

Allegato Tecnico II

APPROCCIO DI COSTO

Determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P)

Il presente Allegato tecnico, nell'ambito del procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale con approccio di costo (cfr. paragrafo 6 della Circolare), fornisce elementi di dettaglio per la determinazione del costo di produzione (K) e del profitto normale (P).

In linea generale, il costo di produzione (K) è costituito dalla somma di:

- C1. *valore del lotto* (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge. Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (*existing use*) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (*highest and best use*).

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture¹.

Per aree ubicate nei centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area ne rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, aree di sosta e rifornimento carburanti, ecc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica. Ad ogni modo, è opportuna la verifica sintetica del risultato scaturente dall'uso della percentuale di riferimento sopra indicata,

¹ Si precisa che, noto l'importo delle singole componenti del valore di costo (area, strutture ed impianti), è possibile determinare l'incidenza percentuale di ciascuna di esse rispetto al costo totale, così come l'incidenza percentuale relativa dell'una rispetto all'altra. Poiché, tuttavia, l'oggetto della ricerca è proprio il valore del costo di produzione, pare più corretto ragionare in termini percentuali rispetto alla quantità nota (nel senso di già calcolata), e cioè del costo di costruzione.

Si precisa, altresì, che la percentuale indicata è di derivazione normativa (DPR 4 maggio 1989, n. 182).

con determinazione dell'effettivo valore unitario in tal modo attribuito all'area del lotto.

- C2. *costo di realizzazione a nuovo delle strutture*, determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse, anche facendo eventualmente riferimento al loro costo di acquisto, purché ordinariamente accettabile². Tale costo, se sostenuto in epoche differenti da quella censuaria, deve essere ad essa ricondotto a mezzo degli indici ISTAT specifici per queste tipologie immobiliari. Se ciò non fosse possibile, occorre procedere alla stima di dettaglio, facendo anche riferimento alle più consolidate pubblicazioni di settore³;
- C3. *costo a nuovo degli impianti fissi*, determinato in maniera del tutto analoga a quello delle strutture;
- C4. *spese tecniche* relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo, calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (approvate con Legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali. Nell'applicazione della tariffa occorre porre attenzione che vi sia corrispondenza tra categorie catastali e categorie delle opere descritte al Capo II, art. 14, della legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.;
- C5. *oneri concessori e di urbanizzazione*, calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare, come al solito, all'epoca censuaria di riferimento.
In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfetario nella misura del 5% dei costi di costruzione di cui al punto 2 (strutture);
- C6. *oneri finanziari*, ossia degli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare. In prima approssimazione, può ipotizzarsi che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni, durante i quali, per le somme sopra

² Tra le voci che concorrono alla formazione del costo di realizzazione a nuovo delle strutture sono inclusi, laddove ritenuti non trascurabili, anche i costi di allacciamento ai pubblici servizi, le spese generali e di amministrazione riferibili alla struttura tecnica del promotore e le spese di commercializzazione (queste ultime solo per immobili apprezzabili dal mercato, potendosi ritenere, in caso contrario, l'opera realizzata su commissione).

³ Qualora si faccia riferimento a consolidati prontuari di costi di strutture ed impianti, elaborati dagli Uffici provinciali dell'Agenzia in occasione dell'ultima revisione degli estimi, si deve aver sempre cura di precisare nella stima se gli stessi, come sovente avviene, siano da considerarsi già inclusivi degli oneri specificati nei punti che seguono.

indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito, nella misura del 13% (pari al Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria 1988-1989). L'interesse composto, come noto, si calcola con la relazione

$$I = \sum_{i=1}^5 C_i (q^n - 1)$$

dove q rappresenta il binomio d'interesse;

Riguardo al profitto normale (P), esso è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato⁴ lordo nel biennio economico 1988-1989 (12,44%) e va calcolato sulla somma di tutti gli importi che precedono.

⁴ Il *rendistato* rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia. Fino al 1° ottobre 1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composto da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti a imposta e con vita residua superiore ad un anno; dal 1° ottobre 1995 è costituito dal rendimento medio lordo dei BTP soggetti a imposta e con vita residua superiore ad un anno.