

CIRCOLARE N. 6/2012

PROT. n° 61331

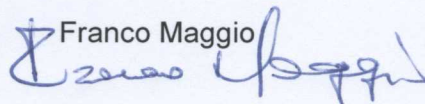
ENTE EMITTENTE: Direzione centrale Catasto e cartografia

OGGETTO: **Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi**

DESTINATARI: Direzioni centrali, Direzioni regionali e Uffici provinciali

DATA DECORRENZA: Data di emanazione

Roma, 30 novembre 2012

Franco Maggio


N. pagine complessive: 17 + 4 allegati

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa

Sono pervenuti a questa Agenzia numerosi quesiti, in tema di accertamento catastale, finalizzati a chiarire alcuni aspetti relativi alle metodologie tecnico-operative utilizzate per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari da censire nelle categorie catastali dei gruppi D e E (unità immobiliari a destinazione speciale e particolare).

Le incertezze manifestate sono da correlare, da una parte, alla naturale evoluzione tipologica e tecnologica che caratterizza tali categorie di immobili e, dall'altra, all'esigenza di un adeguamento delle indicazioni di prassi anche alla luce degli interventi giurisprudenziali succedutisi sul tema.

In tale contesto, assumono particolare rilievo le questioni relative all'individuazione delle tipologie di impianti da considerare ai fini del calcolo della rendita catastale e alla coerente individuazione del valore del bene immobiliare che, attesa la finalità perequativa che caratterizza il sistema estimativo catastale, non può prescindere dal considerare i fenomeni di rapido degrado per vetustà ed obsolescenza tipici, in particolare, di beni aventi una vita economica piuttosto breve.

Nell'ambito dei procedimenti indiretti per la determinazione della rendita catastale, rileva, altresì, la tematica della corretta definizione del saggio di fruttuosità.

Peraltro, il tema dell'accertamento catastale delle unità immobiliari speciali e particolari è stato già oggetto di alcuni documenti di prassi dell'Agenzia, finalizzati a fornire indirizzi operativi omogenei ed unitari, in coerenza con la mutata realtà del patrimonio immobiliare in argomento. Si fa riferimento, in particolare, alla circolare n. 4 del 16 maggio 2006 e alla circolare n. 4 del 13 aprile 2007.

Nelle suddette circolari sono stati approfonditi, in particolare, gli aspetti che attengono alla corretta attribuzione della categoria catastale e i criteri generali per la corretta individuazione del minimo perimetro immobiliare, funzionalmente e redditualmente autonomo, ai quali specificamente si rimanda.

Sull'argomento si ritiene opportuno, preliminarmente, ribadire che le unità censite nelle categorie dei gruppi D ed E sono costituite da immobili "non ordinari", non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, circostanza della quale occorre tener conto al momento del classamento.

Con riferimento, in particolare, agli immobili ascrivibili alle categorie del gruppo E, di cui all'art. 8, secondo comma, del Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142 (nel seguito "Regolamento"), si rammenta che gli stessi "*... sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica ...*" (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n. 23608 del 15 settembre 2008).

Tanto premesso, al fine di assicurare una impostazione metodologica coerente ed uniforme nel classamento di tali tipologie immobiliari, anche in considerazione dei correlati profili tributari, la presente circolare intende fornire, sul tema, chiarimenti ed indicazioni di carattere tecnico-estimativo.

Al riguardo, si ritiene opportuno sottolineare come la peculiarità della stima catastale comporti un'applicazione dei procedimenti estimativi classici secondo linee del tutto specifiche¹, conformi alla normativa di settore e coerenti con gli indirizzi giurisprudenziali formatisi nel tempo sul tema.

¹ Rispetto, talvolta, anche a quanto riportato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (M.O.S.I.), adottato dall'Agenzia del Territorio per le attività di valutazione immobiliare svolte per le Amministrazioni pubbliche e per gli Enti ad esse strumentali.

2. Quadro normativo di riferimento

Per quanto concerne gli immobili in esame, il citato art. 8 del Regolamento prevede che *"La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ... costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.*

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili."

