

Categorie Speciali e Particolari Prontuario Regionale

Presentazione alle Categorie Professionali del Piemonte

Torino, 2 e 4 febbraio 2021

Questo documento è a supporto di una presentazione orale.

I contenuti potrebbero non essere correttamente interpretati in assenza del commento di chi ne ha curato la stesura.

Il Prontuario Regionale

Premessa e nota metodologica

Prima parte - Normativa e prassi

- Gli approcci estimativi
- Il costo di riproduzione deprezzato
- Revisione del classamento

Seconda parte - Ulteriori indicazioni di prassi

Terza parte - Valori di costo per tipologie edilizie

Parte quarta - Il Valore dell'area

- Incidenza d'area (iA) nei comuni del Piemonte
- Indice di area geografica (iAG)

Parte quinta - Sintesi del processo valutativo

- Ulteriori coefficienti Cu



Lo scopo del “Prontuario” è quello di fornire uno strumento operativo, il più possibile condiviso, per la valutazione delle Unità Immobiliari a destinazione Speciale e Particolare, che garantisca idonei livelli di coerenza dei dati economici, con particolare riferimento agli ambiti territoriali limitrofi.

Nasce dall’esigenza di adeguare i comportamenti organizzativi al fine di attuare, con trasparenza, gli indirizzi operativi emanati con le più recenti indicazioni normative e di prassi.

Si articola nelle cinque sezioni elencate nell’indice.



Il Prontuario, già adottato dalle strutture provinciali, rappresenta quindi uno strumento di lavoro per i funzionari dell'Agenzia che devono quotidianamente misurarsi con l'estimo catastale nell'attività di controllo delle rendite catastali "proposte" con procedura Docfa.

Tale Prontuario può configurarsi come strumento di indubbia utilità anche per i professionisti che, **operando in completa autonomia nell'esercizio dell'attività estimale**, sono chiamati a redigere gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari da iscrivere in una delle categorie dei gruppi "D" ed "E".



In questa sezione del Prontuario vengono enunciati i principi che sovrintendono alla corretta individuazione del “modulo di base” del catasto edilizio urbano, inteso come “minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo”, nonché i criteri operativi per il classamento delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Sono, quindi, richiamati i contenuti delle Circolari emanate dall’Agenzia negli ultimi anni (Circolare 4/2006, Circolare 4/2007, Circolare 6/2012 e Circolare 2/E 2016).



La circolare 6/2012 è stata elevata a norma d'interpretazione autentica dall'articolo 1, comma 244, della legge 190/2014.

Infine viene affrontato il tema delle “Variazioni del reddito dei fabbricati” ai sensi dell’art. 38 del DPR 917/1986.



Gli approcci estimativi

Il valore di un immobile può essere determinato attraverso diversi approcci estimativi:

- a. *Approccio di mercato* - utilizzato in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile da stimare;
- b. *Approccio del costo* - utilizzato per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale;
- c. *Approccio reddituale* - utilizzato per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.



Il costo di riproduzione deprezzato

La determinazione del valore di un immobile attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato si ottiene calcolando il costo di produzione a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi (K) e riducendo lo stesso in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza economica, tecnologica e funzionale.

A tale valore si somma il profitto dell'imprenditore immobiliare (P):

$$(V) = (K) - (D) + (P)$$



Prima parte - Normativa e prassi

Il profitto normale dell'imprenditore immobiliare P è l'elemento che assicura la coerenza tra l'approccio del costo e quello di mercato.

Gli elementi che concorrono alla definizione del costo di produzione (K) sono:

- C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte accessorie e pertinenziali);
- C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
- C3. costo a nuovo degli impianti fissi;
- C4. spese tecniche relative a progettazione, direzione lavori e collaudo;
- C5. oneri concessori e di urbanizzazione;
- C6. oneri finanziari.

Prima parte - Normativa e prassi

C1. Valore del lotto

Il lotto deve essere stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge.

Qualora non risulti possibile una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, **nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.**



Prima parte - Normativa e prassi

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture

E' determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse, anche facendo eventualmente riferimento al loro costo di acquisto, purché ordinariamente accettabile.

Tale costo, se sostenuto in epoche differenti da quella censuaria, deve essere ad essa ricondotto a mezzo degli indici ISTAT specifici per queste tipologie immobiliari.

C3. Costo a nuovo degli impianti fissi

E' determinato in maniera analoga a quello delle strutture limitatamente agli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità (sono esclusi impianti e macchinari funzionali allo specifico processo produttivo - legge 208/2015).



Prima parte - Normativa e prassi

C4. Spese tecniche relative alla progettazione, direzione dei lavori e collaudo

Tali spese sono calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali.

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione

Sono calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni e sono da riportare all'epoca censuaria di riferimento.

In assenza di dati specifici, è ammesso un calcolo forfetario nella misura del **5% dei costi di costruzione** (strutture).



C6. Oneri finanziari

Rappresentano gli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare.

In prima approssimazione, può ipotizzarsi che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni, durante i quali, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un **saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13%**.

Prima parte - Normativa e prassi

Il profitto normale dell'imprenditore immobiliare P

Rappresenta la remunerazione ordinaria che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività. E' connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare ed è comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988 - 1989 **(12,44%)** e va calcolato sulla somma di tutti gli importi che precedono.



Prima parte - Normativa e prassi

Il deprezzamento D

Il deprezzamento di un immobile tiene conto della riduzione di valore che questo subisce in relazione al suo invecchiamento.

Il fattore di deprezzamento D deve essere definito con riferimento al biennio economico 1988/89. Tutto ciò che è stato realizzato in epoca successiva si considera come nuovo.



Prima parte - Normativa e prassi

Il fattore di deprezzamento D è definito in funzione;

- ✓ della vita effettiva (VTE), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988-89);
- ✓ della vita utile (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- ✓ dell'eventuale valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.



