



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale Territorio di Como

**PREZZIARIO DI MASSIMA  
PER LE STIME SECONDO IL CRITERIO  
DEL VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO  
PER LE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE  
A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE  
(GRUPPI: D e E)**

## Introduzione e note metodologiche

Il presente prezzario ha lo scopo di fornire uno strumento operativo di riferimento per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie catastali appartenenti ai gruppi D ed E), al fine di favorire una maggiore trasparenza ed equità fiscale dell'azione amministrativa.

Il documento esplicita gli elementi necessari a superare l'utilizzo di un metodo sintetico comparativo nella determinazione del valore di mercato in favore del più rigoroso approccio del costo di ricostruzione deprezzato. Detto procedimento, come indicato anche dalla circolare n. 6/T del 2012, è infatti il più ricorrente in relazione all'epoca censuaria attualmente vigente (1988/89), rispetto alla quale la mancanza o la difficoltà di reperimento di dati di mercato (locazioni e compravendite) sufficienti ed attendibili limita il ricorso agli ulteriori approcci di stima diretti (approccio reddituale e approccio di mercato). Tramite il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato (o Cost Approach) si determina il costo complessivo della costruzione come somma di singoli contributi. Il costo della costruzione può essere deprezzato per i soli immobili realizzati antecedentemente a tale data e non oggetto di ristrutturazione. Al costo della costruzione vanno sommati il valore del suolo e quello di spese tecniche, oneri concessori, di urbanizzazione e finanziari e utile del promotore, così come precisato dalla circ. 6/T/2012.

Il principale supporto tecnico è dunque costituito dagli allegati 2, 3 e 4 alla circolare n. 6/T/2012, della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio, a cui occorre fare riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge 23 dicembre 2014 art.1 comma 244.

Il presente tariffario riporta, quindi, gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario '88 -'89, di alcune tra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale; ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte.

I costi di ricostruzione a nuovo dei fabbricati, contenuti nel prezzario non sono comprensivi degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto dell'imprenditore ordinari e non comprendono il valore del sedime su cui si eleva la costruzione e dell'area ad essa pertinenziale.

Non si riportano nel presente prontuario i costi dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo, in quanto gli stessi, 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 1 gennaio 2016

Per la valutazione della componente di valore associata al suolo può essere fatto riferimento all'allegato A in cui sono riportati i valori di mercato orientativi delle aree edificabili per le diverse destinazioni urbanistiche e i diversi ambiti territoriali, riferiti al biennio censuario 88-89. L'individuazione del valore da attribuire, entro l'intervallo di variabilità indicato nell'allegato, sarà condotta in base all'appetibilità e alla dotazione infrastrutturale della zona e in relazione alla tipologia edilizia oggetto di stima.

Al fine di una corretta applicazione del prezzario, si forniscono le precisazioni di seguito riportate.

### Valori

Nel caso siano definiti i range min/max indicano una variabilità del valore in funzione delle caratteristiche costruttive-dimensionali e del livello impiantistico-tecnologico e di finiture del manufatto considerato.

**Valore del lotto edificato:** è il valore dell'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali, riferito all'epoca censuaria, oggetto della denuncia catastale. Viene stimato in base all'edificato già realizzato e non

già alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici. Si ritiene utile precisare che occorre sempre tenere conto della tipologia di edificazione presente sull'area oggetto di valutazione: per aree ad utilizzazione produttiva (capannoni a destinazione industriali o commerciale, stabilimenti industriali, insediamenti sportivi, etc.) il valore riportato nel prospetto è riferito all'unità di superficie del lotto; per aree ad utilizzazione terziaria (terziario, direzionale, ricettivo, etc...), il valore riportato è riferito all'unità di volume edificato v.v.p.p.

Alternativa (percentuale)

A tale proposito, il su richiamato allegato tecnico 2 alla circ. 6/T/2012 precisa che in assenza di dati storici il valore dell'area (C1) può essere considerato, di norma, non inferiore al 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2), salvo che si tratti di aree ubicate nei principali centri storici e luoghi turistici o destinate a tipologie immobiliari per le quali il suolo rappresenta la componente principale (campi sportivi, aree di sosta o di rifornimento carburanti ecc.). Tale percentuale è di derivazione normativa in quanto definita dal DPR n. 182/1989 in attuazione della L n. 392/1978.