L'art. 30 stabilisce, inoltre, che *"Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità."*

Si precisa, innanzitutto, che con la locuzione *"stima diretta"* si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe. In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con *"procedimento diretto"* o con *"procedimento indiretto"*.

Il *procedimento diretto* è quello delineato dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento, ove si stabilisce che la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite. Il reddito lordo ordinario è il canone di locazione, fatte salve le eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 (tra le prime, le spese di manutenzione ordinaria sostenute dal locatario anziché dal proprietario; tra le seconde, alcune spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Il *procedimento indiretto* è, invece, 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).

I citati articoli del Regolamento, anche nell'ordine gerarchico sopra indicato, appaiono coerenti con i criteri della più recente dottrina estimativa, atteso che lo studio del mercato locativo finalizzato alla determinazione di un reddito (o, per via indiretta, di un valore) permette di configurare l'approccio reddituale (*income approach*); lo studio del mercato delle compravendite per la determinazione di un valore (ma anche, per via indiretta, delle capacità reddituali di un immobile) permette di configurare l'approccio di mercato (*market approach*); infine, l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione), finalizzato alla determinazione di un reddito, consente di configurare l'approccio di costo (*cost approach*).

Con riferimento specifico alle attività di accertamento catastale, si osserva, tuttavia, che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è fortemente limitata, da un lato, dal vincolo normativo costituito dall'epoca censuaria di riferimento, che, ormai lontana nel tempo (biennio 1988-89), aumenta il livello di incertezza che caratterizza le analisi di mercato dei segmenti immobiliari in esame e dall'altro, dalla particolarità e singolarità degli immobili oggetto di accertamento, cui consegue la limitatezza dello *stock* complessivo di riferimento. Quanto sopra trova conferma nella diffusa tendenza all'impiego dell'approccio di costo da parte, in particolare, degli Uffici provinciali dell'Agenzia nella loro consolidata pratica corrente.

Si rammenta, inoltre, sul tema, che i criteri di dettaglio da porre alla base della determinazione della rendita catastale sono fissati dall'Istruzione III del 28 giugno 1942, emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali (di seguito: "Istruzione"), ai paragrafi 47 e seguenti.

3. Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Come noto, in coerenza con il quadro normativo e la prassi di riferimento, tra le componenti oggetto della stima catastale, per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, rilevano, oltre alle strutture edilizie, anche le installazioni connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi.

Al riguardo, mentre per quanto concerne le parti strutturali (fabbricati e manufatti edilizi), da computare ai fini della stima catastale, non si evidenziano particolari elementi di criticità, l'individuazione delle tipologie di componenti impiantistiche da includere o meno in detta stima è, da qualche tempo, al centro di ampio dibattito dottrinale ed oggetto di vari interventi giurisprudenziali.

Al fine di chiarire quali impianti, fra quelli presenti nell'unità immobiliare, hanno rilevanza catastale, si ritiene necessario fornire specifiche linee guida, sulla base della legislazione vigente, che possano costituire un utile riferimento sia per le attività di accertamento catastale effettuate dagli Uffici provinciali dell'Agenzia, sia per la redazione degli atti di aggiornamento, ai sensi del decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701.

Peraltro, in merito agli impianti fissi, con particolare riferimento agli impianti di produzione di energia, si sono registrati anche vari interventi giurisprudenziali, della Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale, e da qualche anno si è pervenuti ad un orientamento consolidato, anche a seguito dell'emanazione di norme di interpretazione autentica sullo specifico tema².

In particolare, con la sentenza n. 162 del 20 maggio 2008, la Corte Costituzionale, dopo aver riaffermato l'eshaustività della disciplina del Catasto in ordine alle nozioni, ai principi ed ai metodi che sono alla base dell'estimo catastale, ha chiarito che, nella determinazione della rendita catastale, deve tenersi conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura.

Al riguardo, pronunciandosi in merito alla questione specifica dell'inclusione o meno delle turbine nella stima catastale delle centrali idroelettriche, la Corte Costituzionale ha evidenziato, come criterio di carattere generale, che "*... tutte quelle componenti ... che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale*".