Prima parte - Normativa e prassi

Nel calcolo del deprezzamento è necessario considerare che gli immobili oggetto di valutazione hanno componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differente.

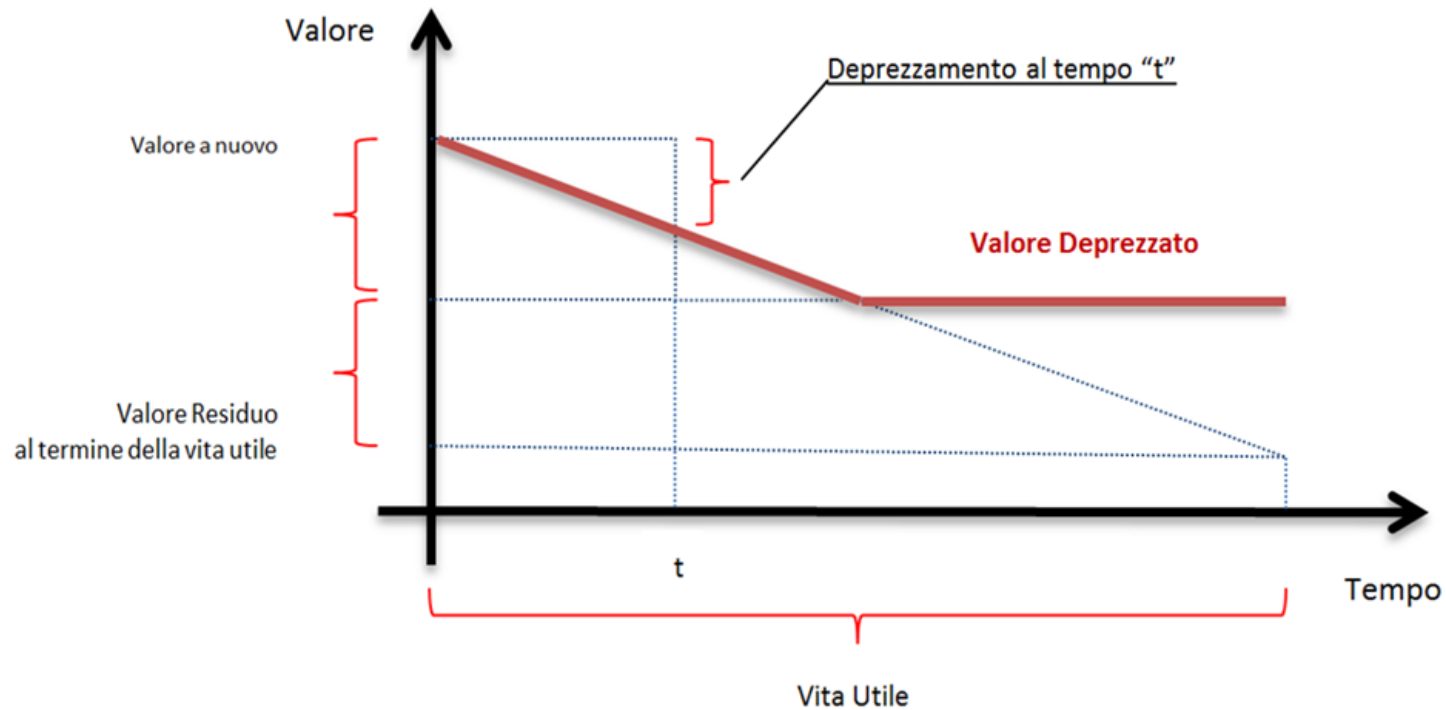
Si procede scomponendo il complesso delle opere in gruppi omogenei per tipologia, tecnologia ed epoca di realizzazione, ipotizzando un modello di deprezzamento lineare.

Nell'ipotesi che le capacità produttive di un immobile non possano essere annullate, perché garantite dagli interventi manutentivi eseguiti sullo stesso, al termine della vita utile, questo conserverà un valore residuo pari al possibile valore di realizzo.



Prima parte - Normativa e prassi

Rappresentazione grafica del modello di deprezzamento D



Prima parte - Normativa e prassi

Il valore del coefficiente di deprezzamento (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) è stato opportunamente tabellato in funzione del rapporto Vita effettiva/Vita utile e del valore residuo (VR).

		$V_{TEFFETTIVA}/V_{TUTILE}$ (age life ratio)									
		<i>0,1</i>	<i>0,2</i>	<i>0,3</i>	<i>0,4</i>	<i>0,5</i>	<i>0,6</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>	<i>0,9</i>	<i>1,0</i>
Valore residuo (VR) al termine della vita utile (% del valore iniziale)	<i>0%</i>	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	<i>10%</i>	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	<i>20%</i>	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	<i>30%</i>	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Prima parte - Normativa e prassi

Con riferimento alla componente impiantistica, poiché caratterizzata da un rapido degrado e quindi da vita utile breve, è opportuno tenere conto di un deprezzamento infracensuario.

A tal fine:

- per le componenti realizzate prima dell'epoca censuaria di riferimento (1988/89) si ipotizza una vita effettiva maggiorata di 5 anni ($VTE^* = VTE + 5$) e si applica al costo a nuovo il deprezzamento che ne deriva;



Prima parte - Normativa e prassi

- per le componenti realizzate dopo dell'epoca censuaria di riferimento (1988/89) il deprezzamento si determina in funzione i valori che risultano dalla tabella seguente.

