

CIRCOLARE 6/2012 - Valutazione delle unità immobiliari urbane appartenenti ai gruppi catastali D ed E

**(Agenzia delle Entrate–Ufficio provinciale di Alessandria–Territorio)
Incontro con i geometri liberi professionisti iscritti al Collegio
geometri di Casale Monferrato: c/o Istituto tecnico per geometri
"Leardi", Casale Monferrato, 21 maggio 2013**

Valutazione immobili dei gruppi

D-E. Introduzione (1/2)

- Scopo dell'incontro, presentare:
- 1) cosa si valuta
- 2) come si valuta

alla luce della circolare 6-2012 e della precedente normativa che ha determinato un ruolo attivo importante per i professionisti tecnici: aggiornamento delle banche dati catastali, dunque collaborazione e cooperazione molto importante ai fini della determinazione di rendite e valori, da subito utilizzabili, che di fatto li conferma, in tali attività, nel ruolo di incaricati di pubblico servizio (producono per lo Stato valutazioni ufficiali che devono essere affidabili, analogamente a quanto fanno ad es. come CTU).

Valutazione immobili dei gruppi

D-E. Introduzione (2/2)

- In questo tipo di stime, sostanzialmente, i clienti sono due, entrambi sullo stesso piano: il privato e lo Stato, le cui domande, esigenze e richieste devono essere considerate ed armonizzate. Due considerazioni:
 - 1) la Legge è sovraordinata a tutti i rapporti;
 - 2) il Docfa è anche una stima, pur se sommaria, che richiede le attenzioni e le cure di tutte le valutazioni.

Unità immobiliare urbana (simile per alcuni aspetti alla particella del catasto terreni)

- - Definizione di u.i.u. secondo l'art. 5 del RDL 13/4/1939 n. 652 convertito, con modificazioni, dalla Legge 11/8/1939, n. 1249 (formazione n.c.e.u.): ogni parte di immobile che, **nello stato in cui si trova**, è di per sé stessa **utile** ed **atta** a produrre un **reddito proprio**.
- - Definizione u.i.u. secondo l'art. 40 del DPR 1142/49 (approvazione regolamento formazione nuovo catasto edilizio urbano): fabbricato, porzione di fabbricato o insieme di fabbricati che appartenga allo **stesso proprietario** e che, nello **stato in cui si trova**, rappresenta, secondo **l'uso locale**, un **cespite indipendente**.
- - Definizione u.i.u. secondo l'art. 2 del D.M. 2/1/1998, n. 28: porzione di fabbricato, fabbricato, insieme di fabbricati o area che, **nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale**, presenta potenzialità di **autonomia funzionale e reddituale**.

Unità immobiliare urbana

- In definitiva, l'u.i.u. identifica un'entità fisica, giuridica ed economica.
- Requisiti essenziali:
 - - stessa proprietà;
 - - essere un cespite indipendente con autonomia funzionale e reddituale.

Rendita catastale

- - Art. 9 del RDL 652/39 convertito nella Legge 1249/36:
- La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie.

Istruzione II del 24/5/1942

- ***Art. 16. Unità immobiliari delle categorie dei gruppi D ed E***
- Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi D ed E non si fa luogo a computo di consistenza catastale.
- Per le unità immobiliari di queste categorie la determinazione diretta della loro rendita catastale si effettuerà **secondo le norme di successiva istruzione (la Circolare n. 6 del 30 novembre 2012 ora indica i criteri di stima da seguire).**

Istruzione III del 1942 (2/4)

- **§ 50.** La determinazione **diretta** della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.
- **§ 51.** La determinazione **indiretta** della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base **del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.**

Istruzione III del 1942 (3/4)

- **§ 52.**
- Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse o incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infissi ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

Istruzione III del 1942 (4/4)

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse netto che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/(1-a)$ dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie.

D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142

- ***30. Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare.***
- Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con **stima diretta** per ogni singola unità (ossia prendendola in considerazione ed analizzandola in modo specifico: stima puntuale).

DPR 1142/49 – Una notazione

- E' interessante notare come nelle Istruzioni, a differenza di quanto indicato da questa norma, non si faccia cenno all'approccio del costo di ricostruzione, che in realtà è quello che, di norma, ha le maggiori probabilità di essere utilizzato per le categorie speciali e particolari, alla luce della costante, **scarsa dinamicità dei mercati locativo e delle compravendite** (costanza che è anche conseguenza della scarsità dello stock).

Tre approcci allo studio del mercato immobiliare

- Lo studio del mercato locativo per la determinazione di un **reddito** (o di una rendita) configura il cosiddetto approccio reddituale o metodica dei risultati attesi (*income approach*); lo studio del mercato delle compravendite per la determinazione di un **valore**, configura quello che è conosciuto come approccio di mercato (*market approach*); l'analisi del **costo di ricostruzione** con la medesima finalità configura l'approccio di costo (*cost approach*).

Circolare n. 4/2006, del 16 maggio 2006 (1/8)

- ***3.1.1 Riferimenti al principio dell'ordinarietà***
- Al fine di pervenire ad un corretto classamento è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore – con riferimento all'articolazione del quadro di qualificazione e più in generale al sistema tecnico-estimale del catasto fabbricati – ha attribuito rispettivamente alle locuzioni «categoria speciale o particolare» e «categoria ordinaria».
- Detti termini, peraltro di usuale utilizzo e di chiara accezione nella disciplina estimativa, assumono una più marcata connotazione nell'ambito dei procedimenti di stima massivi, come quello catastale.

Circolare 4/2006 (2/8)

- In tale contesto, l'aggettivo «ordinario» assume il significato di «normale», «frequente», «diffuso», nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

Circolare 4/2006 (3/8)

- Di contro, gli aggettivi «speciale» e «particolare» hanno un significato, per certi versi, opposto a quello di «ordinario» e qualificano immobili **«costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni, nonché immobili, che per la singolarità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi omogenee»**. In questi casi, come è noto, la singolarità o comunque **la scarsa diffusione** di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, rende impraticabile la suddetta metodologia di stima sintetico-comparativa e quindi necessaria la stima puntuale della medesima unità, spesso attraverso il ricorso a procedimenti estimativi indiretti, quali il costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dallo stesso prodotti.

Circolare 4/2006 (4/8)

- Sul piano generale, quindi, è del tutto coerente con quanto rappresentato l'individuazione a livello locale di elementi di soglia discriminanti, con riferimento particolare a parametri oggettivi, quale quello dimensionale, che giustifichino l'inserimento in una delle categorie ordinarie, ovvero in una di quelle speciali o particolari. Ma dette soglie, laddove di fatto rilevate o rilevabili a livello locale, attraverso una dettagliata analisi del patrimonio immobiliare, devono rappresentare significativi elementi di discontinuità e di frontiera fra le unità ordinarie e le rimanenti tipologie.

Circolare 4/2006–II «fine di lucro» (5/8)

- ***3.1.2 Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto «fine di lucro»***
- Oltre al richiamato principio di ordinarietà , un ulteriore fattore discriminante è costituito dalla specifica finalizzazione dell'immobile ad «attività industriale o commerciale», prevista dall'art. 8 del Regolamento, approvato con DPR 1/12/1949, n. 1142. Al riguardo, è da osservare come il quadro generale delle categorie – pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. – non appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C e D il concetto di «fine di lucro».

Circolare 4/2006 – Il «fine di lucro» (6/8)

- Detta innovativa locuzione, attesa la natura del provvedimento in cui è inserita, non poteva avere che carattere **interpretativo** della specifica finalizzazione ad «attività industriale o commerciale», prevista dalle normative istitutive e regolamentari del N.C.E.U. Nondimeno la stessa ha influenzato nel tempo l'adozione di prassi, che hanno individuato nell'esistenza o meno di un «fine di lucro», correlato spesso alla natura del soggetto, il «criterio» discriminante anche per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E.

