

ESTIMO CATASTALE collana a cura di MASSIMO CURATOLO

estimo MC05

ANTONIO IOVINE

LA RENDITA CATASTALE DELLE UNITÀ SPECIALI O PARTICOLARI

Criteri e metodologie di stima con riferimento a prezziari e prontuari redatti dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio

2[^] edizione

EXEO edizioni 

GUIDE OPERATIVE

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf: 978-88-6907-051-8

La rendita speciale delle unità speciali o particolari

criteri e metodologie di stime con
riferimento a prezziari e prontuari
redatti dagli Uffici Provinciali
dell'Agencia del Territorio

2^a edizione



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

© 2014 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, nonché dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei valori con citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Autore: **ANTONIO IOVINE**, ingegnere consulente in materia di catasto ed estimo, direttore scientifico della rivista telematica www.catastonline.it. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze e di altre strutture pubbliche o private tra cui, Scuola delle Autonomie locali, Consiel, Scuola Superiore della Pubblica Amministrazione di Verona.

Edizione: **luglio 2014** - collana: Estimo Catastale, a cura di Massimo Curatolo - materia: estimo - tipologia: guide operative - formato: digitale, pdf - codice prodotto: MCD5 - ISBN: 978-88-6907-051-8 prezzo: € 20,00

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze.

L'editore e l'autore ringraziano per ogni segnalazione inviata a redazione@exeo.it.



Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007
c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova -
sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco
PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

Introduzione

Il testo costituisce una guida sintetica operativa per la predisposizione di documenti di aggiornamento del catasto edilizio urbano, segnatamente per la determinazione della rendita proposta per le unità immobiliari speciali e particolari in costituzione o variate.

Come è noto, la dichiarazione in catasto si effettua con la procedura informatica DOCFA, che per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, contiene una funzionalità che calcola anche una rendita (automatica), determinata da uno specifico algoritmo, la quale, ancorché da verificare, costituisce un valido ausilio per il professionista.

In caso di unità a destinazione speciale o particolare il calcolo della rendita è effettuato a stima diretta e la procedura DOCFA non fornisce alcuna indicazione in termini di valutazione della rendita.

Tuttavia molti Uffici Provinciali dell'Agencia del Territorio hanno predisposto dei prezziari di valori immobiliari e di costi di opere edili e di specifici impianti fissi, che possono risultare di valido aiuto al professionista, soprattutto al fine di circoscrivere e limitare eventuale possibilità di erronee determinazioni.

Dopo una preliminare sintesi della normativa e della prassi ministeriale che disciplina la materia, è riportata una rassegna delle varie metodologie e criteri valori di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza di edifici e impianti fissi pubblicizzati da parte degli uffici provinciali dell'Agencia del Territorio.

L'individuazione di questi impianti, discriminandoli dalle macchine utensili inerenti la produzione svolta nell'opificio, costituisce una delle principali fonti di ambiguità nella determinazione della rendita.

Alcuni criteri sono stati, fra l'altro, riaffermati ed armonizzati con la circolare n. 6 del 30/11/2012 dell'Agencia del Territorio, dalla quale trae fonte informativa la trattazione svolta nel presente e-book.

È riportato altresì il link ad un sito WEB storage dal quale può essere eseguito il download dei prontuari e manuali redatti dagli Uffici provinciali sulla materia.

La presente rielaborazione del testo, in aggiornamento alla edizione del Dicembre 2012, contiene riferimenti a documenti di prassi successivamente emanati dall'Agencia del territorio (ora Agencia delle Entrate) ed il collegamento ad ulteriori prezziari emanati dagli uffici provinciali (ora n. 33).

Il testo è sicuramente consigliato sia a tecnici professionisti, già con ampia esperienza professionale, che solo occasionalmente si sono interessati di catasto e che vogliono approfondire lo specifico argomento trattato o a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica, ma anche a professionisti operatori esperti in catasto, che non mancheranno di rilevare, nel testo, alcune curiosità o approfondimenti utili.

L'e-book è altresì consigliabile anche ad altri tecnici, diversi dai liberi professionisti, quali dipendenti pubblici o privati che hanno necessità di operare in ambito catastale.

Sommario

Introduzione	4
GENERALITÀ	8
Il catasto	8
Il concetto di unità immobiliare urbana	8
Le unità immobiliari a destinazione ordinaria	9
La rendita catastale	11
Le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare	11
LA VALUTAZIONE DELLA RENDITA DELLE UNITÀ A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE	13
La metodologia di stima	14
<i>Procedimento diretto</i>	15
<i>Procedimento indiretto</i>	19
<i>La stima indiretta con riferimento a valore fondiario</i>	19
<i>La stima indiretta con riferimento al costo di costruzione deprezzato per vetustà</i>	20
Le poste del conteggio economico del costo di costruzione deprezzato per vetustà	20
Il concetto di vetustà – principi generali	25
Le tabelle per la determinazione della vetustà adottate dall’Agenzia del Territorio con la circolare n. 6/2012	31
L’individuazione degli impianti fissi	35
<i>Sintesi delle disposizioni normative e orientamenti giurisprudenziali intervenuti</i>	35
Le precisazioni della circolare n. 6/2012 per individuazione degli impianti fissi	41
Il saggio di fruttuosità	44
Metodologie per la ricerca dei prezzi e valori alla data di riferimento della stima catastale	46
Indagine diretta con riferimento all’epoca censuaria.....	46
Anticipazione all’epoca censuaria di valori postumi	46
Conclusioni	50
PREZZIARI E PRONTUARI ADOTTATI DAI VARI UFFICI PROVINCIALI DELL’AGENZIA DEL TERRITORIO	52
U.P. Agrigento	53
U.P. Alessandria	56
U.P. Aosta	58
U.P. Asti	59
U.P. Biella	60
U.P. Brescia	62
U.P. Catania	64
U.P. Como	67
U.P. Ferrara	68
U.P. Foggia	69
U.P. Cuneo	70
U.P. Genova	73
U.P. Grosseto	74

