

ATTIVITÀ SCIENTIFICO-CULTURALE

II Simposio Italo-Spagnolo

XXIII Incontro di studio su "Il sistema viario e il territorio montano: valutazione degli incentivi e delle negatività"

Note

"Alcune osservazioni sulla valutazione dei beni immobili", *U. Sorbi*, intervento presentato alla Giornata di Studio su "La valutazione dei beni immobiliari", Bologna, 14.9.1992

"Le indennità di servitù nel caso delle condotte sotterranee", *E. Camerlenghi*

Resoconti

"La valutazione dei beni immobiliari", *E. Marone*, giornata di studio dedicata all'Ing. G. Falzoni

II Simposio Italo-Spagnolo

Viene confermato che, salvo imprevisti, nel prossimo anno dovrebbe tenersi in Spagna e con probabilità a Valencia l'atteso II Simposio.

La struttura dell'Incontro resta quella già segnalata e cioè al mattino sono previsti interventi che tratteranno di valutazioni immobiliari, delle imprese, ambientali e artistico-culturali; tali temi verranno discussi valorizzando soprattutto gli aspetti relativi alla metodologia estimativa.

Nel pomeriggio i lavori proseguiranno con la costituzione di gruppi di lavoro, ciascuno dei quali operante su uno dei quattro temi sopra citati.

È prevedibile una larga partecipazione di soci del nostro Centro; informazioni adeguate saranno inviate il prima possibile ai primi del prossimo anno.

XXIII Incontro di studio

L'"Incontro" è in fase di preparazione; i soci saranno informati il prima possibile in merito all'"Incontro" stesso.

NOTE

Alcune osservazioni sulla valutazione dei beni immobiliari pubblici (1), *U. Sorbi*

Scopo di questo mio breve intervento è duplice. Anzitutto sono lieto di portare il saluto cordialissimo e beneaugurante del Comitato Scientifico del Centro - alcuni autorevoli componenti del quale, a cominciare dal prof. Grillenzoni, sono qui presenti - nonché di tutti i soci del Centro stesso.

La giornata di studio, considerata giustamente la continuazione di quella realizzata due anni orsono, interessa un argomento senza dubbio di grande e delicata importanza, specie nell'incerto, quasi turbinoso attuale momento.

La tematica, che viene affrontata da insigni studiosi e professionisti aventi specifiche formazioni e competenze, riguarda praticamente i principali aspetti, se non tutti, che l'argomento richiama dal punto di vista sia dello studio sia della professione.

Mi sia consentito di plaudire molto all'iniziativa anche perché il Centro, già nel 1985 in un memorabile Incontro tenuto nell'Aula Magna dell'Università della Tuscia di Viterbo, esaminò con profondità ed acutezza investigativa il grosso problema della stima dei redditi ed in particolare dei valori immobiliari a fini fiscali - argomento tuttora di evidente grande importanza e significato - con relatori, colleghi e studiosi di altissima qualificazione scientifica quali il prof. Grillenzoni, qui presente, che fece l'Introduzione, e i proff. V. Uckmar, A. Antonietti, C. Schifani, A. Realfonzo, V. Gallerani e molti altri egualmente autorevoli, tra cui modestamente anche chi sta parlando.

Tre anni dopo, a Firenze, il Centro, sempre con una folta partecipazione di docenti, studiosi ed operatori - fra i quali i Direttori Generali del Catasto e dei SS.TT.EE., del Demanio, e della Cassa Depositi e Prestiti - tenne una altrettanto valida Tavola Rotonda su "Il contributo alla stima

(1) Intervento presentato alla Giornata di studio su "La valutazione dei beni immobiliari", Aula Magna della Facoltà di Economia e Commercio - Università di Bologna, 14.9.1992.

dei beni pubblici”.

In tale occasione moderatore fu il prof. A. Antoniotti a tutti noto, ritengo, sia come Direttore per tanti anni dell'Istituto di Estimo rurale e Contabilità di quella Università sia come autorevole componente della Commissione Censuaria Centrale.

* * *

Secondo motivo di questo intervento è quello di fare alcune osservazioni sulla valutazione dei beni immobiliari pubblici.

Il “plafond” conoscitivo derivato dai due Convegni si può riassumere sottolineando il vasto ventaglio di problematiche dirette ed anche indirette con specifico riferimento agli aspetti economico-estimativi e finanziari che certamente potrebbero rappresentare ancora oggi una consistente base di lavoro.

Tra tali problematiche farò rapido richiamo a queste due:

a) cosa si debba intendere per bene pubblico;

b) perché mai, forse un po' troppo ingenuamente, la consistenza immobiliare privata è conosciuta abbastanza bene mentre quella cosiddetta pubblica non lo è o almeno non a sufficienza.