In sintesi, al fine di valutare quale impianto debba essere incluso o meno nella stima catastale, deve farsi riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia "fisso", ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare.

La valutazione di cui sopra, di carattere eminentemente tecnico, presuppone la piena conoscenza dei beni immobiliari oggetto di stima e dell'evoluzione, anche

² Art.1-*quinquies* del decreto legge 31 marzo 2005, n. 44, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1, della legge 31 maggio 2005, n. 88.

sotto il profilo tecnologico, dei processi produttivi che negli stessi vengono svolti e che determinano con chiarezza la destinazione d'uso dell'immobile.

In primo luogo, fatte salve le eccezioni di seguito specificate, nella stima devono essere prese in considerazione solo quelle componenti che ricadono all'interno del perimetro delle unità immobiliari, rappresentato nelle planimetrie rese disponibili al catasto e redatte nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Ne consegue, ad esempio, che le parti immobiliari costituite dalle strutture che sorreggono cavi per il trasporto dell'energia devono essere prese in considerazione solo se ricadenti nel mappale oggetto d'esame, il quale rappresenta l'area occupata dall'unità immobiliare. Tale orientamento risulta, peraltro, coerente con la prassi consolidata secondo cui, a titolo esemplificativo, i tralicci e i relativi cavi utilizzati per il trasporto di energia elettrica, nonché i binari utilizzati dalle ferrovie o dalle teleferiche, costituenti le reti di trasporto, non vengono presi in considerazione.

I medesimi principi si applicano alle reti stradali, idriche e fognarie, a quelle per il trasporto dati, ai metanodotti, (ecc.). Le reti citate, allorché vige l'obbligo della rappresentazione negli atti del catasto e il censimento in partita speciale, hanno, indipendentemente dalla proprietà, finalità di trasporto di persone, cose, dati, energia e sono poste al servizio dell'intera collettività, godendo di specifiche previsioni di pubblica tutela (procedimenti ablativi o limitativi della proprietà dei suoli interessati).

I recenti interventi del legislatore, che hanno confermato la prassi in merito all'inclusione nella stima catastale dei generatori di energia, inducono a valorizzare tutte quelle ulteriori componenti che, poste a monte del processo produttivo o allo stesso funzionalmente connesse, rendono possibile proprio il funzionamento di detti generatori. Tra queste, i canali adduttori delle acque per il funzionamento delle turbine nelle centrali idroelettriche, le condotte petrolifere o dei prodotti derivati o connesse ai sistemi di raffreddamento, utilizzate nelle centrali termoelettriche che, in ogni caso, devono essere rappresentate nella mappa catastale³. Tale rappresentazione è prevista solo se dette componenti sono ubicate nel territorio dello Stato, con esclusione di quelle poste nei fondali marini, e la loro menzione nella stima è prevista, proprio perché costituiscono impianti funzionali al processo produttivo. Del pari, sono oggetto di stima le ciminiere, gli impianti di depurazione dei fumi, le caldaie, i condensatori, i catalizzatori ed i captatori di polveri per le centrali termoelettriche. Devono essere ugualmente presi in considerazione gli

³ Secondo le modalità stabilite dall'Istruzione I del 24 marzo 1942, poi sostituita dalla nuova Istruzione di Servizio emanata nel 1970 dal Ministro delle Finanze, recante "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali".

aerogeneratori (rotori e navicelle) degli impianti eolici, nonché i pannelli e gli *inverter* degli impianti fotovoltaici. Le costruzioni e gli impianti accessori menzionati devono essere presi in considerazione anche se posti su suolo pubblico, in ossequio alle previsioni dell'art. 10 della legge 11 luglio 1943, n. 843.

Sulla base di quanto rappresentato, devono altresì essere inclusi nella stima catastale, gli altiforni, le pese, i grandi impianti di produzione di vapore, i binari, le dighe, i canali adduttori e di scarico, le gallerie e le reti di trasmissione e distribuzione di merci e servizi, nonché gli impianti che, ancorché integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti stabilmente connesse al suolo o alle componenti strutturali dell'unità immobiliare, quali montacarichi, carri ponte, ascensori, scale, rampe e tappeti mobili. Parimenti, sono incluse nella stima anche quelle componenti impiantistiche presenti nell'unità immobiliare che contribuiscono ad assicurare alla stessa una autonomia funzionale e reddituale, stabile nel tempo, ovvero risultino essenziali per caratterizzarne la destinazione (ad esempio i grandi trasformatori).