U.P. Livorno	75
U.P. Lodi	76
U.P. Macerata	77
U.P. Massa Carrara	84
U.P. Milano	85
U.P. Novara	86
U.P. Palermo	87
U.P. Padova	88
U.P. Pavia	89
U.P. Pisa	91
U.P. Ravenna	92
U.P. Rovigo	93
U.P. Siracusa	94
U.P. Sondrio	96
U.P. Teramo	97
U.P. Treviso	98
U.P. Vercelli	99
U.P. Verona	100
U.P. Vibo Valenzia	101
U.P. Viterbo	102
U.P. Vicenza	103
ALLEGATI - Stralci normativi e documenti di prassi	104
Regio decreto 8 giugno 1936, n. 1231 - «Conversione in legge, con modificazioni, del Regio decreto legge 24 ottobre 1935, n. 1887	105
Circolare Ministeriale (Direzione Generale delle Imposte Dirette) 28 giugno 1937, n. 6200: Opifici industriali e costruzioni assimilate.	106
R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249 -Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano.	109
D.P.R. 1-12-1949 n. 1142 - Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano. Pubblicato nella Gazz. Uff. 4 maggio 1950, n. 53. Stralcio	112
Legge 11 luglio 1942, n. 843 - Coordinamento di talune norme riguardanti agevolazioni tributarie in materia di edilizia e differimento di termini a causa dello stato di guerra”.	114
Circolare n. 123 del 14/11/1944 della Direzione Generale del Catasto e sei Servizi Tecnici Erariali – N.C.E.U. – Determinazione della rendita catastale di alcune categorie dei Gruppi D ed E (opifici e costruzioni ad essi assimilati ai sensi dell’art. 28 della legge 8 giugno 1936 n. 1231).	115
Istruzione III per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano – “organizzazione dei lavori accertamenti particolari -- collaudo – statistica”	117
Istruzione IV per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano – “qualificazione, classificazione -e formazione delle tariffe	118
Circolare n. 4 del 1605/2006 - Agenzia del Territorio	123
Circolare n. 6 del 30/11//2012 - Agenzia del Territorio	133
Circolare n.36/E del 19 dicembre 2013- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa Direzione Centrale Catasto e Cartografia – (stralcio)	152

GENERALITÀ

Il catasto

Il catasto edilizio urbano costituisce l'inventario di tutti fabbricati presenti sul territorio nazionale, contenente informazioni per l'identificazione del bene, dei dati anagrafici dei titolari di diritto reali sullo stesso, della sua natura tecnica, nonché dati di redditività dell'immobile medesimo.

Le iniziative per realizzarlo sono state avviate con il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano) convertito con la legge n. 1249 del 1939, modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514, con il quale venne stabilito l'accertamento dei fabbricati e delle costruzioni non censite al catasto terreni, allo scopo di accertare le unità immobiliari urbane e determinarne la relativa rendita.

Ai fini del censimento in catasto gli immobili sono stati suddivisi in due macroinsiemi, costituiti uno dalle unità immobiliari ordinarie e l'altro dalle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare.

A loro volta l'insieme degli immobili a destinazione ordinaria comprende tre gruppi di categorie:

GRUPPO A - tipologie abitative e uffici privati;

GRUPPO B – tipologie di immobili per uso collettivo o con funzioni pubbliche.

GRUPPO C – tipologie di immobile per fini commerciali

L'insieme degli immobili a destinazione speciale o particolare, comprende:

GRUPPO D – immobili per destinazioni industriali o commerciali

GRUPPO E – immobili con destinazioni di interesse pubblico.

Il concetto di unità immobiliare urbana

L'elemento di riferimento per il censimento degli immobili è l'unità immobiliare urbana (equiparabile alla particella per il catasto terreni), intendendosi con questo termine una porzione di immobile (appartamento, negozio, autorimessa,), un immobile intero (ufficio, discoteca, scuola, ecc.), più immobili (complesso industriale, ospedaliero, scolastico, ecc.), nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utilizzabile autonomamente e atta a produrre un reddito proprio.

Più recentemente, l'articolo 2 del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28 ha ridefinito il concetto di unità immobiliare come la porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

L'unità immobiliare urbana rappresenta, perciò, il minimo modulo inventariale.

Una porzione di fabbricato urbano, pur costituendo parte integrante di un complesso di altri beni immobili, costituisce una unità immobiliare autonoma se ha una destinazione ben definita ed è in grado di esprimere o produrre un reddito senza alcuna modifica della consistenza.