Di primo acchito si potrebbe dire che ciò è dovuto all'evidente fatto che nella proprietà immobiliare privata più o meno (direi più che meno) vi è una serie pesante di gravami fiscali la cui imposizione richiede una preliminare conoscenza tecnica per poterne stabilire natura ed entità mentre la seconda ne è per così dire esente per una non corretta consuetudine.

Un trattamento tanto ineguale è di piuttosto ardua comprensione, se si esclude il fatto del *diverso* uso del bene: è ormai acquisita in diritto e in giurisprudenza, com'è noto, l'accezione che anche il bene privato deve avere ed ha in effetti una funzione e spesso una fruizione sociale sia pure in misura diversa a seconda delle sue peculiari caratteristiche.

Nè, a tutt'oggi, si conosce se non in alcuni limitati casi lo scopo di molti beni immobiliari pubblici, cioè la finalità, la loro destinazione che è la base per la determinazione di un “certo” valore del bene.

In effetti, siamo in presenza di beni immobiliari “pubblici” che hanno spesso caratteristiche specifiche: per es., sono talvolta più “statici”, con una minore “capacità di adattamento” alle mutate condizioni e necessità della vita civile; la loro cessione, per vendita, per locazione o ad altro titolo, è nel più dei casi “frenata” da una lenta e quasi sempre

complicata procedura, che in genere incide in vario modo sul valore del bene, tanto che può non risultare quello che sarebbe derivato da una sollecita compra-vendita sul mercato.

Il giudizio di valore di un bene immobiliare pubblico viene ad avere un significato, in definitiva, di rilevante natura cautelativa ed ha quindi in sé sempre un carattere di maggiore relatività correlato al "momento" della sua formulazione. I criteri, che sono alla base di queste particolari "stime", possono e talvolta devono essere diversi, necessitando di uno "stimolo" per interessare in concreto il mercato.

Una conseguenza che discende da questo poche osservazioni è questa, mi sembra, che è arduo e forse potrebbe addirittura risultare impossibile quantificare bene, secondo equità estimativa e soddisfacimento economico, la consistenza finanziaria di gran parte dei beni immobili pubblici.

Un cenno pure al problema della "gradualità" di immissione sul mercato di tali beni che complica la ricerca del più probabile loro valore in un dato momento, raramente il medesimo per tutti, non conoscendo se e quando verranno acquistati, se e quando verranno dati in locazione e le relative modalità.

Altre osservazioni potrebbero essere aggiunte ma mi sembra doveroso fermarmi sottolineando però che il punto essenziale è il seguente: occorre conseguire un quadro della situazione che, in quanto dettagliato al massimo, controllato e reso veramente di pubblica ragione nei suoi principali aspetti informativi e determinanti, possa essere ritenuto senza esitazioni idoneo a conseguire le finalità stabilite. Ringrazio sentitamente per la cortese attenzione prestata a queste mie osservazioni.

Ugo Sorbi - Presidente del Ce.S.E.T.

Le indennità di servitù nel caso delle condotte sotterranee, E. Camarleggi

Il socio prof. E. Camarleggi ha inviato la sotto riportata nota sulle indennità di servitù nel caso delle condotte sotterranee e si auspica al contempo che il Centro intervenga su questo tema.

L'argomento è senza dubbio alcuno notevole e anche di rilevante, pratica attualità. L'iniziativa del Centro potrebbe consentire l'opportunità di un approfondimento con relativa messa a punto sotto l'aspetto sia tecnico-ingegneristico sia estimativo-giuridico delle varie problematiche che si accompagnano sovente alle relative vertenze.

A suo tempo i soci ed i cultori interessati saranno informati con la consueta tempestività dell'iniziativa che potrebbe concretizzarsi nell'attuazione di un Seminario o Tavola Rotonda nel prossimo autunno.

* * *

La materia appare oggi di grande attualità, in relazione al diffondersi ed al moltiplicarsi della domanda di servizi che ogni collettività esprime: acquedotti e fognature, metanodotti e oleodotti, linee elettriche e telefoniche, ecc. costituiscono occasione di rinnovate e ripetute richieste di asservimento di terreni, specie agricoli.

La disciplina che regola queste operazioni, ed in inspecie la determinazione degli indennizzi corrispondenti, è incerta. Deve fare riferimento in genere a norme concepite per situazioni diverse dalle attuali, non sempre corrispondenti, anche tecnicamente, agli interventi di progetto: il codice civile sulle servitù di acquedotto (artt. 1033-1038), il T.U. 11.12.33 n. 1775 sulle acque (art. 123), alcune direttive di uffici pubblici, come il Genio Civile (1).