		VITA UTILE (anni)				
		<i>10</i>	<i>15</i>	<i>20</i>	<i>25</i>	<i>30</i>
Valore residuo (VR) al termine della vita utile (% del valore iniziale)	<i>0%</i>	50%	67%	75%	80%	83%
	<i>10%</i>	55%	70%	78%	82%	85%
	<i>20%</i>	60%	73%	80%	84%	87%
	<i>30%</i>	65%	77%	83%	86%	88%

Prima parte - Normativa e prassi

Determinato il più probabile valore di mercato di un immobile (V), la rendita catastale (RC) si ottiene moltiplicando lo stesso per il saggio di fruttuosità r:

$$RC = V \cdot r$$





Revisione del classamento – art. 38 DPR 917/86

Qualora il reddito lordo effettivo di un'unità immobiliare dovesse differire dalla rendita catastale attribuita per almeno il 50%, per effetto di un mancato utilizzo del bene protratto nel tempo per almeno un triennio, l'Agenzia delle Entrate, su istanza del soggetto interessato, potrà procedere alla revisione del classamento.

Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini.

Prima parte - Normativa e prassi

In merito ai canoni da confrontare per la valutazione di un eventuale istanza per variazione di classamento, si precisa:

- nel caso di canone di locazione dell'UIU oggetto di istanza, l'istanza medesima dovrà riportare gli estremi di registrazione del contratto di locazione;
- nel caso di canone di locazione di UIU simile, l'istanza dovrà riportare gli estremi di identificazione catastale di tale UIU - che deve essere ubicata nella medesima zona censuaria della UIU per la quale si richiede la revisione del classamento -, nonché gli estremi di registrazione del relativo contratto di locazione.



Prima parte - Normativa e prassi

Per ciascun anno di riferimento bisognerà determinare l'indice di anticipazione temporale con riferimento all'indice Istat FOI secondo la formula:

$$I_{ant} = \frac{FOI_{1988} + FOI_{1989}}{2 \times FOI_{anno\ rif.}}$$

Il reddito lordo riferito al biennio economico 1988-89 sarà poi determinato attraverso il prodotto tra il reddito lordo effettivo e l'indice di anticipazione temporale.

Seconda parte - Ulteriori indicazioni di prassi



In questa sezione del prontuario sono riportate ulteriori indicazioni di prassi, per singole destinazioni, che sono mutuare da norme, circolari o note specifiche diramate dalla Direzione Centrale competente

Centrali a biogas



Nota DCCCPI
27/04/2016 n.
60244



Fari
Circolare 4/2006



Centrale idroelettrica



Centrali eoliche



Impianti di risalita
Circolare 2E/2016



Depuratore



Porti turistici
Allegato Circolare
4/2007

Terza parte - valori di costo per tipologie edilizie



Nella terza parte sono riportati i “Valori di costo per tipologie edilizie”. Le fonti utilizzate per sintetizzarli sono costituite principalmente dai prontuari in uso presso gli Uffici provinciali – Territorio.

I valori di costo sono da intendersi “chiavi in mano” e sono riferiti al costo di costruzione a nuovo delle strutture e delle componenti impiantistiche aventi rilevanza catastale; sono comprensivi delle spese generali e dell’utile d’impresa e non tengono conto dei costi relativi a:

- terreno
- oneri professionali
- oneri di urbanizzazione
- oneri di allacciamento
- sistemazioni delle aree esterne



Terza parte – valori di costo per tipologie edilizie

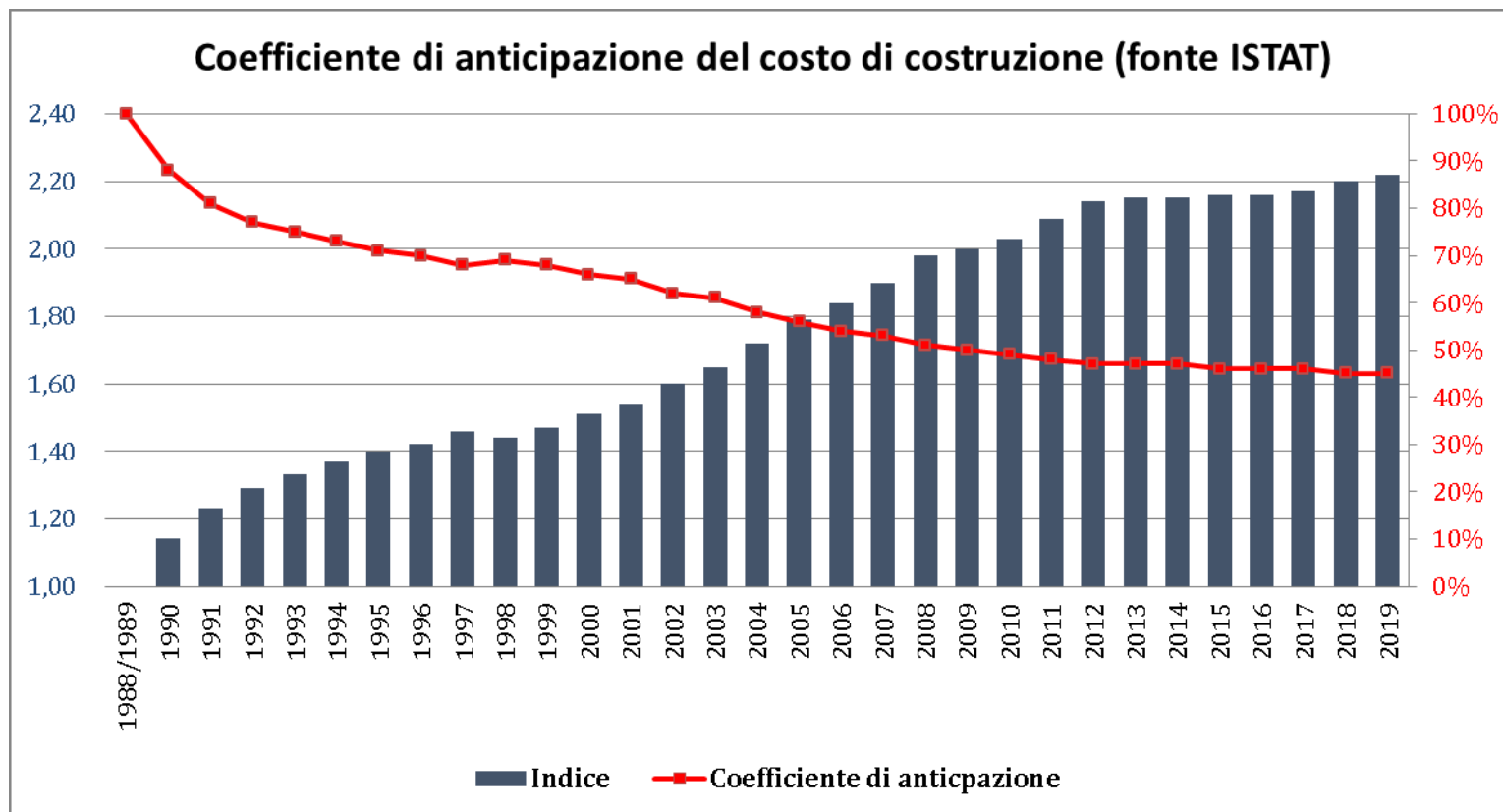
Tutti i valori di costo sono riferiti al biennio economico 1988 – 1989.