Sono unità immobiliari ad esempio i locali o insieme di locali suscettibili di uso proprio ed autonomo e che dispongono di un ingresso indipendente. Fanno parte integrante dell'unità

immobiliare gli accessori (ripostigli, bagni, corridoi, soffitte, cantine, legnaie, ecc.) e le dipendenze o pertinenze (terrazze, cortili, parcheggi, giardini, aree attrezzate a giochi e sport) situate all'esterno del corpo di fabbrica. Non costituisce una unità immobiliare autonoma, una stanza, parte di un'abitazione affittata, in quanto sebbene suscettibile di produrre reddito non gode di autonomia funzionale, come previsto dalla legge.

Può essere individuata come un'unità immobiliare anche un'area, ad esempio utilizzata come deposito merci ovvero parcheggio, ecc.

Nella banca dati catastale per ogni unità immobiliare sono conservati i seguenti dati:

- intestazione (soggetti titolari di diritti reali, con l'individuazione della natura e quota del diritto da ciascuno vantato);
- l'identificativo (Comune, sezione, foglio, particella e subalterno);
- ubicazione (via, civico, interno e piano);
- la consistenza;
- la categoria;
- la classe;
- la rendita ¹;
- estremi della variazione oggettiva attinente allo stadio dell'unità immobiliare cui si riferiscono i dati;
- estremi della mutazione soggettiva (riferimento al titolo traslativo e relativi estremi di registrazione) attinente allo stadio dell'unità immobiliare cui si riferiscono i dati;
- eventuali annotazioni o riserve.

Le unità immobiliari a destinazione ordinaria

L'accertamento, cioè in definitiva l'attribuzione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, avviene per comparazione dell'unità immobiliare da accertare con altre similari già accertate.

Più precisamente, nella formazione del catasto, per ogni zona censuaria e per ***ciascuna categoria ordinaria*** si è scelto un certo numero di unità immobiliari che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di cui si è detto dianzi, dava, rispettivamente, una rendita unitaria media massima ed una rendita unitaria media minima.

Tali unità hanno determinato rispettivamente la prima e l'ultima classe di quella specifica categoria della quale costituiscono le ***unità tipo***.

Nella pratica, si sono scelte più unità tipo per la caratterizzazione della medesima classe.

Stabilite le due classi terminali, si è inserito fra di esse quel certo numero di classi intermedie che le condizioni di fatto locali hanno consigliato.

Anche per ciascuna di queste classi intermedie si è scelto un certo numero di unità immobiliari tipo di ognuna delle quali si sono fissati gli elementi che servivano a caratterizzare la classe da esse rappresentata.

L'insieme delle unità-tipo ha grande importanza in tutto il procedimento di stima del Nuovo Catasto Edilizio Urbano in quanto costituisce il campionario che è servito e serve tutt'oggi ai

¹ Le tariffe calcolate nella fase di formazione del nuovo catasto edilizio urbano sono state determinate con riferimento al periodo censuario (1937-39). Quelle vigenti all'attualità, per effetto della revisione degli estimi eseguita in esecuzione del decreto del Ministro delle Finanze del 20 gennaio 1990, sono riferite al biennio economico 1988-89 e sono entrate in vigore dal 1° gennaio 1992.

tecnicisti classatori per attribuire a ciascuna delle unità del Comune o delle zone censuarie del Comune la categoria e classe di sua spettanza.

Il numero delle classi è perciò aperto e varia con le categorie e zone censuarie; la prima classe è quella di minor reddito, l'ultima è la migliore; con tale accorgimento è stata lasciata la possibilità di ampliare il numero delle classi con il miglioramento delle costruzioni, nel tempo futuro.

Le stesse unità tipo ed altre della classe stessa, quando ciò è stato ritenuto opportuno, sono state utilizzate per determinare, per ciascuna classe delle categorie "A, B e C" del quadro generale, la relativa tariffa, definita la rendita catastale per unità di consistenza, ottenuta come media dei valori delle rendite unitarie delle singole unità immobiliari.

In fase di conservazione del catasto edilizio urbano, il Decreto Legge del 14/03/1988 n. 70 convertito con modificazioni dalla legge n. 154 del 13/05/1988), all'art. 11 ha previsto: "1. *Il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'articolo 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.*

2. *Il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non è stato integrato a norma dell'articolo 64 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio economiche e di tipologia edilizia; negli atti deve essere annotato che il classamento è stato effettuato per comparazione, con l'indicazione della zona censuaria o del comune di riferimento.*"

Per cui il quadro delle unità immobiliari di riferimento per l'attribuzione del classamento, in fase di conservazione del catasto, ad unità di nuova costruzione o variate è notevolmente aumentato rispetto al quadro originario delle unità tipo di impianto.

Il numero delle classi inserito tra la prima e l'ultima è stato tale che, generalmente, la differenza fra la rendita catastale unitaria di una classe e quella della classe superiore non superasse il 20% della rendita catastale unitaria della classe considerata.

In pari tempo per le categorie e classi del gruppo A è stata determinata la superficie massima e minima nel cui ambito il vano è considerato ordinario.

Per le unità immobiliari assegnate a categorie per le quali nella località era in uso il sistema dell'affitto è stato inoltre eseguito un controllo del classamento raffrontando il reddito medio unitario lordo della classe con il reddito unitario lordo effettivo dell'unità.

Sulla base delle analisi suddette, per ogni categoria e classe, si è risaliti alla rendita unitaria (rapportata all'unità di misura delle consistenze) definita "tariffa".

