



*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.)

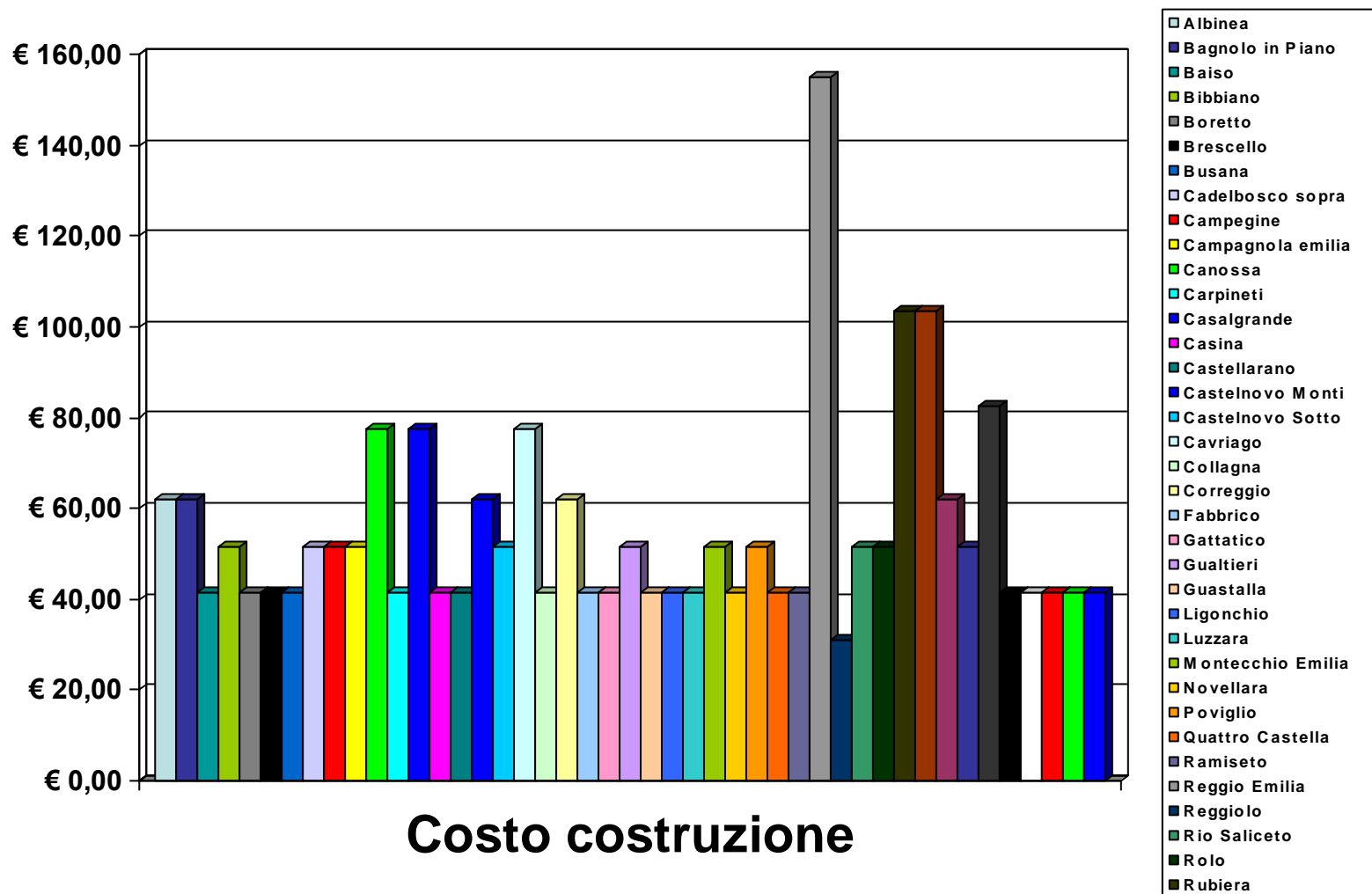
*Non è presente una tabella di valori
indicativi*