Circolare 4/2006 – Il “fine di lucro” (7/8)

- Per le suddette considerazioni e tenuto conto anche delle circostanze richiamate in premessa, si esprime l’avviso che detto criterio, specie se correlato **esclusivamente** alla natura del soggetto intestatario, **non** possa essere discriminante e determinante per l’attribuzione della categoria.
- Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l’attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche **oggettive** dell’immobile, che ne determinano l’idoneità per le «speciali» esigenze di un’attività industriale e commerciale.

Circolare n. 4/2006–U.i.u. di cat. E (8/8)

- Peraltro è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

Estimo- Conseguenza dell'ordinarietà (1/2)

- Secondo il principio dell'ordinarietà allorché si assumono i riferimenti di prezzo, reddito, costo da applicarsi ai vari parametri posti a base delle valutazioni, occorre scartare quei valori che si discostino in modo sensibile da quelli ordinari, medi.

Estimo – Conseguenza dell'ordinarietà (2/2)

- Non sarà dunque corretto capitalizzare un reddito se si è a conoscenza che lo stesso è straordinario, transitorio (maggiore o minore di quello che sarebbe considerato ordinario), né si possono assumere prezzi e costi (anche se documentati) che si discostino da quelli medi. Questo in tutte le perizie oggettive «super partes».

Estimo urbano – Definizione di costi di costruzione

- I costi di costruzione comprendono il profitto dell'imprenditore edile, nonché i salari della manodopera, i profitti, i costi di trasporto, dei materiali, i noli, oltre alle imposte di trasferimento dei materiali stessi (IVA).

U.i.u. di categoria D-E

- La stima di queste unità immobiliari deve essere effettuata in base soltanto alle caratteristiche oggettive del bene, (dimensioni, qualità, finiture, stato manutentivo), indipendentemente dalla situazione fiscale presente e futura del dichiarante l'unità immobiliare e dei suoi cambiamenti nel tempo, così da configurarsi come una fotografia che «cristallizza» al 1988-'89 la situazione del reddito e valore (entrambi al lordo di **tutte** le imposte, sovrimeposte e contributi), indipendentemente dal regime fiscale e dalle altre imposizioni sul valore.

Sentenza Cassazione 23608/2008- U.i.u. di categoria E (1/2)

- **Sentenza Corte di Cassazione civile, Sez. V, del 15/09/2008, n. 23608**
- «... La categoria E/9, dunque, è una categoria residuale che può trovare applicazione sempre che non possano essere utilizzati gli altri criteri di classamento. Inoltre, trattandosi di categoria esonerata dall'obbligo del pagamento dell'ICI, la prova della sussistenza dei presupposti per beneficiare dell'esenzione grava sul contribuente.
- ... La tesi della ricorrente, secondo la quale la rilevanza pubblicitaria dei gasdotti imporrebbe il classamento di favore non può essere condivisa. **Gli immobili rientranti nel gruppo E sono indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica. Anche la categoria residuale E/9 non menziona affatto il requisito della pubblicità, ma fa riferimento soltanto alla «particolarità» della destinazione ...**

Sentenza Cassazione 23608/2008-U.i.u. di categoria E (2/2)

- ... Anche l'approvazione del D.L. n. 262 del 2006, art. 2, comma 40, invocato dalle ricorrenti in chiave interpretativa, per ribadire che andrebbero sempre classificate nel gruppo E gli immobili caratterizzati da strumentalità rispetto a finalità collettive, non porta «acqua» alla tesi del diritto all'esenzione. Sia perché la norma è formulata in negativo (nel senso che indica gli immobili che non vanno classificati nel gruppo E) e quindi non riguarda la estensione del raggruppamento esente da imposta, bensì la sua delimitazione; **sia perché resta ferma la regola che i casi di esenzione dall'imposta, avendo carattere eccezionale, non possono trovare applicazione oltre le fattispecie espressamente indicate e descritte dal legislatore (Cassazione 11105/2008).»**

Circolare n. 4/2006 - D o E ?

- La qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

Considerazioni estimative preliminari (1/7)

- **Nello stimare il valore di una u.i.u dei gruppi D/E:**
 - **1)** Porre sempre particolare attenzione alla stima di questi beni, per la rilevanza sociale ed economica degli stessi, soprattutto se di grandi dimensioni, **per tutta la società**. Essi costituiscono il 2% del numero totale delle unità immobiliari urbane ma valgono il 28% della rendita catastale complessiva ed il 16% circa dell'intera base imponibile IMU (dati nazionali)

Considerazioni estimative preliminari (2/7)

- **2)** Ricordare sempre che il valore totale del complesso è dato da: **valore** dell'area (**terreno "nudo"**) + **costo** delle sistemazioni dell'area + **costo** di ricostruzione dei fabbricati (eventualmente svalutato) + **costo** riproduzione impianti da valutare (eventualmente svalutato).

Considerazioni estimative preliminari (3/7)

3) Non dimenticare perciò di valutare **la superficie totale** del lotto di terreno sul quale sorgono i fabbricati (**terreno "nudo"**) e **le "sistemazioni"** delle aree scoperte di pertinenza: recinzioni, cancelli, zone asfaltate, zone sistemate a verde/giardino, illuminazione esterna, fognatura pluviale, rete antincendio esterna ecc.

Considerazioni estimative preliminari (4/7)

4) Ricordare di valutare gli impianti fissi caratteristici e/o stabilmente infissi, presenti entro e fuori i fabbricati, indipendentemente dal mezzo di unione, che **caratterizzano** i fabbricati conferendo loro autonomia funzionale e reddituale.

Considerazioni estimative preliminari (5/7)

- **5)** Deprezzare sia i fabbricati che gli impianti fissi, se del caso, con coefficienti di deprezzamento adeguati (vedasi Circolare 6/2012), da indicare esplicitamente e separatamente, insieme alle loro:
 - a) vita effettiva (in anni);
 - b) vita utile (in anni);
 - c) valore residuo al termine della vita utile (in % del valore a nuovo; tenere sempre conto che i coefficienti per l'impiantistica sono diversi e maggiori di quelli per fabbricati civili);

Considerazioni estimative preliminari (6/7)

- 6) Avere sempre presente il concetto generale secondo il quale una struttura/impianto che ha una determinata età, non presenta normalmente un valore quasi nullo rispetto al valore a nuovo, in quanto durante la sua vita vengono di solito effettuati tutti gli interventi di minuto **mantenimento** e di **manutenzione ordinaria e straordinaria** necessari per tenere questo bene in condizioni tali da essere sempre atto ed utilizzabile per assolvere alle funzioni per le quali è stato costruito.

Considerazioni estimative preliminari (7/7)

- **7)** Per il calcolo delle superfici dei fabbricati da valutare, si adottano criteri compatibili con quelli previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti dal mercato (**superfici lorde**). Ovviamente, infatti, il costo di ri-costruzione secondo cui si valutano questi beni comprende anche il costo per ri-costruire le murature esterne, le pareti interne, i pilastri che si trovano all'interno della pianta dei locali o nella muratura perimetrale degli stessi e così via. **Il costo complessivo viene determinato in base alle superfici lorde dei locali perché anche le murature, i pilastri e simili devono essere ricostruiti e contribuire al costo totale (di ricostruzione).**

Circolare 6/2012

- Dalla data di emanazione della Circolare 6 (30/11/2012), non si sono avute altre indicazioni o documenti normativi o di prassi in merito alle problematiche da essa trattate, ed anche tutta la modulistica Docfa è rimasta la stessa.
- Non si può prevedere se e quando si avranno eventuali aggiornamenti delle procedure informatiche o ulteriori documenti tecnici di spiegazione o approfondimento.