Risulta perciò compilato per ogni Comune o zona censuaria un prospetto dei dati di tariffa, approvato nei termini di legge previsti e pubblicato, per ogni Provincia, su un apposito Supplemento della Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Circa la metodologia per il calcolo delle tariffe si specifica che esse sono state determinate con due procedimenti:

- sulla base del canone di affitto, apportando, attraverso specifica analisi, le necessarie detrazioni per pervenire alla rendita catastale definita dalla legge;

- nelle zone dove la locazione non esisteva ovvero avesse un carattere occasionale, la tariffa può essere calcolata con l'applicazione di uno specifico saggio di fruttuosità al valore dell'unità. A suo volta questo ultimo può essere individuato con il criterio del costo di riproduzione, deprezzato per tenere conto dello stato di conservazione dell'unità. Il saggio deve essere quello di investimenti edilizi per unità simili, o, in mancanza di dati, quello di investimenti concorrenti.

La rendita catastale

La definizione legale di rendita catastale è fissata dall'art. 9 del RDL 9 R.D.L. 13/4/39, n. 652 convertito nella legge 11/8/39, n. 1249, che riporta:

“La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie.”

Ai fini del calcolo della rendita catastale le unità immobiliari sono state suddivise in due gruppi: quello delle unità a destinazione ordinaria e quello a destinazione speciale o particolare.

Di conseguenza, per l'attribuzione della rendita coesistono due modalità:

- per le unità immobiliari a destinazione ordinaria : *il sistema tariffario per categoria e classi di redditività*
- per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare: *la stima diretta per ciascun cespite*

Gli attuali valori delle rendite catastali sono riferiti al biennio economico 1988-89

Le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare

Si tratta delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere da fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni (unità a destinazione speciale), nonché per particolari costruzioni quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittima ed aerea, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili di servizio (unità a destinazione particolare).

L'articolo 10 del decreto legge 13.4.1939, n° 652 convertito dalla legge 11.8.1939 n°1249 ed il regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 1.12.1949, n. 1142, all'art. 8, non prevedono la classificazione e successivamente all'art. 30, pure non prevede la formazione delle tariffe d'estimo, ma la stima diretta della rendita di ciascuna di essa proprio in relazione alle loro speciali o particolari tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

La stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare costituisce l'oggetto di trattazione del presente ebook ed è sviluppata in maniera articolata nei paragrafi seguenti.

Circa come discriminare l'attribuzione ad una data unità immobiliare della categoria ordinaria ovvero una speciale oltre la chiarissima enunciazione della legge (fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni) pare utile ricordare le indicazioni riportate nella Circolare n. 4 del 16/05//2006 dell' Agenzia del Territorio (cfr. paragraf. 3.2.1) e che si riporta di seguito in stralcio.

Preliminarmente viene specificata l'impropria prassi seguita in catasto di attribuire la categoria speciale solo in relazione alla finalità di lucro dell'attività in essere nell'unità immobiliare – spesso correlata anche alla natura pubblica o privata della proprietà – ed affatto alle caratteristiche tipologiche dell'immobile.

“Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - non appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C, e D, il concetto del “fine di lucro”.

Detta innovativa locuzione, attesa la natura del provvedimento in cui è inserita, non poteva avere che carattere interpretativo della specifica finalizzazione ad “attività industriale o commerciale”, prevista dalle normative istitutive e regolamentari del catasto edilizio urbano. Nondimeno la stessa ha influenzato nel tempo l'adozione di prassi, che hanno individuato nell'esistenza o meno di un “fine di lucro”, correlato spesso alla natura del soggetto, il “criterio” discriminante anche per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E.

*Per le suddette considerazioni e tenuto conto anche delle circostanze richiamate in premessa, si esprime l'avviso che **detto criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.***

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le “speciali” esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della “singolarità delle caratteristiche” delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

*Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili **solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.***”

Successivamente nella stessa circolare n. 4 del 16 maggio 2006, peraltro nell'ambito di considerazioni generali di più ampia portata, per rafforzare il concetto di “specialità del fabbricato” è stato riportato a mero titolo di esempio, come per alcuni immobili può essere attribuita la categoria ordinaria o speciale, non indiscriminatamente, ma analizzando adeguatamente i caratteri del fabbricato.

Per una corretta e diretta informativa si riporta uno stralcio di detta disposizione (paragrafo 3.1.3).

e) Altre tipologie

Per quanto concerne infine l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) ad immobili aventi particolari destinazioni funzionali, che possono essere compresi nei gruppi B, C o D, si osserva la necessità che vengano assunti, come linee guida, i criteri in precedenza richiamati in coerenza con i principi generali della normativa catastale, tenendo conto della presenza di eventuali consolidati orientamenti nei processi di classamento delle unità immobiliari a livello locale. In particolare si fa riferimento alle seguenti destinazioni:

- le case di cura e gli ospedali (B/2, D/4);
- i fabbricati ed i locali per esercizi sportivi (C/4, D/6);
- le stalle, le scuderie, le rimesse e le autorimesse (C/6, D/8);

- gli uffici pubblici (B/4, D/8);
- le caserme (B/1, D/8);
- le scuole (B/5, D/8).

Per quanto sopra rappresentato, di norma, viene attribuita una categoria ordinaria **quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione** (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. Di contro il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni.

