che i valori unitari soprariportati, comprensivi di spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari e del profitto normale del promotore immobiliare, non comprendono il valore del lotto, costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali dell'unità immobiliare, la cui quantificazione continuerà ad essere calcolata come da indicazioni riportate negli allegati 1 e 2. Ci si riferisce, nello specifico, alla voce di costo *CI* riportata nell'Allegato Tecnico II della circolare n. 6/2012 dell'ex Agenzia del Territorio,

reperibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it, recepita dall'art. 1 comma 244 della legge di stabilità 2015 (Legge 23/12/2014 n. 190).

Si sottolinea, infine, che i valori unitari soprariportati (che l'Ufficio terrà come riferimento) dovranno comunque essere puntualmente calcolati per le singole aree attrezzate costituite o variate, tenendo conto delle effettive opere realizzate.

Alla luce di quanto riportato, si chiede agli Ordini ed ai Collegi professionali in indirizzo di diffondere la presente comunicazione ai propri iscritti.

Nel ringraziare anticipatamente per la fattiva collaborazione e nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo cordiali saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Fabio Cremasco^(*)
(firmato digitalmente)

** Firma su atto di delega prot. n. 51095 del 03 marzo 2025 del Direttore Provinciale Claudio Notti*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

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

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

ALTEZZA IMMOBILE

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

PIANO

	K
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

	K
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

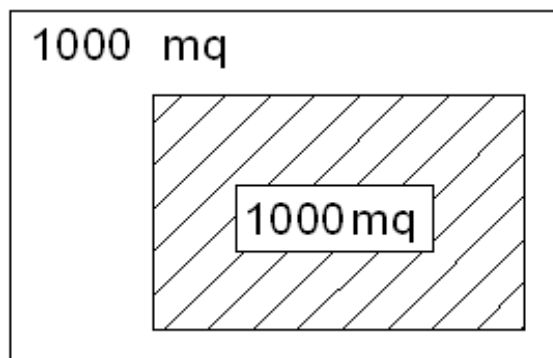
Zona	valore lotto	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6-P (€/mq)
A	40-50	750-850
B-C	30-40	650-750
D-E	25-35	600-700
BERG	60-70	900-1000

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

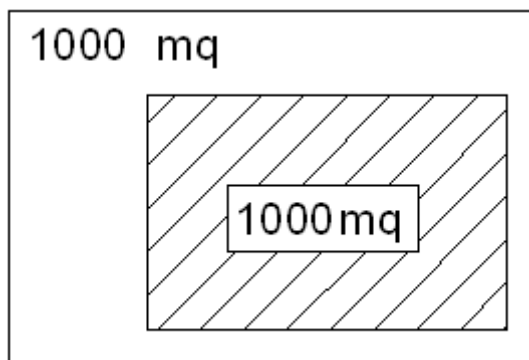


ESEMPIO PRATICO

COMUNE DI XXXXX

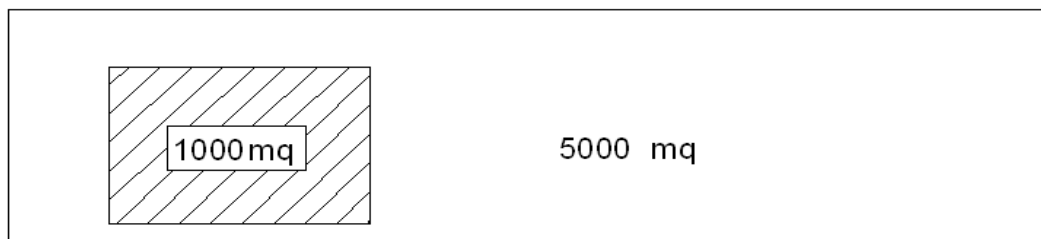
- costo costruzione comprensivo di oneri **230€/mq**
- valore lotto 30 €/mq
- costo sistemazioni superficie scoperta 35 €/mq

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 €
TOTALE	325.000 €



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 €

TOTALE

515.000 €

COMUNE	zona
ADRARA SAN MARTINO	C
ADRARA SAN ROCCO	C
ALBANO SANT'ALESSANDRO	A
ALBINO	B
ALGUA	E
ALME'	A
ALMENNO SAN BARTOLOME	B
ALMENNO SAN SALVATORE	B
ALZANO LOMBARDO	B
AMBIVERE	B
ANTEGNATE	B
ARCENE	B
ARDESIO	E
ARZAGO D'ADDA	B
AVERARA	E
AVIATICO	B
AZZANO SAN PAOLO	A
AZZONE	E
BAGNATICA	A
BARBATA	B
BARIANO	B
BARZANA	B
BEDULITA	E
BERBENNO	D
BERGAMO	BERG
BERZO SAN FERMO	B
BIANZANO	C
BIELLO	E
BOLGARE	A
BOLTIERE	A
BONATE SOPRA	B
BONATE SOTTO	B
BORGIO DI TERZO	B
BOSSICO	E
BOTTANUCO	B
BRACCA	E
BRANZI	E
BREMBATE	A
BREMBATE DI SOPRA	A
BREMBILLA	E
BRIGNANO GERA D'ADDA	B
BRUMANO	E
BRUSAPORTO	A
CALCINATE	A
CALCIO	B
CALUSCO D'ADDA	B

