

## Il contributo di Ernesto Marenghi all'evoluzione dei principi e delle tecniche dell'estimo immobiliare urbano.

G. Brusa\*

Nell'ampia produzione scientifica del Marenghi, le peculiari questioni di "Estimo Edilizio" (1) paiono assumere una dimensione, invero, non essenziale. Pur tuttavia, alla luce dell'evoluzione dei principi e delle tecniche di valutazione degli immobili urbani (2), il contributo dell'Autore si distinse per chiarezza e linearità metodologica, in un momento storico importante, caratterizzato da nuovi e decisivi sviluppi dottrinari. Nel meditato e progressivo aggiornamento della logica estimativa si faceva strada la coscienza di una realtà urbana sempre più complessa, portatrice di un insieme multiforme di valori, che conducevano, nella pratica estimale, al dominante concetto di "rendita". La prassi e la teorica estimative, da sempre specchio della realtà socio-economica, avevano, da tempo, osservato una forte dinamica del mercato edilizio. Effetto, sul finire del XIX sec., della crisi del 1876 (3), che, dapprima, dirottò il denaro privato dai settori industriale e commerciale verso gli effetti pubblici e, successivamente, verso i beni stabili. E conseguenza, dopo il 1918, della grave svalutazione monetaria che colpì l'intera Europa (4) e che rese competitivi e desiderabili gli investimenti immobiliari rispetto ad altri investimenti, su cui gravarono i rischi del decremento di valore della moneta, in primis quello dei titoli pubblici. Dunque, l'estimo immobiliare, e specificatamente la valutazione degli edifici e delle aree urbane, andava ritagliandosi all'interno del corpo dottrinale, a partire dall'800, uno spazio che diverrà sempre più ampio e qualificato e che passando attraverso il contributo di cultori quali Filippo Medici, Giovanni Pegoretti, Giulio Fettareppa, Cesare Tommasina e, in parte, Ernesto Marenghi, condurrà, in epoche a noi più vicine, al primario apporto del Famularo e di Carlo Forte. Da sempre la disciplina estimativa s'era interessata alla questione. Ma il primato del-

---

\* Ricercatore presso la Cattedra di Estimo della Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano. Dott. di ricerca in "Metodi di valutazione nella progettazione urbanistica e architettonica".

l'agricoltura, così solennemente sancito nel Seicento da Antoine De Montchrétien (5), e le relative stime rurali emarginarono, nella produzione trattatistica, il problema del valore degli edifici e dei suoli urbani. E comunque la soluzione estimativa proposta e più frequentemente usata, almeno dalla metà del 1700 in poi, per merito del Girri (6), del Pampani (7) e del Morri (8), fu quella, assai semplice, di considerare la semisomma di due valori (peraltro già individuati, nel 1595, da Jacob Stainer):

- il costo di costruzione, comprensivo del valore del suolo;
- il valore di capitalizzazione, in funzione del frutto; senza, però, considerare l'azione del fattore "tempo" nelle stime, per cui (6) (9):

$$V_f = \frac{V_c + V_k}{2}$$

dove

$$V_c = c(x) + T$$

$$V_k = \frac{R_a - S_r}{r} \cdot 100$$

$V_f$  = valore del fabbricato

$V_c$  = valore di costo (costo di costruzione)

$c(x)$  = il costo di costruzione è funzione delle spese variabili (ovvero dei costi dei materiali utilizzati)

$V_k$  = valore di capitalizzazione del reddito (affitto)

$S_r$  = spese di riparazione

$R_a$  = annuo reddito

$r$  = saggio di capitalizzazione

$T$  = valore del terreno (ovvero del sito).

