

Le applicazioni estimative della legge 392/1978

di Guido Agus-Cadeddu

Ritengo che, in questa sede, sia opportuno prendere in esame alcune delle derivazioni a livello estimativo indotte, nel campo degli immobili urbani abitativi, dall'entrata in vigore della legge n. 392 del 27.6.1978.

Non è da oggi infatti che osserviamo, da operatori dell'estimo, come la pressione del 'pubblico' sul 'privato' agisca sia direttamente sul livello dei valori sia sulla stessa metodologia della valutazione.

Nella sua ottima relazione il prof. Grillenzoni ha chiaramente esposto le ripercussioni sul mercato della normativa vigente, nel campo rustico e in quello urbano. Si deve porre, tuttavia, qualche altra considerazione preliminare.

La produzione di edilizia abitativa, negli ultimi anni, ha accusato un marcato rallentamento: dalle 414.926 abitazioni iniziate nel 1973 si è passati, per il 1978, a 177.500; per quelle ultimate dalle 240.172 del 1972 (anno precedente l'inizio della crisi energetica) si è scesi alle 145.579 del 1978: svariate e ampiamente richiamate nel corso di questo e dei precedenti Incontri ne sono state e ne sono le cause, politiche, finanziarie e sociali.

Risalendo ancora indietro nel tempo e rifacendoci ai due ultimi censimenti, da ritenersi fonti incontrovertibili, si rileva altresì per le abitazioni 'occupate' la situazione che segue:

abitazioni occupate in proprietà etc.		abitazioni occupate in affitto		in totale	
n.	%	n.	%	n.	%
6.955.722	53.58	6.075.896	46.42	13.031.619	100.000
Anno 1961					
8.532.518	55.76	6.768.906	44.24	15.301.424	100.000
Anno 1971					
1.576.796	69.47	693.010	30.53	2.269.806	100.000
Incrementi					

I dati assoluti sono variati in questi ultimi anni e con essi i rapporti fra le due situazioni prospettate: anche se le cifre pubblicate in corso di stesura e di approvazione della legge 392 non sono apparse né attendibili né univoche è possibile affermare che il rapporto percentuale è largamente pendente verso le abitazioni di proprietà.

Il numero di abitazioni e di vani disponibili, in cifra assoluta, non è sconcertante: lascia a desiderare, invero, sia l'ubicazione territoriale nel quadro del forte movimento migratorio campagna-città e Sud-Nord, sia il recupero di molte abitazioni nei centri storici che non si è realizzato quanto sarebbe stato auspicabile e possibile per difficoltà di natura vincolistica, per ostacoli di natura finanziaria non legati al vero costo di costruzione ma dipendenti dagli oneri derivanti dalla legge n. 10 e simili — una manna per le finanze comunali —, per una certa ripulsa delle categorie più giovani della popolazione e, infine, per interessi privati di vario genere e provenienza.

Un particolare fenomeno si va verificando o, forse, soltanto sviluppando dopo l'entrata in vigore della legge 392 del 1978: si tratta cioè di una certa differenziazione nell'utilizzazione del bene abitativo fra proprietari e conduttori non proprietari; il fenomeno, come tendenza manifesta, tende a una distinzione topografica alquanto netta, per rioni o per strade cioè, prevalentemente abitati dall'una o dall'altra categoria di abitanti e con caratteristiche proprie che cominciano a essere recepite anche dalle imprese edilizie:

a) *abitazioni « da locazione »*: analogamente alle rent-houses dei paesi anglosassoni, sono quelle ubicate nelle periferie industriali o in altre zone di non grande appetibilità, sono caratterizzate da valori fondiari e da costi di ricostruzione relativamente modesti, conseguentemente hanno classamento catastale medio-basso, sono strutturalmente semplici e di manutenzione non particolarmente onerosa. Per tali abitazioni — superata l'iniquità relativa e, sperabilmente, transitoria del canone — la vocazione preminente è la locazione regolamentata, salvo eccezioni quali la locazione stagionale e/o turistica, l'alloggio di studenti o altro di maggior reddito; la vendita avviene su un mercato non numericamente ma socialmente limitato; la cessazione della locazione sovente coincide con l'acquisto da parte dello stesso conduttore.