Nel caso in cui siano noti i costi effettivamente sostenuti e l'epoca di realizzazione del prodotto edilizio, si potranno utilizzare gli stessi previa necessaria anticipazione al biennio economico 1988/89.

Per operare tale anticipazione si farà riferimento agli “indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale” rilevati dall'ISTAT (ammettendo la coincidenza con gli indici rilevati fino al 2008 anche per i capannoni industriali) applicando una percentuale di riduzione rilevabile dal grafico seguente.



Terza parte - valori di costo per tipologie edilizie





Da un'analisi degli elementi che concorrono alla definizione del costo di riproduzione deprezzato, si osserva che, fatta eccezione per il valore del lotto, l'entità di tali costi può ritenersi pressoché costante in tutto l'ambito regionale.

L'unico elemento che determina una differenza di valori, per un medesimo oggetto immobiliare, è costituito dunque dalla **localizzazione** dello stesso nell'ambito del territorio regionale.



Incidenza d'area iA

Il fattore localizzazione determina una diversa incidenza del valore dell'area iA rispetto al valore di mercato dell'immobile.

Nell'ipotesi di invarianza dei costi di tutti i fattori produttivi, il valore dell'area può essere individuato attraverso il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato e il valore del suolo secondo la relazione:

$$V_A = \frac{iA}{(1-iA)} * V_F = iC * V_F$$

con

$$iC = \frac{iA}{(1-iA)}$$



Quarta parte – Il valore dell'area

Sulla scorta delle indicazioni normative riprese dalla circolare AdT 6/2012, nell'ipotesi che l'incidenza d'area e il valore dell'immobile possano variare tra un minimo e un massimo secondo una funzione lineare, è stato possibile costruire una legge di proporzionalità.

Partendo dall'analisi dei valori di mercato rilevati dall'OMI nell'anno 2017 per ogni comune appartenente alle diverse macroaree provinciali e per ciascuna destinazione commerciale, terziaria e produttiva è stato determinato un valore di incidenza d'area iA secondo la relazione:

$$iA_i = iA_{\min} + (Vm_i - Vm_{\min}) * \frac{(iA_{\max} - iA_{\min})}{(Vm_{\max} - Vm_{\min})}$$

Quarta parte – Il valore dell'area

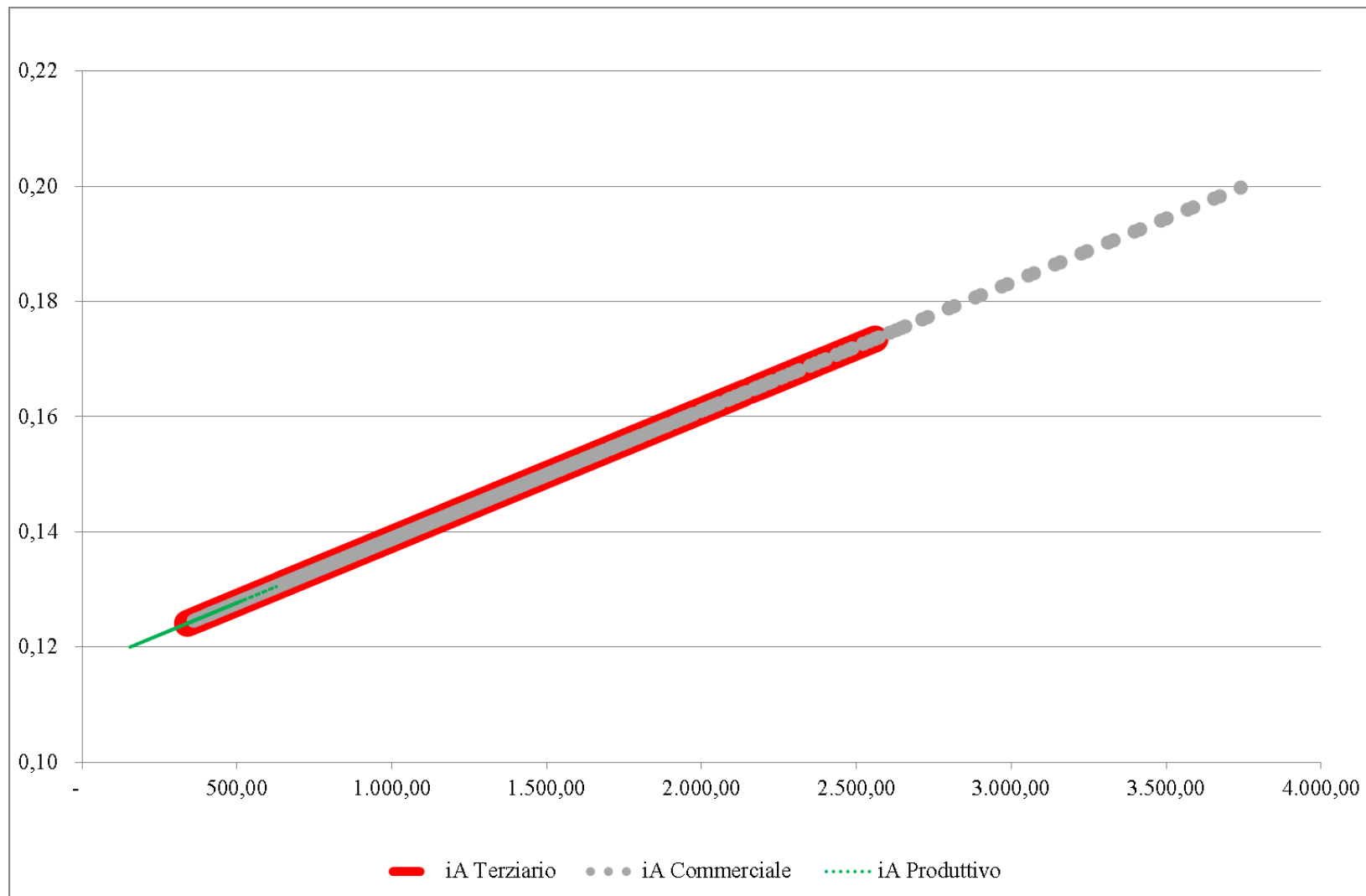
Tale relazione è stata determinata sulla base delle seguenti assunzioni:

- in assenza del valore della destinazione terziaria si considera il valore relativo alla destinazione commerciale nel medesimo comune;
- in assenza del valore della destinazione produttiva si considera il valore minimo registrato per la stessa destinazione nella Macroarea di riferimento o nelle Macroaree limitrofe;

e restituisce il grafico che segue.



Quarta parte - Il valore dell'area



Quarta parte - Il valore dell'area

E' evidente che la corretta individuazione del parametro di iA andrebbe effettuata con riferimento ai valori di mercato rilevati, per ciascun comune e per ciascuna destinazione, nel biennio economico 1988/89.

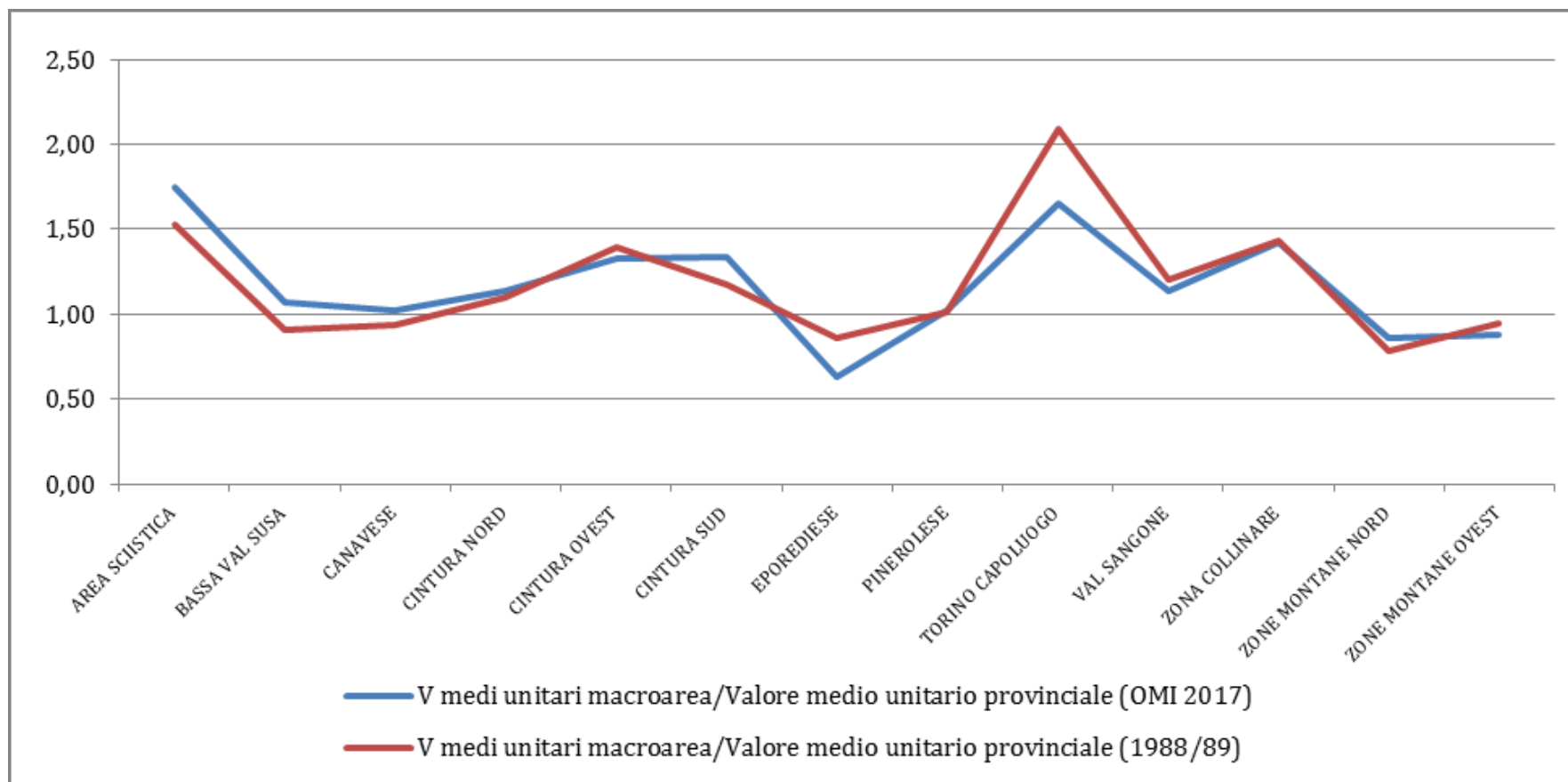
Tuttavia, nell'impossibilità di reperire tali valori, a meno di particolari situazioni contingenti che possano aver modificato in maniera significativa le dinamiche di mercato e di cui si terrà comunque conto nella valutazione, si ritiene di poter utilizzare le percentuali di iA calcolate sulla base dei valori medi comunali OMI 2017, come valide anche con riferimento al biennio economico 1988/89.



