

FEDERAZIONE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI UMBRIA

organizza l'evento formativo

**LA VALUTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI
CENSITI NELLE CATEGORIE D ed E**

*Le novità della Legge di Stabilità 2016 in vigore dal 1 Gennaio 2016
Corrette informazioni per una corretta attività professionale !*

**Venerdì 04 Marzo 2016
dalle 15:00 alle 19:00**

**Aula 2 - DSA3
Borgo XX Giugno, 72
Perugia**

Docente: Antonio Pierri

***LA VALUTAZIONE CATASTALE
DEGLI IMMOBILI CENSITI NELLE
CATEGORIE SPECIALI “D” ED “E”.***

Prof. Antonio Pierri

Ed. 01 Rev. 01 del 04/03/2016

Premessa e riferimenti normativi

- La trattazione degli immobili a destinazione speciale e particolare presenta notevoli complessità per l'evoluzione tipologica e funzionale, che tali immobili hanno avuto nel tempo.
- L'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 4/2006 ha voluto offrire un quadro di riferimento aggiornato, unitario, finalizzato a garantire l'uniformità di comportamenti in tema di classamento delle unità immobiliari speciali e particolari, sia da parte dei professionisti che degli uffici Provinciali.

CIRCOLARE N. 4/2006 e riferimenti normativi

Con la Circolare n. 4/2006 vengono forniti alcuni approfondimenti, anche in ordine a tematiche tecnico - giuridiche, finalizzati ad individuare le caratteristiche e le peculiarità che caratterizzano i compendi immobiliari “D” ed “E” e le specifiche e pertinenti categorie catastali al loro interno.

A tale proposito occorre fare riferimento alle norme seguenti che definiscono il concetto di Unità Immobiliare:

- Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n, 652 art. n. 5;
- D.P.R. del 1° dicembre 1949, n. 1142 art. n. 40
- D.M.F. del 2 gennaio 1998 n. 28 art. 2

CIRCOLARE N. 6/2012 profili tecnici - estimativi

Con la Circolare n. 6/2012 prot. n. 61331 vengono fornite le linee guida per la “Determinazione della rendita catastale delle U.I. a destinazione speciale e particolare”

La circolare, prima di definire i profili tecnico estimativi alla base della determinazione della rendita catastale, riepiloga e ribadisce le norme che definiscono il concetto di Unità Immobiliare

Riferimenti normativi – una sintesi

L'Unità Immobiliare identifica un'entità:

- Fisica;
- Giuridica;
- Economica.

E' caratterizzata in base a due requisiti essenziali:

1. L'appartenenza allo stesso proprietario (***ditta catastale***);
2. La configurazione di un cespite indipendente, inteso come minimo perimetro immobiliare, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Unità Immobiliare - Art. 2 – D.M.F. 2 gennaio 1998 n. 28

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Il Classamento delle unità a destinazione speciale

Bisogna verificare l'assenza di requisiti per l'eventuale attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari.

Occorre pertanto verificare:

- La destinazione funzionale e produttiva;
- Le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali.

In particolare occorre chiarire il significato che il legislatore, nell'ambito della normativa catastale, ha attribuito al concetto di:

Ordinario e Speciale o particolare

Ordinario – Categoria catastale ordinaria

In estimo prima e nel contesto catastale di conseguenza l'aggettivo “**ORDINARIO**” assume il significato di “normale”, “frequente”, “diffuso”, nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, e pertanto è possibile effettuare la stima per comparazione.

Nell'estimo catastale la stima avviene con procedimento per valori tipici per classi di merito attraverso un sistema di categorie ordinarie predefinite ed una successiva definizione di classi e tariffe.

Categorie “Speciale” e “Particolare”

“SPECIALE” e “PARTICOLARE” hanno un significato opposto a quello di ordinario, e qualificano la “singolarità” o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell’ambito della zona censuaria, tale da non consentire la suddetta metodologia di stima sintetica – comparativa e quindi obbligando alla stima puntuale della medesima unità, con ricorso a procedimenti estimativi indiretti (costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dello stesso prodotto).

