

*ASSOCIAZIONE DEI GEOMETRI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA*

## **Le future linee guida per l'attribuzione delle rendite catastali ai fabbricati ex rurali ad uso strumentale con categoria D10 nella provincia di Reggio Emilia**

Reggio Emilia – 22 Maggio 2012

# Qual è la natura del patrimonio immobiliare rurale

## Categoria catastale

***Fabbricati adibiti ad abitazione***



***Ordinaria (A)***

***Fabbricati rurali ad uso strumentale***

*(art. 9, comma 3 bis del DL 557/1993)*



***Speciale (D10)***

***Fabbricati rurali non più ad uso strumentale***



***Ordinaria (C) oppure speciale (D)***

***Fabbricati collabenti***



***Particolare (F2)***



# Determinazione della rendita catastale di unità immobiliari con categoria speciale D

**Normativa – Art. 10 Legge 1249 del 11/08/1938 con DL 514 del 08/04/1948**

*La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (cioè quei fabbricati destinati a teatri, cinematografi, alberghi e sale per concerti e spettacoli) costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità*



**I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012**



# Fasi del procedimento di stima dei costi elementi da considerare

## La situazione a Reggio Emilia

1) valore dell'area di pertinenza  
dell'edificio – costo al metro quadrato

*E' presente una tabella di valori  
indicativi*

2) costi da sostenere per la costruzione  
dell'edificio costo al metro quadrato o  
metro cubo

*E' presente una tabella di valori  
indicativi*

3) *aggiustamento del costo di costruzione  
in relazione al deprezzamento  
accumulato nel tempo (stato di  
conservazione, vetustà, obsolenza, ec.)*

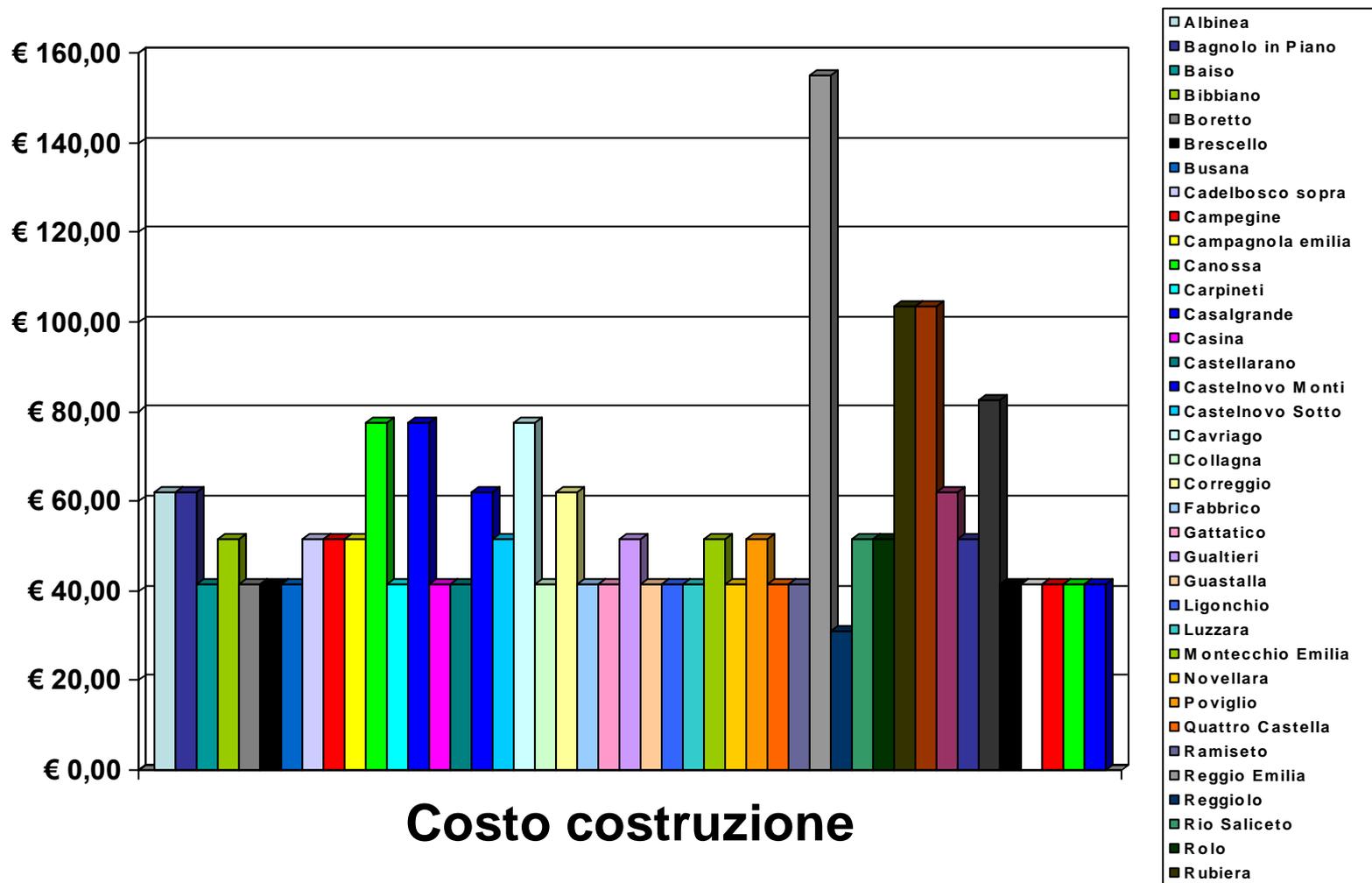
*Non è presente una tabella di valori  
indicativi*