Quarta parte - Il valore dell'area

Tale ipotesi di lavoro è supportata da un'analisi eseguita per la provincia di Torino ove, storicamente, l'Ufficio provinciale - Territorio ha assicurato la necessaria attenzione al fattore "localizzazione" precorrendo l'individuazione delle Macroaree OMI attraverso le cosiddette Zone Territoriali Omogenee (ZTO) - *Cfr. Grafico seguente*

Quarta parte - Il valore dell'area



Quarta parte – Il valore dell'area

Con riferimento ai valori minimo e massimo utilizzati per rappresentare la funzione, si precisa:

- il valore minimo di **iA (12%)** è stato associato al minore dei valori OMI rilevati in ambito regionale tra tutte le destinazioni (**Vm_{min}**);
- il valore massimo di **iA (20%)** è stato associato al maggiore dei valori OMI rilevati in ambito regionale tra tutte le destinazioni (**Vm_{max}**).



Quarta parte – Il valore dell'area

avendo assunto:

- il valore minimo di incidenza d'area (iA) pari al 12% del costo base di produzione determinato secondo l'articolo 2 del DPR 182/1989;
- il valore massimo di incidenza d'area pari al 20% determinato secondo l'articolo 22 della L. 392/78. Quest'ultimo fissando il limite superiore del costo dell'area pari al 25% del costo di produzione, rappresenta un rapporto di complementarità (iC) tra il valore del suolo ed il valore del fabbricato, cui corrisponde un indice di incidenza d'area:

$$iA = \frac{iC}{(1-iC)} = 0,25 / (1+0,25) = 0,20$$



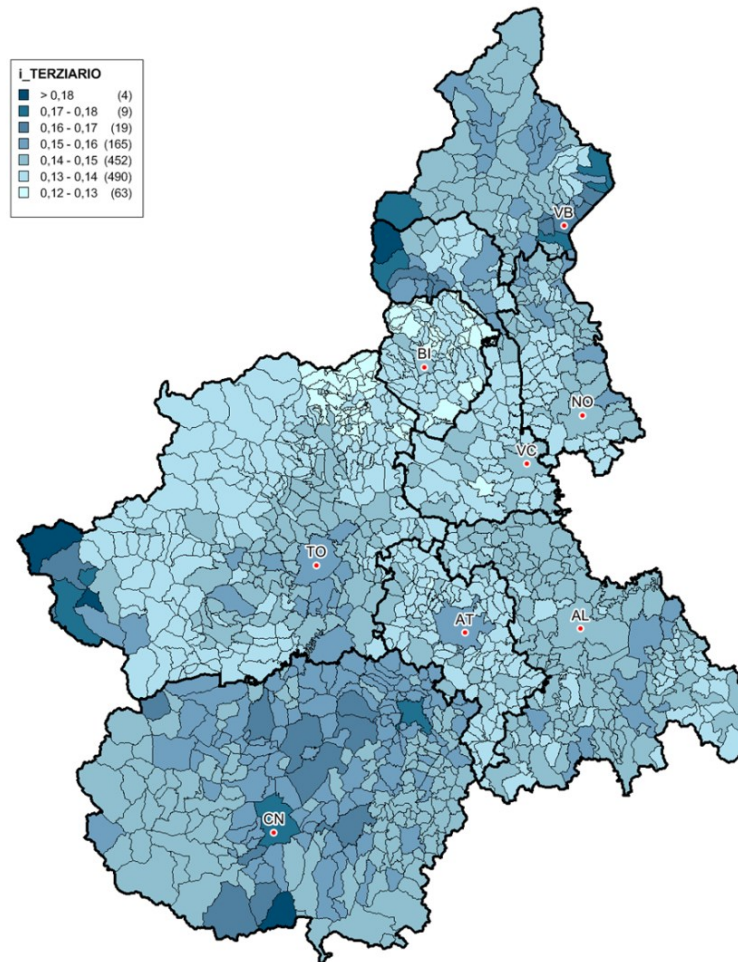
Quarta parte – Il valore dell'area

I valori di **iA** per ciascuna destinazione e per ciascun comune della regione sono rappresentati nelle mappe tematiche (**MT 1 – MT 2 – MT 3**).

Tale rappresentazione evidenzia idonei livelli di coerenza dei dati economici con particolare riferimento agli ambiti territoriali limitrofi, avvalorando il processo logico seguito.

