

Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Provinciale Territorio

***Nota tecnica per il censimento
degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto***

Premessa

L'art. 7-*quinquies* del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 1131 (di seguito solo "articolo 7-*quinquies*"), ha introdotto innovazioni nella disciplina catastale inerente alle strutture ricettive all'aperto¹.

Rinviando integralmente al contenuto della risoluzione n. 67 del 20/12/2024 della Direzione Centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, si intende con la presente nota tecnica fornire opportuni riferimenti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane in argomento, limitatamente al contesto territoriale di competenza dell'Ufficio Provinciale Territorio della DP di Brescia.

¹ Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo):

"1. [...] sono strutture ricettive all'aperto:

a) i villaggi turistici;

b) i campeggi;

c) i campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche;

d) i parchi di vacanza.

2. Sono villaggi turistici le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in allestimenti minimi, in prevalenza sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

3. I villaggi turistici possono anche disporre di piazzole di campeggio attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

4. Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. In alternativa alla dizione di campeggio può essere usata quella di camping.

5. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

6. I campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche sono aree di ricezione all'aperto gestite da imprenditori agricoli ai sensi della legge 20 febbraio 2006, n. 96, recante disciplina dell'agriturismo.

7. Sono parchi di vacanza i campeggi, a gestione unitaria, in cui è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura. [...]"

Determinazione rendita catastale

In assenza delle condizioni per l'applicazione degli approcci reddituale e di mercato, la rendita catastale può essere determinata con l'approccio di costo, valorizzando tutte le componenti rilevanti sotto il profilo catastale (rif. Circolare n. 6/T del 2012).

Con l'approccio di costo, ai fini della stima della rendita dell'intera unità immobiliare, si devono includere nella valutazione le seguenti voci di costo:

1. valore di costo ordinario per l'acquisizione del lotto di terreno (comprensivo del valore venale e dei relativi oneri e spese), sul quale sorgono le aree destinate al pernottamento e le eventuali altre costruzioni o aree scoperte che compongono la struttura ricettiva (componente suolo);
2. costo tecnico delle costruzioni e per la sistemazione delle aree scoperte (componente costruzioni) e degli eventuali elementi strutturalmente connessi (componente elementi connessi) evidenziando separatamente:
 - 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;
 - c) altre eventuali costruzioni (bar, servizi igienici, tettoie, bungalow, sistemazioni delle aree scoperte non destinate al pernottamento, ecc.)

Per le aree di cui ai precedenti punti a) e b) si devono tenere in considerazione tutte le opere, le sistemazioni e gli impianti cosiddetti "trasversali" a servizio delle aree stesse e che rendono le aree fruibili e funzionali al pernottamento degli ospiti (percorsi carrabili e pedonali di accesso e/o interni, recinzione perimetrale o di delimitazione interna, impianti di illuminazione, di scarico reflui e adduzione acqua, elettrico, idrico-sanitario, di videosorveglianza, ecc.).

3. spese tecniche, oneri concessori, di urbanizzazione e finanziari e profitto normale del promotore immobiliare (componente costruzioni e/o elementi connessi).

Nell'ipotesi, da evidenziare opportunamente nella relazione estimale, di conglobare i costi di cui ai punti 2) e 3) in voci di costo onnicomprensive (costruzioni/sistemazioni di aree ed elementi ad esse strutturalmente connessi, spese tecniche, oneri concessori, di urbanizzazione e finanziari e profitto normale del promotore immobiliare), la stima potrà essere strutturata come indicato nella seguente tabella.

Esemplificazione struttura della stima diretta con approccio di costo

Rif.	Natura	Descrizione	Consistenza (a)	Valori unitari (b)	Valori complessivi (D = a*b)
1	S	Lotto intera struttura ricettiva			D1
2	C	Aree attrezzate per ospitare allestimenti mobili di pernottamento			D2
3	C	Aree destinate al pernottamento non attrezzate per allestimenti mobili			D3
4	C	Reception			D4
5	C	Ristorante			D5
6	C	Piscina			D6
7	C	Aree non destinate al pernottamento (specificare)			D7
....
....
....	C	Incr. 85 DL113/2024	Consistenza rif.2	valore unitario rif.2*0,85	...
....	S	Incr. 85 DL113/2024	Consistenza rif.2	valore unitario rif.1*0,85	...
....	C	Incr. 55 DL113/2024	Consistenza rif.3	valore unitario rif.3*0,55	...
n	S	Incr. 55 DL113/2024	Consistenza rif.3	valore unitario rif.1*0,55	Dn
Valore complessivo					$Va = \sum D1 + \dots + Dn$
Saggio di fruttuosità					$r = 2\%$
Rendita catastale					$R.C. = Va * r$