Negli impianti di risalita (siano essi su fune o su sede fissa) sono da includere nella stima i motori che azionano i sistemi di trazione, se posti in sede fissa, mentre vanno esclusi le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine, al pari dei vagoni e delle locomotrici, che fanno specificamente parte della componente mobile del trasporto.

Di contro, non saranno prese in considerazione, in ogni caso, le apparecchiature mobili, quali *robot*, macchine utensili, vagoni liberamente circolanti su reti aperte all'esterno dell'unità immobiliare e relativi sistemi di automazione e propulsione. Non devono, altresì, essere inclusi nella stima catastale gli impianti che, pur funzionali alle attività dell'opificio (o di altra destinazione catastale), non rappresentano per la stessa destinazione componenti essenziali, come, ad esempio, le apparecchiature per la gestione delle reti informatiche e le apparecchiature elettroniche per la gestione delle trasmissioni telefoniche, radiotelevisive, ecc.

4. L'approccio reddituale nel procedimento diretto di determinazione della rendita catastale

L'Istruzione, al paragrafo 50, stabilisce che: "*La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.*"

La rendita catastale, quindi, può essere determinata sulla base del più probabile canone di locazione, individuato attraverso un'indagine del mercato locativo, se esistente, riferito alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

Si osserva, tuttavia, che la possibilità di indagare il mercato delle locazioni è, ancora oggi, fortemente limitata dalla circostanza che le informazioni desumibili dai contratti di locazione, riferibili al periodo censuario 1988-89, non contengono i riferimenti catastali, condizione necessaria per impostare una efficace indagine delle locazioni sul territorio. Solo di recente, infatti, con l'art. 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78⁴, è stato introdotto l'obbligo di indicare gli identificativi catastali negli atti di locazione, circostanza che dovrebbe consentire, in futuro, indagini più agevoli, eventualmente facilitate anche da processi d'interscambio tra le Pubbliche Amministrazioni.

Nonostante la pratica quotidiana registri un utilizzo molto limitato del procedimento in esame, sia da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia che dei professionisti incaricati della redazione degli atti di aggiornamento, si ritiene comunque utile fornire alcuni chiarimenti ed indicazioni operative al riguardo.

Per la corretta determinazione della rendita catastale, occorre verificare, in via preliminare, l'esistenza di un mercato locativo sufficientemente dinamico, tale da consentire, per l'unità immobiliare oggetto di stima, l'individuazione del più probabile canone di locazione (reddito ordinariamente ritraibile), da cui determinare la rendita catastale detraendo le spese e le eventuali perdite⁵.

La stima del più probabile canone di locazione, attesa la grande eterogeneità che caratterizza gli immobili a destinazione speciale e particolare, è effettuata sulla base dei dati ricavati dall'indagine del mercato delle locazioni, privilegiando procedimenti di confronto multiparametrici.

Considerato che il mercato delle locazioni esprime redditività lorde, una volta calcolato il reddito ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare (RL), se ne determina la rendita catastale (RC) detraendo da quest'ultimo le spese⁶ (S) di "amministrazione", "manutenzione" e "conservazione" e le perdite eventuali⁷ (P_E) relative agli "sfitti" e alle "rate di fitto dovute e non pagate"⁸:

⁴ Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

⁵ La ricerca del più probabile canone di locazione risulta necessaria anche per la verifica di ordinarietà del reddito ritratto, qualora l'unità immobiliare in esame risulti locata.

⁶ Cfr. articoli da 21 a 23 del Regolamento.

⁷ Cfr. articoli 24 e 25 del Regolamento.

⁸ Queste ultime Altrimenti note come perdite per "insolvenze/inesigibilità" (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari - M.O.S.I.).

$$RC = RL - (S + P_E)$$

Le eventuali aggiunte e detrazioni al reddito lordo sono da prendere in considerazione esclusivamente se rilevabili ed ordinarie.

