



Ufficio Provinciale di Lecco – Territorio

**PREZZIARIO PER LE STIME A COSTO DI COSTRUZIONE
DEGLI IMMOBILI DI CATEGORIA SPECIALE E
PARTICOLARE
AL BIENNIO CENSUARIO 1988/89**

I Edizione – luglio 2015

con errata corrige del 6/9/2016 (vedi premessa)

Premessa alla prima edizione

Il presente Prezziario è nato dall'esigenza, sia per i tecnici professionisti sia per i tecnici dell'Ufficio, di avere una fonte di riferimento per la stima degli immobili di categoria speciale e particolare, nell'ambito del procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale con approccio di costo, così come stabilito dalla circolare 6/2012 dell'ex Agenzia del Territorio.

I costi riportati per diverse tipologie di immobili speciali e particolari sono frutto di una dettagliata analisi ed elaborazione di dati, eseguita prendendo come riferimento i Prezziari del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, i prezziari in uso presso altri uffici catastali, nonché dal raffronto con i dati "storici" dell'Ufficio Provinciale di Lecco.

Gli importi indicati rappresentano i solli costi di costruzione MEDI delle strutture al biennio 1988/1989, e pertanto ad essi andranno sommati, ai sensi della circolare 6/2012, il costo del terreno, le spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori ed al collaudo, gli oneri concessori e di urbanizzazione, gli oneri finanziari ed il profitto del promotore.

E' bene precisare che i costi assunti sono stati computati tenendo conto degli standard costruttivi medi; pertanto, essi possono variare sia per condizioni differenti dai suddetti standard costruttivi sia per particolari eventuali vincoli ambientali. Sarà compito del professionista, sia esterno che interno all'Ufficio, evidenziare e giustificare nelle stime gli eventuali incrementi o decrementi di costo da effettuare.

Infine, si precisa che il Prezziario che viene adottato in data odierna è da considerarsi uno strumento "dinamico" ed in evoluzione, soggetto cioè a futuri aggiornamenti, arricchimenti ed implementazioni.

Lecco, 10/7/2015

Il Direttore

Errata corrige del 6/9/2016:

Viene corretto un errore riportato nella parte III, "Strutture e impianti vari", relativamente alla voce "SERBATOI IN CEMENTO ARMATO", ove, in luogo del costo unitario errato (€/cad), viene indicato il costo unitario nell'espressione corretta, pari cioè ad €/mc.

parte I

Strutture

TETTOIE



Tettoia di tipo semplice:

struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura piana; pavimentazione naturale.

60,00 €/mq

Tettoia di tipo medio:

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

77,00 €/mq



Tettoia a destinazione particolare:

tettoie per mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.. Struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifinitura accurati; presenza di eventuali servizi e/o impianti.

181,00 €/mq



COSTRUZIONI CIVILI ED INDUSTRIALI (per interrati e seminterrati operare una riduzione del 20%)

costruzioni comuni industriali-commerciali (h 3-4 m/piano)		
ad un piano	207,00	€/mq
a più piani	77,00	€/mc



Strutture in C.A. con copertura gettata in opera, altezza non superiore a 3-4 m per piano; pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in cemento o manto bituminoso.

costruzioni speciali con struttura di particolare robustezza		
	310,00	€/mq



Fabbricati ad uno o più piani con struttura di particolare robustezza, in C.A., acciaio o mista; solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli.

palestre, discoteche, locali pubblico spettacolo	362,00 €/mq
---	-------------



Costruzioni caratterizzate da ampie superfici coperte, ad un piano, libere da pilastri e con grado di rifinitura accurato.

	min	max
fabbricati residenziali	105,00 €/mc	160,00 €/mc

	min	max
costruzioni per uffici	145,00 €/mc	250,00 €/mc

costruzioni a destinazione particolare	258,00 €/mc
---	-------------



Sono costruzioni caratterizzate generalmente da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato (case di cura, grandi magazzini, ecc.).

alberghi	
1-2 stelle	155,00 €/mc
3 stelle	207,00 €/mc
4 stelle	258,00 €/mc
5 stelle	336,00 €/mc
5 stelle L	413,00 €/mc

costi di verifica:

quattro stelle	45.327,00 €/camera
tre stelle	31.616,00 €/camera
ristrutturazione albergo	32.838,00 €/camera