b) *abitazioni da utilizzazione padronale*: sono, tipicamente, quelle con caratteri di posizione, compositivi e strutturali tali da non

essere economicamente 'vocati' alla locazione regolamentata: ciò essenzialmente per l'eccessiva divergenza tra reddito locativo ed oneri padronali, tra reddito locativo e valore di mercato: si rifletta sul fatto che, per un piccolo attico di civile abitazione, il canone annuo più elevato realizzabile concorrendo tutti gli altri coefficienti (fissati dalla legge) nella misura massima, è pari a L. 27.000 al metro quadrato di superficie utile a fronte di un valore di mercato che, per il quartiere 'libero' supera agevolmente L. 1.200.000/mq (2.25% lordo di fruttuosità).

Naturalmente in questa seconda categoria abbondano i rapporti locativi in corso, rapporti caratterizzati da un'estrema tensione di contrapposti interessi fra proprietari che tentano di agire con le più svariate pressioni per il recupero delle abitazioni e conduttori che irrigidiscono al massimo la loro indisponibilità al rilascio di un bene dal prezzo d'uso estremamente modesto anche in rapporto al comfort e, sovente, allo 'status' sociale che deriva dalla locazione di esso.

Questa tendenza alla separazione fisica fra due tipi di utilizzatori del bene-casa, capace di condurre anche a fenomeni di ghettizzazione, trova spiegazione anche nel fatto che esiste un'ampia fascia di cittadini che si trovano in situazione di reddito tale da consentire loro senza difficoltà la corresponsione di un canone di livello medio-alto ma che non hanno la volontà o la disponibilità ad un sacrificio lungo e programmato qual'è quello necessario per l'acquisto della casa.

La breve esperienza di poco più di un anno di applicazione della legge 392/78 consente di individuare i profili della metodologia estimativa separatamente per i due casi prospettati di ordinaria utilizzazione.

a) *unità abitative 'da locazione'*

Attesa la prevedibile costanza della loro ordinaria destinazione alla produzione del reddito locativo (reale o figurato), per tali immobili si ravvisa la tendenziale proporzionalità del prezzo al reddito o anche, semplicemente, al canone. Le altre grandezze misurabili e individuabili nei beni a confronto — numero dei vani utili e la stessa superficie utile — non manifestano infatti un tale carattere di proporzionalità ai prezzi di mercato da indurre il perito ad assumerli

quali parametri di stima: non è ozioso ricordare, infatti, come il rapporto equo canone / superficie utile, nel disposto della legge, ha una variabilità da 1 a 24,58 con il variare rispettivo dei sette coefficienti correttivi del 'costo base'¹.

Mentre all'attivo si iscriverà il canone 'equo' (uso la terminologia invalsa con tutte le possibili riserve) nel passivo si riporteranno i titoli del costo di produzione del canone includendovi una posta figurata che tenga conto della perdita del 25% composto annuo disposta dalla legge medesima con la decurtazione dell'indice di variazione dei prezzi al consumo e sulla quale si tornerà in seguito.

L'individuazione del saggio di capitalizzazione, che non sarà certo il 3.85% (lordo), avverrà come di consueto in base al rapporto medio — o meglio fra i rapporti estremi — desunti tra beneficio edilizio e prezzi correnti: nel ventaglio ottenuto il saggio sarà individuato in base alle condizioni (i ben noti 'comodi' e 'scomodi') che potranno rendere il bene più o meno appetibile sul mercato rispetto a quelli assunti a confronto: fra tali condizioni avrà importanza rilevante la potenzialità di 'promozione' a futura migliore e più redditizia destinazione.

b') abitazioni non destinabili a locazione, temporaneamente locate

Per questo tipo di unità immobiliari, ancor più che per il precedente, si verifica puntualmente una situazione paradossale, frequente tuttavia nel nostro sistema economico, ed indicata dal prof. Grillenzoni a proposito del fitto di fondi rustici: malgrado il disposto dell'art. 47 della carta costituzionale (« La repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme... favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione... »), l'investimento edilizio, che consegue sovente al risparmio volontario o forzato, viene pesantemente penalizzato nel senso che, alla formazione di reddito locativo (carattere tipico dell'investimento urbano) corrisponde, con implacabile automatismo, la caduta del prezzo di mercato del bene in ragione variabile dal 25 al 45÷50%: in pratica si assiste a un trasferimento di ricchezza dal locatore al conduttore, trasferimento latente in corso del rapporto, manifesto e misurabile in sede di ri-

¹ Prodotto dei coefficienti minimi = 0,182784; prodotto dei coefficienti massimi = 4,4928.

soluzione consensuale di esso (disdetta da parte del conduttore, acquisto da parte dello stesso). Fanno eccezione i casi, alquanto limitati, di risoluzione unilaterale ex lege previsti dalla normativa.