LA VALUTAZIONE DELLA RENDITA DELLE UNITÀ A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, del decreto del Ministro delle Finanze n. 701/94, unitamente alla produzione degli elaborati tecnici di rappresentazione planimetrica e di descrizione delle unità immobiliari urbane, il professionista deve anche indicare, tanto per le unità immobiliari ordinarie che per quelle speciali o particolari, la rendita proposta.

Tale rendita rimane negli atti catastali fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla presentazione (salvo per il primo biennio di applicazione della norma dove il termine era stato previsto in 24 mesi) alla determinazione della rendita catastale definitiva.

L'Ufficio comunque, sin dalla presentazione può convalidare la rendita proposta o sostituirla con quella scaturente dal classamento automatico.

È comunque facoltà dell'Amministrazione del Catasto di verificare ai sensi dell'art. 4, comma 21, del D.L. 853/84 convertito nella L. 17/85 verificare in sopralluogo le caratteristiche degli immobili così denunciati ed eventualmente modificarne le risultanze iscritte in catasto.²

² Le modalità ed i termini del procedimento che portano alla rettifica della rendita catastale proposta sono state in passato spesso oggetto di controversia tra i contribuenti e gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, innanzi alle Commissioni tributarie.

Una delle censure più frequentemente sollevate dai ricorrenti riguarda proprio la presunta illegittimità dell'accertamento della rendita catastale effettuato oltre il periodo di riferimento previsto dal menzionato comma 3.

Con la circolare n. 7 del 2005, l'Agenzia del territorio ha precisato che il termine sopraindicato è comunque da intendersi ordinatorio e non perentorio ed è possibile che gli uffici possano riscontrare, in seguito ad accurate verifiche, supportate preferibilmente da visite dell'unità oggetto d'accertamento, la necessità di procedere alla rettifica dei dati censuari iscritti in atti, anche se risultano trascorsi i dodici mesi previsti dalla norma in esame. A confermare tale indirizzo posto in essere dall'Agenzia del territorio, si è formato un consolidato orientamento giurisprudenziale del quale si citano alcuni esempi.

Corte di Cassazione, Sezione V tributaria, sentenza n.16824 del 21/07/2006

« Il termine massimo posto dall'art. 1, co. 3, D.M. 701/1994 per la determinazione dell'amministrazione finanziaria sulla "rendita proposta" all'interno della procedura DOCFA è meramente ordinatorio: rispetto a tale procedura è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali. »

Corte di Cassazione, Sezione V tributaria, sentenza n.14103 del 11/06/2010

« Il termine massimo di un anno assegnato all'ufficio per la determinazione della rendita catastale definitiva non ha natura perentoria, con conseguente decadenza dell'amministrazione dall'esercizio del potere di rettifica, ma meramente ordinatoria. »

La rendita proposta ha piena efficacia agli effetti fiscali fin dalla sua registrazione in atti. Resta ferma la facoltà dell'Organo impositore (Agenzia delle Entrate, Comune, ecc.), nel caso di avvenuta tassazione preventivamente alla intervenuta definitività della rendita, di adeguare successivamente i tributi all'entità della rendita definitivamente accertata dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, operando i necessari recuperi.

La metodologia di stima

L'articolo 10 del decreto legge 13.4.1939, n° 652 convertito dalla legge 11.8.1939 n°1249, per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, prevede che:

“La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.”

Il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 1.12.1949, n. 1142, all'art. 8, specifica con più dettagli:

“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, 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 del medesimo D.P.R. nel ribadire che non si provvede alla formazione delle tariffe d'estimo per le unità immobiliari indicate nell'art. 8, precisa che, tuttavia, *“la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità”*.

Dette unità immobiliari sono qualificate rispettivamente nei gruppi di categorie speciali e particolari “D, E” del quadro di qualificazione.

I precedenti articoli del Capo IV, dal n. 14 al 29 del suddetto D.P.R. disciplinano le modalità della stima catastale ai fini del calcolo delle tariffe per le unità a destinazione ordinaria.

Tali modalità sono pertanto applicabili anche alla stima della rendita delle unità immobiliari speciali e particolari, prevista nell'ambito dello stesso Capo IV.

Di fatto, l'unica differenza rileva nella circostanza che, mentre nelle analisi estimali condotte per le unità immobiliari ordinarie queste condurranno al calcolo della tariffa d'estimo, nel caso delle unità immobiliari e speciali queste saranno finalizzate alla determinazione della rendita della singola unità immobiliare oggetto di accertamento.

Cfr. anche sentenze cassazione n. 14103-10 13088-10;11805-10; 24149-09; 22690-09; 22711-09; 14500-09; 8764-09; 28023-08; 20637-07; 16824-06

Ciò premesso, detto regolamento riporta più criteri e metodologie di stima, in rapporto alle diverse condizioni del mercato immobiliare ed alla natura del bene.

Queste metodologie possono essere rappresentate come riportato nel seguente schema;

- a) il procedimento diretto, con derivazione della rendita catastale dal reddito lordo ordinario al netto delle spese e perdite eventuali (art. 19 del regolamento), se esiste un mercato degli affitti di opifici similari;
- b) il procedimento indiretto (art. 27 del regolamento), approcciabile con due sub metodologie operative:
 - b1) 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;
 - b2) 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.