Un ulteriore contributo venne poco più tardi da due esponenti di quella che fu definita la Scuola Piemontese: Amedeo Grossi (10) e Tommaso Beria (11). Al primo, si devono le due definizioni di "valore intrinseco" e di "valore estrinseco" dei fabbricati. Al secondo, deve riconoscersi il merito di aver maggiormente specificato quegli aspetti monetari che entrano nel calcolo dei due valori, per cui (9):

$$V_f = \frac{V_c + V_k}{2}$$

con

$$Vc = \sum_{i=1}^n v_i p_i + T$$
$$Vk = \frac{Ra - (Sr + P)}{r} \cdot 100$$

dove

Vf = valore del fabbricato

Vc = valore di costo (o valore intrinseco)

Vk = valore di capitalizzazione dei redditi (o valore estrinseco)

T = valore del terreno

Sr = spese per riparazioni

P = "pesi annui"

Ra = reddito annuo

$v_i p_i$  = prodotto ottenuto moltiplicando la quantità dei fattori variabili di produzione (i) per i rispettivi prezzi unitari.

Nel caso di Ra non determinato, ovvero da determinarsi (Rs) attraverso il confronto con altri beni analoghi ("case adjacenti"), dei quali si conoscono parametri fisici (dimensioni, ecc.) e parametri economici (affitti), si procede in ragione del seguente rapporto proporzionale:

$$\sum_{i=1}^n R_i : \sum_{i=1}^n P_i = R_s : P_s$$

per cui  $R_s = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{\sum_{i=1}^n P_i} \cdot P_s$

In altri casi, in cui Vf non può essere determinato col procedimento del valore medio tra Vc e Vk, questo (Vf) può essere ottenuto nei seguenti modi:

Vf = Vm con procedimento sintetico diretto (valore di mercato, Vm, di beni analoghi)

$V_f = V_{mm} + T$  con procedimento detto "per sito e cementi" (con  $V_{mm}$  = valore di mercato dei materiali recuperabili dalla demolizione. Il Beria, prospettando tale caso, non dice se a  $V_{mm}$  debbono essere sottratte le spese di demolizione).

Un significativo impulso agli studi si ebbe, nell'Ottocento, a seguito del crescere fisico delle città e dell'affermarsi del cosiddetto "uso capitalistico del suolo". In una realtà, come quella urbana del XIX sec., in forte lievitazione, il suolo cominciò a rivelare la propria condizione di "merce scarsa", a cui deve riconoscersi un prezzo corrispondente a un valore assunto che non scaturisce nè da forme di lavoro direttamente prestato su quel bene, nè da capitale fisso incorporato. E' la logica della rendita urbana che guida e influenza il mercato immobiliare. Tra i primi a rilevare una tale situazione vi furono il Negri (12) e il Pegoretti (13).

Anche se in una esposizione ancora "manualistica", l'opera di Pietro Negri seppe arricchire la questione della stima dei fabbricati e delle aree di sedime, come può dedursi da questa sintesi (9):

$$V_f = \frac{V_c + V_k}{2}$$

dove

$$V_c = [(K_{lm} \cdot y) - (S_i + S_a + S_m + S_c)] - S_r$$

con  $y = f(v)$  dove  $y < 1$

$v =$  vetustà

$$\text{con } K_{lm} = \sum_{i=1}^n v_i p_i + T - M_o$$

$K_{lm} =$  capitale lordo del materiale

$T =$  valore del terreno

$M_o =$  costo della mano d'opera

dove

$$V_k = \frac{[R_a - (S'_i + S'_a + S'_m + S'_c) \cdot 100]}{r} - S_r$$

con

$V_f =$  valore del fabbricato

Vc	=	valore intrinseco
Vk	=	valore estrinseco o di capitalizzazione del reddito
Si	=	spese per infortuni
Sa	=	spese amministrative
Sm	=	spese di manutenzione (10% di Klm . y)
Sc	=	casatico
Ra	=	annua rendita
r	=	saggio di capitalizzazione (tasso fisso 5%)
S'i	=	quota annua di Si
S'a	=	quota annua di Sa
S'm	=	quota annua di Sm
S'c	=	quota annua di Sc
Sr	=	spese per riparazioni "istantanee".

