ATTIVITÀ SCIENTIFICO-CULTURALE

Resoconto del XXVIII Incontro di studio su: "Valori immobiliari, catasto e fiscalità", Roma 19 ottobre 1998, a cura di *G. Fiorini*

Il 19 ottobre 1998, presso la Protomoteca del Campidoglio in Roma, g. c., si è svolto il XXVIII Incontro di studio del Ce. S.E.T. al quale hanno preso parte eminenti studiosi e operatori italiani e stranieri.

Secondo il programma il Prof. Paolo Gajo, Presidente del Centro, ha introdotto i lavori ringraziando tutti coloro che hanno aderito e dato il loro contributo ad una iniziativa di così ampio respiro economico, estimativo e tecnico.

Già nel 1976 e nel 1985 il Centro si interessò di tematiche tributarie, legate al catasto, e della stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali.

Questo XXVIII Incontro è da considerarsi come il risultato di un approfondito, attento esame, dei molteplici aspetti dello strumento catastale, antico per origini ma quanto mai legato al dinamismo dell'attuale sistema economico – sociale.

L'Incontro, articolato in due sessioni: "Struttura , funzioni e ruolo degli istituti catastali in ambito comunitario" e "Mercato, valori catastali e fiscalità degli immobili" è stato ricco di interventi e si è concluso con una Tavola Rotonda su: "Analisi e prospettive per la fiscalità immobiliare".

Nel corso del Convegno sono stati affrontati i rapporti fra valore degli immobili e tassazione: argomenti di viva attualità e interesse a seguito anche dei recenti provvedimenti varati in materia catastale.

L'Incontro ha inteso offrire agli studiosi, operatori, proprietari immobiliari e ai politici, responsabili della finanza pubblica, la possibilità di effettuare una valutazione preventiva degli effetti derivanti dall'applicazione delle nuove norme, in modo da poter prospettare e proporre miglioramenti operativi - improntati ad uniformità e chiarezza – anche nell'ambito delle linee comunitarie.

Informazioni bibliografiche estimative, a cura di *E. Milanese*

Con l'attivazione della possibilità del collegamento col Centro via "internet", si apre per i Soci l'opportunità di usufruire della bancadati bibliografica esistente presso la biblioteca – archivio.

Si tratta di una iniziativa sperimentale che nel futuro, se sostenuta, potrebbe divenire interattiva. Per il momento le richieste vanno inoltrate tramite posta elettronica al seguente indirizzo:

emarone@econ.agr.unifi.it

Nei limiti delle possibilità del Centro cercheremo in questa prima fase di avvio di dare risposta a quanti intenderanno consultare la banca dati bibliografica.

Le principali caratteristiche dell'archivio e le informazioni disponibili si trovano descritte nel n. 33 di AESTIMUM, alle pagg. 139–45, come pure nel fascicolo n. 9 del 1997 di Genio Rurale, alle pagg. 9-10, e appariranno nel sito web del Dipartimento Economico Estimativo Agrario e Forestale dell'Università degli Studi di Firenze appena sarà attivato.

Circa le modalità di uso, si tenga presente che i dati reperiti (monografie, articoli, contributi in opere collettive, ecc.) potranno essere trasmessi:

a) in formato standard di export, ossia campi fra virgolette doppie, virgole come separatori, CR/CF come fine record;
b) in formato testo (formattato in Word).

NOTE E SEGNALAZIONI

M. Orefice, Estimo, v. 3° - Estimo industriale, pp. xiii, 249
Torino, UTET, 1996 (ISBN 88-7750-350-5)

Tempo addietro, nel n. 34 della Rivista, furono recensite (purtroppo con molti incidenti tipografici) le prime due parti della nuova edizione del testo di estimo per le facoltà di ingegneria di Marcello Orefice; a distanza di un anno è stato pubblicata la terza, *Estimo industriale*, che presentiamo ora.

Il volume è diviso in nove capitoli, più un'appendice[1], e comprende una bibliografia con ca. 90 riferimenti. Circa il loro contenuto, diremo che i primi due possono essere considerati introduttivi, giacché nel primo sono richiamati i principi fondamentali della disciplina già esposti e più esaurientemente illustrati nel secondo volume del trattato, mentre nel successivo, dopo aver presentato natura e principali caratteristiche delle imprese, ne viene delineata la teoria economica e il pratico comportamento.