Per quanto attiene alla determinazione delle spese e delle perdite eventuali sopra menzionate, si rimanda all'Allegato tecnico I, precisando che le stesse, avendo di norma incidenze differenti per ciascuna fattispecie di immobile, non possono essere oggetto di indicazioni sempre univoche.

5. L'approccio di mercato nel procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale

L'Istruzione, al paragrafo 51, stabilisce che: *"La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali"*.

Il valore venale può essere individuato tramite un'indagine del mercato delle compravendite, e in via subordinata attraverso il costo di ricostruzione (criterio, quest'ultimo, approfondito più avanti).

Con specifico riferimento all'approccio di mercato, occorre indagare, in modo simile al procedimento relativo all'approccio reddituale, il mercato delle compravendite, riferite al biennio economico 1988-89 e relative alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

La stima del più probabile valore di mercato, attesa la grande eterogeneità che caratterizza gli immobili a destinazione speciale e particolare, è condotta sulla base dei valori di compravendita ricavati dall'indagine effettuata, privilegiando procedimenti di confronto multiparametrici⁹.

Determinato, quindi, il più probabile valore di mercato (V), la rendita catastale (RC) si individua con la formula inversa della relazione utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi:

$$RC = V \cdot r$$

dove r rappresenta il saggio di fruttuosità (oggetto di approfondimento più avanti).

⁹ Per esempi applicativi di procedimenti di confronto multiparametrici si rinvia all'abbondante letteratura di settore (tra cui anche il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari - M.O.S.I.).

Si ritiene importante rimarcare che i procedimenti relativi all'approccio reddituale e a quello di mercato, appena discussi, 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 valore venale, con adeguata affidabilità. In caso contrario, è opportuno preferire l'approccio di costo di cui al successivo paragrafo.

6. L'approccio di costo nel procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del citato Regolamento, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce *"...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari"*.

Tale approccio, come il precedente, consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del 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 ($V = K + P$).

Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di:

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

Per quanto attiene alla determinazione dei costi (C_i) e del profitto normale (P) sopra menzionati, si rimanda all'Allegato tecnico II.

Il costo delle strutture e degli impianti fissi, di cui ai precedenti punti C2 e C3, laddove realizzati in epoca antecedente a quella censuaria di riferimento (biennio 1988-89), deve essere, inoltre, opportunamente deprezzato in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale dell'immobile oggetto di stima, secondo quanto precisato al successivo paragrafo 6.1¹⁰.

La rendita catastale, quindi, come nel caso dell'approccio di mercato, si determina con la formula inversa della relazione utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi:

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

dove r , come nel procedimento di cui al paragrafo precedente, rappresenta il saggio di fruttuosità.

Si precisa, infine, che, in tema di determinazione del costo di ricostruzione dei beni immobiliari oggetto di stima catastale, soprattutto nei casi in cui le caratteristiche tecnologiche degli immobili da accertare siano particolarmente complesse e tali da richiedere specifiche conoscenze tecniche, gli Uffici provinciali dell'Agenzia possono fare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 19, comma 13, del decreto legge n. 78 del 2010.

Tale norma, infatti, estende agli Uffici provinciali dell'Agenzia i poteri istruttori previsti dall'articolo 51 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, nonché quelli, in materia di accessi, ispezioni e verifiche, disciplinati dall'articolo 52 del medesimo decreto, con lo scopo di recuperare ogni informazione e documentazione utile per lo svolgimento delle attività istruttorie connesse all'accertamento catastale (con riferimento, ad esempio, ai dati di bilancio utili all'individuazione del costo di costruzione di strutture ed impianti da considerare nella stima della rendita catastale). A tal fine, gli Uffici possono, ad esempio, invitare i soggetti interessati a comparire di persona (o a mezzo di rappresentanti) per esibire documenti e scritture o per fornire dati, notizie e chiarimenti, ovvero richiedere agli Organi e alle Amministrazioni dello Stato dati e notizie relative a soggetti indicati singolarmente o per categorie.