Si sta facendo strada, nella prassi di tali esecuzioni, una sorta di cultura aziendale, prodotta a fini utilitari dai vari Enti che procedono alla imposizione di così fatte servitù, cui si attengono i funzionari addetti,

(1) La pubblicistica sull'argomento non è molto ricca: poco più di un paio di scritti di D. Danieli su "Genio Rurale" del 1970 e dell'ormai introvabile lavoro sui metanodotti di M. Polelli (1976). La stessa recentissima e preziosa sintesi del prof. M. Grillenzoni, compresa nel trattato pubblicato dal medesimo con il prof. Grittani, non offre altre indicazioni.

disposti a giurare solo sulle direttive provenienti dai superiori. Certamente finalizzate a semplificare le intese transattive con i concessionari, finiscono per ingabbiare l'inevitabile contenzioso entro griglie di parametri che nulla hanno più in comune con i principi di legge sopra richiamati.

Se è vero che questo approccio degli Enti fa in modo che le trattative si svolgano prevalentemente in modo diretto fra Enti e proprietari interessati, quando questi ultimi ricorrono all'assistenza di professionisti tecnici riesce sempre difficile trovare un terreno comune di discussione, che risulti il più possibile certo sotto l'aspetto sia giuridico sia estimativo.

Un chiarimento a questo punto parrebbe necessario e addirittura indispensabile per avviare un discorso concreto relativo al riordino dell'intera materia volto al fine della individuazione di possibili riferimenti comunemente accettabili.

Il Centro potrebbe intervenire con autorità, in una delle occasioni di studio che periodicamente organizza, al fine di proporre un repertorio esauriente della normativa, delle interpretazioni giurisprudenziali disponibili, delle consuetudini correnti, ricomponendo un quadro aggiornato e coerente e, se del caso, suggerendo possibili aggiornamenti legislativi.

La valutazione dei beni immobiliari (1)

a cura di E. Marone

Il 14 settembre ha avuto luogo a Bologna una giornata di studio dedicata all'Ing. Giancarlo Falzoni sul tema "La valutazione dei beni immobiliari". Il Convegno si è reso possibile grazie alla collaborazione delle Facoltà di Ingegneria, Economia e Commercio e Agraria dell'Università degli Studi di Bologna, e degli Ordini Professionali degli Ingegneri, dei Dottori Commercialisti e dei Dottori Agronomi della provincia di Bologna. L'interesse e l'attualità del tema prescelto ha avuto conferma nella grande partecipazione di pubblico qualificato che per tutta la durata del convegno ha seguito con vivo interesse le Relazioni il dibattito.

La giornata di studio si è così articolata: nella mattinata, coordinata dal Prof. Antonio Matacena, hanno avuto luogo le quattro relazioni previste (rispettivamente del prof. Alberto Colarita, del prof. Maurizio Grillenzoni, del dott. sen. Giancarlo Pagliarini, del prof. Furio Bosello), seguite da brevi ma puntuali interventi programmati; nel pomeriggio si è svolto un "workshop", coordinato dal prof. Riccardo Roscelli, durante il quale si sono analizzati i rapporti che legano mercato e valori immobiliari.

La prima relazione su "Strumenti urbanistici, valori immobiliari e strutture di mercato" del prof. A. Corlaita si è incentrata sulla necessità di stabilire un rapporto tra la pianificazione urbanistica e la pianificazione economica. Il ricorso agli estimi viene indicato come un possibile strumento di risoluzione di quegli attriti che spesso vedono contrapposti gli urbanisti agli economisti. Il relatore lamenta un legame eccessivo con le ideologie sociali e politiche della pianificazione che risulta così spesso carente di previsioni economico-estimative circa la sua possibilità di attuazione.

L'Autore individua almeno tre punti, rispetto all'uso dei suoli, in cui l'economia è legata alla pianificazione urbana: 1) i rapporti fra gli

(1) Giornata di Studio cit. dedicata all'Ingegnere Giancarlo Falzoni - 14 settembre 1992 - Aula Magna Facoltà di Economia e Commercio di Bologna.

insediamenti e le strutture territoriali; 2) gli effetti che un'azione di piano determina sulla "economia del benessere"; 3) il giudizio della qualità del piano in funzione della struttura economica locale. Sono questi i punti che vengono analizzati nella relazione e che hanno portato a considerazioni finali che prospettano una "possibile pianificazione valutabile nelle sue implicazioni economiche".