Quanto ai valori di costo da impiegare ai fini della valutazione, si riporta di seguito il contenuto del prezzario per le stime dirette adottato e condiviso con Ordini e Collegi professionali con nota n. 59065/2017, con riguardo alle strutture ricettive in argomento, a cui fare riferimento per la redazione delle stime dirette, con alcune opportune precisazioni di seguito illustrate:

- i valori di riferimento per le varie componenti ricomprese nelle tipologie edilizie residence/villaggi/campeggi (pag. 20 dell'allegato n. 2 al prezzario sopra richiamato) devono considerarsi riferite esclusivamente al costo di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, oneri concessori, di urbanizzazione e finanziari e del profitto normale del promotore immobiliare, escluso il valore di costo ordinario per l'acquisizione del suolo (da valutare a parte); la variabilità delle fasce di costo previste nel prezzario è da ricondurre alla diversa qualità tipologico-costruttiva e al diverso livello di dotazioni impiantistiche e accessorie delle strutture e delle aree attrezzate o non attrezzate presenti sul territorio; pertanto, nel redigere la stima, si avrà riguardo a tali caratteristiche per applicare la fascia di costo più appropriata;
- i valori di riferimento per le tipologie "aree attrezzate con piazzole" e "aree non attrezzate" potranno rispettivamente essere impiegati per le due tipologie di aree indicate al precedente punto 2 lettere a) e b), mentre per le restanti aree non destinate al pernottamento si avrà riguardo alla loro specifica destinazione;

- fatte salve indagini di maggior dettaglio, per la valutazione del valore di costo ordinario per l'acquisizione del lotto di terreno su cui sorgono le aree destinate al pernottamento e le eventuali altre costruzioni o aree scoperte che compongono la struttura ricettiva, stante l'appartenenza al medesimo segmento di attività, si potrà utilmente far riferimento alle indicazioni contenute nel prezzario con riguardo alle strutture ricettive della categoria D/2 (pag. 16 e seguenti dell'allegato n. 2 al prezzario), per ciascun comune del territorio provinciale, applicando all'intera estensione del lotto di terreno un valore compreso nelle seguenti fasce, in considerazione dell'ubicazione di dettaglio, della consistenza superficiaria e della densità edilizia:
- a) per i residence/villaggi e per le strutture ricettive miste che comprendano sia residence/villaggi (con strutture fisse per il pernottamento) che aree per il campeggio: tra 2% e 5% del valore medio previsto nel prezzario per i fabbricati a destinazione ricettiva (D/2), in considerazione dell'ubicazione di dettaglio, della consistenza superficiaria e della densità edilizia;
 - b) per le strutture ricettive che comprendano prevalentemente aree per il campeggio e relative costruzioni di servizio: tra 1% e 2,5% del valore medio dei fabbricati a destinazione ricettiva (D/2), in considerazione dell'ubicazione di dettaglio, della consistenza superficiaria e della densità edilizia.

Estratto del prezzario per le stime dirette
condiviso con Ordini e Collegi professionali con nota n. 59065/2017

RESIDENCE-VILLAGGI			
VILLAGGI	zona di scarso pregio	zona di medio pregio	zona di elevato pregio
	valore in €/mq	valore in €/mq	valore in €/mq
ricezione-bar-ristoranti-uffici	780	900	1050
villette monofamiliari	620	750	880
villette bifamiliari	520	630	780
camere multiple	420	500	620
bungalow in muratura con servizi	500	600	650
bungalow in muratura senza servizi	400	450	500
bungalow in legno - ferro	160	210	260
CAMPEGGI	zona di scarso pregio	zona di medio pregio	zona di elevato pregio
tipologia	valore in €/mq	valore in €/mq	valore in €/mq
aree attrezzate con piazzole	26	30	36
aree non attrezzate	16	18	21
bar-supermarket all'interno del campeggio	520	600	670
fabbricati attrezzati solo con servizi	260	280	310
uffici o abitazione custode	520	600	670

Si evidenzia che trattandosi di strutture particolari, la verifica delle dichiarazioni verrà eseguita per valutare tutte le specificità del caso (es. tipologia delle aree attrezzate, valore del suolo per zone della provincia/comune di scarso o particolare pregio, ecc.).