Le applicazioni del calcolo finanziario alla stima degli immobili urbani entrarono, nella produzione trattatistica, ben dopo il loro impiego in casi di estimo agrario. Il Pegoretti ne seppe intuire l'utilizzo nel calcolo delle quote di ammortamento per la "perpetuità delle fabbriche". Ad Antonio Bordoni (14) si riconosce il merito della redazione della prima opera specifica di "Estimo finanziario" (15), dove accanto a richiami di pratica professionale (stima del valore di uno stabile in funzione del reddito) si affiancarono razionali e complete dimostrazioni matematiche. Al Pegoretti e al Bordoni fece seguito, poco più tardi, l'apporto teorico di Filippo Medici (16), precursore, nella valutazione dei fabbricati civili, dei procedimenti di stima tipici dell'Estimo Razionale. Ed è a questa visione che si richiamarono, fra '800 e '900, due altri esponenti della Scuola Piemontese: Giulio Fattarappa (17) e Cesare Tommasina (18).

Intanto si andava definendo, in area milanese, l'originale apporto di Arrigo Serpieri e della Nuova Scuola Economico-Estimativa. La lezione del Marengi si innestò in questo fervido panorama di studi e ricerche in ambito estimativo, pur con la consapevolezza del valore di quei capisaldi della disciplina che il passato aveva tramandato sino ad allora. Nel campo dell'Estimo Edilizio, l'Autore ebbe a sottolineare come la valutazione dei fabbricati non possa prescindere che da criteri estimativi differenti, motivati dalla difformità delle circostanze e ricondotti alle seguenti categorie economiche fondamentali:

- a) il valore di mercato
- b) il valore di costo

c) il valore, cosiddetto, di demolizione (a sito e cementi).

Per la determinazione del valore di mercato il Marenghi indicò due vie procedurali:

- a) la via sintetica, mediante "stima a corpo"
- b) la via analitica, in funzione del reddito che consegue da specifiche condizioni oggettive del fabbricato:  
ubicazione, ampiezza, numero dei piani, disposizione e natura dei locali, ecc.

La stima a corpo può compiersi in funzione di tre parametri fisici e dei rispettivi prezzi unitari:

- a) volume del fabbricato, dalla sottofondazione al tetto (a metro cubo locativo);
- b) superficie dei piani, comprendendovi anche il sotteraneo e computando il tetto come metà del piano sottostante (a metro quadrato per piano);
- c) numero dei locali, esclusi i camerini e le latrine (metodo per vani).

Il valore del bene verrà, dunque, determinato nel seguente modo:

$$V = KN$$

dove

V = valore che si cerca

K = prezzo unitario del parametro scelto (mc, o mq, o vano)

N = parametro scelto del bene da stimarsi (mc, o mq, o vano).

Il Marenghi ebbe a specificare che il "valore di K si determina in base a ricerche statistiche, estese ad un numero abbastanza grande di casi". Intuizione, questa, anticipatrice delle odierne procedure econometriche basate sull'utilizzazione di modelli statistici.

Per cui:

$$K = \frac{\Sigma(v)}{\Sigma(n)}$$

dove

$\Sigma(v)$  = valore complessivo delle abitazioni osservate

$\Sigma(n)$  = quantificazione totale dell'aspetto utilizzato (mc totali, o mq totali, o numero dei vani totali) e riferito alle abitazioni osservate.

Per quanto concerne la "via analitica", l'Autore evidenziò doversi fondare "sull'analisi dettagliata dei redditi e delle spese". I primi, costituiti dagli affitti "reali" o "presunti" ("nel caso che l'immobile, od una parte di questo, sia goduto dallo stesso proprietario" o nel caso di locali non affittati).

Le spese, raggruppabili in:

- a) quote di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione;
- b) costo dei servizi eventuali;
- c) quote medie di affitto e di mancato pagamento d'affitto;
- d) spese di direzione ed amministrazione;
- e) imposta fabbricati.