Circolare 6/2012 – Procedimento diretto (canone locazione) (1/4)

$$\bullet \quad RC = RL - (S + P_E)$$

- RC=rendita catastale; RL=reddito immobiliare lordo (**al lordo di tasse e imposte**); S=totale spese di amministrazione, manutenzione e conservazione; P_E =eventuali perdite relative agli sfitti ed alle rate di fitto dovute e non pagate (perdite per inesigibilità/insolvenze).
- RL (reddito immobiliare **lordo**) = Ca (canone di locazione **lordo**, fatte salve eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 1142/49, purché rilevabili ed ordinarie: tra le prime si hanno le spese di manutenzione ordinarie sostenute dal locatario anziché dal proprietario, tra le seconde alcune spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Circolare 6/2012 – Procedimento diretto (canone locazione) (2/4)

- Eventuali **aggiunte** al canone d'affitto **lordo** (spese di manutenzione ordinaria sostenute dal locatario):
 - a) interesse sui depositi di garanzia o sulle somme anticipate dal locatario senza decorrenza di interessi a suo favore;
 - b) spese di manutenzione ordinaria che, oltre quelle previste dall'art. 1609 del Codice civile, siano, per patto contrattuale o per consuetudine locale, attribuite al locatario, nonché le quote corrispondenti al costo dei miglioramenti facenti carico, per particolari condizioni contrattuali, allo stesso locatario;
 - c) altri speciali oneri eventualmente assunti dal locatario e la remunerazione di prestazioni che il locatario fornisca per convenzione al proprietario.

Circolare 6/2012 – Procedimento diretto (canone locazione) (3/4)

- Eventuali **detrazioni** al canone d'affitto **lordo** (spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario) :
 - a) spese sostenute dal proprietario per fornitura di acqua potabile, per il servizio di portineria, per l'illuminazione delle scale, dell'androne e simili, per il funzionamento dell'ascensore, per la fornitura di riscaldamento ed acqua calda e simili, quando esse non vengono rimborsate dal locatario;
 - b) spese di manutenzione previste dall'art. 1609 del Codice civile quando per accordo tra le parti siano poste a carico del proprietario;
 - c) il corrispettivo dell'uso di mobili od arredi di cui il proprietario abbia eventualmente fornito l'immobile;
 - d) la somma compresa nel fitto a titolo di rimborso di spese sostenute dal proprietario per adattare l'unità immobiliare a particolari esigenze del locatario.

Circolare 6/2012 – Procedimento diretto (canone locazione) (4/4)

- Art. 1609 Codice civile (piccole riparazioni a carico dell'inquilino):
- *«Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.»*

Circolare 6/2012-Procedimento diretto (canone locazione)-Allegato Tecnico I- Spese (1/3)

- Le spese comprendono:
- - spese di amministrazione (da contabilità o determinate presuntivamente per immobili simili la cui gestione è affidata a terzi; in assenza di dati specifici circa il **2%** del reddito lordo);
- - spese di manutenzione (costo storico sostenuto dal proprietario purché ordinario; oppure da indagine di mercato; in assenza di dati specifici circa il **12%** del reddito lordo);

Circolare 6/2012-Procedimento diretto (canone locazione)-Allegato Tecnico I-Spese (2/3)

- - quota di assicurazione (calcolarla sempre, anche se l'u.i.u. non è effettivamente assicurata; da analisi di mercato; da informazioni presso operatori di settore; in assenza di dati specifici circa l'**1%** del reddito lordo);
- - quota di perpetuità (sulla base del costo medio di ricostruzione per i fabbricati e di rimpiazzo per gli impianti e tenuto conto della vita media di tali beni; in assenza di dati specifici circa il **12%** del reddito lordo);

Circolare 6/2012-Procedimento diretto (canone locazione)- Allegato Tecnico I (3/3)

- - perdite per sfitto ed inesigibilità (da indagini dirette; in mancanza di dati specifici complessivamente il **3%** circa del reddito lordo).
- In prima approssimazione, il totale di spese e perdite (amministrazione, manut.,perpetuità,sffitto+inesigibilità)=
 $= 2\% + 12\% + 1\% + 12\% + 3\% = \mathbf{30\% RL}$

Circolare 6/2012-Il procedimento indiretto (costo ricostr.) (1/7)

- I fabbricati appartenenti ai gruppi D ed E (cosiddetti fabbricati strumentali) possono venire valutati secondo il **criterio del valore di surrogazione**, il quale può esplicitarsi secondo:
 - **1)** il **metodo del costo di sostituzione o rimpiazzo o di ricostruzione** dell'immobile; è il costo necessario a produrlo nuovamente, a costi attuali, **secondo tecniche costruttive ordinarie ed attuali** (ad es: un macchinario vetusto, uno stabile degradato e fatiscente, una chiesa sconsacrata, un fabbricato industriale in disuso)

Circ. 6/2012-Il procedimento indiretto (costo ricostr.) (2/7)

- 2) il **metodo** del **costo di riproduzione**; è il costo complessivo per ricostruire l'immobile, a costi attuali, **con lo stesso sistema costruttivo** tipico usato a suo tempo per quel fabbricato (dunque, in genere, non con il sistema ordinario attuale che si userebbe per produrre nuovamente quel bene).

Circ. 6/2012-Il procedimento indiretto (costo ricostr.) (3/7)

- Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto.

$$V = K + P$$

- Il costo di produzione **K** di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di:

Circ. 6/2012-II procedimento indiretto (costo ricostr.) (5/7)

$$K = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6$$

- C_1 = *valore del lotto* (costituito dall'**area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali**);
- C_2 = *costo di realizzazione a nuovo delle strutture* (deprezzato se la costruzione è antecedente il 1988-'89);
- C_3 = *costo a nuovo degli impianti fissi* (deprezzato se gli impianti sono stati realizzati prima del 1988-'89);
- C_4 = *spese tecniche* relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- C_5 = *oneri concessori e di urbanizzazione*;
- C_6 = *oneri finanziari*.

Circ. 6/2012-Il procedimento indiretto (costo ricostr.) (6/7)

- Il costo delle strutture e degli impianti fissi, di cui ai precedenti punti C₂ e C₃, laddove realizzati **in epoca antecedente a quella censuaria di riferimento** (biennio 1988-89), deve essere, come anticipato, opportunamente deprezzato in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza dell'immobile oggetto di stima, secondo quanto precisato successivamente.

Circ. 6/2012-II procedimento indiretto (costo ricostr.) (7/7)

- La rendita catastale, quindi, come nel caso dell'approccio di mercato, si determina con la formula inversa della relazione utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi:

$$\mathbf{RC = V \times r = (K + P) \times r}$$

Dove $r=2\%$ per fabbricati appartenenti al gruppo D e 3% per quelli del gruppo E.

I saggi di fruttuosità (1/8)

- r è il saggio di fruttuosità (al lordo di tutte le imposte, sovrimposte e contributi), da tenere concettualmente separato da quelli che vengono definiti saggi di capitalizzazione (che sono al netto di tutte le imposte, sovrimposte e contributi).

