

Considerazioni e accenni sulla Circolare n.6/2012

In data 30 novembre 2012 la Direzione Centrale del Catasto ha emanato la suddetta Circolare con oggetto : **“Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliare a destinazione speciale e particolari : profili tecnico-estimativi”**.

Premessa

Tale Circolare estremamente complessa ed articolata, con molteplici rimandi normativi e metodi di stima, prefigura nuovi scenari estimativi .

Potrebbe sembrare una ripetizione o un successivo approfondimento degli *indirizzi operativi (omogenei ed unitari)* e delle metodologie estimative precedentemente già riportate nelle Circolari n.4 del 16 maggio 2006 e n.4 del 13 aprile 2007.

In realtà, nella premessa, l'Agenzia manifesta la necessità di un adeguamento delle indicazioni di prassi, anche alla luce degli interventi giurisprudenziali succedutisi sul tema, nonché a chiarire, per quanto possibile, quegli aspetti correlati alla naturale evoluzione tipologica e tecnologica che caratterizza tali categorie di immobili.

2 – Quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo di riferimento, e in particolare l'art.8 del Regolamento, stabilisce che la classificazione non si esegue per tutte quelle unità immobiliari...."non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette, senza radicali trasformazioni".

Inoltre l'art.30 dispone che la rendita catastale di tali unità immobiliari, si accerta"con stima diretta per ogni singola unità" perché proprio per le loro peculiarità non è possibile fare riferimento al sistema delle tariffe.

In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con "procedimento diretto" o con "procedimento indiretto".

Nel **procedimento diretto**, (art.15 e seguenti del Regolamento) la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinario, detraendo le eventuali spese e perdite.

Nel **procedimento indiretto**, (art.27 e seguenti del Regolamento) il reddito ordinario si può calcolare facendo riferimento :

- al capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell'immobile ;
- al costo di costruzione, applicando poi un coefficiente di riduzione (deprezzamento).

3 – Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Per quanto attiene le componenti immobiliari oggetto di stima catastale, viene evidenziato che oltre alle strutture edilizie, devono essere valutate anche...."tutte le installazioni connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infissi ad essi".

In proposito nel suddetto punto, vengono indicati i criteri per l'individuazione delle tipologie di componenti impiantistiche da includere o escludere nella stima, ovvero chiarire quali impianti, fra quelli presenti nell'unità immobiliare hanno rilevanza catastale.

4 – L'approccio reddituale (procedimento diretto)

La determinazione diretta della rendita catastale, si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando nella località per tali unità immobiliari, è in uso il sistema dell'affitto. Quindi la rendita catastale,...."può essere determinata sulla base del più probabile

canone di locazione, individuato attraverso un'indagine del mercato locativo".....se esistente per quella tipologia di immobili.

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

Per una migliore comprensione di quanto sopra espresso e per la determinazione delle spese e delle perdite, si rimanda all' Allegato tecnico I .

5 – L'approccio di mercato (procedimento indiretto)

La determinazione diretta della rendita catastale, si effettua sulla base del loro valore venale, quando nella località non è in uso il sistema dell'affitto.

Il valore venale, può essere individuato tramite un'indagine di mercato delle compravendite (riferito al biennio 1988-89) o attraverso il costo di costruzione.

$$RC = V \cdot r$$

Punto 6 – L'approccio di costo (procedimento indiretto)

Il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, (quando non è possibile usare la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite) si può stabilire facendo riferimento al costo di ricostruzione, applicando poi un adeguato coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Tale approccio quindi consente di determinare la rendita catastale con procedimento diretto tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato ovvero attraverso ..."il costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale" .

Si precisa che il costo delle strutture e degli impianti, se realizzati in epoca antecedente a quella censuaria di riferimento (biennio 1988-89) deve essere deprezzato in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica. Invece tutto ciò che è stato realizzato in epoca successiva, deve essere considerato come nuovo.

Per la determinazione dei costi e del profitto normale, si rimanda all' Allegato tecnico II.

6.1 – calcolo del deprezzamento (nell'approccio di costo)

Il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'art.28 del Regolamento. Infatti se non è possibile determinare il capitale fondiario.....," il valore venale si stabilisce con riferimento al costo di ricostruzione, applicando a questo un adeguato *coefficiente di riduzione* in rapporto allo stato attuale....".

Tale ultima considerazione, consiste nella valutazione delle condizioni di vetustà, obsolescenza tecnologica e funzionale (riferite al biennio 1988-89) e tenendo sempre conto del *principio catastale dell'ordinarietà* ovvero di quei criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario. A chiarimento di quanto sopra si precisa che :

- *La vetustà* tiene conto del fatto che il valore dei beni decade nel tempo in relazione alla loro età.

- *L'obsolescenza* tiene conto del fatto che alcune parti di essi o nel loro insieme, si deprezzano a causa dell'invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale.

Con riferimento e a supporto dei concetti sopra accennati :

- nell'Allegato tecnico III, sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento ;

- nell'Allegato tecnico IV, contiene un'esemplificazione del procedimento di calcolo del costo di costruzione deprezzato di un immobile.

Punto 7 – Saggio di fruttuosità

L'art.29 del Regolamento specifica che....."il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario, per determinare la rendita, è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi..." su immobili simili.

Quando si tratta di immobili classificabili nelle cat. D ed E, quindi non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono tenere presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio.

Tuttavia il recente orientamento normativo, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo *determinato uniformante e autoritativamente* per ciascuna categoria.

Infatti il valore degli immobili è determinato applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti :

- 100 volte per le categorie A, B, e C ;
- 50 volte per le categorie D
- 34 volte per le categorie E

Pertanto la rendita è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità "r" pari a :

- 2% per le categorie D ;
- 3% per le categorie E .

Considerazioni finali

Da quanto sopra espresso, si capisce la complessità della materia che sarebbe opportuno rimandare ad ulteriori approfondimenti e giornate di studio e di confronto sulla materia anche con la presenza dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Firenze.

La Circolare 6/2012 quindi da una lettura superficiale sembra sostanzialmente chiarire o approfondire molti aspetti legati alle stime delle categorie D ed E, ma al tempo stesso tende a stabilisce "una impostazione metodologica coerente ed uniforme nel classamento di tali tipologie immobiliari anche in considerazione dei correlati profili immobiliari".

Quindi se da una parte ribadisce la discrezionalità del tecnico incaricato nella valutazione del metodo di stima più adatto, dall'altra sembra premere sugli Uffici Provinciali, affinché "verifichino la corretta applicazione" dei parametri indicati, limitando in tal modo la sensibilità della stima effettuata dal tecnico.