

IL CONTENZIOSO CATASTALE, LE RENDITE E I VALORI IMMOBILIARI, IL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE.

Torino, 22 gennaio 2019 - Palazzo di Giustizia, Aula 3

Ordine degli avvocati, Ordine dei dottori agronomi e forestali di Torino e Agenzia delle Entrate – Territorio)

A. PREMESSA

Il prof. Ragagnin ha richiamato le origini storiche del sistema catastale, il geom. Villani vi ha esposto i criteri di attribuzione della rendita per le categorie ordinarie. Lo scopo del mio intervento, oltre alla descrizione degli adempimenti da parte dei soggetti obbligati, è quello di aiutare chi non è un tecnico a capire come avviene o dovrebbe avvenire la determinazione della rendita delle categorie speciali e particolari. E' questa un'operazione prettamente estimativa, che spetta al tecnico effettuare, ma le cui procedure è bene siano conosciute da parte di avvocati nelle controversie aventi per oggetto i tributi. Il contenzioso tributario catastale riguarda gli atti relativi alle operazioni catastali, in particolare proprio l'attribuzione del classamento e della rendita catastale.

In ogni operazione estimativa si attribuisce un valore ad un bene. E' un'operazione che non è mai né una banale misura né il puro riscontro di un dato storico. Ci sono regole che devono essere applicate sempre in ogni caso: il riferimento è il mercato e la logica è il confronto. Il nostro caso – quello del contenzioso catastale – tuttavia è molto particolare sia perché il valore deve essere riferito all'epoca censuaria 1988/89, per cui il riferimento al mercato è ormai un dato storico; sia perché nella maggior parte dei casi non è possibile il confronto. Lo scopo del mio intervento è quindi esaminare come dovrebbe procedere il tecnico estimatore. Sul come operano i tecnici catastali nel validare o respingere le rendite proposte dal professionista mi rimetto all'intervento del dott. Massimo Bellin (dirigente funzionario dell'AdE).

B. LA CONSERVAZIONE DEL CATASTO DEI FABBRICATI

La conservazione è l'insieme delle operazioni aventi per scopo l'aggiornamento costante degli archivi catastali in relazione alle variazioni relative ai possessori (*variazioni soggettive o mutazioni*) e allo stato dei possessi (*variazioni oggettive*). Tale aggiornamento consegue a:

- domande di volture per mutazione di possesso;
- denunce di variazione delle unità immobiliari esistenti;
- dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione.

Tralasciando la variazioni soggettive, quelle **oggettive** riguardano le modificazioni che sono avvenute nello stato dei possessi. Esse comportano la presentazione al Catasto di una *denuncia di variazione* o di una *dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione*.

Lo stato degli immobili cambia per vari motivi: ristrutturazione, riconversione, demolizione, cambiamento delle leggi (art. 1, commi 22-24 L. 208/2015 Legge di stabilità 2016, nota come norma “**svuota impianti**”). Prima l'Agenzia del territorio includeva nella rendita catastale anche il valore degli impianti e i macchinari ancorati al suolo “**imbullonati**” con pesanti ripercussioni sulle imprese, norma conosciuta come “**tutto impianti**”.

Per la presentazione delle denunce DOCFA i tecnici liberi professionisti, sono chiamati a fornire la fedele rappresentazione grafica delle nuove unità e delle unità variate, nonché l'indicazione di tutti i dati tecnici ed economici che consentono il classamento e la determinazione della consistenza.

L'Agenzia effettua i controlli di accettazione ai fini della registrazione in banca dati del documento di aggiornamento e attiva successivamente eventuali controlli di merito. Se questi ultimi conducono a rettifiche d'Ufficio, le stesse sono iscritte in banca dati e poi notificate ai soggetti intestatari. Contro questi accertamenti è **possibile ricorrere alla Commissione tributaria Provinciale competente per territorio**, secondo le modalità e i termini indicati negli atti notificati.

B1. CALCOLO DELLA RENDITA PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI A, B E C)

Il Classamento è l'attribuzione di categoria e classe alle nuove unità immobiliari. La determinazione della rendita è avviene moltiplicando la consistenza per la tariffa della categoria e classe.