I saggi di fruttuosità (2/8)

- L'art 29 del DPR 1142/49 (Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano) specifica che:
- *"Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa*

I saggi di fruttuosità (3/8)

- *delle loro caratteristiche o destinazione, siano per sé stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio”.*

I saggi di fruttuosità (4/8)

- Come già indicato al § 51 dell'Istruzione III del 1942, la rendita catastale risulta maggiore del beneficio fondiario, giacché essa si ottiene applicando al valore venale, o al valore di costo, un saggio più alto rispetto a quello d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali: $RC = B_f / (1 - a)$.
- Tuttavia, il dettato normativo è stato reinterpretato, sulla base delle più recenti norme, dalla giurisprudenza di legittimità, che, secondo un

I saggi di fruttuosità (5/8)

- orientamento ormai consolidato, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato uniformemente ed autoritativamente per ciascun gruppo di categorie, poiché: *“Il valore degli immobili è determinato applicando all’ammontare delle rendite risultanti in catasto i moltiplicatori previsti dall’art. 52, primo periodo dell’ultimo comma, del DPR n. 131 del 1986, che sono attualmente stabiliti dal DM 14 dicembre 1991 nella misura di cento*

I saggi di fruttuosità (6/8)

- *volte per le unità immobiliari classificate nei gruppi catastali A, B e C, e di cinquanta e trentaquattro volte, rispettivamente, per quelle classificate nei gruppi D ed E” (cfr. Sentenza della Corte di Cassazione 10037 del 24 giugno 2003).*
- Pertanto, la rendita catastale dell’immobile, nel caso in cui venga utilizzato l’approccio di costo, è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità r pari al 2% per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo D, ovvero al 3% per

I saggi di fruttuosità (7/8)

quelli appartenenti alle categorie del gruppo E, secondo le indicazioni della prevalente giurisprudenza di legittimità. La quantificazione di tali saggi è da utilizzare, in coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, in via immediata, poiché la stessa è ritenuta comprensiva delle detrazioni e delle aggiunte previste dalla norma.

I saggi di fruttuosità (8/8)

- I valori dei saggi così quantificati, per il periodo di riferimento temporale degli estimi (1988-'89), sono **talmente contenuti** da non poter essere neanche comparati con quelle che erano le redditività al 1988-'89 dei titoli di Stato a lungo termine, e sono tali da coprire, in via ordinaria, ogni tipo di detrazione richiamata, prevista dalla norma catastale per gli investimenti immobiliari.

Saggi lordi del 2% e 3%

- Stante la consistente percentuale attribuibile agli oneri fiscali e contributivi di ogni specie, se si adotta per essa il valore $a=50\%$ (molto verosimile nella realtà italiana), si avrà:

$$1/(1-a) = 2 \text{ e dunque}$$

$$[RC=B_f \times 1/(1-a)] \rightarrow B_f = RC/2$$

- Si ha quindi per un saggio lordo (di fruttuosità) del 2% un saggio netto (di capitalizzazione) di appena l'1%, e per un saggio lordo del 3% un saggio netto dell'1,5%, laddove nell'estimo urbano si utilizzano, da moltissimo tempo, saggi netti di capitalizzazione del 2-5%

Cosa dicono le discipline economiche (1/4)

- In realtà, seguendo i dettami delle discipline economiche ed estimative, l'individuazione concreta dei saggi dovrebbe portare alla scelta di valori di fruttuosità sensibilmente differenti tra i due gruppi D ed E e tra le diverse categorie dei due gruppi, oltre che, ovviamente, variabili anche secondo la provincia.

Cosa dicono le discipline economiche (2/4)

- Questo per apprezzare correttamente, e perequativamente, le diverse redditività proprie di ciascuna destinazione economica o di utilizzo dell'immobile, e di rilevare, anche in seno ad una medesima categoria, con differenti saggi, redditività molto diverse tra loro in relazione alla localizzazione del bene, alla rischiosità dell'attività economica che si svolge al suo interno ecc.
- Ovviamente per gli impianti caratteristici andrebbero utilizzati saggi diversi in funzione del diverso tipo e natura di questi beni e del

Cosa dicono le discipline economiche (3/4)

- loro ridotto periodo di ammortamento rispetto ai fabbricati (minor vita utile).
- Ha scarso senso economico infatti stimare la redditività di un impianto avente vita utile di 10-20 anni con lo stesso saggio del 2 o del 3% di quello degli edifici (con vita utile di 50-100 anni), laddove i coefficienti di ammortamento (anche fiscali) dei primi sono del 5-15% e quelli dei secondi dell'1-2% .

Cosa dicono le discipline economiche (4/4)

- In sintesi, nel caso di una costruzione avente valore V_c nella quale è presente un impianto di valore V_i , la rendita complessiva del complesso costruzione+impianto andrebbe calcolata ponderando le due componenti, perché hanno differenti vite utili, redditività e ammortamenti, e dunque sono beni economici diversi.
- Si dovrebbe quindi usare la relazione (i due saggi sono a titolo d'esempio)

$$RC = V_c \times 2\% + V_i \times 7\%$$

Ma

Ma le Sentenze delle Supreme
Magistrature hanno deciso altrimenti.

Dunque tutti noi dobbiamo rispettarle
ed applicarle.

Circolare 6/2012-Poteri istruttori dell'Agenzia (1/2)

- Disposizioni di cui all'art. 19, comma 13 del D.L. 78/2010 convertito in Legge: tale norma, estende agli Uffici provinciali dell'Agenzia i poteri istruttori previsti dall'art. 51 del DPR 26/10/1972, n. 633, nonché quelli, in materia di accessi, ispezioni e verifiche, disciplinati dall'art. 52 del medesimo decreto, con lo scopo di recuperare ogni informazione e documentazione utile per lo svolgimento delle attività istruttorie connesse

Circolare 6/2012-Poteri istruttori (2/2)

- all'accertamento catastale (con riferimento, ad esempio, ai dati di bilancio utili all'individuazione del costo di costruzione di strutture ed impianti da considerare nella stima della rendita catastale).
- A tal fine, gli Uffici possono, ad esempio, invitare i soggetti interessati a comparire di persona (o a mezzo di rappresentanti) per esibire documenti e scritture o per fornire dati, notizie e chiarimenti, ovvero richiedere agli Ordini e alle Amministrazioni dello Stato dati e notizie relative a soggetti indicati singolarmente o per categorie.

Aree-Le aree edificabili/fabbricabili (1/4)

- Si tenga presente che **non sempre** i due termini sono intesi come sinonimi, in quanto a volte si distingue tra:
 - - area edificabile quella che per destinazione urbanistica è potenzialmente suscettibile di utilizzazione edilizia, pur essendo al momento priva delle opere di urbanizzazione;
 - - area fabbricabile quella che per destinazione urbanistica e per la presenza delle opere di urbanizzazione è suscettibile di utilizzazione edilizia.
- Sostanzialmente, quindi, talvolta si intende:
 - **Area edificabile + Opere di urbanizzazione = Area fabbricabile**