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

*Non è presente una tabella di valori
indicativi*



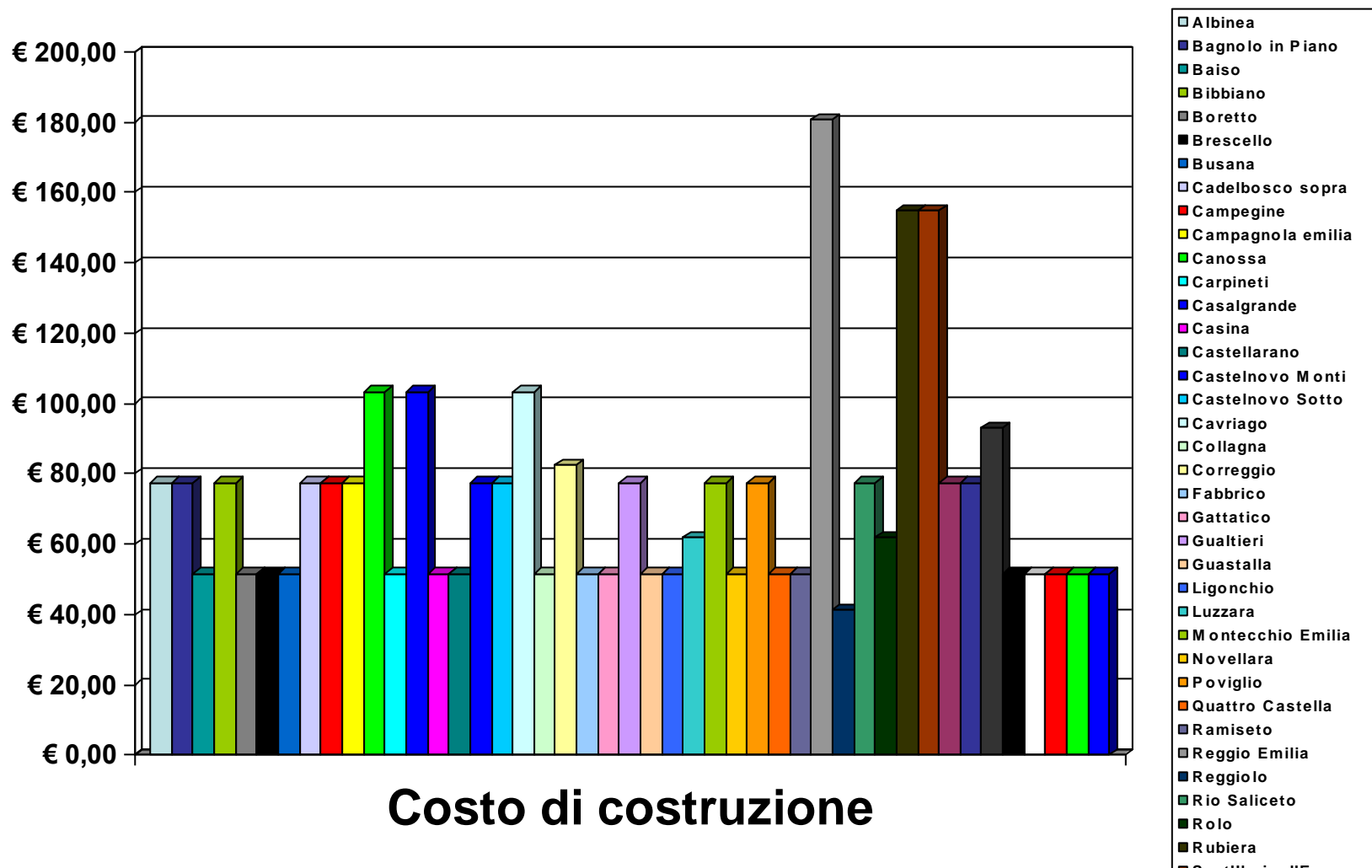
Tabella indicativa costo di costruzione – valore minimo