¹⁰ Relativamente al costo del lotto, considerata la specifica natura del bene che non è soggetto a fenomeni di degrado per vetustà o per obsolescenza tecnologica e funzionale, non è previsto alcun deprezzamento.

6.1 Il calcolo del deprezzamento nell'approccio di costo.

Come già accennato, il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'art. 28 del Regolamento, il quale, al comma 2, precisa che *"Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma (prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe), il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari"*.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello *"stato attuale"* dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle componenti strutturali ed impiantistiche, riscontrabili anche nella letteratura di settore, si fa riferimento al procedimento conosciuto come *"breakdown method"*, opportunamente adattato per le finalità catastali.

Tale procedimento parte dal considerare il degrado come un elemento complesso, la cui misurazione prende le mosse dalla sua scomposizione in componenti elementari, distinguibili in:

- deterioramento fisico rimediabile;
- obsolescenza funzionale rimediabile;
- deterioramento fisico non rimediabile;
- obsolescenza funzionale non rimediabile;
- obsolescenza esterna¹¹, intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari.

In ambito catastale, si può ritenere che la parte rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale è, in modo del tutto analogo a quanto previsto per l'approccio reddituale, identificabile nelle spese di manutenzione, vale a dire quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria, nel segmento territoriale di riferimento.

La parte non rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale coincide con quella che, nell'approccio reddituale, viene calcolata attraverso la determinazione delle quote di reintegrazione, valutate sulla base del costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e del costo medio di rimpiazzo per gli impianti, entrambi diminuiti del valore dei materiali residui e tenuto conto del prevedibile periodo di vita utile (economica) dei beni in esame.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe queste componenti di deprezzamento possono essere calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della *vita effettiva* (VT_E), 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* (VT_U), 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* (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Infine, l'obsolescenza esterna è valutata implicitamente al mutare dell'epoca censuaria di riferimento. Infatti, le modifiche al contesto socio-economico che

¹¹ Altrimenti nota come obsolescenza economica (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari - M.O.S.I.).

possono indurre una riduzione dei prezzi (o, analogamente, dei costi e del profitto nel settore immobiliare) sono automaticamente prese in considerazione al variare dei riferimenti di mercato associati all'epoca censuaria.

In tema di deprezzamento, si osserva, inoltre, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di *vita utile* differenti, a volte anche in maniera significativa, e talvolta perfino paragonabili con quello (decennale) di prevista vigenza degli estimi.

Indipendentemente dal modello di deprezzamento utilizzato (scelta della più appropriata espressione da cui ricavare il coefficiente di deprezzamento D in funzione delle citate variabili VT_{Er} , VT_U e V_{Ri} , da cui esso dipende), si potrebbe teoricamente pervenire alla determinazione di rendite di uguale importo anche con riferimento ad immobili che, nell'ambito dell'estimo catastale, risultano di fatto non comparabili, come nel caso di componenti (edilizie e impiantistiche) aventi *vite utili* differenti e pesi economici diversi sul totale del costo stimato.

Da tali considerazioni si deduce che applicando il medesimo saggio di fruttuosità (univocamente definito, come precisato più avanti, dall'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza) ad unità immobiliari aventi una così diversa natura, ma uguali costi di riproduzione, verrebbe meno l'obiettivo della perequazione tipico dell'ordinamento catastale.

In altri termini, la previsione normativa di costanza della rendita catastale nel periodo infracensuario (lasso di tempo compreso tra una revisione degli estimi e la successiva, previsto in dieci anni dall'art. 37, comma 2, del Testo Unico, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917) deve trovare una adeguata considerazione nel giudizio di stima, atteso il deprezzamento dei beni che si realizza in tale periodo temporale.

Al riguardo, si osserva che per le componenti caratterizzate da un rapido degrado (è il caso di talune tipologie di impianti) tale deprezzamento risulta di entità non trascurabile e pertanto da considerare, ai fini perequativi, attraverso l'assunzione di un costo medio infracensuario (ridotto rispetto al costo a nuovo), da ritenere costante durante il periodo di vigenza ordinaria degli estimi.