CAPANNONI**Copertura piana con h 4,00 m**

superficie S fino a 500 mq	206,00	€/mq
superficie S compresa tra 501 e 1600 mq	$Cs = 166 + 40 * (1600 - S) / 1100$	€/mq
superficie S compresa tra 1601 e 5000 mq	$Cs = 149 + 17 * (5000 - S) / 3400$	€/mq
superficie S maggiore di 5000 mq	149,00	€/mq

maggiorazione
per ogni m in più
di altezza

3,50%
2,70%
1,60%
1,60%

**Copertura a doppia pendenza con h 4,00 m**

superficie S fino a 500 mq	201,00	€/mq
superficie S compresa tra 501 e 1600 mq	$Cs = 155 + 46 * (1600 - S) / 1100$	€/mq
superficie S compresa tra 1601 e 5000 mq	$Cs = 132 + 23 * (5000 - S) / 3400$	€/mq
superficie S maggiore di 5000 mq	132,00	€/mq

maggiorazione
per ogni m in più
di altezza

3,40%
2,60%
2,10%
2,10%



PAVIMENTAZIONI ESTERNE

in conglomerato bituminoso	36,00	€/mq
in conglomerato cementizio	39,00	€/mq
in piastrelle di gres	52,00	€/mq
in piastrelle autobloccanti	30,00	€/mq

RECINZIONI

in acciaio verniciato	103,00	€/ml
in rete metallica con pannelli in c.a.v.	65,00	€/ml
in muratura ordinaria	194,00	€/ml
in blocchi Trieste o Rosa Cometa	129,00	€/ml

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER DESTINAZIONE

	D1	D7	D8 comm.	D8 capann.	D8 direz.	D5
1 magazzino	1	1	0,7	1	0,7	0,7
2 laboratorio	1	1	1	1	1	1
3 uffici	1,6	1,6	1	1,6	1	1
4 servizi	1,15	1,15	1	1,15	1	1
5 esposizione-vendita	1,5	1,5	1	1,5	1	1
6 sgomberi-ripostigli-cantine	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
7 balconi-terrazze e simili	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8 autorimesse singole	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
9 autorimesse collettive	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25

esempio:

Capannone con copertura piana - categoria catastale D1

altezza	5 m
superficie	1200 mq
ufficio	110 mq
servizi	75 mq

Costo unitario base capannone:

$$Cs = 166 + 40 * (1600 - 1200) / 1100 = 180,55 \text{ €/mq}$$

maggiorazione per altezza:

$$Cs = 180,55 \text{ €/mq} * 1,027 = 185,42 \text{ €/mq}$$

costo unitario ufficio:

$$Cu = 180,55 \text{ €/mq} * 1,6 = 288,88 \text{ €/mq}$$

costo unitario servizi:

$$Cser = 180,55 \text{ €/mq} * 1,15 = 207,63 \text{ €/mq}$$

Costo struttura:

	mq	€/mq	€
capannone	1200	185,42	222.504,00
ufficio	110	288,88	31.776,80
servizi	75	207,63	15.572,25

costo totale

269.853,05

parte II

Impianti

CARRIPONTE

	€
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 2 t e luce m 11,00	5.700,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 t e luce m 11,00	8.300,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 t e luce m 16,00	9.800,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 t e luce superiore a m 16,00 - per ogni m in più	500,00
Carroponte bitrave con carrello-argano della portata di 6 t e con luce m 11,00	11.400,00
Carroponte bitrave con carrello-argano della portata di 6 t e con luce m 16,00	13.500,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 6 t e con luce m 11,00	17.000,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 6 t e con luce m 16,00	19.000,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 10 t e con luce m 11,00	22.700,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 10 t e con luce m 16,00	24.800,00

CARRELLI-ARGANO

	€
Carrello-argano bitrave della portata di 6 t e scartamento tra le due travi di m 1,20	5.200,00
Carrello-argano bitrave della portata di 6 t e scartamento tra le due travi di m 1,80	6.700,00
Carrello-argano bitrave della portata di 10 t e scartamento tra le due travi di m 1,20	10.300,00
Carrello-argano bitrave della portata di 10 t e scartamento tra le due travi di m 1,80	13.500,00

PESE A PONTE

	€
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 40-50 t	8.800,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 50-60 t	9.800,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 13,00 x 3,20 e portata da 40-50 t	10.300,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 60-80 t	11.400,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 40-50 t	11.900,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 13,00 x 3,20 e portata da 50-60 t	13.500,00
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con pianale da m 13,00 x 3,20 e portata da 60-80 t	14.500,00