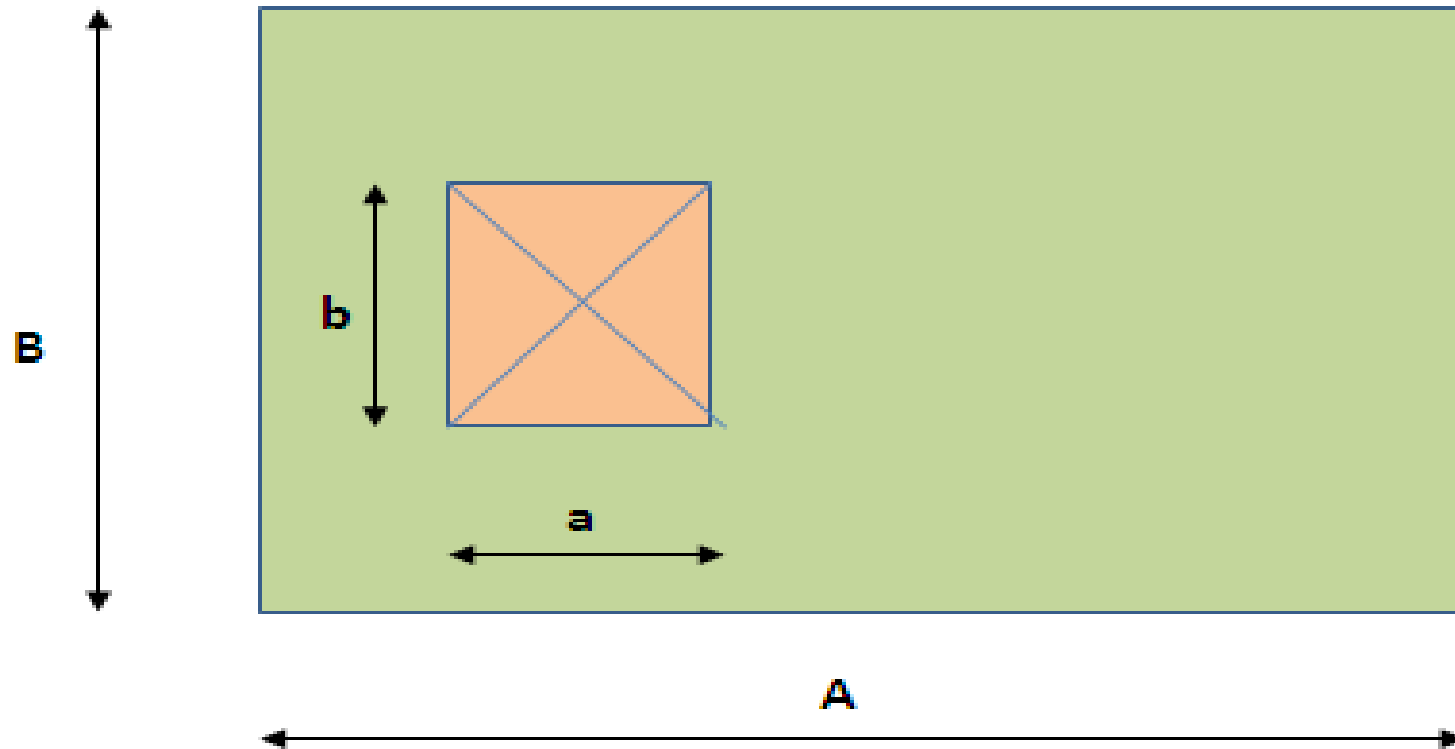
Aree - Il lotto fabbricabile (2/4)

- Non ha mai avuto normativamente una definizione univoca, per cui nel tempo si sono succedute varie ipotesi ed interpretazioni giurisprudenziali:
- 1) porzione continua di suolo appartenente allo stesso proprietario (conseguenza: anche beni distinti sul piano morfologico o catastale possono rientrare nel medesimo lotto);
- 2) singolo bene immobile edificabile (risultato: il proprietario di più particelle limitrofe è il proprietario di altrettanti lotti);
- 3) terreno comprendente, oltre alla particella catastale sulla quale insiste l'immobile, anche tutte le altre superfici interessate dall'intervento, indipendentemente dalla titolarità delle stesse (**interpretazione giurisprudenziale prevalente**).

Areae-Il lotto fabbricabile (3/4)

$S_t = \text{Superf. totale lotto} = A \times B$ $S_c = \text{Superf. coperta, o di sedime} = a \times b$

$S_{\text{per}} = \text{Superf. di pertinenza} = \text{Superf. scoperta} = S_t - S_c$



Aree-Volumetria urbanistica costruibile sul lotto (4/4)

- La volumetria fabbricabile sul lotto è data, nella sua espressione più generale, da:

$$V = (S_t + S_a) \times I_{ef} - (V_{ip} - V_t)$$

in cui:

V = volumetria edificabile complessiva (m³);

S_t = superficie totale del lotto, indipendentemente dalla presenza o meno di vincoli urbanistici di qualsiasi natura, (m²);

S_a = Superficie dell'ulteriore area eventualmente asservita a quella del lotto, contigua e ubicata nella stessa zona territoriale omogenea di quella del lotto, per arrivare a costruire la volumetria V sul lotto stesso (m²);

I_{ef} = indice di edificabilità fondiario (m³/m²);

V_{ip} = volumi immobili preesistenti eventualmente già costruiti sul lotto (m³);

V_t = volumi tecnici degli immobili preesistenti.

Aree eccedenti (1/2)

- L'area scoperta (ossia di pertinenza) dei fabbricati, in base ai rapporti di copertura generalmente previsti, definisce il lotto teorico edificato: ad es. se il rapporto di copertura massimo fosse pari ad $1/3$ (comune per aree di carattere produttivo: industriali, artigianali, commerciali), se 1 è l'area coperta effettiva, 3 è quella totale e 2 l'area scoperta. L'area teorica del lotto fabbricato o area fondiaria, in questo caso può quindi assumere valori pari al triplo della superficie coperta e viene stimata al valore di mercato per quella zona e con riferimento

Aree eccedenti (2/2)

- alla sua destinazione.
- Invece l'area eccedente quella teorica del lotto edificato, se esistente e compresa nell'area totale asservita all'insediamento, viene valutata, rispetto a quella principale, con le seguenti riduzioni:
- area eccedente avente superficie minore o uguale al 100% di quella teorica del lotto edificato:
 - **-20%**;
 - - area eccedente con superficie compresa tra il 101% ed il 200% di quella teorica del lotto edificato: **-40%**;
 - - area eccedente di superficie superiore al 200% di quella teorica del lotto teorico edificato: **-50%**.

Legge 11/07/1942,n. 843-Gli impianti da valutare

- **Art. 10:**
- Gli immobili contemplati dalla citata legge (8/6/1936, n. 1231), tanto se affittati quanto se usati dal proprietario, sono descritti nel vigente catasto mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali **gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori o di scarico, la rete di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari** anche se posti su aree pubbliche, ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili.

Circ. n. 123 del 14/11/1944-Gli impianti da valutare (1/5)

- *« ... Nell'accertamento del reddito degli opifici debbono considerarsi come parti integranti dei medesimi i generatori della forza motrice, i meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice stessa, quando siano connessi ed incorporati col fabbricato. Non sono da considerarsi come tali le trasmissioni e le macchine lavoratrici.*
- *A maggiore chiarimento della enunciazione legislativa deve aggiungersi che le trasmissioni ivi contemplate altro non sono che quelle interposte fra le macchine generatrici della forza motrice e quelle operative e non altre.*

Circ. 123/44-Gli impianti da valutare (2/5)

- *Pertanto resta pacifico che le trasmissioni **a carattere immobiliare per loro natura** ossia i «meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando sono connessi ed incorporati al fabbricato» (alberi di trasmissione ecc.) debbono essere comprese nell'accertamento, mentre quelle **a carattere immobiliare per destinazione** denominate ora nel nuovo Codice Civile con locuzione più generica «pertinenze» (cinghie, catene, ecc.) alla stregua delle macchine operatrici, ne debbono essere escluse.*
- *In sostanza la determinazione della rendita catastale dovrà essere generalmente limitata fino all'albero motore vero e proprio, o fino agli apparecchi simili che servono a trasmettere la forza (condotta di vapore, linee elettriche ecc.).*

Circ. 123/44-Gli impianti da valutare (3/5)