**Costo di realizzazione a nuovo delle strutture:** i costi unitari riportati nel prezzo sono riferiti al biennio economico 1988-89. Tra i costi sono da ricomprendere anche quelli relativi alla sistemazione delle aree pertinenziali e delle recinzioni. Gli impianti ordinari (elettrico, idrico, sanitario e fognario, riscaldamento, condizionamento, telefonico o cablaggi dati, antincendio, video-sorveglianza e antintrusione, etc.) sono generalmente compresi nei prezzi unitari. Il costo di realizzazione a nuovo delle strutture, con riferimento all'epoca censuaria 1988-89, può essere stabilito utilizzando le tabelle allegate al presente prontuario che riportano gli elementi estimali tipici di ciascuna destinazione d'uso (industriale, agricola, ricettiva, commerciale, terziaria, pubblica). I dati economici esposti sono il risultato di una sistematizzazione dei valori attribuiti di prassi dall'ufficio e di un loro confronto con altri prezzi provinciali e pubblicazioni specializzate di settore, mediante opportuni coefficienti di adeguamento.

**Unità di misura:** i valori di costo dei fabbricati sono riferiti ai seguenti parametri unitari così calcolati:

- **il metro quadrato** commerciale, comprensivo dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani, secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98;
- **il volume**, espresso in metri cubi vuoto per pieno calcolati moltiplicando la superficie coperta (filo esterno dei fabbricati) per l'altezza dal piano di campagna alla linea di gronda ivi inclusi il volume dei corpi tecnici presenti sulla copertura ed escluse chiostrine, terrazzi, tettoie aperte e simili.

### **Deprezzamento per vetustà**

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale è applicabile ai soli fabbricati costruiti antecedentemente al biennio censuario '88-'89, che non abbiano subito interventi di totale ristrutturazione successivamente a tale biennio. I fabbricati costruiti o totalmente ristrutturati in epoca successiva si considerano nuovi ai fini della rendita catastale. Va da sé che il deprezzamento è applicato alla sola componente di valore riferita alle costruzioni, escluso il valore dell'area edificata.

Come previsto dalla circolare n. 6/2012 (alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti), il deprezzamento - espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo - viene stimato in funzione del rapporto Vita effettiva/Vita Utile (VtE/VtU) e del valore residuo (VR) del fabbricato al termine

della vita utile. In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo.

**Per vita utile (VtU)** del fabbricato si intende il periodo entro cui esso esplica la sua piena utilità; in genere si assume un periodo di 100 anni per i fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo e di 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e simili) - con un minimo di 60 anni per i fabbricati aventi struttura particolarmente deperibile.

**Per vita effettiva (VtE)** del fabbricato si intende il periodo intercorso fra l'anno di costruzione – o di totale ristrutturazione – e il biennio censuario '88-'89 (es. un fabbricato costruito nel 1970 ha vita effettiva di 19 anni).

**Il valore residuo (VR)** è il valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile; tale valore non supera ordinariamente il 30% del valore iniziale.

Per agevolare il calcolo della percentuale di deprezzamento sulla base della tabella contenuta nell'allegato 3 della circolare n. 6/2012, si propongono le due tabelle seguenti relative a fabbricati con vita utile rispettivamente di 100 anni e di 80 anni, che rappresentano la maggioranza degli immobili oggetto di stima.

Il valore del deprezzamento D per periodi di vita utile o effettiva diversi può essere calcolato per interpolazione lineare, o mediante la seguente formula:

$$D [\%] = VtE/VtU (100 - VR) \quad \text{con } D_{\max} = 50\%$$

dove VR è espresso in punti percentuali.