4) *costo degli impianti fissi di cui  
l'immobile è dotato*

*Non è presente una tabella di valori  
indicativi*



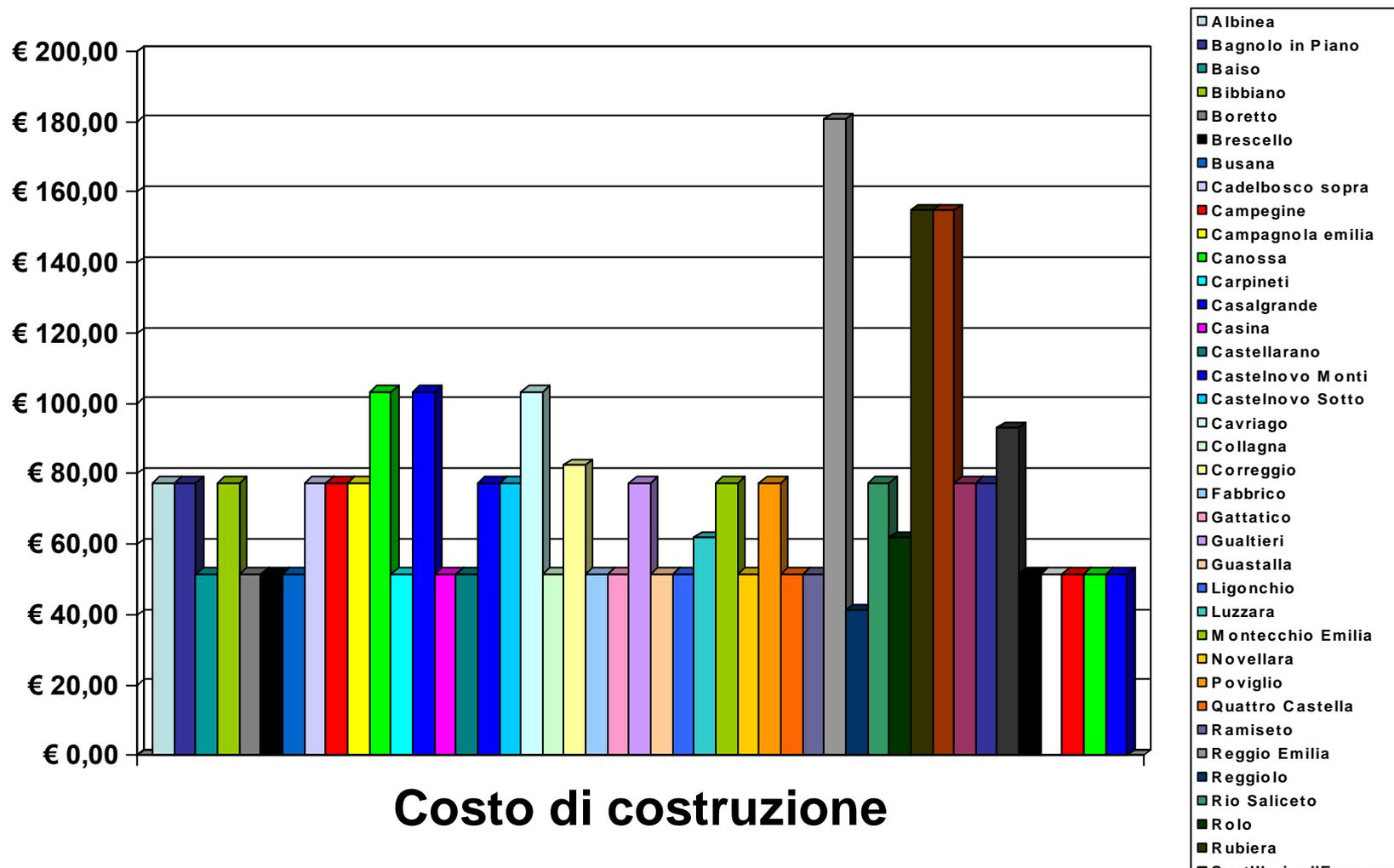
# Tabella indicativa costo di costruzione – valore minimo