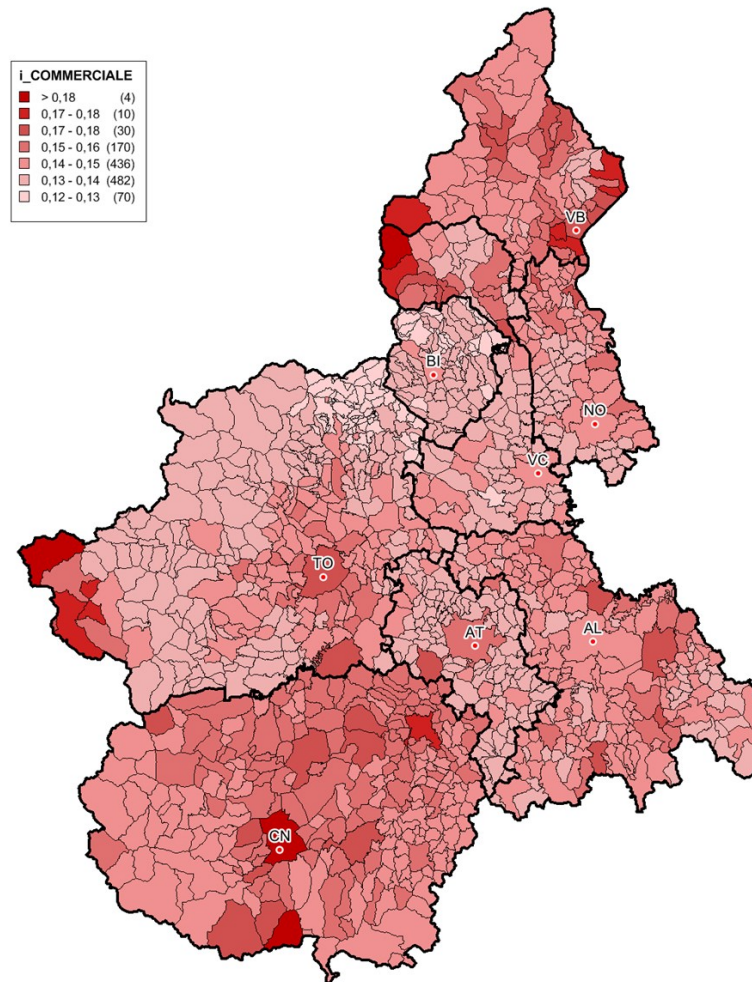
Consente, inoltre, una immediata riconoscibilità delle aree di maggior interesse economico.

Quarta parte – Il valore dell'area



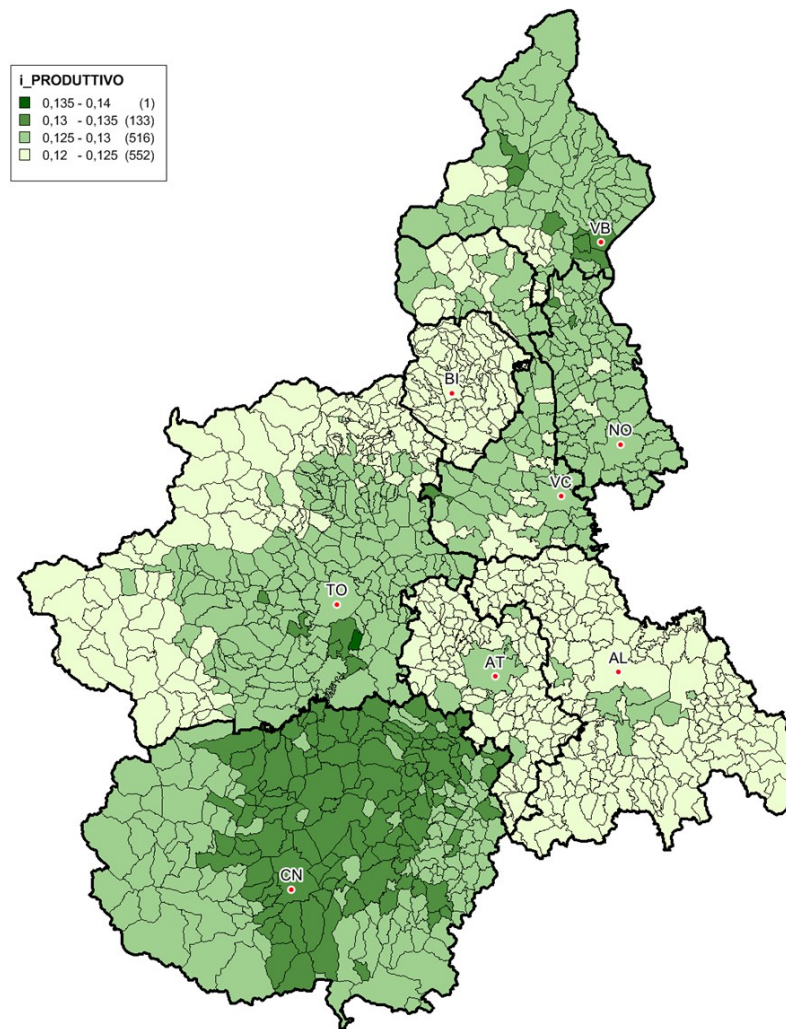
MT1 - iA comunale per la destinazione Terziaria

Quarta parte - Il valore dell'area



MT2 - iA comunale per la destinazione Commerciale

Quarta parte - Il valore dell'area



MT3 - iA comunale per la destinazione Produttiva

Quarta parte – Il valore dell'area

Ai fini della stima attraverso l'approccio del costo, il fattore produttivo "area" sarà quindi determinato applicando il valore del rapporto di complementarità (**iC**) - relativo a ciascun comune ed alla destinazione di riferimento - alla quantità nota e cioè al costo di costruzione.





Indice di area geografica (iAG)

Al costo del lotto, ottenuto in funzione del rapporto di complementarietà e del costo di costruzione, sarà applicato un ulteriore parametro (**indice di Area Geografica**) al fine di apprezzare ulteriori differenze del valore dell'immobile tenendo anche conto della relazione intercorrente tra i valori medi della Macroarea di appartenenza ed i valori medi di tutte le Macroaree regionali.

Per ogni comune della regione è stato così calcolato un indice di Area Geografica (**iAG**) ottenuto dal rapporto tra il valore di mercato medio della Macroarea di riferimento e il valore di mercato medio di tutte le macroaree regionali, per ciascuna delle tre destinazioni.

Quarta parte – Il valore dell'area

Il costo del lotto è calcolato in funzione di questi due indici secondo la relazione:

$$\text{Costo del lotto} = iC * iAG * (CS + CI)$$

essendo iC l'indice di complementarietà e $CS+CI$ il costo a nuovo di strutture e impianti



Quarta parte – Il valore dell'area

Per i comuni **capoluogo di provincia** l'indice di Area Geografica (**iAG**) è stato determinato assumendo che i medesimi comuni costituiscano Macroarea autonoma.