CALVENZANO	B
CAMERATA CORNELLO	E
CANONICA D'ADDA	B
CAPIZZONE	D
CAPRIATE SAN GERVASIO	A
CAPRINO BERGAMASCO	B
CARAVAGGIO	B
CAROBIO DEGLI ANGELI	A
CARONA	E
CARVICO	B
CASAZZA	C
CASIRATE D'ADDA	B
CASNIGO	B
CASSIGLIO	E
CASTEL ROZZONE	B
CASTELLI CALEPIO	A
CASTIONE DELLA PRESOLTA	E
CASTRO	C
CAVERNAGO	A
CAZZANO SANT ANDREA	B
CENATE SOPRA	A
CENATE SOTTO	A
CENE	B
CERETE	D
CHIGNOLO D'ISOLA	B
CHIUDUNO	A
CISANO BERGAMASCO	B
CISERANO	A
CIVIDATE AL PIANO	B
CLUSONE	D
COLERE	E
COLOGNO AL SERIO	B
COLZATE	B
COMUN NUOVO	A
CORNA IMAGNA	E
CORNALBA	E
CORTENUOVA	B
COSTA DI MEZZATE	A
COCTA DI SERINA	E
COSTA VALLE IMAGNA	E
COSTA VOLPINO	C
COVO	B
CREDARO	B
CURNO	A
CUSIO	E
DALMINE	A
DOSSENA	E

ENDINE GAIANO	C
ENTRATICO	B
FARA GERA D'ADDA	B
FARA OLIVANA CON SOLA	B
FILAGO	A
FINO DEL MONTE	D
FIORANO AL SERIO	B
FONTANELLA	B
FONTENO	C
FOPPOLO	E
FORESTO SPARSO	B
FORNOVO SAN GIOVANNI	B
FUIPIANO VALLE IMAGNA	E
GANDELLINO	E
GANDINO	B
GANDOSSO	B
GAVERINA TERME	C
GAZZANIGA	B
GEROSA	E
GHISALBA	B
GORLAGO	A
GORLE	A
GORNO	E
GRASSOBBIO	A
GROMO	E
GRONE	B
GRUMELLO DEL MONTE	A
ISOLA DI FONDRA	E
ISSO	B
LALLIO	A
LEFFE	B
LENNA	E
LEVATE	A
LOCATELLO	E
LOVERE	C
LURANO	B
LUZZANA	B
MADONE	B
MAPELLO	B
MARTINENGO	B
MEDOLAGO	B
MEZZOLDI	E
MISANO DI GERA D'ADDA	B
MOIO DE' CALVI	E
MONASTEROLO DEL CASTELLO	C
MONTELLO	A
MORENGO	B

MORNICO AL SERIO	B
MOZZANICA	B
MOZZO	A
NEMBRO	B
OLMO AL BREMBO	E
OLTRE IL COLLE	E
OLTRESSENDA ALTA	E
ONETA	E
ONORE	D
ORIO AL SERIO	A
ORNICA	E
OSIO SOPRA	A
OSIO SOTTO	A
PAGAZZANO	B
PALADINA	A
PALAZZAGO	B
PALOSCO	B
PARRE	D
PARZANICA	C
PEDRENGO	A
PEIA	C
PIANICO	C
PIARIO	D
PIAZZA BREMBANA	E
PIAZZATORRE	E
PIAZZOLO	E
POGNANO	B
PONTE NOSSA	D
PONTE SAN PIETRO	A
PONTERANICA	A
PONTIDA	B
PONTIROLO NUOVO	B
PRADALUNGA	B
PREDORE	C
PREMOLO	D
PRESEZZO	B
PUMENENGO	B
RANICA	A
RANZANICO	C
RIVA DI SOLTÒ	C
ROGNO	C
ROMANO DI LOMBARDIA	B
RONCOBELLO	E
RONCOLA	E
ROTA D'IMAGNA	E
ROVETTA	D
SAN GIOVANNI BIANCO	C

SAN PAOLO D'ARGON	A
SAN PELLEGRINO TERME	C
SANTA BRIGIDA	E
SANT'OMOBONO IMAGNA	D
SARNICO	B
SCANZOROSCIATE	A
SCHILPARIO	E
SEDRINA	C
SELVINO	B
SERiate	A
SERINA	E
SOLTO COLLINA	C
SOLZA	B
SONGAVAZZO	D
SORISOLE	A
SOTTO IL MONTE GIOVANN	B
SOVERE	C
SPINONE AL LAGO	C
SPIRANO	B
STEAZZANO	A
STROZZA	D
SUISIO	B
TALEGGIO	E
TAVERNOLA BERGAMASCA	C
TELGATE	A
TERNO D'ISOLA	B
TORRE BOLDONE	A
TORRE DE' ROVERI	A
TORRE PALLAVICINA	B
TRESCORE BALNEARIO	A
TREVIGLIO	B
TREVILO	A
UBIALE CLANEZZO	C
URGNANO	A
VALBONDIONE	E
VALBREMBO	A
VALGOGLIO	E
VALLEVE	E
VALNEGRA	E
VALSECCA	E
VALTORTA	E
VEDESETA	E
VERDELLINO	A
VERDELLO	A
VERTOVA	B
VIADANICA	C
VIGANO SAN MARTINO	B

VIGOLO	C
VILLA D'ADDA	B
VILLA D'ALME'	A
VILLA DI SERIO	A
VILLA D'OGNA	D
VILLONGO	B
VILMINORE DI SCALVE	E
ZANICA	A
ZOGNO	C