

Determinazione del costo “ordinario” di costruzione di unità accatastabile in categoria speciale e particolare (cat. D e E), (in attento rispetto di quanto specificato nella circolare 6/2012 allegato tecnico II dell’Agenzia del Territorio direzione centrale) così come emendata dalla L. 208/15 comma 21.

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

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

La rendita catastale è così calcolata:

$$Rc = V \times r = (K + P) \times r$$

Dove r è il 2% per categorie D e 3% per categorie E e K è dato da

$$K = C1+C2+C3+C4+C5+C6$$

Nella stima sono da inserire le seguenti voci:

C1. valore del lotto

(costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);

C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

C3. costo a nuovo degli impianti fissi; (elementi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento)

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

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione;

C6. Oneri finanziari; media periodo anticipazione mesi effettiva costruzione dell'opera

P = Profitto (xx,xx% di K(media rendistato 1988/89)

In particolare per impianti fotovoltaici:

C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);

Valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato

nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge. Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use).

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12 % del costo di costruzione delle strutture. "Si precisa che, noto l'importo delle singole componenti del valore di costo (area, strutture ed impianti), è possibile determinare l'incidenza percentuale di ciascuna di esse rispetto al costo totale, così come l'incidenza percentuale relativa dell'una rispetto all'altra. Poiché, tuttavia, l'oggetto della ricerca è proprio il valore del costo di produzione, sembra più corretto ragionare in termini percentuali rispetto alla quantità nota (nel senso di già calcolata), e cioè del costo di costruzione. Si precisa, altresì, che la percentuale indicata è di derivazione normativa (DPR 4 maggio 1989, n. 182).

C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

Nel parco sono presenti strutture di sostegno dei pannelli e cabine inverter, gli scavi e rinterri, le eventuali fondazioni, la risistemazione del terreno, canali di scolo, inerbimento, recinzione, ecc.

C3. costo a nuovo degli impianti fissi; (elementi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento) Esempi (Impianto antintrusione, telerilevamento, ecc.)

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

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione; se previsti

C6. Oneri finanziari; media periodo anticipazione mesi effettiva costruzione opificio calcolati con interesse composto: tasso ordinario biennio 88/89 13%

P = Profitto; xx,xx% di K (media rendistato 1988/89)