I fabbricati ex rurali – Reggio Emilia 22 maggio 2012



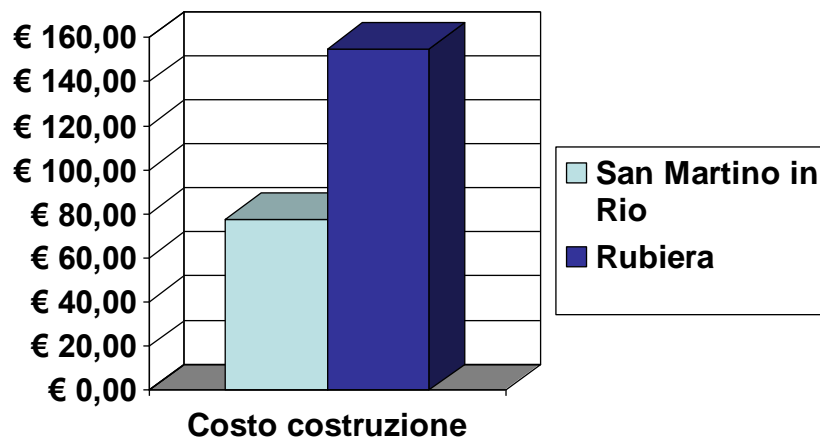
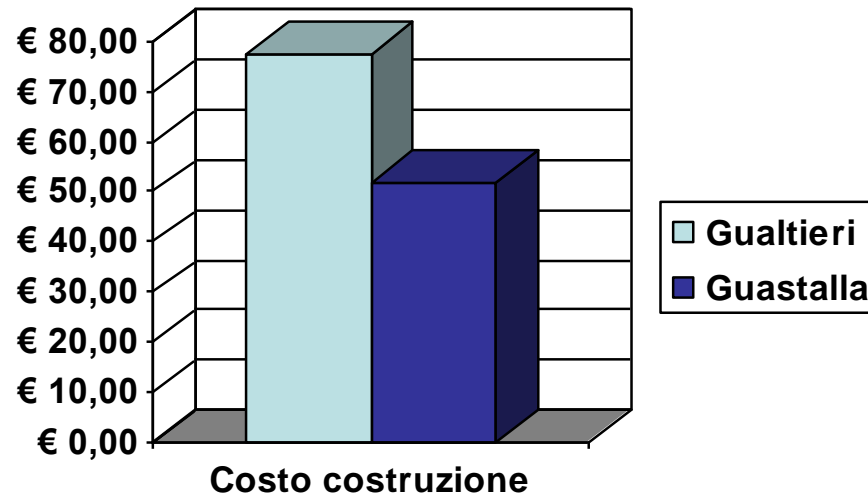
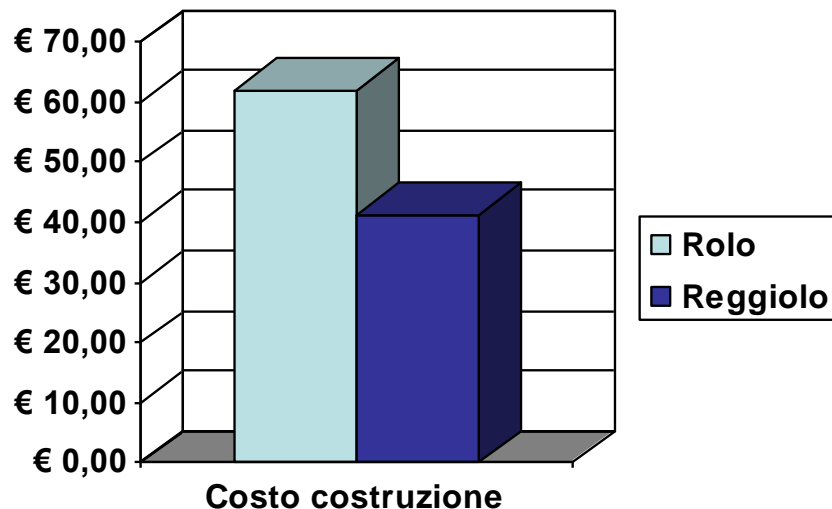
Tabella indicativa costo di costruzione – valore massimo



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