- *Conseguentemente alle premesse saranno da considerarsi elementi costitutivi degli opifici industriali o ad essi assimilati, da comprendere quindi nella valutazione per l'accertamento della rendita catastale:*
 - a) la tubatura per la distribuzione dell'acqua formante parte integrante degli acquedotti;*
 - b) la tubatura esterna per la distribuzione del gas per gli usi pubblici e privati;*
 - c) i bacini montani**, le dighe e le condotte forzate;*
 - d) gli elettrodotti, gli impianti e le linee di distribuzione dell'energia elettrica in genere, nonché le sottostazioni di trasformazione compresi i trasformatori statici, potendosi considerare la corrente alternata ad alta tensione che giunge alla sottostazione stessa, alla stregua della forza di cui è dotata;*

Circ. 123/44-Gli impianti da valutare

(4/5)

e) i binari ed il piano stradale delle ferrovie private, nonché le aree sulle quali sono installati i relativi impianti;

f) i binari delle tranvie collocati su aree pubbliche e relativi impianti di segnalazione e linee telefoniche;

g) i ponti, con la parte di area da essi occupata, le gallerie e simili sia delle strade ferrate pubbliche che delle tranvie in sede propria.

... In particolare negli impianti per la produzione dell'energia elettrica, la turbina dovrà essere considerata come parte del reddito immobiliare, non così la dinamo o l'alternatore.

Similmente in un impianto di un frigorifero fisso, il compressore non dovrà essere compreso nella valutazione.

Negli impianti idrovori dovranno essere compresi nella valutazione i motori, ma non le pompe.

Nei molini a palmenti le macine dovranno essere agli effetti tributari considerate macchine operative.

Circ. 123/44-Gli impianti da valutare (5/5)

Nei molini a cilindri così come nelle pilerie la valutazione dovrà giungere fino alle macchine di pulitura, rappresentando esse le prime macchine operatrici del ciclo produttivo.

Nei forni a vapore, così come negli essiccatoi in genere, andrà incluso nella stima la caldaia generatrice in quanto il vapore dovrà in questo caso essere considerato alla stregua di un generatore di forza.

Similmente nei forni elettrici, sia ad arco che a resistenza, si dovranno includere nella valutazione tutti gli elementi costitutivi degli impianti stessi.

Sentenza Corte Costituzionale n. 162 del 20/05/2008-Gli impianti da valutare (1/5)

Quanto appena detto è però da considerare e integrare alla luce del recente intervento sulla materia da parte della Corte Costituzionale (sentenza n. 162/2008).

Essa è relativa, in particolare, alla legittimità costituzionale dell'art. 1-quinquies del D.L. 31/03/2005, n. 44, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della Legge 31/05/2005, n. 88. Nella sentenza si legge:

«La normativa in materia di catasto edilizio urbano definisce in modo esaustivo le nozioni, i principi ed i metodi che sono alla base dell'estimo catastale, sia per gli immobili urbani in generale sia per i cespiti a destinazione speciale, come le centrali elettriche.

Sentenza Corte Cost. 162/2008-Gli impianti da valutare (2/5)

Quindi, il principio per cui alla determinazione della rendita catastale concorrono «gli elementi costitutivi degli opifici ... anche se fisicamente non incorporati al suolo» (così come statuisce l'art. 1-quinquies) vale per tutti gli immobili di cui all'art. 10 del R.D.L. n. 652 del 1939, ivi comprese le centrali elettriche.

Sentenza Corte Cost. 162/2008-Gli impianti da valutare (3/5)

*In effetti, la norma di cui all'art. 1-quinquies, con riferimento alle centrali elettriche, rimanda ad una definizione di costruzione stabile che viene individuata nell'essere costituita «dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, **anche in via transitoria**, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso, **senza che valgano le argomentazioni** della contribuente **sulla natura transitoria delle imbullonature** con cui le turbine sono connesse al suolo. Né di alcun pregio risultano i richiami codicistici legati al concetto di bene immobile.*

L'incorporazione che, nel caso delle turbine, avviene materialmente e a scopo permanente, le rende, seppure meccanicamente separabili, parti essenziali per la destinazione economica di tutta la centrale idroelettrica, tanto che questa non è concepibile senza di esse.

Sentenza Corte Cost. 162/2008-Gli impianti da valutare (4/5)

In definitiva, si può affermare che tutte quelle componenti, comprese, in particolare, le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale.

*..... qualsiasi collegamento infatti è idoneo a classificare un bene quale bene immobile, essendo irrilevante la modalità di collegamento di un impianto con la struttura principale. E anzi, proprio alla luce della definizione di bene immobile contenuta nell'art. 812 Cod. civile, si può concludere che **la possibilità di separazione di un impianto dal suolo non esclude che esso mantenga la sua natura immobiliare**; piuttosto il disposto codicistico è tale per cui tutto ciò che viene collegato al suolo in unità strutturale – qualunque sia la natura dello stabilimento – acquista natura immobiliare, come del resto affermato dalla giurisprudenza di legittimità.*

Sentenza Corte Cost. 162/2008-Gli impianti da valutare (5/5)

*Da quanto affermato, consegue che ogni possibile dubbio sulle modalità di determinazione della rendita catastale, con riguardo alle centrali elettriche, è risolto proprio dall'art. 1-quinquies del D.L. 44 del 2005, il quale individua come **criterio per la determinazione della rendita suddetta, non l'amovibilità o meno di un bene, ma la circostanza che esso costituisca (come le turbine) una componente strutturale ed essenziale, che contribuisce alla funzione complessiva ed unitaria dell'opificio stesso.***

..... L'unico effetto dell'art. 1-quinquies è quello di considerare immobili le centrali elettriche, senza alcuna possibilità per il giudice di fornire una diversa interpretazione, ma non anche quello di escludere dal novero degli immobili per incorporazione le altre costruzioni pure se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

L'art. 1-quinquies, quindi, non ha creato un regime particolare per le centrali elettriche, ma, anzi, ha riportato le stesse nell'ambito della tipologia di beni cui sono state sempre accomunate, come, tra l'altro, gli altiforni, i carriponte, i grandi impianti di produzione di vapore, eliminando qualsiasi dubbio sorto sulla determinazione della rendita catastale delle stesse.»

Circolare 6/2012-Gli impianti da valutare (1/5)

- Gli impianti da computare nel valore di stima sono, come noto,
- 1) quelli **fissi, generici**, incorporati nell'unità immobiliare, con caratteri di inscindibilità, e dunque gli impianti **cosiddetti civili** (elettrico, telefonico, citofonico, video-citofonico, riscaldamento, condizionamento, idrico, fognario, rilevazione e spegnimento incendi ecc.);
- 2) quelli computabili **ai fini catastali, speciali**, (ovviamente se presenti).

Circolare 6/2012-Gli impianti da valutare (2/5)

- Elenco indicativo di impianti da stimare, non esaustivi della casistica:

carriponte, gru, paranchi, binari e scambi ferroviari, forni di qualsiasi tipo e materiale, pese a ponte, celle frigorifere, ascensori, montacarichi, scale mobili, impianti di rilevazione o spegnimento incendi, pozzi, depuratori acque reflue e fosse Imhoff, sottostazioni elettriche, dighe, turbine, canali adduttori delle acque per il funzionamento delle turbine, canali di scarico, condotte petrolifere o dei prodotti derivati o connesse ai sistemi di raffreddamento, ciminiere, impianti di depurazione fumi, grandi caldaie, condensatori, captatori polveri, aerogeneratori degli impianti eolici (rotori e navicelle), pannelli ed inverter degli impianti

Circolare 6/2012-Gli impianti da valutare (3/5)

fotovoltaici, impianti di betonaggio, silos, nastri trasportatori, mulini, essiccatoi, altiforni, acciaierie, cokerie, impianti di produzione del vapore, impianti chimici, impianti siderurgici, metallurgici e metalmeccanici, forni elettrici, fonderie, rampe e tappeti mobili, grandi trasformatori elettrici, impianti idrovori.