"Compiuta l'analisi delle entrate e delle spese (le une e le altre rese posticipate) si passa - sottolinea il Marengi - alla determinazione del beneficio fondiario". E ancora: "Al valore di capitalizzazione ... si fanno, poi, le aggiunte e detrazioni eventualmente richieste. Le aggiunte più comuni ... riguardano: giardini, aree non completamente sfruttate, opere d'arte ..., ecc. Le detrazioni ricorrono ogni qual volta lo stabile abbisogni di opere straordinarie di riparazioni e di assestamento. Un caso notevole di aggiunta, o di detrazione, si ha per le case nuove, che sono - temporaneamente - non colpite dall'imposta fabbricati...". L'esenzione dall'imposta sui fabbricati e dalle relative sovrimposte comunali e provinciali venne disposta dagli artt. 1 e 2 del R.D. Legge 8 Marzo 1923, n. 695 e riguardava, per un periodo di 25 anni, edifici per abitazioni civili, per alberghi, uffici, negozi e sopraelevazioni iniziati e condotti a termine fra il 5 luglio 1919 e il 31 dicembre 1926. Sulla base di queste constatazioni Ernesto Marengi individuò tre metodi per la stima dei fabbricati, che conducevano, come egli ebbe a sottolineare, "agli stessi risultati numerici".

A

$$V' = V + i \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$

dove:

- V' = valore effettivo della casa
- V = valore della casa come se fosse gravata da imposta
- i = imposta (da accumularsi all'attualità)
- n = anni ( $\leq 25$ )

B

$$V' = V1 - \frac{1}{r(1+r)^n}$$

dove:

V1 = valore della casa come se non dovesse mai essere gravata da imposta; da tale valore deve sottrarsi l'accumulazione attuale dell'imposta (i) che dovrà pagarsi dopo n anni, trascorso il periodo d'esenzione

C

$$V' = Bf \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + \frac{Bf - i}{r(1+r)^n}$$

dove:

Bf = reddito non gravato da imposta, scontato all'attualità

Bf - i = reddito gravato da imposta, scontato all'attualità

il valore del fabbricato (V'), con quest'ultimo metodo, si determina scontando all'attualità tutti i redditi, dal momento della stima all'infinito.

Quarantatre anni più tardi, nel 1968, Carlo Forte (20) seppe riprendere il percorso logico del Marengi e nella stima analitica degli edifici di nuova costruzione, anch'egli, introdusse la variabile relativa alla temporanea esenzione fiscale dell'imposta sui fabbricati. "Dalla presente situazione di esenzione fiscale temporanea - sottolinea il Forte - consegue che, nella stima relativa a fabbricati di nuova costruzione, l'onere di imposta frequentemente non si riscontra concretamente al momento della stima. In tali circostanze però si deve egualmente detrarre l'aliquota d'imposta dal reddito lordo, per poi aggiungere al valore risultante l'accumulazione iniziale del numero di annualità d'imposta che per il numero di anni di ulteriore durata del regime di esenzione non dovranno esser corrisposte.

La formula attraverso la quale si deve quindi calcolare tale aggiunta al valore risultato dalla capitalizzazione del reddito netto delle imposte Rn, fissando approssimativamente l'annualità di im-

posta in ragione di 0,20 RI, n il numero di anni di ulteriore durata della esenzione, ed r il saggio di capitalizzazione, è pertanto la seguente:

$$0,20 \text{ RI} \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = 0,20 \text{ RI} \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

Come può ben vedersi, il Forte si riferì all'intuizione che il Marengi formalizzò nel primo "metodo" (A) di stima dei fabbricati.