Ad esempio, per un fabbricato ad uso terziario con valore residuo del 20% e 15 anni di vita effettiva (epoca della costruzione 1974) si applica un deprezzamento del 12% sul valore a nuovo riferito all'epoca censuaria (si veda la tabella seguente):

Deprezzamento per fabbricato di tipo terziario/direzionale/ricettivo [%]									
Vita utile [anni]		100	100	100	100	100	100	100	100
Vita effettiva rispetto al 1988-89 [anni]		5	10	15	20	25	30	35	40
Valore residuo [%]	0	5	10	15	20	25	30	35	40
	10	4,5	9	13	18	22	27	31	36
	20	4	8	<b>12</b>	16	20	24	28	32
	30	3,5	7	10	14	17	21	24	28

Deprezzamento per fabbricato di tipo industriale [%]									
Vita utile [anni]		80	80	80	80	80	80	80	80
Vita effettiva rispetto al 1988-89 [anni]		5	10	15	20	25	30	35	40
Valore residuo [%]	0	9	13	20	29	30	39	42	50
	10	9	12	18	26	27	35	37	45
	20	8	10	16	23	24	31	33	40
	30	7	8	14	20	21	27	29	35

### Saggio di fruttuosità

Per immobili a destinazione speciale classificabili in una delle categorie del Gruppo D

Fabbricati ed area: 0,02

Per immobili a destinazione particolare classificabili in una delle categorie del Gruppo E

Fabbricati ed area: 0,03

**TETTOIE****1.1. Tettoia di tipo semplice**

Struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura piana in ondulati comuni, pavimentazione naturale:

€/mq 60,00

**1.2. Tettoia di tipo medio**

Struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a m. 4-5, copertura comunque configurata con elementi orizzontali, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso:

€/mq 110,00

**1.3. Tettoia a destinazione particolare**

Struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti (ad es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, etc.):

€/mq 180,00

**2. COSTRUZIONI INDUSTRIALI****2.1. Capannoni leggeri mq. 500 – 1.500 mq.**

Capannoni leggeri con struttura in prefabbricati, o in ferro e pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

€/mq 250,00

per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo fino a mt. 10 altezza.

Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Per capannoni isolati di superficie inferiore a 500 mq. il costo va incrementato del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Piano terra	€/mq 250,00
	Piano seminterrato	€/mq 150,00

**2.2. Capannoni pesanti mq. 500 – 1.500 mq.**

Capannoni pesanti con struttura in c.a.o., c.a.p. o mista e muratura/pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

€/mq 290,00

per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo di 10 mt. Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Per capannoni isolati di superficie inferiore a 500 mq. il costo va incrementato del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Piano terra	€/mq 290,00
	Piano seminterrato	€/mq 150,00

### **2.3 Capannoni leggeri superiori a mq. 1500 fino a mq. 5.000 mq.**

Capannoni leggeri con struttura in prefabbricati, o in ferro e pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

€/mq 185,00 - €/mq 230,00

per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%.

Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Piano terra	€/mq 185,00 - €/mq. 230,00
	Piano seminterrato	€/mq 110,00 - €/mq 140,00
Uffici con adeguato livello impiantistico e di finiture	Piano terra	€/mq 260,00
Soppalchi realizzati per piano ad uso produttivo, direzionale, servizi		Valore 70% del capannone

il valore min – max è computato in funzione della superficie dei capannoni

### **2.4 Capannoni pesanti superiori a mq. 1500 fino a mq. 5.000 mq.**

Capannoni pesanti con struttura in c.a.o., c.a.p. o mista e muratura/pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

Per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad una altezza 10 mt.

Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo,	Piano terra	€/mq 210,00 - €/mq 260,00
	Piano seminterrato	€/mq 130,00 - €/mq 160,00

spogliatoi)		
Uffici con adeguato livello impiantistico e di finiture	Piano terra	€/mq 260,00
Soppalchi realizzati per piano ad uso produttivo, direzionale, servizi		Valore 70% del capannone

### **2.5. Capannoni leggeri superiori 5.000 mq.**

Capannoni leggeri con struttura in prefabbricati, o in ferro e pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

Per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad una altezza 10 mt.

Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Piano terra	€/mq 170,00
	Piano seminterrato	€/mq 90,00
Uffici con adeguato livello impiantistico e di finiture	Piano terra	€/mq 260,00
Soppalchi realizzati per piano ad uso produttivo, direzionale, servizi		Valore 70% del capannone

### **2.5. Capannoni pesanti superiori ai 5.000 mq.**

Capannoni pesanti con struttura in c.a.o., c.a.p. o mista e muratura/pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici); copertura piana e doppia pendenza. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, fognante e locali ad uso ufficio di esigue dimensioni.

Per altezze superiori ai 5 mt. applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%.

Per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Piano terra	€/mq 200,00
	Piano seminterrato	€/mq 110,00
Uffici con adeguato livello impiantistico e di finiture	Piano terra	€/mq 260,00
Soppalchi realizzati per piano ad uso produttivo, direzionale, servizi		Incremento 10% costo capannone

### **2.6. Laboratori industriali**

Costruzioni ordinarie, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, prefabbricata in c.a.v. e c.a.p. altezza generalmente non superiore a mt. 5, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante integrato zona ad uffici, laboratori, servizi, spogliatoi e mensa, comprendente eventuale vano ascensore, con palazzina uffici.

- capannone €/mq 270,00
- uffici €/mq 490,00

per altezze superiori ai 5 m applicare gli incrementi di prezzo indicati nel caso dei capannoni di cui al punto precedente.

**2.7. Sistemazione aree esterne e recinzioni**

**2.7.1 Pavimentazione delle aree scoperte di pertinenze industriali compreso sottofondo:**

- pavimentazione in conglomerato bituminoso €/mq 36,00
- pavimentazione in conglomerato cementizio €/mq 39,00
- pavimentazione in piastrelle di grès €/mq 42,00
- Pavimentazioni in piastrelle autobloccanti €/mq 30,00
- area non pavimentata €/mq 16,00

**2.7.2 Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura di altezza fino a 2,5 mt:**

- in acciaio verniciato €/ml 120,00
- in rete metallica con pannelli in c.a.v. €/ml 60,00
- in muratura ordinaria €/ml 100,00

per altezze superiori a 2,5 mt - incremento del 20% per metro in altezza.

**3. COSTRUZIONI AD USO TERZIARIO E COMMERCIALE**

**3.1 Strutture comuni a destinazione commerciale realizzate generalmente in c.a. e caratterizzate da rilevanti dimensioni**

Se non diversamente specificato il costo va stabilito, all'interno del range proposto, in base alle caratteristiche dimensionali e distributive del manufatto.

- in fabbricati autonomi (capannoni) valori €/mq 300,00 - €/mq 440,00

**3.1.1 Concessionarie, discoteche, negozi ed esposizione ad uno o più livelli**

- con finiture accurate e impianti ordinari €/mq 380,00 - €/mq 460,00 (in funzione della distribuzione locali, numero vetrine e servizi);
- con finiture e impianti di livello superiore €/mq 460,00 - €/mq 500,00

Per accessori e retro negozio:

- bagni accessibili ai clienti con adeguate finiture, decremento del 40% dell'area di vendita
- depositi, locali tecnici, spogliatoi €/mq 240,00

**3.1.2 Capannoni commerciali tipici per la vendita al dettaglio compresa media grande distribuzione**

Strutture di dimensioni superiori all'ordinario, generalmente ubicate fuori dai centri urbani. I valori indicati si riferiscono a classi di superficie dai 500 ai 5000 mq e sono comprensivi di finiture, impianti e locali adeguati alla destinazione commerciale.

Tipologia	Costo
Capannoni prefabbricati adattati alle speciali	€/mq 300,00 - €/mq 440,00

esigenze commerciali	
----------------------	--

Il costo applicabile è funzione della tipologia costruttiva, delle caratteristiche architettoniche, dimensionali e distributive e del livello impiantistico e di finiture.

### 3.1.3 Centri commerciali

Centro commerciale per la vendita al dettaglio, realizzato in un unico corpo di fabbrica costituito da un ipermercato, negozi interni, locali tecnici, (esclusi parcheggi coperti/scoperti).

Tipologia	Costo	Casi particolari
Ipermercato locali	€/mq 460,00 - €/mq 510,00	
Locale galleria	€/mq 560,00 - €/mq 610,00	
Locali interrati magazzini depositi ecc.	€/mq 220,00	
Gruppo servizi comuni e locali tecnici e di deposito piano negozi	€/mq 270,00	

In presenza di impianti fotovoltaici si terrà conto degli stessi applicando un costo €/mq in base al tipo di pannelli fotovoltaici installati.

### 3.1.4 Parcheggi Centri commerciali

#### Parcheggio multipiano

Struttura in c.a. o acciaio, piani fuori terra o piani interrati, comprese rampe di accesso, gruppi scala/ascensore e servizi, impianti ordinari:

€/mq 250,00

#### Parcheggio a raso

Pavimentazione in asfalto, cordoli e aree pedonali in blocchi di calcestruzzo, sistemazione delle aree a verde, impianto di illuminazione:

€/mq 40,00

Con copertura €/mq 60,00

Con copertura e pannelli fotovoltaici €/mq 70,00

## 4 STRUTTURE SOCIO-SANITARIE

### 4.1 Ospedali, case di cura ed altre strutture per l'assistenza sociosanitaria residenziale

Sono comprese le strutture che prevedono sia la degenza che l'espletamento di attività cliniche, diagnostiche o ambulatoriali caratterizzati generalmente da un grado di rifinitura elevato e significativa dotazione di impianti. Gli ampi range di riferimento comprendono sia edifici di nuova concezione realizzati con strutture prefabbricate e tecnologie e materiali moderni, che strutture di antica edificazione in muratura di maggiore imponenza e dunque il valore da attribuire va scelto principalmente in funzione delle caratteristiche costruttive, dimensionali, architettoniche e di finiture.

Tipologia	Costo	
Sale e locali per attività cliniche, diagnostiche, ambulatoriali e di degenza (compresi disimpegni e servizi interni alle camere) con finiture e impianti di livello ordinario o	€/mq 600,00	

superiore		
Seminterrati o interrati	Decremento del 20% del valore delle sale	

## 5 ISTITUTI DI FORMAZIONE

Fabbricati destinati a, scuole, università, conservatori, accademie civili e militari, collegi, convitti, educandati, seminari, caserme, biblioteche ecc. aventi particolari caratteristiche costruttive-dimensionali e tipologico-distributive non riferibili ad immobili di tipologia catastale B.

Tipologia	Costo	
Costruzioni comuni in c.a. su uno o più livelli con impianti e finiture adeguate	€/mq 300,00	
Costruzioni speciali in c.a. con caratteristiche architettoniche e impiantistiche di livello superiore all'ordinario (luci e altezze elevate, pavimenti in marmo o gres ecc.)	€/mq 460,00	
Uffici e istituti di rappresentanza in edifici in muratura di pregio storico-architettonico	€/mq 510,00	
Uffici multipiano di nuova generazione con struttura robusta	€/mq. 650,00	

## 6 CINEMA, TEATRI, SALE PER PUBBLICO SPETTACOLO

### 6.1 Cinema, teatri, sale concerti ad unico livello generalmente di elevata altezza e libere da pilastri

Tipologia	Costo	
Sala proiezioni, concerti, platea e palcoscenico	€/mq 400,00	
Hall d'ingresso e foyer	€/mq 470,00	
Locali di servizio (biglietterie, uffici, camerini, servizi igienici ecc.)	€/mq 270,00	

### 6.2 Multisala

Struttura in c.a.p. o c.a. altezza compresa tra i 10 mt. e i 15 mt., per altezze inferiori oppure superiori decremento 10%, incremento 10%.

Nel conteggio sono comprese le parti adibite a spazi complementari e accessori.

Tipologia	Costo per posto a sedere (1 posto a sedere = 1,8 ÷ 2,5 mq):	
Numero posti compreso tra 500 e 1.500, numero sale inferiori a 5	€/posto 4.000,00	
Numero posti maggiore 1.500, numero sale superiori a 5	€/posto 4.600,00	

La verifica può essere effettuata applicando il seguente costo, parametrato alla superficie lorda di pavimento del fabbricato: caso 1 €/mq 1.860,00, caso 2 €/mq 2.140,00.

## 7 STRUTTURE SPORTIVE

### 7.1 Campi da gioco polivalenti, palestre, campi da tennis, padel

Sistemazione della superficie polifunzionale di dimensioni minime 11 x 24 (es. da tennis) e massime 90 x 120 (es. da calcio regolamentare), compresa recinzione metallica, esclusa illuminazione, tribune e copertura.

Tipologia	Specifiche tecniche	Costo
Calcio, calcetto, pallacanestro, pallavolo compreso scavo, sottofondo, ed eventuale recinzione, esclusa illuminazione, tribune e copertura	In materiale sintetico (erbetta, gomma, resina ecc.)	€/mq. 40,00
	In terra rossa	€/mq. 37,00
	In cemento	€/mq.23,00
	in erbetta naturale / terra battuta	€/mq. 13,00

#### 7.1.1 Coperture leggere per strutture sportive di cui al punto 7.1

Struttura metallica e telo di copertura in pvc €/cad. 17.000,00

Struttura in legno lamellare e telo di copertura in pvc €/cad. 26.000,00

Pallone pressostatico, compreso impianto necessario alla tenuta in pressione €/cad. 22.000,00

#### 7.1.2 Illuminazione campi sportivi

Impianti costituiti da pali luce circostanti le aree di gioco, rispondenti alle specifiche esigenze di attività sportive definite in base al livello di competizione ed alle dimensioni del campo

- per competizioni agonistiche a livello nazionale e internazionale (campo da calcio regolamentare di dimensioni 90x120 e fari con intensità luminosa di 500 lux), €/cad. 26.000,00;
- per campi polivalenti di dimensioni minime 11 x 24, 25 x 42, 27 x 45 e dimensioni similari, €/cad. 4.600,00;
- per competizioni amatoriali e campetti da tennis o calcetto fino a 1000 mq., €/cad.3.100,00.

#### 7.1.3 Tribune e gradinate

- Gradinate in ferro/legno per piccoli impianti ed arene €/mq. 80,00;
- Gradinate scoperte e arene realizzate in cls per impianti di medie dimensioni €/mq. 150,00;
- Tribune coperte in cls per impianti rilevanti compresi eventuali sottoservizi €/mq. 240,00.

#### 7.1.4 Piscine

Piscine scoperte realizzate con scavo complete di impianti e rifiniture adeguate alla destinazione.

- Piscine fino a 250 mq., €/mq. 410,00;
- Piscine oltre 250 mq., €/mq. 490,00.

I costi sono inerenti piscine scoperte con profondità media superiore a 1,50 mt.

Piscine coperte con struttura in cemento armato (normale precompresso) o muratura, complete di tutta l'impiantistica e gli accessori per il funzionamento completo ed ottimale: per le vasche si utilizzeranno i valori delle piscine scoperte a cui si aggiungono i costi dell'edificio/struttura che copre e contiene la piscina ed i valori di tutti i locali accessori e di servizio.

Per quanto riguarda la copertura si fa riferimento alle strutture indicate al punto 7.1.1.

### **8. Campi da golf 18 buche, in terreno pianeggiante, (escluso costruzioni e club-house):**

Campo di ottima qualità, di 18 buche campionato, con accurato progetto tecnico/paesaggistico, realizzato su un'area pari o maggiore di 50 ha, con laghetti/collinette, con ampia superficie a green, dotato di percorso kart, campo prova e pregevole patrimonio arboreo, abilitato alle competizioni internazionali:

da 90.000,00 €/buca a 130.000,00 €/buca

- Campo di media qualità, di 18 buche campionato, realizzato su un'area inferiore a 50 ha, con ordinaria superficie a green, con limitato numero di laghetti/collinette, dotato campo prova e ordinario patrimonio arboreo:

da 70.000,00 €/buca a 90.000,00 €/buca\*

(\*) il costo varia anche in funzione dell'abilitazione o meno ai campionati nazionali

- Club house: in legno/ferro o prefabbricati costo medio di costruzione €/mq. 290,00 €/mq.
- Club house: in muratura costo medio di costruzione €/mq. 370,00 €/mq.

Costo di costruzione suscettibile di percentuali di incremento 10% 20%, in funzione del livello delle finiture.

### **9. Alberghi**

Costi di realizzazione riferiti a camere standard con bagno ed estendibili anche agli altri ambienti comuni, purchè non dotati di peculiari caratteristiche architettoniche e di panoramicità che ne aumentano il costo.

Tipologia	Costo €/mq/camera
1 stella e ostelli	€/mq. 190,00
2 stelle e pensioni	€/mq. 300,00
3 stelle	€/mq. 700,00
4 stelle	€/mq. 900,00
5 stelle	€/mq. 1.200,00
5 stelle lusso	€/mq. 1.400,00

Hall, reception, uffici, sala attesa, sale comuni	Stesso valore delle camere
Suite e camere deluxe con vista panoramica e superiore livello impiantistico e di finiture	Incremento del 10% - 20% costo delle camere
Camere a ridotta panoramicità poste ai piani inferiori in scavo aperto o terrapieno	Decremento del 10% - 20% costo delle camere

## Locali accessori per il personale

Depositi al piano seminterrato	Decremento del 50% 60% costo delle camere
Depositi, spogliatoi ed altri locali di servizio dislocati ai piani che ospitano le camere	Decremento del 30% 40% costo delle camere
Servizi igienici e cucine	Decremento del 20% 30% costo delle camere

Servizi complementari per gli ospiti: aree comuni e servizi accessori frequentemente presenti in strutture ricettive di livello superiore e destinati alla ristorazione, allo sport, allo svago ed al relax, caratterizzati da un elevato livello impiantistico e di finiture	Stesso valore delle camere
Bar, ristorante, sala colazione, sale conferenze e polifunzionali	Stesso valore delle camere
Centri benessere e massaggi, area fitness e sala giochi-relax	Decremento fino 10% valore camere
SPA caratterizzate da impianti di livello superiore (escluse vasche-piscine)	Decremento fino 10% valore camere
Piscine esterne	Voce 7.1.4

Nel caso di strutture ricettive, alberghi, posti all'interno di ville storiche, palazzi storici, strutture che per caratteristiche architettoniche ed ambientali superano l'ordinarietà la valutazione potrà essere incrementata fino al 40%.

**10. Campeggi**

Aree attrezzate per campeggio (costo medio complessivo comprensivo di sistemazione a verde, a pavimento, impianto elettrico, irrigazione), escluso valore del suolo. *	€/mq. 40,00
Aree non attrezzate passaggio, sosta, asfaltate e pavimentate, escluso valore del suolo. **	€/mq. 26,00
bungalow in materiale leggero, senza servizi	€/mq 170,00
bungalow in muratura, con servizi	€/mq. 260,00
Strutture per servizi igienici, spogliatoi e depositi in struttura leggera/pesante	€/mq. 200,00 - €/mq. 290,00
Chiosco in legno per bar, tavola calda e simili	€/mq. 200,00 - €/mq. 250,00
Chiosco in muratura per bar, tavola calda e simili	€/mq. €/mq. 260,00 - €/mq. 300,00
Tettoie	€/mq. 60,00

\* Al valore indicato sarà aggiunto il valore del suolo e a decorrere dal 1 gennaio 2025 si applica l'incremento del 85% previsto dal D.L. 113/2024.

\*\* Al valore indicato sarà aggiunto il valore del suolo e a decorrere dal 1 gennaio 2025 si applica l'incremento del 55% previsto dal D.L. 113/2024.

**11. Parcheggi**

Parcheggi multipiano Struttura in c.a. o acciaio, fino a sei piani fuori terra o fino a due piani interrati, comprese rampe di accesso, gruppi scala/ascensore e servizi, piccoli uffici di custodia al piano terra, impianti ordinari costo medio comprensivo di strutture, finiture e impianti ordinari €/mq 300,00;

Parcheggi a raso scoperti (compresa pavimentazione in asfalto o masselli di cls, aiuole, cordoni, segnaletica, fognatura e impianto di illuminazione e irrigazione) €/mq 40.

Con copertura €/mq 60,00

Con copertura e pannelli fotovoltaici €/mq 70,00

**12. Istituti di credito e simili**

Fabbricati per uffici concepiti, adattati per le specifiche esigenze di un istituto di credito aventi caratteristiche impiantistiche e distributive non assimilabili a quelle di tipologie catastali C/1 o A/10 e aventi speciali dotazioni di sicurezza.

Tipologia	Costo	
Uffici di medie dimensioni adattati alle speciali esigenze distributive e di sicurezza di un'attività direzionale-creditizia (agenzie bancarie, assicurative e simili).	€/mq. 400,00	
Uffici strutturati di nuova concezione con struttura robusta e superiori dotazioni impiantistiche e di sicurezza	€/mq. 600,00	
Locali accessori ai piani seminterrati (Locali tecnici, archivi, depositi)	Decremento del 40% del valore degli uffici	
Camere di sicurezza (Caveau)		€/mq 760,00

**13. Uffici strutturati ed istituti di formazione**

Tipologia	Costo	
Costruzioni comuni in c.a. su uno o più livelli con impianti e finiture adeguate	€/mq. 300,00	
Costruzioni speciali in c.a. con caratteristiche architettoniche e impiantistiche di livello superiore all'ordinario (luci e altezze elevate, pavimenti in marmo o gres ecc.)	€/mq. 460,00	
Uffici e istituti di rappresentanza in edifici in muratura di pregio storico-architettonico	€/mq. 510,00	
Uffici multipiano di nuova generazione con struttura robusta a torre.	€/mq. 650,00	

## 14. Costruzioni per l'agricoltura

### 14.1 Costruzioni rurali

Fabbricati in muratura ad uno o due piani fuori terra, tetto a falda, altezza non superiore a mt 4,00, destinati a magazzini e ricovero mezzi agricoli: €/mq 150,00

### 14.2 Stalle e affini

Tipologia	Costo	
Struttura aperta o semiaperta in legno/ferro a stabulazione libera	€/mq. 80,00	
Struttura chiusa in muratura a stabulazione libera, fissa o mista	€/mq. 110,00	
Strutture coperte di altezza contenuta destinate alla custodia e all'allevamento di animali di piccola taglia	€/mq 80,00	
Sale mungitura locali in muratura oppure c.a. compresa sala pavimentata	€/mq.135,00	

### 14.3 Concimaie e vasche

Tipologia	Costo	
Concimaie a platea	€/mq. 15,00	
Vasche in calcestruzzo o in cemento armato per raccolta liquami o letame	€/mq. 40,00	

### 14.4 Silos per stoccaggio

Tipologia	Materiali	Consistenza	Costo
Strutture di non facile rimozione, generalmente realizzate in calcestruzzo/acciaio su platea sopraelevata, utilizzate a valle o a monte del processo produttivo per lo stoccaggio di materiali solidi quali cereali, calce, inerti ecc. (se realizzate in lamiera zincata va incrementato il costo del 10%)	Prefabbricati cilindrici	fino 150 mc	€/mc. 100,00
		fino 300 mc	€/mc. 90,00
		fino 500 mc	€/mc. 70,00
		oltre 500 mc	€/mc. 60,00
	Trincea realizzati in opera in cls		€/mc. 35,00

### 14.5 Serbatoi

Tipologia	Portata	Costo
Strutture prefabbricate in acciaio inox destinate ad immagazzinare	fino a 150 hl	€/cad 2.600,00
	fino a 300 hl	€/cad 3.100,00

vino, latte, liquidi alimentari	fino a 500 hl	€/cad 4.200,00
	oltre 500 hl	€/cad 4.900,00

#### 14.6 Vasche per enologia, latte, liquidi alimentari:

Tipologia	Portata	Costo
Vasche di raccolta e conservazione vino, latte liquidi alimentari poggianti su basamento in cls, escluse quelle di facile rimozione, in acciaio	fino a 50 hl	€/cad 1.300,00
	fino a 100 hl	€/cad 1.600,00
	fino a 150 hl	€/cad 2.200,00
	fino a 200 hl	€/cad 2.600,00
in vetroresina va decrementato il costo della voce precedente del 30%		Decremento valori precedenti del 30%
in muratura o cemento armato (normale o precompresso), munite di sportelli.		€/hl 15,00

### 15. Opere minori comuni a tutte le destinazioni

#### 15.1 Pavimentazioni

Tipologia	Costo	
Calcestruzzo grezzo comune	€/mq 16,00	
Conglomerato bituminoso/asfalto liscio ordinario	€/mq 36,00	
Piastrelle autobloccanti in cemento	€/mq 38,00	
Conglomerato cementizio/ asfalto industriale	€/mq 40,00	
Piastrelle in Gres/klinker/pietra	€/mq 42,00	
Cubetti in Porfido	€/mq 56,00	
Lastre di marmo o pietra pregiata	€/mq 67,00	

#### 15.2 Aree a verde

Area a verde attrezzato con alberi, piante, aiuole, cordoli e viali in pietra, compresa impiantistica €/mq 26,00