In estimo costituirebbe una contraddizioni in termini una stima comparativa di un immobile non ordinario

La definizione della rendita catastale

• Regio Decreto Legge del 13/04/1939, n. 652, modificato dal Decreto Lgs. Dell' 08/04/1948, n. 514.

Art. 10 – FABBRICATI PER USO INDUSTRIALE O COMMERCIALE

• (comma 1) 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.

Metodi di determinazione della Rendita Catastale

Approccio reddituale (Allegato Tecnico I Circolare n, 6/2012)

In presenza di un attivo mercato locativo nella zona di ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto, concernente unità immobiliari simili per caratteristiche posizionali ed edilizie, si determina la rendita catastale di tale u.i.u. detraendo dal canone lordo medio ordinario che la stessa merita le spese annue previste (art da 21, a 25 DPR n. 1142/49 – Paragrafo 50 – 51 Istruzione III 28/06/1942)

$$**R.C. = RL - (S + Pe)**$$

Approccio del costo (Allegati Tecnici II – III – IV Circolare n, 6/2012)

In tutti gli altri casi si deve procedere alla determinazione della rendita catastale con la stima diretta. (art 28 e 30 DPR n. 1142/49). E' necessario pertanto determinare il valore di mercato o capitale fondiario del bene in esame e poi moltiplicarlo per un adeguato saggio di redditività, si avrà dunque:

$$**R.C. = V.r = (K + P).saggio legale (2% -3%)**$$

La stima delle Unità immobiliari a destinazione speciale

Costituiscono **elementi di consistenza** per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione “speciale” o “particolare” :

C1 - Il valore del lotto (“area coperta” e “area scoperta” di pertinenza catastale);

C2. 1 - Costo complessivo di tutte le costruzioni esistenti;

C2. 2 - Costo delle sistemazione delle aree scoperte ovvero opere di urbanizzazione interna.

C3 – Costo degli impianti fissi ed inamovibili;

C4 – Spese Tecniche

C4 – Oneri concessori e di urbanizzazione

C6 – Oneri finanziari.

P - Profitto Normale -

Il Sistema dei costi deve fare riferimento **all'epoca censuaria (biennio 1988/89)** e della localizzazione dei beni (**residenziale commerciale, industriale, rurale**)

C1 - IL VALORE DELL'AREA

Deve essere valutata in base al valore di mercato del terreno (1988 – 1989) in funzione delle potenzialità urbanistiche e come lotto edificato in relazione all'uso attuale del bene (*existing use* - def. IVS)

Domanda derivata e influenzata dalla morfologia del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona, della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, ecc.,).

Si possono definire range di valori molto ampi.

IL VALORE DELL'AREA

Nel caso di unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "D" ed "E" occupanti soltanto una parte del fabbricato è necessario individuare la quota percentuale di valore dell'area da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima diretta, rispetto all'intero fabbricato.

In tale caso la quota di valore dell'area sarà determinata in percentuale eseguendo una vera e propria riparto millesimale, tenendo conto del livello del piano o dei piani su cui si sviluppa l'unità immobiliare e dell'importanza economica dei piani.

C2 .1 IL VALORE DEL COSTRUITO

Il costo di costruzione, nell'ambito di ciascuna delle tipologie costruttive, può considerarsi pressoché uniforme per tutto il territorio provinciale, eccezion fatta per:

- insediamenti ed i beni strumentali in aree rurali non utilizzati a fini turistici;
- insediamenti nei centri storici o di prima periferia di Comuni medio grandi.

A parità di consistenza, i valori ordinari degli immobili differenziano quasi esclusivamente in rapporto del valore dell'area e per il loro grado di obsolescenza tecnica ed economica

C2.2 SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Analogamente alle strutture edilizie vanno valutati o costo di costruzione e/o al costo deprezzato le opere di urbanizzazione interna, quali recinzioni, pavimentazione, illuminazione, sistemazione del verde privato di pertinenza delle aree scoperte censite.