Le **tariffe** (*estimi*) sono le rendite catastali per *unità di consistenza* delle unità immobiliari delle varie categorie e classi.

$$\text{Rendita} = \text{consistenza} \times \text{tariffa}$$

Esempi

Abitazione di 8 vani classabile in categoria A/2, Classe 4, con tariffa di € 325,37/vano (Torino, Zona censuaria 1). La rendita catastale è pari a:

8 vani x € 325,37/vano = € 2.602,96

Negozi di 200 m² classabile in categoria C/1 Classe 22 con tariffa di € 278,89/m² (Torino, Zona censuaria 1). La rendita catastale è pari a:
200 m² x € 278,89/m² = € 55.778

Valore fiscale ai fini IMU e TASI: € 55.778 x 1,05 x 55 = € 3.221.179,5 pari a € 16.105,89/m². Non potrebbe essere classato in D/8?

Qual è la superficie limite, quali caratteristiche estrinseche ed intrinseche determinano la categoria?

Per ogni zona censuaria esiste il *quadro di qualificazione e classificazione*, che indica le categorie riscontrate nella zona ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è stata divisa, e contiene i dati di identificazione e la descrizione delle unità immobiliari scelte come unità tipo per ciascuna categoria e classe. Tali **unità tipo** (o **unità di riferimento**) servivano come termini di confronto per il classamento.

C. GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Le tariffe non esistono per le categorie dei gruppi D ed E (futuri gruppi V e Z), la rendita non viene calcolata per classi e tariffe ma determinata per **stima diretta per ogni singola unità**.

ATTUALE QUADRO DELLE CATEGORIE

La denominazione delle categorie è uniforme in tutto il territorio nazionale. Sono stati distinti tre raggruppamenti, ulteriormente suddivisi in sei gruppi di categorie (A, B, C, D, E ed F). Ogni gruppo comprende un certo numero di categorie, ciascuna contraddistinta dalla lettera del gruppo seguita da un numero, e definita da un'indicazione verbale. Il *quadro generale delle categorie* inizialmente prospettato è stato successivamente integrato e modificato con l'introduzione di nuove categorie e la soppressione di altre, dato che l'attuale realtà edilizia presenta spesso tipologie costruttive non più confrontabili con quelle della vecchia suddivisione.

Gruppo D Immobili a destinazione speciale

- D/1 – Opifici, cabine elettriche, autosilos dotati di impianto di sollevamento autovetture, ecc.
- D/2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici
- D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, discoteche, parchi giochi, zoo-safari
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 - Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio, aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili
- D/10 – Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola

Gruppo E Immobili a destinazione particolare

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei, stazioni per metropolitane, stazioni per ferrovie, impianti di risalita in genere
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 - Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

Le unità immobiliari a destinazione speciale sono riservate all'attività industriale (Categorie D/1 e D/7), commerciale (D/2, D/3 e D/8), servizi (D/4), terziaria (D/5), sportiva (D/6), agricola (D/10).

Nel **gruppo D** sono da censire tutte le unità che hanno fine di lucro e nel **gruppo E** quelle di proprietà pubblica o di proprietà privata senza fine di lucro.

I fabbricati appartenenti alle categorie catastali del gruppo E sono esenti dal pagamento dell'IMU.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile, è indispensabile **individuare la destinazione funzionale e produttiva**; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche **caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile**, nonché dalla **localizzazione** (Si vedano, a tal proposito, le circolari dell'Agenzia del Territorio nn. 4/2006- 4/2007 – n.6/2012).

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE: PROFILI TECNICO-ESTIMATIVI

Per gli immobili speciali o particolari il *Regolamento per la formazione del NCEU approvato con D.P.R. 1/12/1949 n. 1142* non prevedeva la classificazione e la formazione delle tariffe d'estimo bensì la stima diretta di ciascuna unità immobiliare proprio in relazione alla loro singolarità.

Nel frattempo l'Agenzia delle Entrate ha emanato numerose circolari ai fini estimativi. Meritano interesse le seguenti:

1. La circolare **4/2006** dell'Agenzia del Territorio "*Modalità di individuazione e classamento delle UIU censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E*". Essa non tratta i profili estimativi di determinazione della rendita catastale ma fornisce indicazioni in tema di classamento.
2. La circolare **6 del 30 novembre 2012** dell'Agenzia del Territorio si occupa proprio della "*Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi*".
3. La Circolare dell'Agenzia delle Entrate **2E del 1 febbraio 2016** avente ad oggetto: "*Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare – Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)*".

SCORPORA DEGLI IMPIANTI L'Art. 1, comma 21, dispone:

A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del **suolo** e delle **costruzioni**, nonché degli **elementi ad essi strutturalmente connessi** che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Esplica i suoi effetti solo a decorrere dal 1 gennaio 2016 (art. 1 comma 22).