In particolare il procedimento indiretto di cui all'art. 27 di determinazione della rendita catastale in base al capitale fondiario (procedimento b1), si trascina dietro anche il procedimento b2, prendendo spunto dalla prassi ordinariamente ammessa dalla dottrina dell'estimo, di potere ricorrere all'individuazione del valore fondiario a partire dal procedimento di stima attraverso il cosiddetto criterio del costo di ricostruzione, deprezzato per vetustà, quando il mercato non offra elementi di confronto per valori immobiliari o di redditualità di beni similari a quello oggetto di stima.

Procedimento diretto

Consiste nella comparazione tra bene oggetto di attribuzione di rendita con beni similari dei quali si conoscano caratteristiche tecniche ed economiche (canone di locazione).

Il procedimento è delineato dagli artt. 14 al 26 del D.P.R. n. 1142/1949 (Regolamento per la formazione del Nuovo catasto edilizio urbano) ed ha valenza tanto per il calcolo delle tariffe delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, tanto per la stima diretta.

Con la circolare n. 6 del 30/11/2012 l'Agenzia del Territorio ha fornito ulteriori indicazioni per l'impiego di tale procedimento riportando anche alcune indicazioni di massima delle percentuali di detrazione al canone lordo per le spese a carico della proprietà. Di fatto la circolare reca: *"Pare opportuno sottolineare che le indicazioni quantitative fornite sono puramente orientative, potendosi riscontrare differenze, anche significative, tra le diverse categorie e, all'interno della medesima categoria, tra le varie fattispecie industriali e produttive."*

I suddetti articoli del Regolamento disciplinano rispettivamente:

- la definizione e la determinazione delle tariffe;
- il reddito lordo;
- le aggiunte al canone di affitto;
- le detrazioni al canone d'affitto;
- la misura delle detrazioni o delle aggiunte;
- la determinazione della rendita catastale in base al reddito lordo;
- le spese e perdite eventuali;
- le spese di amministrazione;

- le spese di manutenzione;
- le spese di conservazione;
- la perdita per sfitti;
- la perdita per sfitti non corrisposti;
- la determinazione delle spese e delle perdite.

Il calcolo della rendita catastale passa attraverso la determinazione preliminare del reddito annuo lordo ritraibile dall'immobile, da cui devono essere detratte tutte le spese e perdite eventuali, escluse solo quelle relative alle imposte, nonché decimi canoni, livelli, debiti, pesi ipotecari e censuari.

Il reddito lordo è il fitto ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare e si determina tenendo presente quello ritratto da essa e da altre unità analoghe e facendo riferimento, per la rateizzazione al sistema ordinariamente in uso nella località.

La somma delle rate corrispondenti al periodo di un anno dà il reddito annuo lordo dell'unità immobiliare.

Il canone d'affitto costituisce il reddito annuo lordo al quale devono essere apportate, ove del caso, le seguenti aggiunte:

- a) l'interesse annuo del deposito cauzionale (quando percepito dal proprietario);
- b) gli interessi sulla rata di fitto calcolati in corrispondenza della rispettiva anticipazione rispetto alla fine dell'anno;
- c) le spese di manutenzione ordinaria che, oltre quello previste dall'art. 1609 del Codice civile, quando siano, per patto contrattuale o per consuetudine locale attribuite all'inquilino, nonché la quota corrispondente al costo dei miglioramenti facenti carico, per particolari condizioni contrattuali, allo stesso inquilino;
- d) gli eventuali oneri assunti dal locatario nonché la remunerazione di prestazioni che il locatario fornisca per convenzione al locatore.

Le spese sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno, ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

La somma del reddito lordo annuo e di tutti gli altri termini di attività sopra elencati dà il reddito complessivo lordo annuo.

Dal reddito complessivo lordo annuo si detraggono (quando per esse non vi sia luogo a separato rimborso da parte del locatario): le spese sostenute dal proprietario per fornitura di acqua potabile, per il funzionamento dell'ascensore, per fornitura di riscaldamento e di acqua calda, nonché le spese di manutenzione che, malgrado siano attribuite dall'art. 1609 del Codice civile al locatario, facciano carico per patto speciale al proprietario.

Deve egualmente detrarsi:

- a) quella parte di reddito che riguarda l'eventuale dotazione di mobili ed arredi di cui il proprietario abbia fornito l'immobile;
- b) la somma che fosse stata compresa nel fitto a titolo di rimborso di spese sostenute dal proprietario per adattare l'unità immobiliare alla sua attuale destinazione.

Le detrazioni sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

Le aggiunte e detrazioni suddette si determinano con riferimento a quelle che ordinariamente sono sostenute dal proprietario o dal locatario, per le unità della medesima categoria e classe.

Spese e perdite eventuali

Le spese e perdite si determinano con riferimento a condizioni normali e si esprimono in una quota parte del reddito lordo. In mancanza di dati espliciti, le quote possono essere determinate con apprezzamento sintetico sulla base dei dati complessivi raccolti per unità immobiliari analoghe.