Negli impianti di risalita (su fune o sede fissa) sono da includere nella stima i motori che azionano i sistemi di trazione, se posti in sede fissa, mentre **vanno esclusi** le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine, al pari dei vagoni e delle locomotrici che fanno specificamente parte della componente mobile del trasporto.

Circolare 6/2012 – Gli impianti da valutare (4/5)

- **Attenzione !!!: per tutte le costruzioni ed impianti, ai costi di costruzione delle strutture in elevazione vanno sommati i costi per la costruzione delle relative fondazioni (scavi, casserature, posa armature in cemento armato, getti del calcestruzzo/posa delle fondazioni prefabbricate in cemento armato precompresso, disarmi, reinterri e sistemazione del terreno).**

Orientativamente: 25% costo strutture in elevazione

Circolare 6/2012-Gli impianti da valutare (5/5)

Non saranno prese in considerazione, in ogni caso, le apparecchiature mobili, quali robot, macchine utensili, vagoni liberamente circolanti su reti aperte all'esterno dell'unità immobiliare e relativi sistemi di automazione e propulsione.

Non devono, altresì, essere inclusi nella stima aziendale gli impianti che, pur funzionali alle attività dell'opificio (o di altra destinazione catastale), non rappresentano per la stessa destinazione componenti essenziali, come, per esempio, le apparecchiature per la gestione delle reti informatiche e telematiche e le apparecchiature elettroniche per la gestione delle trasmissioni telefoniche, radiotelevisive, ecc.

Vetustà e valutazione catastale

– Nozioni generali (1/4)

- Supponendo di voler determinare la rendita catastale per un fabbricato realizzato nel 1980, si dovranno applicare i prezzi di costruzione del biennio 1988-'89 (epoca censuaria); se oggi si espletasse il sopralluogo e il relativo accatastamento, si dovrà adottare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'immobile per nove anni.

Vetustà e valutazione catastale

– Nozioni generali (2/4)

- Se invece il fabbricato fosse stato costruito nel 1999, applicando i prezzi del biennio censuario non si dovrà tener conto della vetustà come per il caso precedente (si osservi che, implicitamente, si è già considerata la vetustà perché sono stati applicati, appunto, i valori del 1988-'89). Quindi la vetustà dell'immobile dovrà essere presa in considerazione per i fabbricati costruiti **prima** del biennio censuario di riferimento.

Vetustà e valutazione catastale

– Nozioni generali (3/4)

- Anche se le condizioni dell'immobile fossero state diverse nel corso del biennio 1988-'89, si osservi inoltre che, dovendo attribuire oggi la rendita, la stima deve essere riferita all'immobile considerato nel suo stato manutentivo ordinario, così come è stato verificato in sede di sopralluogo. Le stesse considerazioni valgono per gli impianti da valutare.

Vetustà e valutazione catastale-**Nozioni generali-** **Esempio (4/4)**

- Un serbatoio, acquistato e installato nel 1980 è oggetto di sopralluogo nel 2013. Per la determinazione del suo valore di costo si applicano i prezzi del biennio 1988-'89. Successivamente, avuto riguardo alla sua vita utile supposta in 20 anni, si considerano gli anni residui pari a $20-8=12$. Dunque il valore nel 1988-'89 deve essere ridotto tenendo conto di una vetustà di 8 anni e di una vita residua di 12 anni.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (1/8)

- La valutazione dello «*stato attuale*» dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.
- - La **vetustà** tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età.
- - L'**obsolescenza** tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (2/8)

- Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (**deprezzamento**), si deve tener conto anche della circostanza che esso **non può tendere ad annullare** del tutto **le capacità** produttive, e quindi **di reddito**, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (3/8)

- Il procedimento per il calcolo dei valori deprezzati (*breakdown method*) parte dal considerare il degrado come un elemento complesso, la cui misurazione prende le mosse dalla sua scomposizione in componenti elementari, distinguibili in:
 - - deterioramento fisico **rimediabile**;
 - - obsolescenza funzionale **rimediabile**;
 - - deterioramento fisico **non rimediabile**;
 - - obsolescenza funzionale **non rimediabile**;
 - - obsolescenza esterna (anche detta obsolescenza economica), intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (4/8)

- La parte **rimediabile** del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale è identificabile nelle **spese di manutenzione**, vale a dire quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (5/8)

- La parte **non rimediabile** del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale coincide con quella che viene calcolata attraverso la determinazione delle quote di **reintegrazione**, valutate sulla base del costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e del costo medio di rimpiazzo per gli impianti, entrambi diminuiti del valore dei materiali residui e tenuto conto del prevedibile periodo di vita utile (economica) dei beni in esame.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (6/8)

- Le componenti di deprezzamento per deterioramento ed obsolescenza **non rimediabili** possono essere calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (7/8)

- - della *vita effettiva* (VT_E), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988-89);
- - della *vita utile* (VT_U), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- - dell'eventuale *valore residuo* (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Circ. 6/2012-Vetustà e obsolescenza (8/8)

- L'obsolescenza **esterna** (o economica) è valutata implicitamente al mutare dell'epoca censuaria di riferimento. Infatti, le modifiche al contesto socio-economico che possono indurre una riduzione dei prezzi (o, analogamente, dei costi e del profitto nel settore immobiliare) sono automaticamente prese in considerazione al variare dei riferimenti di mercato associati all'epoca censuaria.

Circ. 6/2012-Deprezzamenti diversi (1/2)

- In tema di deprezzamento, si osserva, inoltre, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di *vita utile* differenti, a volte anche in maniera significativa, e talvolta perfino paragonabili con quello (decennale) di prevista vigenza degli estimi.

Circ. 6/2012-Deprezzamenti diversi (2/2)

- Indipendentemente dal modello di deprezzamento utilizzato, si potrebbe teoricamente pervenire alla determinazione di rendite di uguale importo anche con riferimento ad immobili che, nell'ambito dell'estimo catastale, risultano di fatto non comparabili, come nel caso di componenti (edilizie e impiantistiche) aventi *vite utili* differenti e pesi economici diversi sul totale del costo stimato.

Circ. 6/2012-Deprezzamento infracensuario (1/4)

- Applicando poi il medesimo saggio di fruttuosità (univocamente definito dall'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza) ad unità immobiliari aventi una così diversa natura, ma uguali costi di riproduzione, verrebbe meno l'obiettivo della perequazione tipico dell'ordinamento catastale. In altri termini, la previsione normativa di costanza della rendita catastale nel periodo infracensuario (tempo fra una revisione estimi e la successiva, previsto in dieci anni) deve trovare adeguata considerazione nel giudizio di stima, atteso il deprezzamento dei beni che si realizza in tale periodo temporale.

Circ. 6/2012-Deprezzamento infracensuario (2/4)

- Al riguardo, si osserva che per le componenti caratterizzate da un rapido degrado (è il caso di talune tipologie di impianti) tale deprezzamento risulta di entità non trascurabile e pertanto da considerare, ai fini perequativi, attraverso l'assunzione di un costo medio infracensuario (ridotto rispetto al costo a nuovo), da ritenere costante durante il periodo di vigenza ordinaria degli estimi (*costo in genere pari mediamente all'80% dell'importo inizialmente investito*).

