

Innovazioni metodologiche nelle stime ai fini catastali: un modello operativo per la votazione di grandi patrimoni immobiliari a destinazione speciale

Saverio Miccoli*

1. Verso nuove metodologie nelle stime catastali di grandi patrimoni immobiliari a destinazione speciale

1.1. Ruolo e prospettive per un Catasto riformato

Il monitoraggio dello stato dell'arte nel campo professionale estimativo e la proposizione di possibili orientamenti metodologici per un ammodernamento delle procedure di stima non possono prescindere dal settore delle stime catastali. Tanto più se vengono considerati gli sviluppi e le innovazioni che negli ultimi tempi hanno riguardato il Catasto ed i Servizi Tecnici Erariali e la mole d'interessi che le stime catastali sono in grado di sollecitare in ambito sia individuale che collettivo. Meritoriamente alcuni colleghi hanno indirizzato parte della loro recente attività di ricerca verso questa direzione e iniziano a fornire risultati ricchi d'interesse, così come in passato era già avvenuto per merito di altri qualificati studiosi della scienza estimativa e dello stesso Ce.S.E.T.¹ Si pone in sostanza il problema, preso atto delle nuove ed ampliate esigenze dell'Istituto catastale e delle opportunità offerte dalle innovazioni in esso introdotte, di adeguare gli strumenti metodologici dell'Estimo impiegabili a fini catastali.

D'altro canto, da questo compito non potremmo responsabilmente esimerci vista la portata degli effetti prodotti sulle funzioni e sulle attività del Catasto da un insieme di fattori esogeni ed endogeni

* Prof. Associato di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università "La Sapienza" di Roma.

1) Cfr. Ce.S.E.T., "La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali", Atti del XV Incontro Ce.S.E.T., 1985, Firenze; "Riforma tributaria e Catasto", Atti del VI Incontro Ce.S.E.T., Firenze 1987. Sorbi U., (a cura di), "Gli incontri di studio del Ce.S.E.T. nei primi vent'anni di attività", Ce.S.E.T., Firenze, 1994. Mattia S., Bianchi R. (a cura di), "Forma e struttura dei catasti antichi", CittàStudi Edizioni, Milano, 1994 e "Elementi di teoria della valutazione dei beni immobili e applicazioni a fini fiscali", CittàStudi Edizioni, Milano, 1994.

all'Istituto. I primi sono riconducibili tanto alle politiche fiscali generate dalla perdurante e grave crisi della finanza pubblica quanto alle aspettative di profonde riforme strutturali inerenti il trasferimento e la gestione di grandi patrimoni immobiliari pubblici (dall'autorità centrale a quelle periferiche o dal pubblico ai privati). Tra i secondi va annoverato l'avvio di un tardivo quanto fondamentale processo di generale revisione degli estimi, prodotto da oggettive esigenze di adeguamento dichiarate e disattese per oltre vent'anni². I due ordini di fattori hanno conferito all'Istituto catastale, sia per le sue funzioni fiscali che di conoscenza e inventariazione dei beni immobiliari del territorio, un ruolo già oggi rilevante ma che è destinato a diventare centrale e nel medio-lungo periodo.

L'imposizione fiscale gravante su terreni e immobili urbani è ormai nella quasi totalità basata, (in via diretta o indiretta attraverso i meccanismi di valutazione automatica), su imponibili dedotti da valori catastali. Questo vale per la fiscalità statale ordinaria (Irpef, Invim, Imposte di registro, ipotecarie, catastali, di successione, di donazione e, da poco, anche Iva)³, straordinaria (Isi) e locale (Ici); necessariamente, i valori catastali dovranno costituire il riferimento di partenza per tutte le possibili, e forse ineludibili, riforme tese a ricongiungere il potere impositivo al potere di spesa di Regioni, Province e Comuni. Tutto ciò appare ancora più realistico dal momento che i nuovi imponibili catastali risultano ampiamente rivalutati; essi pertanto, per la loro capacità di assicurare introiti fiscali più consistenti, diventano i riferimenti d'imposta preferiti da una amministrazione pubblica alla ricerca affannosa di risorse finanziarie⁴.

2) Il D.P.R. 604/1973 dispose la revisione generale degli estimi urbani, fissando in 10 anni il periodo necessario per completare l'operazione, con scadenza il 31/12/1983. Una serie di proroghe hanno spostato quella scadenza al 31/12/1990. Lungo il periodo intermedio si sono continuati ad usare i vecchi estimi del '39 aggiornandoli di anno in anno con appositi coefficienti correttivi. La determinazione delle nuove rendite catastali per i gruppi A, B, C è avvenuta in base ai valori ordinari di mercato degli immobili riferiti al biennio 1988-'89 ma senza operare la revisione dei classamenti, cioè applicando i nuovi valori alle consistenze e qualità delle vecchie classi e categorie.

3) I provvedimenti riguardanti l'Iva sono contenuti nel D.L. del 23/2/1995 n° 14.

4) Basti pensare che, ponendo l'anno 1985 = 100, nel 1993 l'incremento complessivo delle entrate tributarie è stato circa del 50% mentre quello derivante dall'imposizione sugli immobili è stato di oltre il 400%; ed ancora, la fiscalità immobiliare ha inciso sull'intero ammontare tributario per il 2,7% nel '91, per il 5,7% nel '93; cfr. Guazzone F., "Pressione fiscale e mercato immobiliare", Intervento tenuto nel 2° Corso di aggiornamento su "Censimento e stima dei beni immobili a fini fiscali" presso il Politecnico di Milano, 1993.

Le stesse ipotesi inerenti il trasferimento agli enti locali di beni demaniali o la privatizzazione di ampie consistenze di beni pubblici o la gestione efficiente di patrimoni pubblici conferiscono al Catasto una insostituibile funzione di riferimento tecnico-economico⁵. Anche nel caso di trasferimento totale dei beni demaniali agli enti locali è logico ritenere che la struttura amministrativa di base rimarrebbe comunque costituita dal Catasto nazionale ai cui servizi e banche-dati farebbero capo i diversi poteri autonomi locali. Inoltre, una riforma di tale portata non consentirebbe di eludere l'occasione per assegnare agli uffici periferici del Catasto il compito di "sportelli immobiliari unici", in cui accorpate le competenze oggi ripartite in tre diversi uffici (Conservatoria RR. II., Catasto, Registro).

Il processo di revisione degli estimi riapre opportunamente il dibattito sulla coerenza e trasparenza delle procedure e dei criteri di stima utilizzati. Le numerose innovazioni sopravvenute, in via di definizione o probabili nell'attività e nelle funzioni catastali inducono a riflettere sugli effetti che esse possono attivare almeno sotto tre aspetti fondamentali.

Il primo riguarda il processo di generale informatizzazione che sta interessando le attività e i servizi catastali: si va dalle procedure di accatastamento e classamento delle nuove unità immobiliari urbane, alle procedure di conservazione dello schedario aggiornato dei beni, alla formazione ragionata di archivi e banche-dati per usi interni ed esterni all'amministrazione. La possibilità di incamerare e organizzare strategicamente i dati su base informatica consentirà al Catasto di passare da una funzione statica, basata su prospetti documentari lasciati invariati per lunghi periodi di tempo, ad una dinamica, centrata su costanti ed estese operazioni di aggiornamento e integrazioni, superando con ciò gravi inconvenienti metodologici⁶. Il

5) Gli immobili di proprietà dello Stato sono 28.800, per un valore stimato da parte degli uffici tecnici erariali di circa 49.200 miliardi. Di questi, i beni di possibile trasferimento agli enti locali sarebbero circa 20.000, per un valore di circa 13.000 miliardi. Tra questi ultimi, oltre 10.000 sarebbero alienabili, per un valore di 5.500 miliardi. Circa gli altri beni del demanio pubblico non alienabili (arenili, fiumi, laghi, ecc), potrebbe venire trasferito agli enti locali il diritto di utilizzo e concessione il cui gettito annuo complessivo è attualmente di soli 350 miliardi circa; di questi, 105 miliardi riguardano le spiagge (cfr. Tremonti G., "La riforma fiscale", Oscar Mondadori 1995).

6) Si vuole fare riferimento alla scarsa significatività che nel tempo presentano le epoche censuarie rispetto alle quali sono state effettuate le rilevazioni dei dati tecnici e le stime dei valori economici degli immobili (attualmente risultano il biennio 1988-'90

Catasto potrà, quindi, proporsi come polo di riferimento nazionale per la conoscenza d'informazioni immobiliari (di ordine tecnico, economico, storico, cartografico, in prospettiva anche ambientale, ecc.) ed assumere un ruolo fondamentale per razionali strategie fiscali a carattere congiunturale e per politiche di programmazione economica e di gestione del territorio. Sotto il profilo squisitamente estimativo, la disponibilità di un elevatissimo numero di dati, per di più rappresentativo di tutta la casistica immobiliare nazionale, favorirà approcci estimativi di tipo inferenziale e la predisposizione, anche ai fini catastali, di corretti modelli di valutazione.

Il secondo aspetto si riferisce alla possibilità di coinvolgere nelle operazioni di accatastamento professionalità esterne all'amministrazione. Le disposizioni contenute nella legge 75/'93 permettono di estendere a tutti i tecnici abilitati la partecipazione diretta negli atti catastali, conferendo loro la possibilità di presentare elaborati tecnici già completi di dati censuari o di denunce di nuova costruzione e variazione con il classamento dell'immobile già determinato. La documentazione e i dati così presentati diventano da subito operativi in via provvisoria; dopo dodici mesi in via definitiva, se nel frattempo l'ufficio tecnico erariale competente non vi ha apportato correzioni. Con tale provvedimento viene di fatto demandato ad un gran numero di professionisti il compito di determinare la nuova base informativa catastale. Ciò implica problemi oltre che di deontologia professionale anche tecnici, dal momento che i curriculum degli studi e delle attività dei professionisti chiamati ad operare generalmente non garantiscono le dovute competenze in materia estimativa e catastale.

Il terzo aspetto concerne l'esigenza di adeguare i criteri e le procedure di stima utilizzati per determinare le nuove rendite catastali. E' noto che, per tale scopo, per categorie e classi d'immobili contenute nei gruppi a destinazione ordinaria, si è fatto riferimento a valori di mercato degli immobili definiti per il biennio 1988 - '89 e a tassi di fruttuosità indifferenziati per l'intero territorio nazionale. Si pone in primo luogo l'ovvia necessità che i nuovi estimi siano coerenti e correlati con gli esiti ottenuti da una revisione delle qualificazioni, delle classificazioni e dei classamenti degli immobili; in secondo

per i valori economici dei fabbricati e il triennio 1937-'39 per i classamenti) e alle oggettive difficoltà insite nella determinazione di attendibili coefficienti di aggiornamento e adeguamento dei valori-base.

luogo, che al computo della rendita si giunga utilizzando una gamma di saggi di fruttuosità ampia e rispondente alle diverse situazioni.

Su un punto dovrebbe però farsi estrema chiarezza: se al Catasto si vuole assegnare un ruolo molto più ampio di quello avuto sino ad oggi, è necessario che i valori catastali risultino costantemente aderenti ai reali valori economici degli immobili e scaturiscano da metodi di stima coerenti con i principi della scienza estimativa; tale operazione non potrà che avere una valenza meramente tecnica. Gli obiettivi fiscali dovranno essere perseguiti attraverso la determinazione di aliquote tributarie, frutto di decisioni di natura politica che, in quanto tali, è bene tenere nettamente distinte dalle procedure tecniche di accertamento dei valori imponibili.

E' nella prospettiva di un Catasto efficiente e informatizzato che può essere ripresa e definita realisticamente la problematica "storica" di una radicale revisione dell'attuale sistema catastale tesa a definire sui principi dell'ordinarietà i valori effettivi dei beni.

1.2. La stima di grandi patrimoni immobiliari a destinazione speciale

E' per alcuni tipi d'immobili inseriti nelle categorie a destinazione speciale che può sperimentarsi l'introduzione di metodi innovativi finalizzati alla determinazione della rendita catastale. Questa opportunità è offerta dalle caratteristiche di questi beni e dalle norme che presiedono all'accertamento dei loro valori.

L'analisi di tali immobili ha evidenziato, in generale, la presenza di significative analogie; in particolare quando l'epoca di costruzione è racchiusa in fasce temporali ristrette e l'ubicazione è posta in aree geografiche e territoriali omogenee. Lo stesso rilievo può farsi anche per tipi d'immobili più complessi, se li si analizza e confronta non rispetto all'insieme indistinto dell'unità immobiliare ma alle loro componenti immobiliari connotanti. Questo si verifica per la concomitanza di alcuni fattori: gli insiemi omogenei degli immobili in questione sono adibiti ad usi d'interesse pubblico, fanno capo ad un'unica proprietà con posizioni di monopolio o di quasi monopolio, accolgono attività basate su identiche esigenze funzionali e su un gran numero di unità operative diffuse ripetitivamente su ampi territori. In questa sede ci si limita a citare ad esempio gli immobili per la produzione e la trasformazione di energia elettrica ma molto più

ampia è la gamma di unità immobiliari che presenta i requisiti ora indicati. In sostanza, alcuni tipi d'immobili a destinazione speciale costituiscono veri e propri patrimoni immobiliari omogenei considerate le qualità e le quantità degli insiemi che li compongono.

Com'è noto, a differenza di quanto avviene per i beni a destinazione ordinaria, per quelli a destinazione speciale e particolare le procedure di accatastamento non prevedono nè operazioni di classamento nè determinazioni di tariffe, dal momento che la rendita catastale viene stabilita con stima diretta⁷. La pur corretta procedura catastale, fondata su accertamenti puntuali per le diverse unità immobiliari, implica, però, rilevanti problemi.

I tempi per completare la revisione delle rendite si sono considerevolmente dilatati, disattendendo in questo modo i termini di scadenza inizialmente fissati. D'altra parte non si poteva ragionevolmente ritenere che la solerzia di molti uffici catastali centrali e periferici, gravati oltre che dalla revisione degli estimi anche dai loro compiti ordinari, potesse di per sè supplire a strutturali deficienze di organici e di mezzi. Sotto il profilo fiscale, nei casi di mancata definizione delle nuove rendite, dovendosi fare riferimento per il calcolo dell'imposta a sistemi alternativi, gli esiti tributari sono risultati a volte vantaggiosi per i destinatari dei tributi, altre per coloro che dovevano corrisponderli, comunque non rapportati alle nuove rendite.

Gli accertamenti eseguiti su beni sostanzialmente omogenei e talvolta simili hanno dato risultati difformi. Ciò si è verificato non per l'inosservanza dei pochi ma chiari criteri generali di valutazione, ma perchè, in assenza di indicazioni dettagliate, diversi sono stati i procedimenti di volta in volta utilizzati dagli Uffici catastali periferici. Altrettanto differenti, e spesso errate, sono state le componenti immobiliari considerate per la stima dei valori, dal momento che, negli immobili in oggetto, solo alcuni tipi d'impianti o di attrezzature vanno presi in considerazione.

Le perplessità seguite agli esiti degli accertamenti hanno prodotto numerosi ricorsi, soprattutto in presenza di un unico soggetto

7) Cfr. D.M. del 20/1/1980, Circolare del 9/1/1990 n° 2, lettera circolare del 30/4/1990 n° 3/2935, circolare 3/83 del 9/1/92, T.C. III della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze; Ministero delle Finanze, Istruzione III, Acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano, Roma 1942; DPR 1/12/1949 n° 1142, "Regolamento per la formazione del NCEU".

proprietario che, potendo disporre di un ampio quadro di comparazione, ha rilevato con certezza la presenza di differenze reddituali ingiustificate. In ogni caso, sia che le rendite siano state accettate (ove ritenute convenienti dai contribuenti) sia che siano state ruscate, dal punto di vista fiscale sono risultate inique, avendo procurato o mancati introiti per le Amministrazioni interessate o esborsi non dovuti per i contribuenti. Tra l'altro, non va trascurato il fatto che l'apertura di contenziosi tra contribuenti e Amministrazioni crea per entrambi oneri aggiuntivi.

I problemi rilevati in merito alla metodologia utilizzata per la valutazione dei patrimoni immobiliari in esame segnalano alcune esigenze che, nello spirito di riforma attualmente presente nella struttura catastale, potrebbero trovare ampio e soddisfacente accoglimento.

L'obbligo normativo di procedere a stime dirette di singole unità non può portare alla formulazione di giudizi di valore differenziati per immobili sostanzialmente analoghi. E poichè non è sicuramente l'impianto della dottrina estimativa a produrre tali situazioni nè i prestabiliti criteri generali di stima che, seppur enunciati in forma scarna, risultano corretti e condivisibili, si deve concludere che pregiudiziale al buon esito della valutazione è la definizione di un metodo operativo uniforme e di validità generale, capace di stabilire in maniera vincolante l'aspetto economico da riguardare, il procedimento da seguire, le componenti immobiliari da considerare. Una tale procedura, contenendo al massimo le scelte discrezionali dell'estensore della stima e, comunque, rendendole di facile controllo o verifica, perseguirebbe tra l'altro l'obiettivo, oggi irrinunciabile, di assicurare all'intero processo di stima un elevato grado di trasparenza.

La stima caso per caso, considerate le precarie condizioni in cui gli Uffici periferici del Catasto sono molte volte costretti ad operare, non può portare all'accettazione tacita di tempi lunghi per completare la revisione delle rendite. Per superare tale difficoltà è necessario ricorrere all'uso di metodi predisposti deliberatamente per una rapida valutazione, basati su un vasto e dettagliato repertorio informativo di base e su accertamenti in loco brevi e limitati. Questa prerogativa manifesta tutta la sua utilità ove si considerino due elementi:

- le semplificazioni apportate in fase di sopralluogo consentono l'utilizzazione di una più ampia fascia di personale impiegabile per le operazioni di rilevazione e stima;

- la rapidità di accertamento dei valori consente un notevolissimo recupero di "produttività" rispetto alle risorse impiegate e agli importi stimati; ciò in considerazione del fatto che in molti casi le stime riguardano immobili di basso valore economico ma di numero e diffusione territoriale ragguardevoli.

Va infine rilevato che la nuova procedura di stima dovrebbe avere la capacità sia di rendere agevole il costante adeguamento delle rendite stimate sia di essere progressivamente sviluppata per conseguire una più alta significatività nei valori stimati. Per il primo scopo sarebbe necessario predisporre al suo interno un'articolazione tale che consenta di agire su un numero limitato di variabili e di ottenere l'aggiornamento generalizzato ed automatico di tutti i valori; in merito al secondo scopo, la procedura di stima dovrebbe essere basata su schemi interattivi con il sistema informativo generale del Catasto in modo da potere utilizzare direttamente e in tempo reale i dati provenienti dall'auspicabile futura crescita di questo basilare strumento.

Una procedura di valutazione capace di rispondere pienamente alle esigenze prima indicate non può che ricorrere ad un approccio sistemico e a modelli estimativi impostati su una medesima filosofia operativa ma calibrati sulle caratteristiche specifiche dei diversi tipi di patrimonio immobiliare considerati.

2. Un caso applicativo: la valutazione delle cabine elettriche secondarie

2.1. Il criterio di valutazione

Nell'Aprile del '93 ho definito e proposto un modello operativo per la valutazione a fini catastali del patrimonio immobiliare costituito dalle cabine elettriche secondarie. Questi immobili presentano l'insieme di prerogative necessario per impostare una valutazione modellizzata: sono di numero elevatissimo, sono distribuiti sull'intero territorio nazionale, sono raggruppabili in classi omogenee, sono riducibili a poche e semplici componenti immobiliari.

La corrente elettrica, prodotta dalle centrali ed immessa in una prima fase nella rete di trasmissione ad alta tensione, arriva alla rete di distribuzione dopo essere stata opportunamente trasformata. A tale scopo sono utilizzate le cabine di trasformazione che costituiscono i nodi di collegamento tra reti a diverse tensioni. Gli immobili da

valutare si riferiscono a cabine collocate in edifici isolati;⁸⁾ essi possono essere scomposti in tre principali componenti: la costruzione edilizia, le attrezzature e gli impianti fissi, l'area su cui insiste la costruzione. In questa sede, in via convenzionale, si attribuiscono alle tre componenti le seguenti definizioni.

Per "costruzione" viene inteso l'edificio in cui sono installate le apparecchiature elettriche della cabina nelle parti che vanno dalla fondazione all'elevazione. Si tratta di costruzioni di superfici e volumetrie, in genere, molto contenute per le quali è difficile ipotizzare utilizzazioni diverse da quelle per cui sono state inizialmente realizzate, e cioè la trasformazione di energia elettrica. Gli edifici inizialmente erano realizzati impiegando tecniche costruttive tradizionali e materiali locali; successivamente si sono aggiunti, con diffusione nazionale, gli edifici in calcestruzzo; negli anni più recenti si sono sviluppati gli edifici prefabbricati in calcestruzzo, standardizzati nelle dimensioni e nelle componenti costruttive⁹.

Per "attrezzature e impianti fissi" viene inteso il complesso di apparecchiature elettriche, d'impianti e di attrezzature che costituisce l'equipaggiamento della cabina; questo è soggetto a sostituzioni, in genere, di lungo periodo (dovute ai processi d'innovazione tecnologica e al proprio ciclo di usura) e si diversifica in relazione alla funzione svolta dalla cabina¹⁰. L'intero equipaggiamento può essere comunque distinto in due parti:

8) Limitatamente all'Enel, al 31/12/1991, tra edifici di proprietà e non, isolati e non, risultavano complessivamente in funzione 327 cabine di trasformazione MT/MT e 290.757 cabine di trasformazione MT/BT. Le cabine in proprietà collocate in edifici isolati sono circa 140.000. Cfr. ENEL, "Distribuzione", opuscolo informativo a stampa).

9) L'unificazione dimensionale dei locali isolati fuori terra costruiti in prefabbricato risulta di m 2,50 x m 2,50 x m 8,00 per l'ordinaria costruzione in elevazione, e di m 2,50 x m 4,06 x m 2,60 per per la costruzione box.

L'unificazione dimensionale dei locali isolati interrati costruiti in prefabbricato risulta di m 5,10 x m 2,38 x m 2,65. Cfr.: ENEL, "Distribuzione", opuscolo informativo a stampa; ENEL, "Cabina secondaria in elevazione", Direzione della distribuzione - Unità tecnica Sistemi e componenti, Roma, Ottobre '89, (Documento interno); ENEL, "Cabina secondaria", Direzione della distribuzione - Unità tecnica Sistemi e componenti, Roma, Ottobre 1990, (Documento interno); ENEL, "Box prefabbricato per apparecchiature elettriche", Roma, (Documento interno).

10) Il processo di unificazione nelle apparecchiature elettriche ha portato ad un equipaggiamento standard costituito fondamentalmente: dagli arrivi-linee e dai dispositivi di sezionamento ed interruzione in media tensione; dal quadro di bassa tensione e dalle partenze-linee in bassa tensione.

- la prima stabilmente infissa nella costruzione e costituita dalle parti metalliche necessarie per l'ancoraggio delle varie apparecchiature elettriche, dall'impianto di messa a terra, ecc;
- la seconda costituita da attrezzature, apparecchiature e impianti vari per lo più elettrici (interruttori, pannelli di controllo, ecc.) semplicemente imbullonati a murature in modo da essere rimovibili senza interventi sulle strutture della costruzione; tra questi i trasformatori, che costituiscono l'elemento più rilevante ai fini del funzionamento di una cabina elettrica.

Sulla base di diverse e successive disposizioni fornite dal Ministero delle Finanze, la prima parte entra nel computo del valore della cabina mentre la seconda ne viene esclusa¹¹.

Per "area" viene inteso il terreno su cui insiste la costruzione, sia che coincida sia che superi quello di sedime della cabina. In generale si tratta di superfici ridotte e, se in ambiente urbano, spesso collocate in posizioni marginali. Ne consegue, che per caratteristiche dimensionali e ubicazionali, tali aree attivano rendite non rapportabili a quelle ottenibili da aree destinate ad usi residenziali, commerciali e produttivi.

Le cabine elettriche di tipo secondario, a causa delle loro particolari caratteristiche e destinazioni d'uso, sono inserite nel gruppo degli immobili a destinazione speciale. Per gli immobili di questo tipo, predisposti in funzione di specifiche esigenze dei processi produttivi, non emergono, generalmente, una domanda ed un'offerta di mercato significative, tali cioè da consentire, la stima diretta del loro valore di mercato. D'altro canto, l'attività di trasformazione dell'energia elettrica, nei casi in esame, impiega esclusivamente mezzi di produzione di proprietà. Conseguentemente, per tali fattori di produzione non è determinabile nè una redditività ordinaria nè un saggio di capitalizzazione ordinario, che solo se conosciuti consentirebbero di stimare indirettamente il valore di mercato di questi beni. Pertanto, per stimare il prezzo di mercato degli immobili qui in esame, così come richiesto dalle nuove norme catastali, è opportuno ripiegare sul criterio del costo di surrogazione.

11) Il processo di unificazione nelle apparecchiature elettriche ha portato ad un equipaggiamento standard costituito fondamentalmente: dagli arrivi-linee e dai dispositivi di sezionamento ed interruzione in media tensione; dal quadro di bassa tensione e dalle partenze-linee in bassa tensione.

Nella pratica estimativa l'aspetto economico connesso alla surrogabilità dei beni molte volte trova logica attuazione nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, che si ritiene particolarmente appropriato ed applicabile per la risoluzione del problema estimativo in questione¹². Il costo di riproduzione, nell'accezione che in questa sede utilizzata, esprime la spesa ordinaria sopportata all'attualità per realizzare con prezzi e soluzioni costruttive correnti un immobile di caratteristiche e prestazioni analoghe a quelle dei beni oggetto di stima. Per gli immobili ancora in produzione il costo di riproduzione è dato dalla spesa ordinaria sostenuta al momento della stima per la loro fedele riproduzione; in tal caso si ha la coincidenza fra i valori del costo di riproduzione e di produzione. Per i beni in esame, il costo di riproduzione deve essere esteso al valore di mercato attuale dell'area su cui è posto l'edificio; l'area verrà considerata edificabile per una volumetria pari a quella effettivamente realizzata.

Ove gli immobili oggetto di valutazione, come il più delle volte avviene, non fossero all'inizio del proprio ciclo di vita utile, il costo di riproduzione a nuovo della costruzione, delle attrezzature e degli impianti fissi dell'immobile deve venire opportunamente deprezzato. In termini generali, e rispetto a parametri di tipo ordinario, la durata della vita utile di un immobile e i livelli di deprezzamento che lungo questo arco di tempo lo interessano vanno definiti in rapporto

12) Cfr. il comma 2 dell' art. 28, DPR 1/12/1949 n° 1142, Regolamento per la formazione del NCEU.

Sul valore di surrogazione, sul costo di riproduzione, sui fattori di deprezzamento cfr.: Budinis N., *Estimo edilizio*, Milano 1947; Carrer P., *Contributi all'estimo operativo*, UTET, Torino, 1979; De Cocco E., *La valutazione dei beni economici*, Edizioni Calderini, Bologna, 1994; CENSIS, *Indagine sull'equo canone*, in *Urbanistica informazioni*, n°32, 1977; Forte C. - De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas libri, Milano, 1974; Guglielmi E., Minieri S., *Le stime dei beni immobili*, NIS, Roma, 1986; Jodice M., *Metodologie di definizione dell'obsolescenza nella valutazione dei fabbricati*, in Mattia S., Bianchi R., (a cura di), *Elementi di teoria della valutazione dei beni immobili e applicazioni a fini fiscali*, CittàStudiEdizioni, Milano, 1994; ONU, *Cost, repetition, maintenance*, Geneve, 1963; Orefice M., *Lineamenti di estimo industriale*, Calderini, Bologna, 1979; Orefice M., *Estimo*, UTET, 1995, Torino; Realfonzo A., *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994; Scoto S., *Stime e liquidazioni di danni per incendi*, Milano, 1929; Tommasina C., *Il valore assicurato e la stima dei danni per incendio*, in *Rivista del Catasto e dei SS.TT.EE.*, n° 1, Roma, 1938; UEEC, *La valutazione delle aziende*, Milano 1963; Ministero dei LL.PP., *Circolare del 30/12/1949 n° 3567/T*; DPR 1/12/1949 n° 1142, *Regolamento per la formazione del NCEU*; Scoto S., *Stima e liquidazioni di danni per incendio*, Milano, 1929; Viel V.J., Bredt O., Renard M., *La valutazione delle aziende*, Etas libri, Milano, 1983; Legge 392/1978, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*.

sia agli usi o funzioni cui esso è destinato sia agli effetti sinergici prodotti da un insieme di fattori quali la vetustà fisica, l'obsolescenza tecnologico-funzionale e lo stato di conservazione¹³.

Gli immobili industriali, specie quando collegati a processi di produzione particolarmente intensi o avanzati, subiscono degni fisici e invecchiamenti tecnologico-funzionali rilevanti. Ciò significa che la loro vita utile e le loro condizioni complessive risulteranno rispettivamente più brevi e più compromesse rispetto a quanto avviene normalmente. Non si possono fare le stesse considerazioni nel caso delle cabine elettriche secondarie. L'edificio si presenta di estrema semplicità nella struttura costruttiva, di ridotte dimensioni e privo di finiture di rilievo; attrezzature e impianti fissi denotano sia in termini quantitativi che qualitativi una consistenza trascurabile; la destinazione d'uso, del tutto ininfluyente sull'usura dei manufatti sia edilizi che meccanici, non implica interventi innovativi o di adeguamento particolarmente rilevanti¹⁴. Si può pertanto ritenere che siano prevalentemente la vetustà fisica e in via subordinata lo stato di

13) Sino a circa la metà di questo secolo la vetustà fisica è stata considerata come l'unico fattore capace di influenzare il deprezzamento di un immobile. Tale convincimento, riferito in particolare al manufatto edilizio ed ereditato dai secoli precedenti, scaturiva da una visione statica del contesto socio-economico e di quello tecnico: a fronte di un'utenza che nell'uso del fabbricato edilizio non modificava il proprio sistema di esigenze si perpetuava una produzione edilizia basata su prestazioni e requisiti consolidati. Nel 1949, una circolare del Ministero dei LL.PP. emanata per computare gli indennizzi agli edifici danneggiati dalla guerra, oltre al fattore della vetustà fisica considerava quello relativo allo stato di conservazione che, al di là di alcune qualità intrinseche dell'immobile, resta fondamentalmente connesso all'opera di manutenzione operata nel tempo. Attualmente, l'importanza di tale fattore può rilevarsi dalla diffusione dei programmi di manutenzione programmata che vengono predisposti insieme con il progetto esecutivo dell'immobile.

14) Più specificatamente è possibile rilevare che:

- in generale la costruzione viene realizzata con materiali aventi caratteristiche di lunga durata (pietre locali, mattoni, calcestruzzo) e con finiture esterne faccia a vista che consentono di eliminare gli effetti degli elementi maggiormente deperibili come le tinteggiature e gli intonaci;
- l'attività svolta in una cabina elettrica non crea effetti di deterioramento specifici e rilevanti sulla struttura edilizia; l'usura dovuta all'esercizio delle apparecchiature elettriche è di fatto inesistente; quella connessa alla presenza di persone è estremamente modesta, dal momento che la presenza di personale addetto è occasionale e limitata agli interventi di manutenzione e riparazione di guasti delle apparecchiature elettriche e a controlli di funzionalità;
- attrezzature e impianti fissi, per la loro natura fisica, costituita prevalentemente da componenti di materiali ferrosi, e per le funzioni del tutto secondarie sono soggette ad un degrado molto lento.

conservazione a condizionare il deprezzamento nel tempo di questi immobili; al contrario, il fattore connesso alla obsolescenza tecnologica e funzionale riveste un ruolo marginale.

Da quanto esposto, per le componenti immobiliari qui considerate (costruzione, attrezzature e impianti fissi) possono trarsi due conclusioni:

- il ciclo di vita utile deve essere esteso ad un periodo di tempo lungo, comunque superiore a quello di solito attribuito ai comuni immobili industriali;
- il sufficiente stato di conservazione permette di rilevare, almeno finchè sono tenuti in funzione, l'esistenza di un valore economico residuo.

In base alle considerazioni svolte, agli esiti di analisi campionarie eseguite direttamente si è potuta stimare la probabile funzione di variazione nel tempo del deprezzamento. Rispetto alle funzioni che a tale scopo sono più comunemente impiegate¹⁵, quella di seguito illustrata presenta significativi caratteri di distinzione ma trova conferme in letteratura¹⁶ e in esperienze compiute in altre circostanze su immobili che con quelli in esame presentano gradi di corrispondenza.

In un riferimento di assi cartesiani, ponendo in ascissa il tempo e in ordinata i diversi valori che il costo di riproduzione può assumere al variare del tempo, è possibile ipotizzare che il deprezzamento degli immobili in questione si sviluppi con funzione esponenziale decrescente secondo tre diverse fasi. Nella prima, si avranno decrementi medi annui di valore non rilevante: molto contenuti nei primi anni e più accentuati successivamente, in particolare negli anni finali della fase; l'andamento è rappresentato da una curva avente la concavità verso il basso. Nella seconda, il deprezzamento presenterà

15) La stima dei coefficienti di deprezzamento degli immobili viene il più delle volte eseguita ipotizzando andamenti lineari e parabolici. Il calcolo del deprezzamento, utilizzando una funzione di tipo lineare, è probabilmente il meno rispondente alla realtà, dal momento che presuppone un rapporto di proporzionalità costante fra deprezzamento e vetustà per l'intero periodo di vita utile attribuito all'immobile oggetto di valutazione. Il calcolo del deprezzamento utilizzando una funzione di tipo parabolico, rappresentata da curve più o meno accentuate e aventi la concavità verso il basso, appare, rispetto al precedente computo, più coerente con la realtà, dal momento che presuppone un rapporto progressivamente più accentuato passando dai primi anni a quelli successivi.

16) Orefice M., "Lineamenti di estimo industriale", Calderini, Bologna, 1979; Orefice M., Estimo, UTET, 1995, Torino.

valori molto forti e decrescenti nel tempo; tale andamento sarà rappresentato da una curva con la concavità verso l'alto e tendente al lineare. Nella terza, poichè i fattori di deprezzamento tendono progressivamente ad attenuare e poi ad esaurire le loro influenze, il deprezzamento si attesterà su valori molto modesti e progressivamente decrescenti tali da consentire all'immobile di conservare comunque, teoricamente all'infinito, un valore residuo pressochè costante; il deprezzamento è rappresentato da una curva lievemente convessa verso il basso e asintotica rispetto all'asse delle ascisse.

Il valore dei coefficienti di deprezzamento può ricavarsi analiticamente e geometricamente dalla seguente equazione generale¹⁷:

$$V_t - V_r = (100 - V_r) e^{-wt}$$

in cui:

- $V_t - V_r$, è la quota di valore iniziale che è possibile perdere a partire dal tempo t ;
- V_t , è il valore residuo al tempo t ;
- V_r , è il valore residuo all'infinito;
- $100 - V_r$, è la quota massima di valore iniziale che è possibile perdere;
- 100 , è il valore iniziale espresso in punti percentuali;
- e^{-wt} , è la funzione di deprezzamento;
- w , è il coefficiente di deprezzamento;
- t , è il tempo di riferimento.

Dalla precedente equazione generale è possibile ricavare la formula per calcolare il valore del generico coefficiente di deprezzamento w al tempo t :

$$W = \log \frac{100 - V}{V_t - V_r} r - \frac{1}{t^2}$$

2.2. Il modello di valutazione

Il modello qui proposto è finalizzato alla stima del costo di riproduzione deprezzato delle cabine elettriche secondarie. La procedura è coerente con i criteri catastali stabiliti per stimare gli immobili

17) Cfr. Maturò A., Miccoli, S. Ferri B., "Modelli matematici per la determinazione del deprezzamento", relazione al convegno nazionale "Mathesis", Roma, 1995.

a destinazione speciale in quanto tiene conto delle caratteristiche specifiche della singola unità immobiliare da valutare e formula valori di stima sulla base del principio di ordinarietà.

Sotto il profilo metodologico il modello si basa sull'identificazione, per ognuna delle componenti immobiliari individuate, di due determinanti: i "valori-base" e i "coefficienti correttivi" dei valori-base¹⁸. I primi rappresentano la dimensione economica di riferimento generale delle diverse componenti immobiliari. I secondi definiscono i valori economici differenziali connessi alle specificità dei singoli beni. E' evidente che la bontà del modello deriva dalla possibilità di eseguire una campionatura dei beni da valutare pienamente rappresentativa della realtà in esame e dalla capacità di operare una precisa selezione degli elementi fisico-economici connotanti il valore complessivo del bene.

I valori-base sono costituiti da costi di riproduzione a nuovo e da prezzi di mercato, espressi in forma parametrica. I coefficienti correttivi possono essere di adeguamento, di deprezzamento, aggiuntivi:

- i primi adeguano il valore-base in funzione di variabili di ordine tecnico-costruttivo, demografico ed urbanistico;
- i secondi lo deprezzano in funzione del degrado fisico-funzionale dell'immobile;
- i terzi, che si riferiscono solo alla componente area, rapportano il valore-base ai caratteri straordinari storico-ambientali, socio-economici, urbanistici e infrastrutturali presenti in alcuni comuni.

Il modello è predisposto per essere applicato sia manualmente che con supporto informatico secondo il percorso logico indicato in una apposita scheda di rilevazione e valutazione (Scheda 1). Dal punto di vista formale il valore del costo deprezzato della generica cabina è dato dalla seguente espressione:

$$V_{CAB} = (K_C * w_c * v_c) * Q_C + (K_I * w_i * v_i) + (P_A * v_a * u_a) * Q_A$$

in cui:

V_{CAB} = valore del costo deprezzato della cabina;

18) Sulla problematica dei modelli estimativi cfr.: Mattia S., "Metodologia e modelli nella valutazione estimativa", in Mattia S., Bianchi R. (a cura di), "Elementi di teoria della valutazione dei beni immobili e applicazioni a fini fiscali", op. cit.; Simonotti M., "La teoria estimativa nella valutazione dei progetti", in Atti e rassegna tecnica, Società Ingegneri e Architetti in Torino, n° 5-6 Maggio/Giugno 1991; Simonotti M., "L'evoluzione della metodologia estimativa tradizionale", in Genio Rurale, 2/1990, Bologna.

- K_C = costo-base unitario della costruzione;
 w_c = coefficiente aggregato di adeguamento del costo-base della costruzione;
 v_c = coefficiente aggregato di deprezzamento totale del costo-base della costruzione;
 Q_C = cubatura totale della costruzione;
 K_I = costo-base a corpo di attrezzature ed impianti fissi;
 w_i = coefficiente di adeguamento del costo-base della di attrezzature ed impianti fissi;
 v_i = coefficiente aggregato di deprezzamento del costo-base di attrezzature ed impianti fissi;
 P_A = prezzo-base unitario dell'area;
 v_a = coefficiente aggregato di adeguamento del prezzo-base dell'area;
 u_a = coefficiente speciale aggiuntivo correttivo del prezzo-base dell'area;
 Q_A = superficie totale dell'area.

La struttura del modello di valutazione ha richiesto classificazioni e campionature sistematiche delle componenti immobiliari in esame. Questa operazione è stata condotta dopo una preliminare ed ampia raccolta di informazioni e successive analisi ed elaborazioni dei dati archiviati. La raccolta delle informazioni, particolarmente utile anche per la fase di stima dei valori-base e dei coefficienti correttivi, è stata estesa all'intero territorio nazionale mediante schede tematiche. L'analisi e l'elaborazione dei dati raccolti hanno portato prima alla classificazione dei beni, poi alla individuazione di campioni significativi per ognuna delle classi omogenee individuate. La selezione dei campioni è avvenuta in maniera che ognuno di essi risultasse esemplificativo delle situazioni più ricorrenti di una data classe.

L'universo delle costruzioni oggetto di valutazione è stato scomposto in due tipi edilizi fondamentali: costruzioni fuori terra ed interrate. Un'ulteriore suddivisione è stata fatta rispetto alla tecnica costruttiva impiegata: si sono distinte quelle realizzate in opera, per le quali è stata assunta la definizione "in tradizionale", da quelle realizzate fuori opera, per le quali è stata assunta la definizione "prefabbricate". Inoltre, al fine di consentire una più rapida ed esatta classificazione delle costruzioni, sono stati introdotti come ulteriori elementi di identificazione i materiali utilizzati per la realizzazione

della muratura che, tra i diversi componenti del sistema tecnologico del fabbricato, è parso quello di maggiore rilevanza e di più immediata constatazione. Ulteriori elementi di classificazione della costruzione sono stati la natura del terreno su cui è ubicata la costruzione e la dimensione volumetrica.

L'uso associato delle informazioni sui tipi edilizi, sulle tecniche costruttive e sui materiali impiegati ha consentito la predisposizione di uno schema di riferimento generale in base al quale eseguire con criteri univoci la classificazione delle diverse costruzioni. I fabbricati realizzati con tecniche e materiali misti (per esempio struttura a telaio e muratura di tompagno) o diversi da quelli individuati, che in base alle indagini effettuate risultano in numero del tutto marginale, vengono associati alle classi di costruzioni cui risultano più affini¹⁹.

Nella componente "attrezzature e impianti fissi", poiché nelle costruzioni alte la necessità di collegare le linee esterne alle apparecchiature elettriche interne comporta una dotazione di materiali quantitativamente (ma non qualitativamente) più consistente, l'individuazione delle classi omogenee è avvenuta in funzione dell'altezza delle costruzioni²⁰.

La classificazione delle aree è stata operata nella consapevolezza di definire dei riferimenti idonei soltanto per un primo sommario ma

19) Per la componente costruzione i campioni significativi si riferiscono a:

- costruzioni fuori terra in tradizionale di tufo (o in analogo materiale lapideo di normale lavorazione locale);
- costruzioni fuori terra, in tradizionale, di mattoni;
- costruzioni fuori terra, in tradizionale, di calcestruzzo;
- costruzioni fuori terra, prefabbricate, di calcestruzzo;
- costruzioni interrato, in tradizionale, di calcestruzzo;
- costruzioni interrato, prefabbricate, di calcestruzzo.
- opere di fondazione eseguite in presenza di terreni normali, di roccia tenera e di roccia;
- costruzioni di molteplici dimensioni volumetriche.

20) I campioni significativi si riferiscono a costruzioni con altezze fino a 4,00 m e tra i 4,00 e gli 8,00 m. In base alle indicazioni fornite dal Ministero delle Finanze, il campione si compone di:

- strutture metalliche (carpenteria varia, traverse asolate, ecc.) per il supporto o il fissaggio di apparecchiature elettriche mobili varie, del quadro, del trasformatore, di conduttori e collegamenti;
- elementi accessori (porte, finestre, piani d'appoggio ecc.);
- impianto di messa a terra.

necessario livello di valutazione²¹. A tale scopo sono stati presi in considerazione alcuni tra i più significativi fattori che ordinariamente agiscono sulla variabilità del prezzo di mercato delle aree. Essi sono:

- l'ampiezza demografica del comune nel quale è ubicata la cabina, che produce una domanda di aree edificabili più forte rispetto all'offerta;
- l'ubicazione dell'area nell'ambito delle varie zone territoriali, che determina prezzi differenziali in funzione del livello di idoneità insediativa presente nella zona;
- i caratteri straordinari di natura urbanistica, infrastrutturale, socio-economica e storico-ambientale, che influiscono positivamente e negativamente sulla quantità di domanda.

Le zone territoriali omogenee sono state individuate tenendo presente l'esigenza di potere procedere ad una loro univoca e precisa identificazione attraverso perimetrazioni ufficiali del territorio urbano; ciò ha reso necessario il riferimento a norme e strumenti ufficiali come quelli previsti dalle leggi 865/'71 e 392/'78 e definiti dalla strumentazione urbanistica comunale²².

L'operazione di classificazione e campionatura dei beni ha permesso la stima:

- dei costi di riproduzione a nuovo e del deprezzamento dei campioni significativi delle costruzioni, delle attrezzature e degli impianti fissi;
 - dei prezzi di mercato delle aree-campione;
- dei costi di riproduzione a nuovo e del deprezzamento dei campioni significativi delle costruzioni, delle attrezzature e degli impianti fissi;

21) Tale procedura, per risultare pienamente rispondente ad una rigorosa impostazione estimativa nonchè idonea per il grado di approssimazione dei valori stimati, dovrà essere perfezionata sulla base di analisi condotte su campionature estese e complesse, capaci di tener conto dell'eterogeneità e della numerosità delle variabili in gioco. Ciò sarà possibile solo nel tempo, quando - grazie all'ampliamento della base-dati del modello e all'auspicabile predisposizione presso il Catasto di una specifica banca-dati sui suoli edificabili individuati per microzone territoriali omogenee - si potranno elaborare in maniera più adeguata le informazioni qualitative e quantitative necessarie a definire una matrice di valutazione più rispondente alla realtà.

(22) I campioni significativi si riferiscono a:

- comuni inferiori a 10 mila abitanti;
- comuni compresi fra 10 e 50 mila abitanti;
- comuni compresi fra 50 e 100 mila abitanti;
- comuni compresi fra i 100 e i 500 mila abitanti;
- comuni superiori a 500 mila abitanti;
- a zone territoriali omogenee relative a zone rurali, a centri edificati o, quando le perimetrazioni comunali le individuano, a zone semicentrali e periferiche, a centri storici e zone assimilabili.

- dei prezzi di mercato delle aree-campione.

Dai valori di costo delle costruzioni, delle attrezzature e degli impianti fissi e dai prezzi di mercato delle aree è stato possibile dedurre i coefficienti di adeguamento delle diverse componenti immobiliari.

Il procedimento seguito per la stima dei costi di riproduzione (cfr. punto 2.1.) è stato di tipo analitico, basato cioè sulla elaborazione di computi metrico-estimativi.

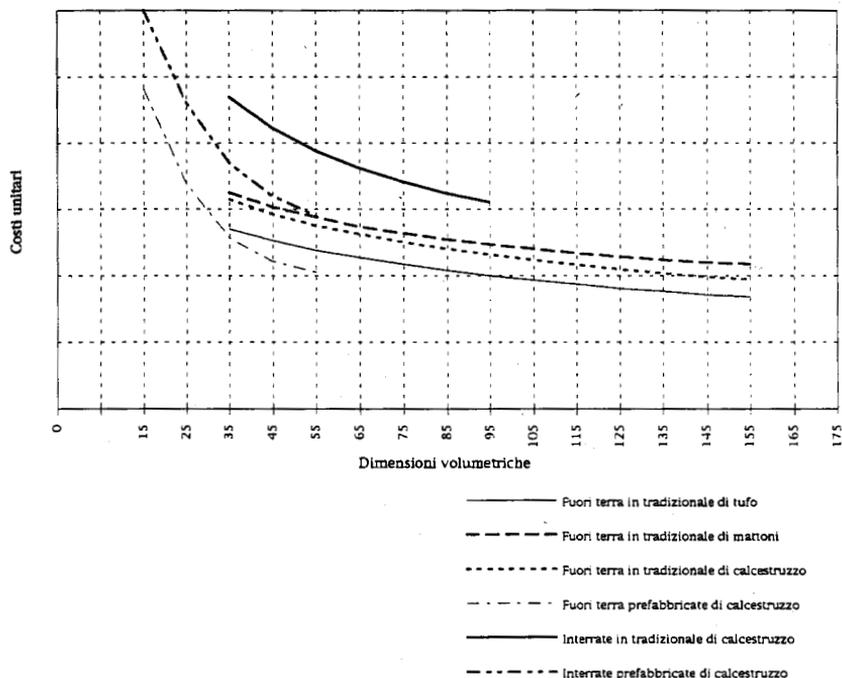
Per le costruzioni l'ammontare totale dei costi è stato ricondotto nel parametro unitario £/mc. Per le attrezzature e gli impianti fissi la spesa è stata parametrata a corpo. I coefficienti di deprezzamento di entrambe le componenti sono stati stimati in base agli assunti teorici esposti nel precedente punto 2.1. e facendo riferimento a condizioni di sufficiente e mediocre stato di conservazione dell'immobile.

L'attribuzione del valore di mercato alle aree-campione è avvenuto stimando, caso per caso, il più probabile prezzo di scambio che in condizioni ordinarie si sarebbe potuto verificare tenendo presenti le particolari caratteristiche di questi suoli soprattutto in ambiente urbano. Si tratta di aree esemplari sotto il profilo quanti-qualitativo nel senso che presentano caratteristiche analoghe a quelle ordinariamente riscontrabili per le aree delle cabine elettriche secondarie (superfici di piccola dimensione, aree marginali o di risulta rispetto al tessuto edilizio o all'impianto agrario, aree con accessibilità decentrata rispetto agli assi stradali principali, ecc). I prezzi di mercato, espressi in lire/mq, sono stati determinati facendo riferimento alla trasformazione edificatoria che le aree hanno effettivamente conseguito. Ove la disponibilità di dati storici utili alla comparazione lo ha consentito sono stati utilizzati procedimenti di stima diretti su base parametrica; nelle altre situazioni si è fatto ricorso a procedimenti di stima indiretti basati sul valore di trasformazione impiegato come metodo.

Tutti i valori stimati si riferiscono al biennio 1988-'89.

Nella componente "costruzione" il ricorso a curve di interpolazione dei costi unitari stimati per i diversi campioni significativi ha permesso sia di identificare i costi medi unitari delle classi volumetriche già selezionate sia di ampliare considerevolmente il numero delle classi e dei relativi costi da poter prendere a riferimento nel modello di valutazione (Grafico 1). Ciò torna di grande utilità nella valutazione in quanto, la possibilità di disporre di una più ampia base-dati in rapporto al fattore volumetrico, consente al mo-

Grafico 1 - Costruzione: curve di interpolazione dei costi

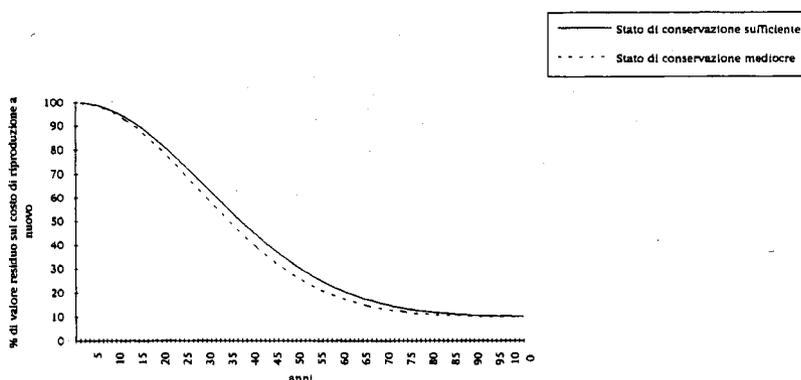


dello di eseguire stime con un miglior grado di approssimazione e per un più alto numero di classi volumetriche²³. Nelle costruzioni funge da costo-base la media dei costi unitari stimati per ciascuno dei tipi edilizi considerati, con riferimento a volumetrie comprese tra i 60/70 mc e a opere di fondazione eseguite su terreni geologicamente normali. Il coefficiente aggregato di adeguamento è determinato rispetto a variabili inerenti i caratteri edilizi e le dimensioni volumetriche dell'immobile e la natura geologica dei terreni. Il coefficiente aggregato di deprezzamento è definito rispetto a variabili connesse alla vetustà, alla obsolescenza tecnologico-funzionale e allo stato di conservazione della costruzione, prefissando le seguenti condizioni:

23) Il costo unitario relativo ad una cabina di specifica cubatura è individuabile direttamente sulla curva interpolante. La scelta di operare con valori medi stabiliti per ciascuna classe volumetrica deriva dalla necessità di snellire le procedure di calcolo. Al fine di ottenere una approssimazione accettabile sono state individuate molte classi di limitata ampiezza.

- in presenza di uno stato di conservazione sufficiente, un valore residuo compreso fra circa il 30 e il 20% del costo di riproduzione a nuovo tra il 50° e il 60° anno di vita utile dell'immobile;
- in presenza di uno stato di conservazione mediocre, un valore residuo compreso fra circa il 25 e il 15% del costo di riproduzione a nuovo tra il 50° e il 60° anno di vita utile dell'immobile;
- un valore residuo all'infinito pari al 10% del costo di riproduzione a nuovo (Grafico 2).

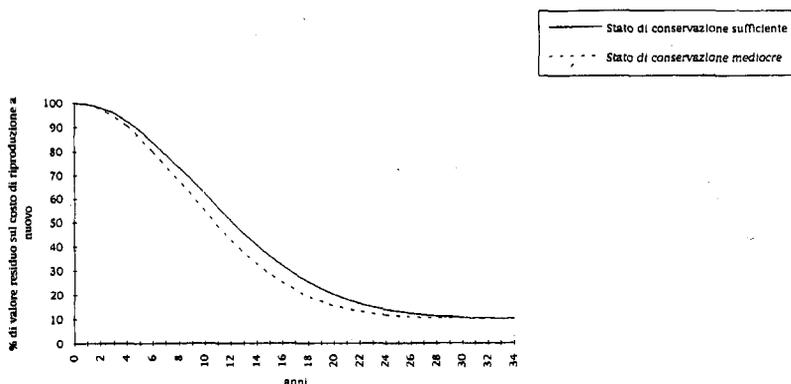
Grafico 2 - Costruzione: curva di deprezzamento in presenza di sufficiente e mediocre stato di conservazione



Nelle attrezzature e negli impianti fissi è stato assunto come costo-base la media dei costi delle installazioni standard collocate in tipi edilizi di altezza fino ai 4,00 m ed oltre i 4,00 m. Il coefficiente di adeguamento è stato determinato in funzione di un'unica variabile rappresentata dall'altezza della costruzione con riferimento alle soglie prima indicate. Anche in questo caso il coefficiente aggregato di deprezzamento è stato definito rispetto a variabili dovute alla vetustà, alla obsolescenza tecnologico-funzionale e allo stato di conservazione delle installazioni prefissando i seguenti vincoli:

- in presenza di uno stato di conservazione sufficiente, un valore residuo compreso fra il 30 e il 20% del costo di riproduzione a nuovo tra il 16° e il 20° anno;
- in presenza di uno stato di conservazione mediocre, un valore residuo compreso tra il 25 e il 15% del costo di riproduzione a nuovo tra il 16° e il 20° anno;
- un valore residuo all'infinito pari al 10% del costo di riproduzione a nuovo (Grafico 3).

Grafico 3 - Attrezzature e impianti fissi: curva di deprezzamento in presenza di sufficiente e mediocre stato di conservazione



Nella componente "area" funge da prezzo-base la media dei prezzi unitari delle aree classificate nelle zone rurali degli ambiti geografico-territoriali presi a riferimento. Per i medesimi ambiti il coefficiente aggregato di adeguamento è stato determinato rispetto a variabili dovute all'ampiezza demografica dei comuni e alle zone territoriali omogenee; il coefficiente speciale aggiuntivo è stato rapportato alla valenza straordinaria del contesto storico-ambientale, socio-economico, urbanistico e infrastrutturale di alcuni specifici comuni.

3. Conclusioni

Gli argomenti trattati intendono proporre una generale riflessione su un campo professionale rilevante come quello delle stime catastali e sulle opportunità e possibilità d'introdurvi nuove metodologie operative.

L'ampliamento di ruolo e di funzioni assegna all'Istituto catastale una posizione nodale: interventi mirati che lo riguardino possono assumere una valenza strategica per le ripercussioni che sono in grado di attivare su una serie ormai grande di settori e di attività. Per questo, migliorare la "qualità" dei valori stimati e ampliare le finalità per cui vengono determinati significa operare per conseguire una maggiore giustizia economica. E' in tale scenario che le problematiche catastali negli aspetti connessi alla prassi estimativa devono trovare una adeguata collocazione nelle proposte che il XXV Incontro Ce.S.E.T. si accinge a formulare.

Almeno su tre aspetti sarebbe opportuno esprimersi. Il primo riguarda il sistema di informatizzazione dei dati catastali che dovrebbe essere predisposto in funzione di specifiche e nuove esigenze. Un servizio di così grande importanza attuato in assenza di un quadro di riferimento generale che indichi in maniera precisa obiettivi e finalità degli input da trattare potrebbe ben presto rivelarsi insufficiente o inadatto per ottemperare alle funzioni e al ruolo di un Catasto riformato. Il secondo si riferisce all'apporto di professionalità esterne all'amministrazione per l'accatastamento dei beni. Nel merito sarebbe opportuno prevedere - soprattutto nel breve periodo - strumenti, modalità e soggetti preposti ad adeguare e verificare le competenze estimative e catastali dei liberi professionisti che aspirino a svolgere tale attività. Il terzo interessa il sistema e le metodologie di valutazione attualmente in uso che dovrebbero venire innovati in base a criteri capaci di assicurare trasparenza, rapidità, oggettività, uniformità e coerenza scientifica alle procedure di stima e il costante aggiornamento dei valori.

Rispetto a quest'ultimo punto il modello di valutazione proposto per la stima del costo deprezzato delle cabine elettriche vuole solo essere indicativo di un tipo di soluzione che è possibile fornire. Il fatto che sia adottato presso un autorevole Compartimento del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze denota la grande apertura che verso questo tipo di metodologie è oggi presente nella stessa amministrazione catastale²⁴. E' evidente che il modello può e deve essere perfezionato: nell'ampliamento e nella definizione più analitica dei campioni di riferimento, delle variabili tecnico-costruttive dei fabbricati, delle curve di deprezzamento, dei prezzi di mercato delle aree, ecc. Sono tutti, comunque, problemi ampiamente risolvibili disponendo di più mezzi per le rilevazioni o di più dati utili da elaborare.

E' bene precisare che non è stata una scelta ma solo un'opportunità quella di predisporre un modello di valutazione per una particolare categoria del gruppo d'immobili a destinazione speciale, procedura per altro estendibile a molte altre categorie immobiliari sia dello

24) Dal novembre 1995 il modello di valutazione qui in esame è utilizzato, ai fini della determinazione della rendite catastali, per stimare il costo deprezzato delle cabine secondarie ENEL ubicate nelle aree di competenza del Compartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per il Trentino Alto Adige, Veneto e Friuli Venezia Giulia - Direzione di Venezia.

Scheda 1 - Rilevazione e valutazione del costo deprezzato delle cabine secondarie

settore 1 - identificazione della cabina					
dati generali					
	comune	frazione	contrada	provincia	via - piazza - numero civico
dati società proprietaria					
	distretto	compartimento		zona	codice zona
dati catastali					
	sezione	foglio	particella	categoria	subalterno

settore 2 - costo deprezzato della costruzione						
"a" anno di costruzione	"b" tipo edilizio			"c" elementi dimensionali	"d" natura terreno	"e" stato conserv.
	interreto	tradizionale	tulo mattoni	cls	lunghezza "c1"	normale rocce tenere rocce
	prefabbricato				larghezza "c2"	
	fuori terra	tradizionale			altezza "c3"	
	prefabbricato				volume "c4"	
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
"f" costo-base £/mq	"g" coefficiente aggregato di adeguamento	"h" coefficiente aggregato di deprezzamento	"i" costo unitario deprezzato in £/mc (f x g x h)		"l" costo totale deprezzato in lire (l = l x c4)	

settore 3 - costo deprezzato delle attrezzature e degli impianti fissi			
"a" anno di installazione	"b" stato di conservazione		
	sufficiente		mediocre
_____	_____	_____	_____
"c" costo-base a corpo in lire	"d" coefficiente aggregato di adeguamento	"e" coefficiente aggregato di deprezzamento	"f" costo totale deprezzato in lire (f = c x d x e)

settore 4 - prezzo di mercato dell'area					
"a" ampiezza demografica del comune	"b" zona territoriale omogenea	"c" caratteri straordinari del comune	"d" superficie totale in mq		
inferiore a 10 mila a	centro storico	presenti	_____		
tra 10 e 50 mila ab.	centro edificato	assenti			
tra 50 e 100 mila ab.	zone semicentrali				
tra 100 e 500 mila a)	zone periferiche				
oltre a 500 mila ab.	zone rurali				
_____	_____	_____	_____		
"a" codice ambito territoriale	"f" prezzo-base in £/mq	"g" coefficiente aggregato di adeguamento	"h" coefficiente speciale aggiuntivo	"i" prezzo adeguato in £/mq l = (f x g x h)	"l" prezzo totale in lire l = (l x d)

settore 5 - costo di riproduzione deprezzato della cabina	
A) Costo deprezzato della costruzione	£ _____
B) Costo deprezzato delle attrezzature e degli impianti fissi	£ _____
C) Prezzo di mercato dell'area	£ _____
D) Costo di riproduzione deprezzato della cabina (D = A + B + C)	£ _____

stesso gruppo che di quello a destinazione particolare. D'altra parte solo per gli immobili a destinazione speciale o particolare, svincolati dallo schema obbligato di valutazione vigente per gli immobili a destinazione ordinaria, sussiste la concreta possibilità di sperimentare approcci alternativi seppur coerenti con i presupposti della stima diretta. Ciò che preme però evidenziare è che le procedure modellizzate fornirebbero le maggiori utilità proprio se impiegate per la valutazione degli immobili a destinazione ordinaria. Tale modellizzazione potrebbe anche basarsi su uno schema del tipo proposto in questa sede (ma con gli ovvi aggiustamenti) che, nella sostanza, riprende e adegua alla sua natura alcuni dei criteri generali che regolano il sistema catastale di valutazione attualmente in uso.

Nel contesto qui delineato, Università, Centri studio, di ricerca, di formazione e di specializzazione, Ordini e Collegi professionali possono avere, in coerenza con i rispettivi compiti istituzionali, un ruolo fondamentale nelle fasi di proposizione delle nuove procedure, di formazione delle professionalità operanti, di controllo e verifica dei risultati conseguiti. E ciò nella consapevolezza di svolgere un servizio ad alto valore aggiunto sia sotto il profilo economico che sociale.

Abstract

Methodological innovations in estims for land register: an operative model for the evaluation of great real estate with special destination

This report suggests to develop the use of informatic models for the evaluation, for land register, of great real estates with special destination. Such an indication is fully comprised among the deep innovations regarding the italin land register and answers to the more and more diffuse need to improve the objectivity, rapidity and transparency degree of the estates esteemed.

The model proposed, to take as reference (in use, since nov. '95 in the Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per il Trentino Alto Adige, Veneto e Friuli Venezia Giulia - Direzione di Venezia) has the purpose to evaluate the secondary boxes for the transformation of electricity, real estate that, as far as the isolated estates of Enel, are concerned in '91 was more than 140.000 units. This kind of procedure could give further and greater benefits if, properly adapted, extended to the evaluation of estates with ordinary destination.

Résumé

Innovations methodologiques dans les estimations cadastrales: un modèle opérationnel pour l'évaluation des grands patrimoines immobiliers à destination spécial.

La relation propose de développer l'emploi de modèles informatisés pour l'évaluation cadastral de grands patrimoines immobiliers à destination spéciale. Cette indication s'intègre pleinement au cadre des profondes innovations que, depuis quelques années, intéressent le cadastre italien et satisfait à l'exigence, de plus en plus répandue, d'améliorer le degré d'objectivité, rapidité et transparence de valeurs estimés.

Le modèle proposé (utilisé, depuis Novembre '95, par le Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per il Trentino Alto Adige, Veneto e Friuli Venezia Giulia - Direzione di Venezia) atteint le but d'évaluer les cabines secondaires pour la transformation de l'énergie électrique, patrimoine immobilier que, relativement aux immeubles isolés qui appartiennent à l'Enel, dépassait, au '91, les 140.000 unités.

Le type de procédure, opportunément proportionné, peut fournir ultérieures avantages si étendu à l'évaluation des immeubles à destination ordinaire.

BIBLIOGRAFIA

- CARRER P., *"Contributi all'estimo operativo"*, UTET, Torino, 1979.
- Ce.S.E.T., *"La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali"*, Atti del XV Incontro Ce.S.E.T., 1985, Firenze;
- Ce.S.E.T., *"Riforma tributaria e Catasto"*, Atti del VI Incontro Ce.S.E.T., Firenze 1997. Sorbi U., (a cura di), *"Gli incontri di studio del Ce.S.E.T. nei primi venti anni di attività"*, Ce.S.E.T., Firenze, 1994.
- FORTE C. - DE ROSSI B., *"Principi di economia ed estimo"*, Etas Kompass, Milano, 1974.
- DE COCCO E., *"La valutazione dei beni economici"*, Edizioni Calderini, Bologna, 1994.
- ENEL, *"Distribuzione"*, opuscolo informativo a stampa.
- ENEL, *"Cabina secondaria in elevazione"*, Direzione della distribuzione - Unità tecnica Sistemi e componenti, Roma, Ottobre '89, (Documento interno).
- ENEL, *"Cabina secondaria"*, Direzione della distribuzione - Unità tecnica Sistemi e componenti, Roma, Ottobre 1990, (Documento interno).
- ENEL, *"Box prefabbricato per apparecchiature elettriche"*, Roma, (Documento interno).
- GRILLENZONI M., GRITTANI G., *"Estimo"*, Edizioni Agricole, Bologna, 1990.
- GUAZZONE F., *"Evoluzione e sviluppo degli apporti professionali nella gestione dei catasti terreno ed urbano"*, Relazione tenuta nel 2° Corso di aggiornamento su *"Censimento e stima dei beni immobili a fini fiscali"* presso il Politecnico di Milano, 1993.
- GUGLIELMI E., MINIERI S., *"Le stime dei beni immobili"*, NIS, Roma, 1986.
- JODICE M., *"Metodologie di definizione dell'obsolescenza nella valutazione dei fabbricati"*, in Mattia S., Bianchi R., (a cura di), *"Elementi di teoria della valutazione dei beni immobili e applicazioni a fini fiscali"*, CittàStudi Edizioni, Milano, 1994;
- MATTIA S., BIANCHI R., (a cura di), *"Elementi di teoria della valutazione dei beni immobili e applicazioni a fini fiscali"*, CittàStudi Edizioni, Milano, 1994.
- ONU, *"Cost, repetition, maintenance"*, Geneve, 1963.
- OREFICE M., *"Lineamenti di estimo industriale"*, Calderini, Bologna, 1979.
- OREFICE M., *Estimo*, UTET, 1995, Torino.
- REALFONZO A., *"Teoria e metodo dell'estimo urbano"*, NIS, Roma, 1994.

SCOTO S., *"Stime e liquidazioni di danni per incendio"*, Milano, 1929.

SIMONOTTI M., *"La teoria estimativa nella valutazione dei progetti"*, in Atti e rassegna tecnica, Società Ingegneri e Architetti in Torino, n° 5-6 Maggio/Giugno 1991.

SIMONOTTI M., *"L'evoluzione della metodologia estimativa tradizionale"*, in Genio Rurale, 2/1990, Bologna.

TOMMASINA C., *"Il valore assicurativo e la stima dei danni per incendio di fabbricati"*, in *"Rivista del catasto"*, n° 1, Roma, 1938.

TREMONTI G., *"La riforma fiscale"*, Oscar Mondadori, Milano, 1995.

UEEC, *"La valutazione delle aziende"*, Milano 1963.

VIEL V.J., , BREDT O., RENARD M., *"La valutazione delle aziende"*, Etas libri, Milano, 1983;