Si riferiscono:

- all' amministrazione, (cfr. art. 21 del Regolamento) - saranno determinate come percentuali del reddito fondiario annuo lordo o del reddito risultanti dai specifici accertamenti di mercato; in assenza di dati specifici, l'importo per spese di amministrazione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 2,0% del reddito lordo.³
- manutenzione (cfr. art. 22 del Regolamento)-vanno in generale determinate, accertando la periodicità e l'entità delle spese sostenute da un ordinario proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale generalmente si trovano le altre unità della stessa categoria e classe, e calcolando poi l'annualità costante corrispondente a tali spese periodiche. I dati saranno desunti da informazioni direttamente raccolte e in alternativa o in abbinamento dalle risultanze di specifiche analisi e studi di carattere generale prodotti da strutture pubbliche o private, ufficialmente riconosciuti ed adottati da operatori immobiliari. Le spese di manutenzione possono anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo o del valore venale dell'immobile. In assenza di dati specifici, l'importo per spese di manutenzione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 12 % del reddito lordo.⁴
- conservazione (cfr . art. 23 del Regolamento) - sono dati dalla quota di perpetuità e da quelle di assicurazione. La prima si determina sulla base del costo di ricostruzione diminuito del valore dei materiali residui, e del prevedibile periodo di vita economica del fabbricato, secondo le norme dell'estimo. Qualora però le spese di manutenzione si determinino come percentuali del reddito fondiario annuo lordo ovvero del valore venale, la quota di perpetuità può computarsi aumentando idoneamente i coefficienti da assumersi per il calcolo delle spese di manutenzione stesse. In assenza di dati specifici, l'importo per spese di reintegro può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 12,0% del reddito lordo.⁵
- assicurazione - saranno determinate come percentuali del valore venale o del canone lordo, tenendo presenti le tariffe praticate normalmente dalle Società di Assicurazione. La quota si calcola anche se l'unità immobiliare non risulta effettivamente assicurata. In assenza di dati specifici, l'importo per spese di assicurazione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria dell'1% del reddito lordo;

³ Cfr. circolare n. 6 del 30/11/2012 dell'Agenzia del Territorio.

⁴ Cfr. circolare n. 6 del 30/11/2012 dell'Agenzia del Territorio. La misura percentuale indicata per la quota può ritenersi valida nell'ordinario campo di incidenza, rispetto all'intero immobile, delle componenti impiantistiche che, come noto, avendo vita utile mediamente più bassa di quelle strutturali, hanno periodi di accumulazione delle quote di reintegro più brevi, con conseguenti ripercussioni sull'ammontare della quota stessa. Ne deriva che per incidenze degli impianti, sul costo complessivo dell'immobile, superiori al 20%, è necessario prendere in considerazione un aumento proporzionale della percentuale del 12% sopra indicata.

⁵ Cfr. circolare n. 6 del 30/11/2012 dell'Agenzia del Territorio. La misura percentuale indicata per la quota può ritenersi valida nell'ordinario campo di incidenza, rispetto all'intero immobile, delle componenti impiantistiche che, come noto, avendo vita utile mediamente più bassa di quelle strutturali, hanno periodi di accumulazione delle quote di reintegro più brevi, con conseguenti ripercussioni sull'ammontare della quota stessa. Ne deriva che per incidenze degli impianti, sul costo complessivo dell'immobile, superiori al 20%, è necessario prendere in considerazione un aumento proporzionale della percentuale del 12% sopra indicata.

- le spese relative ai servizi comuni vanno in generale determinate accertando quali di detti servizi sono ordinariamente forniti dal proprietario per le unità di quella categoria e classe, le ordinarie modalità con le quali i servizi stessi vengono forniti, le ordinarie periodicità ed entità dei relativi esborsi; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente al complesso dei detti esborsi. Detti esborsi vanno integralmente computati in detrazione anche quando, per patto scritto o per consuetudine, siano posti, in tutto od in parte, sotto forma esplicita a carico del locatario, tenendosi conto di tali oneri del locatario stesso nel computo del reddito lordo complessivo. Potranno anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo o del valore fondiario. Il relativo coefficiente deve in tal caso derivarsi da quello risultante dall'analisi diretta eseguita a norma del comma precedente per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle spese di cui trattasi, nonché sul rapporto del detto valore assoluto al reddito fondiario annuo lordo. Di norma tutte le spese sono a carico dell'inquilino, con l'unica eccezione delle spese di portineria, quando esiste, a carico del proprietario per una quota parte del 10%.
- agli sfitti e alle rate di affitto dovute e non pagate (cfr. art. 24 del Regolamento). La passività relativa agli sfitti va in generale determinata accertando il periodo medio di durata delle locazioni delle unità immobiliari di quella categoria e classe e l'ordinario periodo di sfritto intercedente fra una locazione e l'altra; nonché, eventualmente, la periodicità di opere di manutenzione straordinaria che importino sfritto ed il periodo di tempo occorrente all'esecuzione di esse; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle passività periodiche relative al mancato reddito per gli accertati intervalli di sfritto. Non si tiene conto dello sfritto avente ordinario carattere periodico, come quello che può verificarsi per ville, case di villeggiatura ecc., ragguagliandosi, in tali casi, il reddito fondiario annuo lordo alla accumulazione annua dei redditi ritratti nel periodo di effettiva utilizzazione. In nessun caso si tiene conto dello sfritto di durata superiore ad un anno. La passività relativa agli sfitti può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo, tenendo presente per la determinazione del relativo coefficiente il criterio indicato nel secondo comma del paragrafo precedente. La passività relativa alle rate inesigibili di affitto va in generale determinata accertando le rate di affitto dovute e non pagate in un tempo scelto il più ampio possibile in relazione alla esperibilità delle indagini ed alla persistenza di stabili condizioni economiche generali e speciali del ceto dei locatari e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle dette passività periodiche. Non si tiene conto delle inesigibilità che, essendosi verificate per cause del tutto occasionali ed eccezionali, non abbiano carattere ordinario in relazione alla località alla categoria e classe dell'unità immobiliare, ed al ceto dei locatari. La passività relativa alle rate inesigibili può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo.⁶

Tale procedimento trova rarissima o alcuna applicazione nella pratica per l'assoluta assenza di dati economici di locazione non essendo ordinario il sistema dell'affitto di beni di natura industriale e commerciale, in genere, ed in particolar modo per gli opifici.