Di contro, per quelle componenti caratterizzate da *vita utile* abbastanza lunga (tipicamente le strutture), il deprezzamento che si realizza in un decennio per

effetto del degrado risulta talmente modesto da perdere di rilevanza in relazione all'ordinaria alea di incertezza delle stime¹².

Si consideri, infine, che l'ulteriore correzione al deprezzamento, che il legislatore aveva a suo tempo affidato alla calibrazione dei saggi di fruttuosità (cfr. il paragrafo successivo), che avrebbe permesso di ponderare il rischio dell'investimento immobiliare in funzione anche della sua durata, è oggi impedito dalla "cristallizzazione" degli stessi, secondo il recente orientamento, ormai consolidato, della giurisprudenza.

Con riferimento e a supporto dei concetti sopra esposti, nell'Allegato tecnico III sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento (*D*).

L'Allegato tecnico IV contiene un'esemplificazione del procedimento di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato di un immobile, che chiarisce ulteriormente la metodologia di valutazione da adottare.

7. Il saggio di fruttuosità

L'art. 29 del citato Regolamento specifica che *"Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinarne la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio"*.

Nel merito, si evidenzia che, come è possibile dedurre da quanto riportato al già citato paragrafo 51 dell'Istruzione, la rendita catastale risulta maggiore del beneficio fondiario, giacché essa si ottiene applicando al valore venale, o al valore di costo, un saggio più alto rispetto a quello d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali¹³.

Tuttavia, il dettato normativo è stato reinterpretato, sulla base delle più recenti norme, dalla giurisprudenza di legittimità, che, secondo un orientamento ormai

¹² Peraltro, anche prescindendo dalla richiamata alea, il deprezzamento associato a tali cespiti risulta assorbito dalla valorizzazione del saggio di fruttuosità, più avanti menzionato, che, pronto all'uso, è da considerarsi al netto delle previste detrazioni delle componenti reddituali.

¹³ Il passaggio dal beneficio fondiario alla rendita catastale è effettuato attraverso la formula $RC = Bf \cdot \frac{1}{1-\alpha}$ dove α è

l'aliquota percentuale complessiva per imposte, sovrimposte e contributi di ogni genere.

consolidato, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato uniformemente ed autoritativamente per ciascun gruppo di categorie, poiché *"Il valore degli immobili è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto i moltiplicatori previsti dall'art. 52, primo periodo dell'ultimo comma, del D.P.R. n. 131 del 1986, che sono attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991 nella misura di cento volte per le unità immobiliari classificate nei gruppi catastali A, B, e C, e di cinquanta e trentaquattro volte, rispettivamente, per quelle classificate nei gruppi D ed E"* (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n. 10037 del 24 giugno 2003).

Pertanto, la rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di costo o di mercato, è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità r pari al 2% per gli immobili appartenenti alle categorie del Gruppo D, ovvero al 3% per quelli appartenenti alle categorie del Gruppo E, secondo le indicazioni della prevalente giurisprudenza di legittimità. La quantificazione di tali saggi è da utilizzare, in coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, in via immediata, poiché la stessa è ritenuta comprensiva delle detrazioni e delle aggiunte previste dalla norma.

I valori saggi così quantificati, per il periodo di riferimento temporale degli estimi (1988-89), sono talmente contenuti da non poter essere neanche comparati con le redditività dei titoli di Stato a lungo termine e sono tali da coprire, in via ordinaria, ogni tipo di detrazione richiamata, prevista dalla norma catastale per gli investimenti immobiliari.

8. Disposizioni finali.

Gli Uffici provinciali dell'Agenzia avranno cura di osservare le indicazioni sopra impartite e, nello spirito della fattiva collaborazione con gli Ordini e i Collegi Professionali interessati, di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente Circolare, provvedendo a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo.

Le Direzioni regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente Circolare e ne verificheranno la corretta applicazione.

ALLEGATI

- Allegato Tecnico I - *Approccio reddituale - Determinazione delle spese (S) e delle perdite eventuali (P_E).*
- 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).*
- Allegato Tecnico IV - *Approccio di costo - Esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato.*

(Fine)