CELLE FRIGORIFERE

Volume (mc)	motore (HP)	frigorie/h	€	€/frig/h	€/mc
9,00	1,00	1.000	3.500,00	3,50	388,89 €
14,00	1,50	1.500	4.200,00	2,80	300,00 €
26,00	2,00	2.500	7.900,00	3,16	303,85 €
60,00	3,50	5.300	18.100,00	3,42	301,67 €
80,00	4,50	7.100	21.700,00	3,06	271,25 €
100,00	5,00	9.000	26.300,00	2,92	263,00 €
130,00	7,50	12.000	35.100,00	2,93	270,00 €
160,00	10,00	15.000	43.900,00	2,93	274,38 €
400,00	20,00	22.000	64.600,00	2,94	161,50 €
500,00	30,00	27.000	72.300,00	2,68	144,60 €
750,00	35,00	38.000	95.500,00	2,51	127,33 €
1000,00	40,00	50.000	129.100,00	2,58	129,10 €
1500,00	50,00	77.000	162.700,00	2,11	108,47 €
2200,00	60,00	100.000	216.900,00	2,17	98,59 €
3500,00	80,00	150.000	284.000,00	1,89	81,14 €
5000,00	100,00	200.000	346.000,00	1,73	69,20 €
7500,00	140,00	300.000	377.000,00	1,26	50,27 €
9000,00	190,00	400.000	423.500,00	1,06	47,06 €
12000,00	220,00	500.000	508.700,00	1,02	42,39 €
16000,00	250,00	600.000	593.000,00	0,99	37,06 €

MONTACARICHI

portata (kg)	fermate	€
100,00	2	2.582,00
100,00	3	3.099,00
500,00	2	6.197,00
500,00	3	7.747,00
1000,00	2	9.296,00
1000,00	3	10.329,00
1500,00	2 3	14.000,00
2000,00	2 3	19.000,00
3000,00	2 3	22.000,00

ASCENSORI

portata (kg)	€
325,00	9.000,00
480,00	10.000,00
600,00	11.000,00
900,00	15.000,00

SCALE MOBILI

€
41.000,00

TURBINE IDRAULICHE

tipo	potenza (kW)	€
Pelton	100	30.000,00
Pelton	350	70.000,00
Pelton	1.000	160.000,00
Pelton	3.000	300.000,00
Pelton	10.000	480.000,00
Pelton	20.000	700.000,00
Pelton	30.000	900.000,00
Pelton	60.000	1.600.000,00
Francis	1.000	150.000,00
Francis	3.000	320.000,00
Francis	10.000	480.000,00
Francis	20.000	750.000,00
Francis	30.000	1.000.000,00
Francis	60.000	2.000.000,00
Kaplan	1.000	370.000,00
Kaplan	3.000	540.000,00
Kaplan	10.000	900.000,00

TRASFORMATORI

potenza (kVA)	€
50	1.400,00
100	1.800,00
160	2.200,00
200	2.500,00
250	2.900,00
315	3.300,00
400	3.900,00
500	4.400,00
630	5.200,00

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

potenza (kW)	€/kW
fino a 3	1.600,00
da 3 a 20	1.500,00
da 20 a 200	1.400,00
da 200 a 1000	1.200,00
da 1000 a 5000	1.100,00

NOTE:

I costi sono comprensivi di pannelli, materiale per il montaggio, montaggio, opere edili, cavi ed accessori elettrici, inverter. Si considera una vita utile pari a 25 anni.

parte III

Strutture e impianti vari

DISTRIBUTORI PER CARBURANTI

SERBATOI IN METALLO

CAPACITA' (mc)	interrati	non interrati
	€/cad	€/cad
fino a 0,4	250,00	225,00
da 0,5 a 3	1.000,00	900,00
da 3 a 5	1.450,00	1.305,00
da 5 a 7	1.750,00	1.575,00
da 7 a 9	2.050,00	1.845,00
da 9 a 11	2.300,00	2.070,00
da 11 a 13	2.700,00	2.430,00
da 13 a 15	3.100,00	2.790,00
da 15 a 20	3.850,00	3.465,00
da 20 a 25	4.800,00	4.320,00
oltre 25	6.000,00	5.400,00