D. CALCOLO DELLA RENDITA PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Le rendite catastali sono riferite al periodo censuario 1988/89 (come stabilito dal D.M. del 20.01.1990 del Ministro delle Finanze). Nel 1992 è stata istituita l'ISI!

Il Regolamento di cui al DPR 1142/1949 indica le metodologie di stima adottabili per il calcolo della rendita:

- A. **procedimento diretto**, con derivazione della rendita catastale dal reddito lordo ordinario al netto delle spese e perdite eventuali (art. 19), se esiste un mercato degli affitti di opifici similari.
- B. **procedimento indiretto** (art. 27), approcciabile con due sub-metodologie operative:
 1. con calcolo a partire dalla misura del **valore del capitale fondiario**, identificabile nel valore di mercato dell'immobile, se esiste un mercato delle compravendite di immobili similari;
 2. con calcolo a partire dal **costo di ricostruzione**, tenendo conto di un adeguato "coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle Unità immobiliari (deprezzamento), nel caso di inesistenza di un mercato degli affitti e delle compravendite di immobili similari.

La circolare 6/2012 riprende i suddetti procedimenti.

A. LA STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO (ART. 19 - CANONE DI LOCAZIONE)

In base al regolamento catastale del 1949, la R.C. si calcola sulla base del fitto ritratto o ritraibile quando si tratti di unità per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.

Viene fatto un bilancio con all'attivo il reddito lordo ordinariamente ritraibile dall'unità e al passivo tutte le spese e perdite eventuali escluse quelle relative alle imposte.

Il **reddito lordo** è il canone ordinario di locazione. La circolare 6/2012 nell'allegato tecnico I fornisce elementi di dettaglio per la determinazione delle *spese e perdite eventuali*:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Spese di amministrazione | 2% del reddito lordo |
| 2. Spese di manutenzione | 12% del reddito lordo |
| 3. Spese di conservazione: | |

quota di assicurazione	1% del reddito lordo
quota di perpetuità	12% del reddito lordo
4. Perdite per sfitti e inesigibilità	<u>3%</u> del reddito lordo
Totale	30% del reddito lordo

(I dati sono puramente indicativi come precisa la circolare 6/2012)

Il procedimento trova rarissima applicazione per la difficoltà di reperire canoni pagati per immobili simili riferibili al biennio 88/89. A quel tempo inoltre non era obbligatorio indicare nel contratto gli estremi catastali delle unità locate e quindi risulta difficile individuare correttamente i beni comparabili (art. 19 comma 15 del DL 31 maggio 2010 n 78).

B. LA STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO (ART. 27)

Il procedimento indiretto è quello previsto dagli artt. 27 e seguenti del Regolamento, nei quali si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal valore del capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest'ultimo caso, di un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari (deprezzamento).

1. LA STIMA DEL VALORE FONDIARIO

(L'approccio di mercato nel procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale – Circolare 6/2012)

In base al regolamento catastale del 1949, la R.C. si calcola sulla base del valore venale, applicando il giusto tasso di interesse, se non è in uso il sistema dell'affitto.

$$\text{Rendita} = \text{valore di mercato} \times \text{saggio di fruttuosità}$$

Occorre individuare il valore immobiliare comunemente definito capitale fondiario costituito dal valore venale dell'U.I all'epoca censuaria 88/89 stabilito sulla base di prezzi correnti di unità immobiliari simili.

Si ritiene importante rimarcare che i procedimenti relativi all'approccio reddituale e a quello di mercato, trovano valida applicazione solo in presenza di un mercato delle locazioni o delle compravendite ragionevolmente dinamico, che consenta di reperire un numero di dati sufficiente per definire il più probabile canone di locazione, o il più probabile valore venale, con adeguata affidabilità. In caso contrario, è opportuno preferire l'approccio di costo.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce solo dal 1994 i valori immobiliari distinguendo le varie destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario e commerciale) in vista della futura revisione degli estimi disposta dal D.P.R. n. 138/1998 di attuazione della legge n. 662/1996.