Per le aree ubicate in zona agricola, quindi da valutarsi con l'utilizzo di valori agricoli, qualora si sia in presenza di complessi agrituristici o di impianti di trasformazione dei prodotti agricoli vanno adeguatamente valutate tutte le aree urbanizzate dotate di impianti di illuminazione, irrigazione, camminamenti ed aree attrezzate.

COSTO DI COSTRUZIONE e EPOCA DI COSTRUZIONE

I fabbricati realizzati dopo il biennio di riferimento, vanno tutti valutati al presumibile costo di costruzione a nuovo in base al sistema dei prezzi dell'epoca censuaria di riferimento (1988 – 1989).

Per i fabbricati preesistenti vanno sempre valutati al presumibile costo di costruzione con riferimento all'epoca censuaria e successivamente deprezzati per degrado e vetustà in funzione di coefficienti di vetustà tecnica e di obsolescenza economica

VETUSTA' e OBSOLESCENZA
Obsolescenza Fisica – Funzionale - Economica

Obsolescenza fisica si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione. In letteratura si distingue deterioramento fisico rimediabile e non rimediabile. Solitamente il secondo si determina è calcolata come:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto ad sua vita probabile

(formula empirica della Unione Europea Esperti Contabili)

VETUSTA' e OBSOLESCENZA

Obsolescenza Fisica – Funzionale - Economica

Obsolescenza funzionale Immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le tecnologie costruttive, i requisiti normativi delle strutture e degli impianti. In casi particolari sono interessate anche le strutture (sismiche e non, luci libere ecc) e le coperture (eternit).

Come si valuta in termini di deprezzamento ??

Obsolescenza funzionale

- Costo di adeguamento per obsolescenza funzionale rimediabile (eternit: costo di sostituzione; impianto: costo di adeguamento ecc)
- Differenziale di prezzi tra strutture con gradi di obsolescenza funzionale (luci e reticoli strutturali capannone -
- Capitalizzazione dei maggiori costi e/o mancati redditi che l'obsolescenza determina (maggiori costi di movimentazione del magazzino)

La stima va poi espressa in % sul Costo storico 1988 - 89

VETUSTA' e OBSOLESCENZA

Obsolescenza Fisica – Funzionale - Economica

Obsolescenza economica – deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione ed alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

Non possono essere oggetto della stima catastale. Dovrebbero essere considerate al variare dei riferimenti di mercato associati all'epoca censuaria.

In sede di revisione decennale degli estimi catastali come:

- Minor o differente valore delle aree edificabili (incidenza % ridotta sul costo di costruzione).
- Capitalizzazione dei minori redditi (canoni di locazione) o maggiori costi (logistica e trasporti es.) che l'obsolescenza funzionale determina.

Allegato Tecnico III e IV - Cricolare n. 6/2012

Coefficienti di deprezzamento

La vita utile può essere ragionevolmente approssimata tra 60 – 100 anni per le componenti strutturali e 15 – 30 anni per gli impianti

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

Struttura 1

$$VT_E / VT_U = 10 / 50 = 0,2$$

$$V_R = 20\%$$

Impianto 1

$$VT_E / VT_U = 15 / 25 = 0,6$$

$$V_R = 10\%$$

C3 IMPIANTI FISSI

Definizione, “il valore della consistenza immobiliare comprende anche il valore delle installazioni connesse ed incorporate nei fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della vigente imposta sui fabbricati sono considerate facenti parte dell’opificio” *Paragrafo 52 Istruzione III 28/06/1942* .