L'Estimo viene visto come disciplina statica, "ossequiosa della tradizione e delle procedure", per la quale la previsione del verificarsi di un evento assume un ruolo centrale. Per prospettare il futuro si ipotizza che le dinamiche dello sviluppo in atto mantengano un'influenza a sufficienza invariata; la pianificazione invece sostituisce all'elemento della previsione quello della predeterminazione. Tale fatto comporta l'instaurarsi del fenomeno delle rendite edilizie, dovute ad un eccesso di domanda rispetto all'offerta che rimane bloccata soprattutto in relazione alla predeterminazione della pianificazione.

Le rendite possono poi derivare da un aspetto statico in relazione all'ubicazione e da uno dinamico in funzione dello sviluppo edificatorio nel tempo.

La relazione si conclude con alcuni suggerimenti sul ruolo dell'Estimo nella pianificazione: ci si sofferma per esempio sulla necessità di un controllo del rapporto fra spazio edificato e dimensione dell'area d'intervento e sulla maggiore elasticità dei piani urbanistici che dovrebbero rispondere di più alla domanda dell'utenza.

Sembra quindi che l'attenta osservazione del mercato e degli estimi possano essere strumenti unici per adeguare i piani "alle esigenze di una società che cambia con velocità impareggiabile".

Il prof. Grillenzoni, ha svolto un'ampia e approfondita relazione dal titolo "Informazione e trasparenza nel campo immobiliare", che viene riportata per intero su questo numero di Aestimium, e che può in breve così riassumersi.

Dopo avere messo in luce alcune "imperfezioni" del mercato, suggerisce alcuni strumenti per rimuovere questi ostacoli.

Le cause principali di questa imperfezione individuate dall'A. sono costituite dall'"opacità" e dall'"artificiosità" del mercato; la prima è principalmente dovuta ad una forte diffidenza tra cittadini e fisco; l'altra deriva invece da un anomalo rapporto tra fruitori e operatori del bene immobiliare, anche se negli ultimi venti anni questa carenza informativa per alcuni beni è stata in parte colmata.

Notevoli sono poi le carenze esistenti nel campo della "trasparen-

za", intesa come "chiarezza di comportamento e di intenti", che potrebbe migliorare attraverso una "pubblicità immobiliare" tesa a raccogliere i dati provenienti dalle diverse azioni di trasferimento dei beni nel mercato. Se da una parte i valori catastali forniscono una certezza per il contribuente in sede di trasferimenti, niente si sa sui valori rettificati in sede di accertamento o sui valori d'esproprio passati in giudicato.

Le soluzioni prospettate per dare una soluzione alle problematiche aperte sono complesse. Un ruolo importante in tal senso rivestono senza altro le organizzazioni "profit oriented" che offrono ai propri clienti servizi di intermediazione, di gestione, di valutazione e di valorizzazione.

L'A. conclude sottolineando che proprio l'intervento sinergico di un'azione di cooperazione fra le varie forze che operano nel settore immobiliare può dare un contributo positivo, così come è avvenuto nella giornata di studio che ha visto la collaborazione di diverse Facoltà Universitarie e diverse organizzazioni professionali.

Nella sua relazione su "Valutazioni a fini amministrativo-contabili" il Sen. Dott. Pagliarini, dopo avere nella premessa accennato alla necessità di distinguere il bene da valutare in funzione della sua destinazione, si è soffermato sul nesso che lega la utilizzazione economica del bene e il suo valore.

Inoltre l'Autore sostiene che nell'ambito aziendale in sede di bilancio spesso c'è una forte interferenza fiscale che oscura i risultati economici ottenuti e conseguentemente rende più difficile una corretta valutazione del bene stesso.

Tutto questo porta delle conseguenze anche in sede di mercato finanziario dove spesso, proprio per effetto dell'interferenza fiscale nei bilanci, si finanzia l'impresa senza una reale conoscenza della sua efficienza economica.

L'ultima relazione, "Valutazioni a fini fiscali" del prof. Bosello, ha puntualmente illustrato la molteplicità dei criteri valutativi a fini fiscali.

La complessità di tale sistema di valutazione inficia molto spesso i risultati ottenuti minando anche il principio di equità che dovrebbe essere alla base del sistema fiscale. I suggerimenti dell'A. sono orientati verso un auspicio di semplificazione del sistema.

Le quattro relazioni hanno costituito una solida base per il proseguo della giornata di studio che ha visto numerosi interventi relativi alle diverse metodologie tese alla individuazione dei differenti aspetti del bene, all'analisi dei mercati immobiliari e allo studio del legame fra tipologia, qualità e valore del bene.