*I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012*



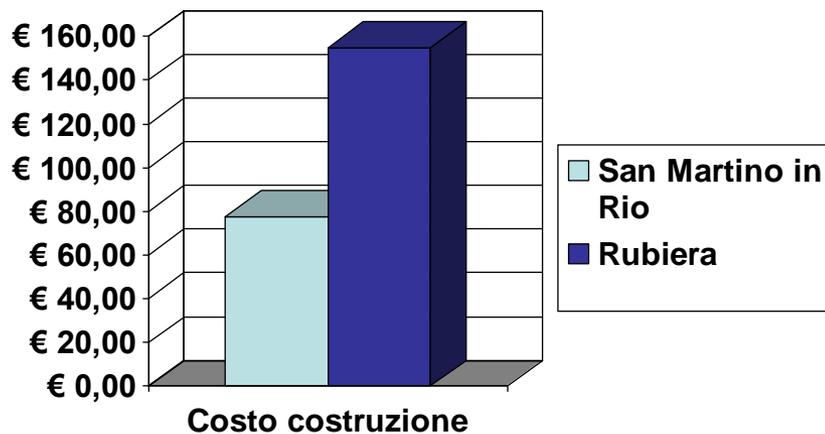
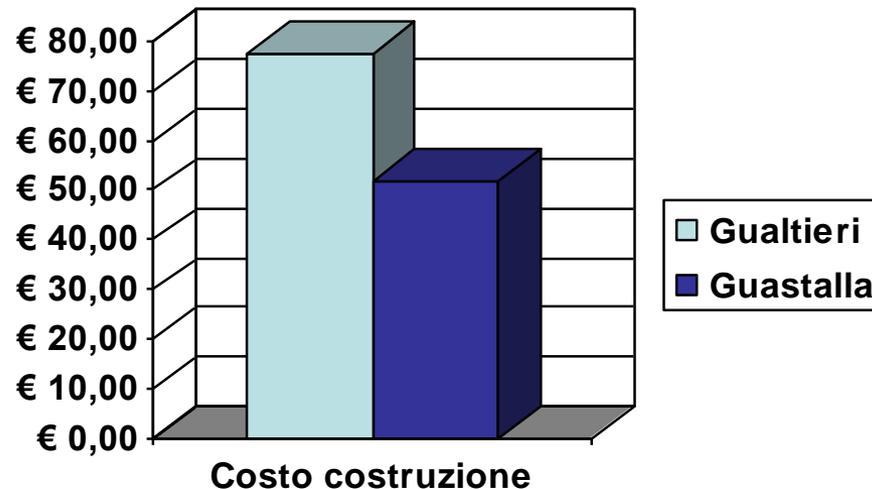
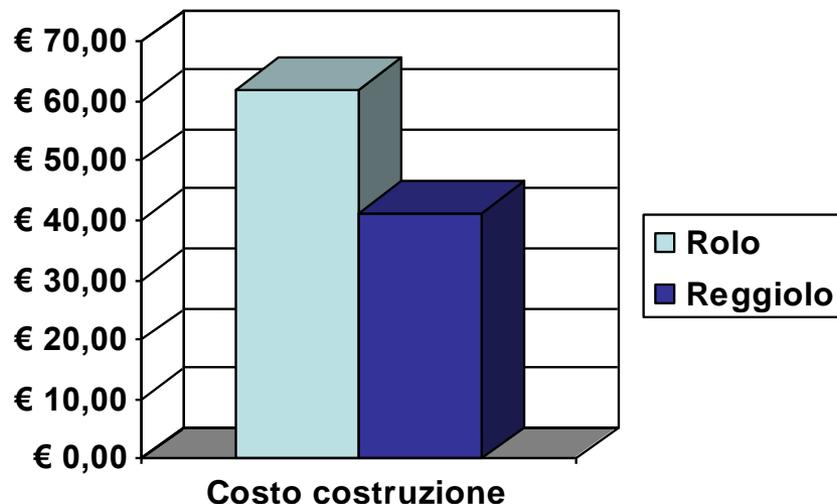
# Tabella indicativa costo di costruzione – valore massimo