2. LA STIMA DAL VALORE FONDIARIO COME VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO PER VETUSTÀ

(L'approccio di costo nel procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale – Circolare 6/2012)

E' il procedimento maggiormente utilizzato per immobili con caratteristiche particolari per i quali non è possibile il confronto con altri simili di noto prezzo, o perché il mercato non esiste o non è sufficientemente attivo. Il valore dell'immobile è dato dalla somma del valore del terreno e del valore di costo di ricostruzione del fabbricato esistente (valore a nuovo deprezzato). Il deprezzamento deve tenere conto del logorio fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica del fabbricato da stimare.

$$\text{Valore di mercato} = \text{valore dell'area} + \text{costo di ricostruzione a nuovo deprezzato}$$

Al fine di assicurare la coerenza con il procedimento del valore di mercato, la stima del valore di costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ($V = K + P$).

$$RC = (\text{valore di costo} + \text{utile del promotore}) \times r$$

Quando il valore di costo di un fabbricato nuovo è stimato comprendendovi tutte le sue componenti, esso differisce dal valore di mercato soltanto per una quantità che corrisponde al profitto del promotore dell'attività immobiliare. Questo può raggiungere livelli elevati in condizioni di mercato favorevole, ma può anche essere negativo in condizioni di crisi. Nella situazione limite di annullamento del profitto, il valore di costo si identifica con quello di mercato, e la sua

determinazione diviene un procedimento indiretto per la stima di quest'ultimo, quando mancano termini di confronto per la sua stima diretta (Franchi-Ragagnin).

La **circolare 2/2016** precisa quali sono le componenti da valutare.

1. Il suolo

E' costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali. Nella valutazione dell'area si deve fare riferimento soltanto alla volumetria delle opere effettivamente edificate tralasciando eventuali potenzialità edificatorie residue. Uso attuale del bene (*market value for the existing use, MVEU*) e non l'uso caratterizzato dalla massima potenzialità (*highest and best use, HBU*).

In assenza di dati storici il **valore dell'area** può essere stimato nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione (DPR 4 maggio 1989 n. 182).

2. La costruzione

Occorre valutare il costo di realizzazione a nuovo delle opere edilizie, cioè la somma da pagare all'impresa che le realizza. Tale componente può essere determinata sinteticamente sulla base dei costi unitari accertati per opere simili (€/m² o €/m³). I dati possono essere desunti da prontuari o prezzari di massima stilati dall'Agenzia del Territorio e resi disponibili ai professionisti esterni, fatti allo scopo di diminuire il contenzioso catastale, uniformare l'operato di tecnici interni e favorire una maggiore trasparenza e una maggiore equità fiscale.

Nel costo di costruzione possono essere compresi le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri finanziari e l'utile di impresa. I dati sono sempre riferiti all'epoca censuaria 88/89.

3. Gli elementi strutturalmente connessi

Sono da includere nella stima catastale quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo, anche solo tramite strutture di sostegno, hanno un'utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare.

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio:

- impianti elettrici e idrico-sanitari
- impianti di aerazione e impianti di climatizzazione
- impianti antincendio
- impianti di irrigazione
- ascensori e montacarichi
- scale, le rampe e i tappeti mobili

Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

4. Le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

Sono da escludere nella stima "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo". Si tratta di quelle le componenti impiantistiche di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo (imbullonati), componenti soggette peraltro a continue innovazioni.

IL DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ IN CAMPO CATASTALE

In relazione alla data di ultimazione dei lavori possono individuarsi due insiemi di immobili:

- **Immobili realizzati ante 1988/89**, per i quali occorre tenere conto del deprezzamento per vetustà calcolando il numero di anni intercorrenti dalla data di ultimazione al biennio 88/89.
- **Immobili realizzati successivamente al 1988/89**, i quali sono equiparabili a immobili di nuova costruzione indipendentemente dalla data di ultimazione.

La circolare 6/2012 ha standardizzato le modalità di apprezzamento del deperimento per vetustà degli immobili sia con riguardo a quelli costruiti prima del biennio 88/89 sia per quelli costruiti dopo, limitatamente ai casi di componenti immobiliari a rapido deperimento (impianti). Si rimanda alle tabelle:

- Allegato Tecnico II - Approccio di costo - Determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P).
- Allegato Tecnico III - Approccio di costo - Linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento (D).

In condizioni ordinarie di conservazione, il grado di deprezzamento dipende dall'età reale in rapporto alla vita economica prevedibile. La vita utile di un fabbricato industriale non è mai molto lunga ed è diversa a seconda del tipo d'industria, per il concorso di due fattori: il *logorio fisico* e l'*obsolescenza*.