⁶ In assenza di dati specifici, gli sfitti e le inesigibilità di cui ai precedenti punti 4 e 5 possono essere determinati, almeno in prima approssimazione, nella misura complessiva e forfetaria del 3,0% del reddito lordo.

Procedimento indiretto

È previsto dagli artt. 27 e seguenti del DPR n. 1142 del 1949, nel quale si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dalla misura del valore del capitale fondiario.

In particolare l'articolo 28 del DPR 1 dicembre 1949, n. 1142 : *“Il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe. Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, 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. “*

Quindi, si articola in due sub metodologie operative, una che fa riferimento al valore fondiario e l'altra che prende a base di calcolo il costo di ricostruzione deprezzato per vetustà, ciascuna utilizzabile in relazione ai dati di mercato disponibili.

Sono, chiaramente, entrambi due procedimenti di stima indiretti, secondo la dottrina dell'estimo, avuta considerazione che il quesito di stima è rivolto all'individuazione del canone di locazione e che ad esso si perviene confrontando (indirettamente) il relativo valore immobiliare.

La stima indiretta con riferimento a valore fondiario

Una volta individuato il valore immobiliare, comunemente definito capitale fondiario, (cfr. in particolare la normativa catastale citata) costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria (V), stabilito sulla base dei prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe, la rendita catastale si ricava applicando a questo un adeguato saggio di fruttuosità, al lordo dell'aliquota delle imposte immobiliari, con l'uso della seguente formula:

$$Rc = V * r$$

dove “r” individua il saggio di fruttuosità

Più precisamente, il passaggio dal beneficio fondiario (al netto delle imposte) alla rendita catastale (al lordo delle imposte) è fatto attraverso l'utilizzo della formula:

$$Rc = V * r * c$$

dove c è un correttivo moltiplicativo del Bf, calcolato con la seguente formula, con α è l'aliquota percentuale complessiva dell'imposta sui fabbricati:

$$c = \frac{1}{1 - \alpha}$$

Una particolare attenzione, per l'applicazione della suddetta formula, richiede l'individuazione del fattore r, cosiddetto saggio di interesse (o anche saggio di fruttuosità

dell'investimento immobiliare) che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe).

Con tale metodologia si otterrebbe il valore del reddito netto come ordinariamente inteso dalla disciplina dell'estimo, per ricondurlo a rendita catastale, la normativa prevede l'aggiunta delle spese relative alla imposta fabbricati, alle relative sovraimposte ed ai contributi di ogni specie.

Anche questa metodologia, che fa riferimento al valore immobiliare trova difficile o alcuna applicazione nella pratica estimativa per l'assenza sul mercato, al pari dei dati di locazione, di dati relativi a compravendite di beni simili.

Peraltro nei pochi casi in cui vi fossero state contrattazioni, spesso queste hanno riguardato l'intero complesso aziendale e non solo la parte immobiliare.

Per cui sarebbe oneroso e potrebbe comportare errori ricavare il valore immobiliare scorporando dal valore complessivo quello di elementi che non attengono all'investimento immobiliare.

La stima indiretta con riferimento al costo di costruzione deprezzato per vetustà

Quando il mercato, in relazione alla zona di ubicazione e natura dell'immobili, non esprima indicazione circa l'entità di canoni di locazione o di prezzi di mercato spuntati in compravendite di beni simili, come già accennato, è stata prevista anche la possibilità, peraltro ordinariamente ammessa dalla dottrina dell'estimo, di potere ricorrere al procedimento di stima attraverso il cosiddetto criterio del costo di ricostruzione, deprezzato per vetustà.

Di fatto, se un bene è stato realizzato in passato ed ancora oggi è oggetto di nuove costruzioni, il mercato esprime senza dubbi indicazioni circa l'entità dei costi da sostenere per la sua realizzazione.

Il valore del capitale fondiario è costituito dal valore dell'unità immobiliare come somma del valore dell'area determinato mediante confronto con i valori realizzati in compravendite aventi per oggetto aree simili od altre in analoghe condizioni e del costo di ricostruzione dell'immobile.

Tale procedimento è espressamente previsto dall'Istruzione IV per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano – “Qualificazione, Classificazione e Formazione delle Tariffe” che al paragrafo 34 riporta espressamente: “ *Solo quando il mercato non offra tali elementi di confronto, il valore venale sarà determinato sulla base del valore dell'area e del costo di ricostruzione, tenendo conto - con l'applicazione di un idoneo coefficiente di degrado - dello stato attuale dell'unità immobiliare.*”

Le poste del conteggio economico del costo di costruzione deprezzato per vetustà

Nella disciplina comune dell'estimo l'approccio del costo è comunemente definito “Costo di ricostruzione a nuovo decurtato per vetustà” e si basa nell’*“assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore*