



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

Tel. 0461 491616 - Fax 0461 491617

e-mail: servizio.catasto@provincia.tn.it

posta certificata: serv.catasto@pec.provincia.tn.it

Agli Uffici del Catasto
loro Sedi

e pc Ordini e collegi professionali
loro sedi

Trento, 21 FEB 2013

Prot. n. S133-2013-107094-8.3-21-13

Oggetto: circolare dell'Agazia del Territorio n. 6/2012¹, vetustà e obsolescenza tecnica per categorie D-E (allegata alla presente nota);

A seguito della circolare dell'Agazia del Territorio in oggetto, si rende necessario modificare parzialmente quanto precedentemente indicato con le note n. 169049 del 29.06.2010.

La circolare in oggetto chiarisce che nel costo di ricostruzione devono essere compresi, oltre al valore del lotto (a), al costo di realizzazione a nuovo delle strutture (b), al costo a nuovo degli impianti fissi (c), anche le spese tecniche relative alla progettazione (d), alla direzione lavori ed al collaudo (e) e agli oneri concessori di urbanizzazione e finanziari (f).

Si precisa che per quanto attiene agli elementi individuati dalle lettere "d, e, f", questi possono ritenersi già compresi nei valori tabellari del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (lettera b) utilizzati degli Uffici per la stima ed inseriti nel programma gestionale del Catasto fabbricati.

E' però necessario rendere evidente questo aspetto, inserendo una apposita dichiarazione, sia nelle stampe dell'accertamento d'ufficio che nella dichiarazione degli elementi estimali dichiarati a cura del tecnico libero professionista nella denuncia DOCFA.

La circolare affronta, tra gli altri aspetti, il tema del deprezzamento delle strutture e degli impianti fissi, in relazione alla loro vetustà e all'obsolescenza tecnologica.

Gli aspetti innovativi, rispetto a quanto già adottato dallo scrivente Servizio, riguardano alcuni aspetti riferita alla "vita utile", alla "vita effettiva" ed al "valore residuo" di un bene e come questi vanno valutati in riferimento al suo deprezzamento.

Per quanto riguarda i fabbricati, il deprezzamento va applicato esclusivamente per quelli costruiti in epoca antecedente al biennio economico 1988-89, secondo i criteri esplicitati nella tabella n. 1 di pagina 3 dell'allegato tecnico III.

La "vita utile" delle le Unità Immobiliari a destinazione speciale e particolare è valutabile con ragionevole approssimazione, in anni 60 per strutture artigianali e industriali; per gli immobili industriali, con particolari strutture in cemento armato, come ad esempio: le dighe, i canali, le paratie, i muri, ecc., la "vita utile" si può considerare di anni 100.

Come "vita effettiva" si considerano gli anni trascorsi fra il momento della realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria di riferimento (1988/89).

Il "valore residuo" del fabbricato (sempre in riferimento all'epoca censuaria) è da computare con una percentuale da applicare a quello iniziale a nuovo (definita in forma tabellare) che decresce ordinariamente ogni 15 anni di un 10 % fino ad arrivare a zero; deve essere comunque valutato se siano intervenute opere di risanamento o ristrutturazione tali da modificare questo criterio.

In riguardo alla valutazione degli impianti presenti nell'azienda, la circolare evidenzia come il deprezzamento vada applicato non solo per quelli installati antecedentemente all'epoca censuaria ma anche per quelli successivi, adottando due metodologie:

a) Per gli impianti posti in opera prima dell'epoca censuaria, vanno utilizzati i criteri esplicitati nella tabella 1 di pagina 3 dell'allegato tecnico III, ricordandosi di aumentare sempre la vita effettiva (VTe) di anni 5.

b) per gli impianti installati dall'epoca censuaria, vanno utilizzati i criteri esplicitati nella tabella 2 di pagina 6 dell'allegato tecnico III, senza nessun correttivo.

In considerazione della varie tipologie di impianti, **si rende necessario che il libero professionista, indichi l'anno di installazione e la vita utile di ciascun impianto presente nell'azienda, evidenziando questi dati nella dichiarazione degli elementi estimali che vengono allegati alla denuncia DOCFA.**

Per qualsiasi chiarimento contattare il geom. Alberto Fronza: tel. 0461-491659 / e-mail: alberto.fronza@provincia.tn.it

Distinti saluti.



IL DIRIGENTE
arch. Roberto Revolfi

¹ allegata Circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012