SERBATOI IN CEMENTO ARMATO

CAPACITA' (mc)	€/mc
da 10 a 20	155,00
da 20 a 50	129,00
da 50 a 100	103,00

ATTREZZATURE

erogatore multiplo a colonna con funzionamento automatico	10.000,00	€/cad
singolo	4.000,00	€/cad
dispositivo self service	10.000,00	€/cad
pensilina prefabbricata fornitura carburante	200,00	€/mq
ponte sollevatore oleodinamico per autovetture	5.000,00	€/cad
ponte mobile per autolavaggio con spazzole rotanti ed asciugatore	10.000,00	€/cad
impianto autolavaggio self service con box attrezzato	8.000,00	€/cad
impianto autolavaggio a tunnel	20.000,00	€/cad
impianto di depurazione per autolavaggio	12.000,00	€/cad
impianto di aria compressa	1.500,00	€/cad

IMPIANTI SPORTIVI

campi per calcio, calcetto, pallavolo, pallacanestro, in materiale sintetic	40,00	€/mq
campi da gioco in erba	15,00	€/mq
piscina scoperta in c.a., c.a.p. o muratura (impiantistica compresa)		
	fino a 100 mc	150,00 €/mc
	da 100 a 250 mc	120,00 €/mc
	oltre 250 mc	100,00 €/mc
aree scoperte circostanti le piscine		
	pavimentate	30,00 €/mq
	a verde	10,00 €/mq
spogliatoio per impianti sportivi con struttura in muratura	350,00	€/mq
spogliatoio per impianti sportivi con struttura prefabbricata	250,00	€/mq
campo per gioco di bocce	60,00	€/mq
campo da tennis in cemento	25,00	€/mq
campo da tennis in terra rossa	30,00	€/mq
campo da tennis in materiale sintetico	40,00	€/mq
coperture pressostatiche per impianti sportivi	50,00	€/mq
gradinate e tribune in c.a., compresi locali di servizio sottostanti	200,00	€/mq
gradinate e tribune in acciaio e legno o tubi da ponteggio	70,00	€/mq
campo da golf	130.000,00	€/buca
club house	450,00	€/mq
illuminazione per campo da calcio	25.000,00	a corpo
illuminazione polivalente	6.000,00	a corpo
illuminazione per campo da tennis	3.500,00	a corpo

CAMPEGGI

fabbricati servizi vari	250,00	€/mq
bungalow in materiale leggero, senza servizi	200,00	€/mq
bungalow in muratura, con servizi	330,00	€/mq
predisposizione piazzali di sosta attrezzati	120,00	€/mq
bagni/docce in muratura	400,00	€/mq
chiosco in legno per servizi di ristorazione	350,00	€/mq
chiosco in muratura per servizi di ristorazione	400,00	€/mq
tettoie	60,00	€/mq

ALTRE STRUTTURE PARTICOLARI

traliccio in acciaio	fino ad h 10 m	450,00	€/m
	fino ad h 30 m	600,00	€/m
	h > 30 m	700,00	€/m

parte IV

Costruzioni agricole

COSTRUZIONI PER L'AGRICOLTURA

fabbricati generici in muratura		150,00	€/mq
stalle aperte per stabulazione libera		100,00	€/cad
stalle aperte a cuccette a stabulazione libera		130,00	€/cad
vasche in cls o in c.a. per raccolta liquami o letame		50,00	€/mc
tettoie chiuse su due o tre lati		80,00	€/mq
porticati		80,00	€/mq
fienili		80,00	€/mq
sale di mungitura		180,00	€/mq
capannoni per porcilaie, ovili o canili		100,00	€/mq
capannoni per pollai		80,00	€/mq
serre in metallo con copertura in vetro		120,00	€/mq
serre in metallo con copertura in materiali sintetici		80,00	€/mq
silos in lamiera zincata			
	fino a 150 mc	100,00	€/mc
	fino a 300 mc	80,00	€/mc
	fino a 500 mc	70,00	€/mc
	> 500 mc	60,00	€/mc
vasche per enologia, olio, latte o altri alimenti liquid			
	in acciaio inox		
		fino a 50 hl	1.300,00 €/cad
		fino a 100 hl	1.800,00 €/cad
		fino a 150 hl	2.400,00 €/cad
		fino a 200 hl	2.800,00 €/cad
	in vetroresina		
		fino a 50 hl	900,00 €/cad
		fino a 100 hl	1.300,00 €/cad
		fino a 150 hl	1.700,00 €/cad
		fino a 200 hl	2.000,00 €/cad
	in muratura o c.a.		
		15,00	€/hl
serbatoi in acciaio inox per stoccaggio e refrigerazione vin			
		capacità 50 hl	2.200,00 €/cad
		capacità 105 hl	2.900,00 €/cad
		capacità 290 hl	3.900,00 €/cad
		capacità 575 hl	7.300,00 €/cad