Quarta parte – Il valore dell'area

Per il **Comune di Torino** invece, ove l'OMI individua n. 6 Macroaree urbane, l'indice di incidenza d'area **iA** e gli indicatori di Area Geografica **iAG** sono stati ottenuti ipotizzando ciascuna zona OMI, appartenente alla relativa macroarea urbana, come se fosse un comune.

La perimetrazione di tali Macroaree urbane è stata definita facendo riferimento al mercato residenziale, tuttavia se ne può ammettere la validità anche in relazione alle destinazioni terziaria commerciale e produttiva.

I valori degli indici di Area Geografica **iAG** e incidenza d'area **iA** sono stati opportunamente tabellati.





Ulteriori coefficienti Cu

Al valore di mercato, ottenuto nell'ipotesi di invarianza di tutti i fattori della produzione, ad eccezione del fattore "area", potrà applicarsi un ulteriore coefficiente di maggiorazione (max + 20%) o di riduzione (max - 20%) in relazione a:

- insediamento in distretto industriale di particolare rilevanza
- insediamento in distretto commerciale/terziario di particolare rilevanza
- insediamento in distretto turistico di particolare rilevanza
- disponibilità di parcheggi
- prossimità a linee o reti di comunicazione.

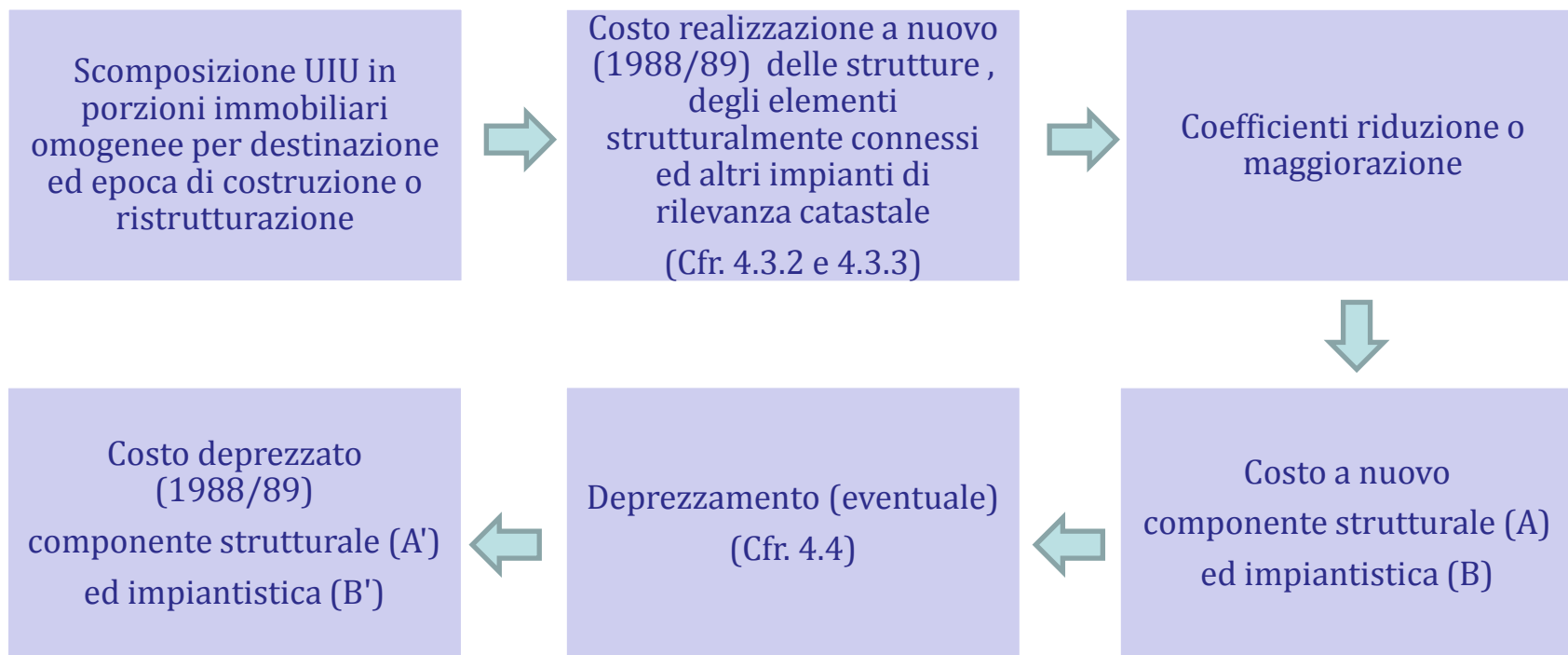
Il prontuario si conclude con una sintesi del processo valutativo.



Quinta parte – Sintesi del processo valutativo



Azioni preliminari: identificazione dell'immobile, individuazione della categoria catastale e della destinazione Commerciale/Terziaria/Produttiva



Flusso per la determinazione del costo di costruzione



Quinta parte – Sintesi del processo valutativo



A'

• Costo delle Strutture (eventualmente deprezzato) 1988/1989

B'

• Costo degli Impianti (eventualmente deprezzato) 1988/1989

C

• Costo del Lotto = $iC \times iAG \times (A+B)$ *Cfr 24.1 e 24.2*

D

• Spese di progettazione = $8,00\% \times (A' + B')$ *Cfr 4.3.4*

E

• Oneri di Urbanizzazione = $5,00\% \times A'$ *Cfr 4.3.5*

F

• Oneri Finanziari *Cfr. 4.3.6*

G

• Profitto del Promotore = $12,44\% \times (A' + B' + C + D + E + F)$ *Cfr. 4.3.7*

$(A' + B' + C + D + E + F + G) \times \text{Coeff. ulteriori} = \text{Valore Catastale} \times r = \text{R.C.}$

Flusso per la determinazione della rendita catastale (R.C.)

Grazie per l'attenzione!

dr.piemonte.sccpi@agenziaentrate.it