Alla formazione di questa ricchezza 'trasferita' (esproprio larvato direbbero i giuristi) concorrono varie cause: in primis il misconoscimento del reale 'costo di produzione' del bene edile in sede di fissazione iniziale del canone (costo di costruzione convenzionale) e la fissazione d'imperio di un saggio *massimo* di fruttuosità che agisce sul canone lordo mortificando l'investimento. In secondo luogo concorre al deprezzamento del bene in misura che sempre più incisivamente sarà evidente, ma che già il mercato recepisce, il distorto meccanismo dell'indicizzazione ISTAT: l'esame della redditività lorda, in un decennio, con indice annuo pari ai 3/4 della variazione del 16% nei prezzi al consumo, mostra una decurtazione del canone, in valore reale, pari al 29.60%; con indice pari ai 3/4 dell'8% (imprevedibile nel medio periodo) la perdita nel decennio è pari al 17,05%: il saggio lordo di fruttuosità passerebbe, in termini reali, dal 3.85% rispettivamente al 2.71% (indice lordo del 16%) e al 3.19% (indice lordo dell'8%)².

Il prevalente apprezzamento di questo tipo di immobile è legato, come si è detto avanti, alla sua utilizzazione non locativa e la valutazione, di conseguenza, si baserà sull'assunzione di un parametro diverso e slegato dal canone regolamentato e, di norma, di natura fisica: si individuerà in tal modo il valore del bene « liberamente disponibile » particolarmente se attività e trasparenza del mercato consentono la rilevazione statisticamente valida dei prezzi corrispondenti.

Al valore di stima così ottenuto il perito dovrà applicare il deprezzamento che il mercato attribuisce al fattore « locazione ». Come si è detto in precedenza la misura del deprezzamento oscilla, anche all'interno di circoscrizioni omogenee, fra il 25 ed il 50% del valore del bene libero e, in rapida illustrazione, se ne sono esposte alcune cause.

All'interno dell'escursione dovrà essere collocato il demerito specifico da attribuire all'immobile oggetto di valutazione L'apprezzamento di questo deriverà da due ordini di condizioni, oggettive le prime e di non rilevante peso, soggettive, o meglio di natura personale, le seconde.

² La variazione del saggio è insufficiente ai fini della stima: mostra tuttavia il calo di rendimento del « valore convenzionale » nel periodo indicato.

Le condizioni oggettive sono legate alla sussistenza di un'aderenza *relativa* dei vari indici di legge alla situazione di mercato del bene: in particolare quelli tipologico, demografico e di zona che si rivelano, di norma, i più sperequati.

Le condizioni di maggior peso riguardano quasi esclusivamente la presunzione di durata residua del rapporto locativo. Le considerazioni da farsi vertono sulla situazione personale del conduttore come il di lui reddito imponibile, la condizione professionale (eventualità di trasferimento), l'affollamento dell'abitazione e ancora l'età, le condizioni fisiche e la composizione del nucleo familiare. Quanto cattivo sapore abbiano queste ultime considerazioni è evidente: peraltro stimare significa, tra l'altro, recepire, elaborare e sintetizzare le motivazioni del mercato, non certo guidarle né giudicarle.

Mi rendo conto che le considerazioni esposte — non le osservazioni sulla valutazione — sono improntate ad un forte pessimismo ma credo che tale stato d'animo sia largamente condiviso. La situazione economica si va sempre più aggravando e l'abolizione o la radicale modifica di una legge frutto di troppi compromessi e poco ponderata porterebbe a gravi turbamenti sociali ed economici. Non resta, credo, che la ripresa dell'edilizia residenziale pubblica e privata, con le massime agevolazioni a livello di oneri per quest'ultima, per consentire il riequilibrio del settore abitativo.