*La norma ha dato adito a difficoltà interpretative in ordine alla identificazione e qualificazione delle installazioni “**stabilmente infisse**” quali componenti che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo.*

Vanno valutati con riferimento all’epoca censuaria al presumibile costo a nuovo deprezzato per degrado e obsolescenza in maniera del tutto analoga a quello delle strutture.

difficoltà interpretative di installazioni

“ stabilmente infisse ”

Corte Costituzionale Sent n. 162/2008 e numerose sentenze di Cassazione Tributaria hanno affermato più volte che “oggetto della valutazione sono gli immobili e la rendita catastale esprime il reddito immobiliare e non il reddito industriale dell’opificio (....) il macchinario non incorporato nell’edificio, la cui rimozione o sostituzione è possibile senza alterare la struttura muraria, concorre certamente alla produzione industriale del reddito di impresa, ma certamente non di reddito fondiario da determinare a catasto”

Il pronunciamento della Corte ha lasciato aperte numerose difficoltà interpretative in relazione alla natura strutturale ed essenziale del singolo macchinario o impianto garantendo un margine di discrezionalità interpretativa alla Agenzia del Territorio con un conseguente disomogeneità di trattamento sul territorio nazionale

LEGGE DI STABILITÀ 2016

Modifiche o interpretazione della norma !?

Art. 1 comma 21 Legge n.208 /2015 ridefinisce le componenti immobiliari oggetto della stima diretta delle unità a destinazione speciale e particolare

“tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”.

C4 SPESE TECNICHE

Progettazione, direzione lavori e collaudo calcolate in base alle tariffe professionali in relazione alla categoria delle opere.

Operativamente 7% – 10% costo costruzione

C5 ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE

Sono calcolati sul costo effettivo al 1988 – 89 ed in via approssimativa è ammesso un calcolo forfettario nella misura del 5% dei costi di costruzione di cui al punto C2.1

C6 ONERI FINANZIARI -

Interessi passivi sul capitale di anticipazione valutati in misura del tasso ufficiale di sconto 1988 – 89 pari al 13%.

P Profitto Normale

Il profitto normale dell'imprenditore è definito in base al costo opportunità dell'investimento del capitale proprio: al 1988 – 89 pari al 12,44%

IL SAGGIO DI REDDITIVITA'

La vigente normativa e la giurisprudenza consolidata (Corte di Cassazione n. 10037 del 24/06/2003) ha definito un saggio di redditività pari al 2%, per la valutazione degli immobili da censire nel gruppo "D", e del 3% per il gruppo "E".

Paragrafo 51 Istruzione III 28/06/1942

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $\frac{1}{1 - \alpha}$ dove α è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie.

LA PROCEDURA **DOCFA** E LA VALUTAZIONE DIRETTA

Con l'attuale procedura di accatastamento "DOCFA", la denuncia di UI in categorie speciali o di particolari di immobili di costruzione ante 1988 - 89 o realizzati in epoche storiche diverse non consente di definire i parametri di stima se non in maniera estremamente sintetica.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimabili Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
A	MURATURA	STALLA	1.541	200,00	308.200
B	IMPIANTO	PANNELLI KW 126	125	800,00	100.000

Per evitare accertamenti e rettifiche della rendita proposta non coerenti o non sufficientemente motivate si consiglia di allegare alla pratica, in forma sintetica una relazione estimativa sul valore di costo del manufatto corredata da documentazione fotografica riportando sul tabulato Docfa solo il valore finale da utilizzare per il conteggio della rendita catastale.

Cassazione sentenza n.27008 del 02/12/2013

Nel caso di specie, relativo alla attribuzione di una rendita catastale per "stima diretta" l'ammontare della rendita stessa discende dal valore attribuito al bene. La mera indicazione di una diversa valutazione rispetto a quella proposta dal contribuente costituisce quindi il dispositivo dell'atto e non la motivazione, che deve (a somiglianza di quanto accade in caso di applicazione dell'imposta di registro) invece enunciare i criteri e gli elementi che determinano la mancata accettazione delle indicazioni del contribuente.