Pertanto, le dichiarazioni dovranno descrivere la struttura oggetto di valutazione per evidenziare le specifiche caratteristiche tipologiche delle singole componenti del compendio immobiliare, descrivere l'approccio di stima adottato e fornire i riferimenti delle valutazioni proposte, specialmente quando non si ritengano appropriati i valori precedentemente richiamati e presenti nel prezzario già in uso presso l'ufficio (è opportuno produrre relazione tecnica allegata).

ESEMPIO PRATICO

Si riporta un esempio di applicazione pratica delle presenti note tecniche, riguardante una struttura ricettiva all'aperto sita nel comune di San Felice Del Benaco, direttamente prospiciente il Lago di Garda, dotata di spiaggia pertinenziale e ottima accessibilità dalla viabilità locale e sovracomunale. Si evidenzia che le valutazioni contenute nell'esempio si basano su caratteristiche tipologico-costruttive ipotetiche, desunte da informazioni sommarie tratte dal materiale pubblicamente disponibile nel sito web della struttura. Dette valutazioni sono da considerarsi valide nei limiti di tali ipotesi, senza pretesa di possedere piena coerenza con le effettive caratteristiche dell'immobile, al solo fine di fornire un esempio ipotetico di applicazione delle presenti note tecniche, pur a partire da un caso concreto.



Rappresentazione planimetrica generale della struttura ricettiva (fonte: sito web)

- perimetrazione rossa: aree attrezzate per ospitare allestimenti mobili di pernottamento
- perimetrazione gialla: aree destinate al pernottamento non attrezzate per allestimenti mobili

Simulazione stima diretta della rendita catastale della struttura ricettiva (approccio di costo)

Rif. Plan.	Natura	Descrizione	Consistenza [mq]	Valori unitari [€/mq]	Valore complessivo [€]
1	C	Aree attrezzate per ospitare allestimenti mobili di pernottamento (elevato pregio: attrezzaggio per case mobili)	3.977	36,00	143.172,00
2	C	Aree attrezzate per ospitare allestimenti mobili di pernottamento (medio pregio: attrezzaggio per soli camper/caravan)	1.250	30,00	37.500,00
3	C	Aree destinate al pernottamento non attrezzate per allestimenti mobili (medio pregio)	1.023	18,00	18.414,00
4	C	Ricezione-bar-ristorante-uffici (medio pregio)	290	900,00	261.000,00
5	C	servizi (medio pregio)	150	280,00	42.000,00
6	C	Bungalow in muratura con servizi (medio pregio)	720	600,00	432.000,00
7	C	Aree scoperte non destinate al pernottamento (viabilità esterna alle aree attrezzate, parcheggi, aree relax, aree verdi)	9.500	15,00	142.500,00
1	C	Incr. 85 DL113/2024 - voce 1	3.977	30,60	121.696,20
2	C	Incr. 85 DL113/2024 - voce 2	1.250	25,50	31.875,00
3	C	Incr. 55 DL113/2023 - voce 3	1.023	9,90	10.127,70
-	S	Lotto intera struttura ricettiva*	16.910	25,38	429.091,25
1	S	Incr. 85 DL113/2024 - voce 1	3.977	21,57	85.778,92
2	S	Incr. 85 DL113/2024 - voce 2	1.250	21,57	26.960,94
3	S	Incr. 55 DL113/2023 - voce 3	1.023	13,96	14.277,24
			Valore costruzione	Vc	1.240.284,90
			Valore suolo	Vs	556.108,35
			Valore complessivo	Va = Vc+Vs	1.796.393,25
			saggio di fruttuosità	r	0,02
			Rendita catastale	R.C. = Va*r	35.927,87

(*) calcolo valore unitario di riferimento per il valore del lotto:

- valore di costo medio per fabbricati a destinazione ricettiva (D/2) nel Comune di San Felice del Benaco: 1.015 €/mq
- coefficiente applicabile: 2,5% in considerazione della prevalente destinazione a campeggio, dell'ottima ubicazione di dettaglio, della consistenza superficiale ordinaria e della significativa presenza di fabbricati (pur nell'ambito della tipologia campeggio)
- valore unitario di riferimento: $0,025 \times 1.015 \text{ €/mq} = 25,38 \text{ €/mq}$