Il logorio fisico varia con il tipo e l'intensità delle sollecitazioni che subisce il fabbricato per l'attività che vi si svolge (meccaniche, termiche, chimiche), le quali sono poi diversamente sentite a seconda dei materiali impiegati nella costruzione (in linea di massima, il calcestruzzo è meno vulnerabile del laterizio e questo meno delle componenti metalliche esposte). L'obsolescenza (o decadimento funzionale ed economico) è dovuta, da un lato, all'evolversi delle tecnologie produttive che rendono inadeguati i vecchi fabbricati che le ospitano; d'altro lato, al cambiamento della situazione locale, che può perdere nel tempo l'originaria idoneità ad ospitare attività industriali, le quali trovano condizioni più favorevoli in nuove aree appositamente predisposte.

Per quanto riguarda il logorio fisico, la percentuale di deprezzamento può essere desunta da tabelle (reperibili nei manuali tecnici) o calcolata con formule empiriche. Tra queste, è spesso adottata quella elaborata dagli esperti dell'Unione europea (UEEC), che calcola così la percentuale di deprezzamento (D) degli edifici a destinazione produttiva:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86\%$$

essendo A il rapporto percentuale fra l'età dell'edificio e la durata della sua vita utile.

Calcolata la percentuale D , il coefficiente C da applicare al costo a nuovo del fabbricato per ottenerne il valore di costo di riproduzione sarà:

$$C = (100 - D) \%$$

Esempio

Un fabbricato industriale ha un'età di 20 anni e una vita utile di 50. Dato un suo costo di costruzione a nuovo di € 300.000, stimarne il valor di costo di ricostruzione.

- a) Rapporto percentuale fra età e vita utile: $A = 20/50 = 0,40$ (= 40%)
- b) $D = \frac{(40+20)^2}{140} - 2,86\% = 22,85\%$
- c) $C = (100 - 22,85) \% = 77,15\%$
- d) Valore di costo di ricostruzione: $V = € 300.000 \times 0,7715 = € 231.450$ (da Franchi-Ragagnin – Estimo 2019)

La percentuale di deprezzamento D può essere applicata all'intero fabbricato se la costruzione è omogenea e ad ogni sua componente può essere attribuita la stessa durata di vita utile. Se la costruzione non è omogenea e vi sono porzioni per le quali viene valutata una diversa vita utile (strutture, rifiniture, impianti, parti ristrutturare o sostituite, ecc.), è opportuno calcolare per ciascuna la percentuale di deprezzamento D .

Le diverse percentuali di deprezzamento (D_1 , D_2 , ecc.) possono essere riaggregate in un'unica D calcolata in rapporto al peso che hanno le diverse componenti del fabbricato rispetto al suo valore totale.

Esempio

Il costo di costruzione di un fabbricato industriale è di € 400/m², dovuto per l'88% alle strutture e per il 12% agli impianti. Sia da determinare il costo di ricostruzione di un fabbricato industriale dell'età di 20 anni. La D calcolata per le strutture e per gli impianti è risultata rispettivamente di 0,30 e 0,90. La D media ponderata risulta di:

$$\frac{0,30 \times 0,88 + 0,90 \times 0,12}{100} = 37,2\%$$

Il costo di ricostruzione diviene pari a: € 400/m² x (100 - 37,2)% = € 251,20/m²

(da Franchi-Ragagnin – Estimo 2019)

IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ

La rendita catastale dell'immobile è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità pari al 2% per gli immobili appartenenti alle categorie del Gruppo D, e al 3% per quelli appartenenti alle categorie del Gruppo E.

$$\begin{array}{ll} \text{Gruppo D} & RC = V \times 0,02 \\ \text{Gruppo E} & RC = V \times 0,03 \end{array}$$

Il procedimento di capitalizzazione diretta può essere presentato anche sotto forma di prodotto del reddito annuo per un coefficiente moltiplicatore (*gross rent multiplier – GRM*) che è l'inverso del saggio di capitalizzazione. Ad esempio, al saggio di capitalizzazione del 2% corrisponde il moltiplicatore 50, ecc.

Dino Franchi



Nella stesura di questa relazione ho consultato:

- Le circolari dell'Agenzia del Territorio numeri: 4/2006 - 4/2007 – 6/2012 e 2/2016
- I seguenti testi:
 - Catasto dei terreni e imposizione fiscale degli immobili rurali – Antonio Iovine, Luigi Cenicola - Ed. Maggioli Editore 2014
 - Il Catasto dei fabbricati a destinazione speciale e particolare - Francesco Guzzo, Piermassimo Pavese - Ed. Legislazione tecnica 2017
- Guida operativa Docfa 2015 - Collegio dei geometri di Torino