Il capitolo successivo e i seguenti sono propriamente dedicati alla valutazione delle aziende. Dapprima (cap. 3°) viene presentata la metodologia propria dell'estimo industriale, con la precisazione che la comparazione *diretta* non sempre – raramente anzi fuori delle zone con ampia diffusione di piccole o medie imprese – può trovare applicazione, per la ovvia impossibilità di costruire l'opportuna *scala dei prezzi* per confronto con complessi aziendali simili di cui sia noto il prezzo di cessione; occorre dunque passare alla comparazione *indiretta*, ossia al metodo reddituale; per la sua maggiore importanza sono ad esso riservati i quattro capitoli seguenti (dal 4° al 7°).

Seguono il cap. 8°, dedicato alla valutazione secondo il criterio del costo di riproduzione (deprezzato), e il cap. 9°, ove sono presentati casi particolari di stima (valore complementare e valore di trasformazione) o metodi, come quello dei flussi di cassa per la valutazione degli investimenti, e che si conclude con due pagine riassuntive dell'intera trattazione.

Volendo aggiungere qualche considerazione circa l'esposizione della materia, senza ripetere quanto già detto la volta precedente intorno alle scelte metodologiche e alla presentazione degli argomenti, tratterò alcuni dei punti specifici più significativi.

1) In essa figurano: due 'letture' che sono esempi di stima, e i coefficienti di ammortamento del Ministero delle Finanze.

Ai fini della valutazione, si distingue opportunamente tra il caso delle aziende avviate e quello delle aziende durante le fasi dell'avviamento o della decadenza: il primo è risolto applicando il metodo reddituale (valore di attualizzazione o di capitalizzazione), il secondo prendendo in considerazione il valore patrimoniale dei beni[2].

La presentazione del metodo reddituale prende le mosse dalla nozione di reddito capitalizzabile[3] e di saggio medio; le particolari caratteristiche produttive dell'azienda valutanda, distinte in condizioni 'esterne', 'di collegamento' e 'interne', sono viste, per mantenere il gergo tradizionale degli agraristi, come *comodi* e *scomodi*, a seconda che abbassino o alzino il tasso di base. Queste variazioni sono presentate a p. 53 e affinate nel § 4.9, ove sono correlate a tre categorie di aziende (in funzione della stabilità della domanda del settore) e a particolari sottogruppi delle singole caratteristiche sopraddette (che sono 24).

I tre gruppi di condizioni, interne, di collegamento, esterne, sono poi analizzati nei tre successivi capitoli, che risultano essenzialmente descrittivi delle tante varietà aziendali, della loro organizzazione, della collocazione sul mercato dei prodotti, e che vanno intesi come un commento alla detta tabella per la scelta del saggio di capitalizzazione; e più in generale per favorire nei discenti la comprensione della realtà industriale e dell'economia d'azienda. Segnalo a questo proposito i §§ 7.9-7.11, ove sono tratteggiate la composizione del bilancio d'esercizio e la sua analisi, ossia stato patrimoniale e conto economico, indici di bilancio; e il § 7.12 dedicato al *budget* che è qui visto (qualche pagina prima) anche come strumento estimativo ausiliario, per la previsione dei redditi futuri da scontare.

In conclusione, il volume si segnala, come i precedenti della serie, per i suoi pregi didattici di chiarezza e semplicità, ma anche per la originalità di presentazione di alcune parti o concetti.

Naturalmente su alcune questioni potrebbero essere proposte alternative di impostazione o di presentazione, secondo gli intendimenti di altri autori o 'scuole', ma forse senza sostanziali miglioramenti, e con la possibile interruzione della continuità espositiva.

---

2) Dei due procedimenti viene dato un esempio nell'appendice.

3) Il reddito capitalizzabile è identificato nel reddito erogabile, definito come «quella parte del reddito iscritto a bilancio possa considerarsi prelevabile a fine esercizio senza che risulti compromesso l'equilibrio della gestione aziendale» (p. 44).

Un aspetto però mi pare di poter suggerire, oggi, come opportuna integrazione di interesse per gli allievi ingegneri, ossia un accostamento dell'analisi mediante i flussi di cassa oltre che alla valutazione degli investimenti in generale anche alla parte per la valutazione delle risorse di finanziamento dei complessi aziendali quotati in borsa.

E. Milanese