Circ. 6/2012-Deprezzamento infracensuario (3/4)

- In linea generale tale deprezzamento è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da vita utile inferiore ai 25-30 anni (limite innalzabile fino ad un massimo di 40 anni laddove la componente impiantistica abbia un peso economico, rispetto al complesso delle opere stimate, superiore al 70%).

Circ. 6/2012-Deprezzamento infracensuario (4/4)

- Di contro, per quelle componenti caratterizzate da *vita utile* abbastanza lunga (tipicamente le strutture), il deprezzamento che si realizza in un decennio per effetto del degrado risulta talmente modesto da perdere di rilevanza in relazione all'ordinaria alea di incertezza delle stime. L'ulteriore correzione al deprezzamento, che il legislatore aveva a suo tempo affidato alla calibrazione dei saggi di fruttuosità, che avrebbe permesso di ponderare il rischio dell'investimento immobiliare in funzione anche della sua durata, è oggi impedito dalla «cristallizzazione» degli stessi, secondo il recente orientamento, ormai consolidato, della giurisprudenza (*Sentenza Corte Cassazione n. 10037 del 24/06/2003*).

Circ. 6/2012-In altri termini (1/5)

- Le norme prevedono che la rendita catastale sia costante nel periodo di tempo compreso tra una revisione degli estimi e la successiva (attualmente tale periodo è fissato in 10 anni dall'art. 37 comma 2 del D.P.R. n. 917/86).

Circ. 6/2012-In altri termini (2/5)

- Mentre per le componenti caratterizzate da vita utile abbastanza lunga (tipicamente le strutture) la diminuzione di valore che si realizza in un decennio per effetto del degrado risulta talmente modesta da perdere di rilevanza in relazione all'ordinaria alea di incertezza delle stime (10-15% per le stime sommarie alle quali sono assimilabili quelle dei Docfa);

Circ. 6/2012-In altri termini (3/5)

di contro, per le componenti caratterizzate da un rapido degrado (tipicamente gli impianti) tale deprezzamento risulta di entità non trascurabile e, quindi considerabile, proprio a fini perequativi, attraverso l'assunzione di un costo medio infracensuario (ridotto rispetto al costo a nuovo).

Circ. 6/2012-In altri termini (4/5)

- Si tratta, quindi, non tanto di deprezzare il valore a nuovo per tener conto dello stato attuale dell'unità immobiliare (che di fatto risulta nuova), quanto di correggere (in diminuzione) tale valore al fine di poterlo considerare costante nel periodo di vigenza degli estimi, in coerenza con la rendita catastale a cui lo stesso è legata da un saggio di fruttuosità assunto anch'esso costante.

Circ. 6/2012-In altri termini (5/5)

- Tale correzione può avvenire assumendo come riferimento il valore medio calcolato sulla base del periodo di vigenza degli estimi (valore medio infracensuario V_{infr}).
 V_{infr} si ottiene dal valore a nuovo V_N attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo C_{infr} :

$$V_{infr} = V_N \times C_{infr}$$

Circ. 6/2012-All. III-Tab.1-(Coeff. deprezz. D) (1/5)

- La correzione di Tab. 1 della Circolare 6/2012 indica il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto *vita effettiva/vita utile* ($V_{TE}/V_{TU}=Age\ Life\ Ratio$) e del *valore residuo* (V_R) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile. Il coefficiente D per valori dei parametri diversi da quelli in tabella può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quelle in esame (cioè per interpolazione lineare).

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 1-(Coeff. deprezz. D) (2/5)

- Tale tabella si applica in generale per le unità immobiliari realizzate **prima** del biennio di riferimento degli estimi (salvo la casistica particolare in appresso specificata).
- Sulla seconda riga della tabella è riportata la frazione di vita effettiva della componente rispetto alla vita utile complessiva media, cioè il rapporto V_{TE}/V_{TU} .

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 1-(Coeff. deprezz. D) (3/5)

- Ad esempio, se abbiamo una componente che ha 10 anni di vita effettiva e 40 anni di vita utile, il suddetto rapporto è pari a $10/40=0,25$. Supponiamo che il valore residuo sia zero. A tale componente, ai fini della stima catastale si applica il coefficiente che esprime il suo valore residuo da rilevare in corrispondenza della colonna 0,25.

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 1-(Coeff. deprezz. D) (4/5)

- Poiché la tabella riporta solo le colonne 0,20 e 0,30, il dato relativo al rapporto del caso in esame (0,25) si rileva con interpolazione lineare, pari alla media aritmetica dei valori riportati per 0,20 e 0,30 e quindi il valore residuo è pari a:
 $(80\%+70\%)/2=75\%$.
- La tabella suddetta non espone coefficienti di valori residui inferiori al 50% considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi

Circ. 6/2012-Al. III-Tab. 1-(Coeff. deprezz. D) (5/5)

- manutentivi e di reintegrazione;
- Nell'evenienza di impossibilità a definire la vita utile di una componente di costo con ragionevole approssimazione, può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva) e 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità.

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 2 **(Valore medio infracensuario) (1/5)**

- La **Tab. 2 della Circolare 6/2012** fornisce, con riferimento a quelle componenti caratterizzate da un rapido degrado, il valore medio **infracensuario** (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo), al variare della *vita utile* e del *valore residuo*.
- Il primo rigo riporta la vita utile per le componenti a vita breve per le quali va calcolato il deprezzamento nel periodo infracensuario, secondo livelli variabili da 0 a 30 anni con intervalli di 5.

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 2 **(Valore medio infracensuario) (2/5)**

- Tale tabella si applica alle componenti dell'u.i.u. realizzate **dopo** l'epoca censuaria (1988-'89). A titolo di esempio per una componente impiantistica che ha una vita utile di 20 anni e valore residuo nullo a fine ciclo, si assume il valore 75% anziché il costo a nuovo, che rappresenta pertanto il valore medio della componente nel periodo di vigenza degli estimi catastali.

Circ. 6/2012-All. III-Tab. 2 **(Valore medio infracensuario) (3/5)**

- Il coefficiente si rileva in corrispondenza della colonna vita utile 20 anni e rigo valore residuo a fine ciclo 0. La circolare ha altresì cura di evidenziare che *“Tale riduzione del costo “a nuovo” deve, coerentemente, essere presa in considerazione anche per quelle componenti impiantistiche realizzate prima dell’epoca censuaria di riferimento.*

In pratica (1/3)

- In definitiva, per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria (biennio 1988-'89), il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale risulta pari al costo «a nuovo» nel caso delle strutture, mentre per gli impianti (in particolare per quelli caratterizzati da *vita utile* breve) risulta pari al costo «a nuovo» ridotto secondo i coefficienti esposti nella Tabella 2.

In pratica (2/3)

- Tale riduzione del costo «a nuovo» deve, coerentemente, come anticipato, essere presa in considerazione anche per quelle componenti impiantistiche realizzate **prima** dell'epoca censuaria di riferimento. Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro il limite precedentemente richiamato (media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile),

In pratica (3/3)

- per tali componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo «a nuovo» deprezzato secondo i coefficienti esposti nella tabella 1, avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la *vita effettiva* di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).

Circolare 6/2012-Coefficienti di deprezzamento D

- Per la determinazione dei coefficienti di deprezzamento (D), le relative tabelle ed un esempio applicativo completo si vedano rispettivamente:
 - - l'Allegato Tecnico III alla Circolare 6/2012
 - - l'Allegato Tecnico IV alla medesima Circolare

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE,
L'INTERESSE E LA
PAZIENZA DIMOSTRATI**