*I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012*



# Tabella indicativa costo di costruzione – massimo



*I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012*



# Cosa abbiamo pensato di fare

**1) valore dell'area di pertinenza  
dell'edificio – costo al metro quadrato**

***Sono utilizzabili i valori della tabella  
già in uso a Reggio Emilia. E'  
possibile comunque che alcuni valori  
vengano omogeneizzati***

**2) costi da sostenere per la costruzione  
dell'edificio costo al metro quadrato o  
metro cubo**

***Si sta valutando di suddividere il  
territorio provinciale in 3 zone  
omogenee all'interno delle quali si  
potrà applicare un unico range di  
valori (minimo – massimo)***



# Cosa abbiamo pensato di fare

**3) *aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, ec.)***

***Redazione di una tabella di coefficienti applicabili per un corretto deprezzamento***

**4) *costo degli impianti infissi di cui l'immobile è dotato***

***Si sta redigendo un elenco di possibili impianti infissi ai quali verrà attribuito un valore dipendente dalla sola tipologia dell'impianto***

**5) *Tipologie particolari di fabbricati***

***Si sta redigendo un elenco di fabbricati particolari (tettoie, hangar, ecc. ) ai quali verrà attribuito un valore dipendente dalla sola tipologia del fabbricato indipendentemente dalla sua ubicazione territoriale***



# Cosa abbiamo pensato di fare

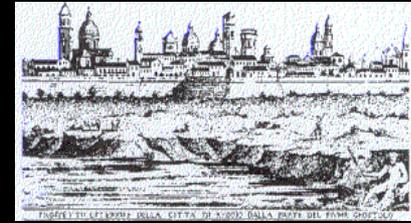
## 6) esempi esplicativi

***Il manuale verrà integrata con una serie di esempi esplicativi al fine di rendere maggiormente comprensibile il procedimento di calcolo della rendita catastale***



***I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012***





*ASSOCIAZIONE DEI GEOMETRI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA*

**Grazie per l'attenzione**

Reggio Emilia – 22 Maggio 2012