Conclusioni e sintesi: Scomposizione dell'unità immobiliare in elementi omogenei ai fini della stima per determinare:

1. Valore dell'area
2. Costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare in base al più probabile costo di costruzione. Il procedimento può essere scomposto nelle seguenti tre fasi:
 - 2.1. Analisi dei costi di costruzione (compreso il profitto dell'imprenditore)
 - 2.2. Definizione dei costi unitari (a metro quadrato o a metro cubo)
 - 2.3. Moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie o volume)
3. Adeguamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (vetustà, obsolescenza, ecc.) rispetto all'epoca censuaria 1988 – 89
4. Valutazione impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

Costo di produzione di immobile a destinazione speciale

Denuncia di opificio (D/1) realizzato nel 1976		Sup. catastale	Sup. Coperta	Valore di mercato 88 89	Valore Preziario 1988 89	Costo di costruzione	Costo di costruzione (1988 -89)	Deprezzamento per Obsolescenza		Valore costo deprezzato 2016
		m ²	m ³					Fisica	Funzionale	
C1	Costo dell'area (sedime + scoperta)	6.510		€ 10,00			€ 65.100,00	0%		€ 65.100,00
C2.1	Sistemazioni esterne aree scoperte							0%	0%	-
	Parcheggi, area manovra, in cls bitum.	2.500		€ 11,36	€ 8,41	€ 21.019,80		11%	0%	€ 18.653,57
	Verde privato	650		€ 5,16	€ 3,82	€ 2.484,16		0%	0%	€ 2.484,16
	Recinzione in ferro con muretto per ml 260	260		€ 36,15	€ 26,75	€ 6.955,64		11%	0%	€ 6.172,64
C2.2	Tettoie per autovetture		150	€ 40,28	€ 29,81	€ 4.471,48		7%	5%	€ 3.967,01
	Opificio industriale PT area produzione		2.000	€ 113,62	€ 84,08	€ 168.158,37		7%	0%	€ 157.038,77
	Uffici in aderenza alla zona produzione PT		300	€ 258,23	€ 191,09	€ 57.326,72		11%	10%	€ 45.786,03
	Uffici in aderenza alla zona produzione P1°		300	€ 258,23	€ 191,09	€ 57.326,72		11%	10%	€ 45.786,03
	Mensa - spogliatoi e servizi maestranze		150	€ 180,76	€ 133,76	€ 20.064,35		7%	0%	€ 18.737,58
	Magazzino prodotti finiti		500	€ 129,11	€ 95,54	€ 47.772,26		7%	10%	€ 40.151,96
	Costo di costruzione sup. scoperte e coperte	3410	3.100		€ 124,38	€ 385.579,49		12%		€ 338.777,75
C3	Montacarichi portata 3 q.li, due fermate			€ 4.132		4.132		55%		€ 1.859,24
	Pesa a ponte ml 14 x 3 portata 80 tonnellate			€ 10.329		10.329		55%		€ 4.648,11
	n. 2 carroponi luce 15 m portata 10 tonnellate			€ 20.658		20.658		55%		€ 9.296,22
	n. 1 carroponi luce 15 m portata 20 tonnellate			€ 15.494		15.494		55%		€ 6.972,17
	Impianti stabilmente fissi					€ 50.612,78		55,00%		€ 22.775,75
C4	Spese Tecniche			338.777,75	7%	€ 7,65	€ 23.714,44	12,14%		€ 20.835,98
C5	Oneri di urbanizzazione			385.579,49	5%	€ 6,22	€ 19.278,97	12,14%		€ 16.938,89
C6	Oneri Finanziari (Allegato Tecnico II)			544.285,68	13,0%	€ 22,82	€ 70.757,14	14,67%		€ 60.375,69
P	Profitto Normale (Allegato Tecnico II)			615.042,82	12,4%	€ 24,68	€ 76.511,33	14,67%		€ 65.285,62
	Costo di produzione complessivo a nuovo al 1988 - 1989					€ 215,43	€ 667.839,71	Costo deprezzato		€ 569.253,69
	RENDITA CATASTALE PROPOSTA			2%	saggio di capitalizzazione		€ 13.356,79			€ 11.385,07