La lucida metodologia proposta dal Marengi nel 1925 andò dunque ad integrare, con riferimento a nuovi aspetti economici, la questione della valutazione degli edifici urbani emersa, con grande vigore, nelle speculazioni dei cultori d'estimo a cavaliere tra il XVIII e il XIX secolo e proseguita per tutto l'Ottocento. Ad altri, soprattutto a Nino Famularo (20) e al già citato Carlo Forte (21), toccherà il compito, in anni successivi, di arricchire questa tematica, legando l'evoluzione della disciplina al divenire della realtà urbana ed alle sue problematiche sempre più multiformi e complesse.

## BIBLIOGRAFIA

- (1) E. MARENGHI, "Lezioni di Estimo", Milano, 1925 - si veda a tale proposito il capitolo "Nozioni di Estimo Edilizio", da pag. 95 a pag. 111
- (2) G. BRUSA, "Estimo immobiliare: evoluzione dei principi e delle tecniche", Milano, 1995
- (3) G. FETTARAPPA, "Nozioni di Economia Politica", Torino, 1903
- (4) In Italia si ebbe una svalutazione del 72%: cfr. E. ZACCAGNINI, "La teoria e la stima dei valori", Torino, 1950
- (5) A. DE MONTCHRETIEN, "Traité de l'Economie Politique", Paris, 1615
- (6) F.M. GIRRI, "L'Agrimensore instruito", Venezia, 1758 - Il Girri fece riferimento alla "Costituzione" del Cardinale Patrizj, del 26 marzo 1726, così come i successivi Pampani e Morri
- (7) G. PAMPANI, "Breve metodo per stimare i terreni e fabbriche", Ferrara, 1780
- (8) G. MORRI, "L'Economo instruito nelle fabbriche", Faenza, 1787
- (9) La formalizzazione proposta è stata elaborata riferendosi ai concetti ed agli aspetti quantitativi esposti dall'Autore
- (10) A. GROSSI, "Pratica dello estimatore", Torino, 1790
- (11) T. BERIA, "Istituzioni pratiche per l'Estimo de' beni stabili e mobili ed altre riguardanti il giudizio di perizia", Torino, 1796
- (12) P. NEGRI, "Manuale pratico per la stima delle case e degli opifici idraulici", Bologna, 1833
- (13) G. PEGORETTI, "Cognizioni teorico-pratiche per le stime dei beni stabili", Milano, 1841
- (14) A. BORDONI, "Proposizioni teoriche e pratiche di matematica", Pavia, 1841
- (15) A. GABBA, "Argomenti d'Estimo e di pratica professionale trattati da Antonio Bordoni per istruzione degli ingegneri lombardi "in MEMORIE dell'Istituto Lombardo di Scienze e Lettere, Vol. XXVII, Milano, 1981
- (16) F. MEDICI, "Della stima dei fondi e delle case", Reggio Emilia, 1865 (II edizione)
- (17) G. FETTARAPPA, "Principii di Economia applicati alle stime", Torino, 1890
- (18) C. TOMMASINA, "Norme e procedimenti di stima", Torino, 1903 - "Corso di Estimo", Torino, 1912 (successive pubblicazioni: 1922 e 1940)

(19) La via dell'analisi statistica intrapresa dal Gioia non sempre trovò, nello scorso secolo e in campo estimativo, cultori capaci di intuirne le potenzialità applicative. Qui si ricorda l'apporto di Felice Francolini che, nel suo "Stime dei beni immobili e loro accessori", Firenze, 1894, dissertò "Delle utilità di una statistica che pubblicando i prezzi degli immobili comprati e venduti, o altrimenti contrattati ne mettesse in evidenza le qualità e le attitudini, e la influenza spiegata da esse nella determinazione del prezzo" (pagg. 87-107)

(20) C. FORTE, "Elementi di Estimo Urbano", Milano, 1968 (pag. 104 della terza edizione del 1976)

(21) N. FAMULARO, "La stima dei fabbricati", Bologna, 1947.

(22) F. FRANCOLINI. "Stime dei beni immobili e loro accessori", Firenze 1894.