

7.17. Il valore di trasformazione nell'estimo urbano

Il criterio del valore di trasformazione si applica nei giudizi di convenienza economica. Relativamente alla ristrutturazione dei fabbricati, se V_{m_i} è il valore di mercato del fabbricato trasformato, K il costo di costruzione comprensivo di interessi passivi ed utili del costruttore (teoricamente esso dovrebbe comprendere anche le spese conseguenti alla demolizione dell'edificio esistente che, peraltro, sovente vengono compensate dai materiali di risulta), n il tempo (espresso in numero di anni) intercorrente tra l'epoca della stima e l'inizio della produttività del fabbricato ricostruito, r il saggio di capitalizzazione, che coincide con quello relativo a fabbricati analoghi all'edificio trasformato, ponendo $q = 1 + r$, si avrà convenienza a demolire e ricostruire l'edificio allorquando si verifica la seguente disequaglianza:

$$V_t = \frac{V_{m_i} - K}{q^n} > V_{m_a}$$

Il valore di trasformazione può inoltre costituire il criterio per la stima di fabbricati o opere edilizie non ultimati.

Il valore di trasformazione trova altresì applicazione nella stima di immobili di particolari pregi artistici o ambientali per i quali la trasformazione da ipotizzare deve essere coerente con le caratteristiche degli immobili. Ad esempio, ipotizzando la realizzazione in un parco di attrezzature sportive a bassissimo indice di fabbricazione (campi di tennis, piscine, ecc.), può prevedersi una redditività derivante da detta trasformazione e quindi un conseguente apprezzamento del mercato; analogamente, un'area urbana inedificabile può essere stimata prevedendone la trasformazione in parcheggio, un edificio monumentale in un centro per attività cosiddette « quaternarie » (musei, scuole, biblioteche, ecc.), un castello o una antica villa in albergo, ristorante, ecc., sempre però nei limiti della ordinaria trasformabilità di questi beni, e cioè con trasformazioni interne da operarsi nel rispetto della planovolumetria esistente e degli elementi architettonici ed artistici da conservare. Prevedendone l'ordinaria produttività conseguente alle trasformazioni ipotizzate, può determinarsi il valore di mercato del bene trasformato che, diminuito del costo della trasformazione e scontando la differenza all'attualità in funzione del tempo occorrente per la trasformazione, equivale al valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di trasformazione si applica infine, attraverso il procedimento

cosiddetto per « siti e cementi », per la stima di antichi edifici o manufatti privi di valori artistici o ambientali, obsoleti dal punto di vista tecnologico e funzionale e non suscettivi di diversa destinazione. Il valore di trasformazione V_t risulterà dalla somma del valore di mercato dell'area di risulta dalla demolizione e dei materiali recuperati, diminuito del costo della demolizione.

7.7. Il procedimento analitico di stima delle aree edificabili

Il procedimento analitico si elabora considerando l'area urbana come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi $V_a = V_m - K$. Questa relazione esprime il criterio del valore di trasformazione di un bene economico: può quindi concludersi che, nelle ipotesi di regime perfettamente concorrenziale e di equilibrio di lungo periodo, il valore di mercato di un'area urbana edificabile coincide con il valore di trasformazione. In tali circostanze può porsi la seguente relazione, che esprime il valore di mercato dell'area V_a :

$$V_a = [R/r - (K + i)] \frac{1}{(1 + r')^n}$$

dove i simboli assumono il seguente significato:

R = redditi netti ordinariamente prevedibili per il fabbricato; r = saggio di capitalizzazione medio della redditività netta ordinaria del fabbricato;
 K = costo di costruzione del fabbricato, comprensivo dell'eventuale costo delle opere di sistemazione del suolo o di urbanizzazione del lotto, degli oneri per l'attività direzionale, per l'usufrimento dei servizi pubblici

(imposte e tasse), ecc.; i = interessi sul capitale anticipato ($V_a + K$) relativi al periodo di n anni intercorrente tra la stima del suolo ed il presumibile inizio della produttività del fabbricato; r' = saggio di sconto all'attualità, considerando che i termini V_a e $[R/r - (K + 1)]$ sono sfalsati cronologicamente di n anni. Infatti, mentre V_a è un valore attuale, $R/r - (K + 1)$ sono valori e costi che si verificheranno in tempo più lontano, e cioè tra n anni. Ammettendo l'ipotesi della concorrenza perfetta, può porsi $r = r'$.

L'esistenza del profitto è giustificata sia come compenso ai rischi economici della produzione, sia come stimolo ad ogni attività: per la determinazione del profitto ci si può in linea teorica ricondurre al « saggio consuetudinario » del profitto indicato da Marshall e, sul piano pratico, riferire al profitto corrispondente ad ogni attività di un « ordinario » imprenditore edilizio, quale l'esperienza comparativa del mercato indica come più frequente.

Definita l'entità del « profitto normale » (che aumenta in percentuale sul prezzo del prodotto dal 10 ÷ 15% per prezzi unitari di 100.000 ÷ 150.000 L/m² di superficie utile, sino al 40 ÷ 45% per prezzi unitari di 600.000 ÷ 700.000 L/m² di superficie abitativa utile⁹, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile in posizione centrale risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del « profitto normale », scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = \frac{V_m - (K_u + K_c + P)}{(1 + r')^n}$$

nella quale K_u = costo di urbanizzazione; K_c = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore; P = profitto dell'imprenditore produttore (variabile tra 0,10 ÷ 0,30 V_m e crescente all'aumentare di V_m) r' = saggio di rendimento dei capitali industriali (7 ÷ 10%);

⁹ Le valutazioni fiscali, per le imprese edili produttrici di fabbricati urbani, propongono un « profitto medio » di circa il 16% dei ricavi (cfr. *Codice tributario dell'edilizia*, Milano, 1967, pagg. 582-583).

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato.

La formulazione proposta ipotizza approssimativamente l'erogazione del prezzo di acquisto dell'area anticipata di n anni rispetto all'inizio della redditività del fabbricato ($Vm = R_n/r$) ed alla erogazione del costo di urbanizzazione e di edificazione.

Per allineare più precisamente i costi ed i ricavi della trasformazione dell'area in fabbricato, la formulazione è invece la seguente:

$$V_a = \frac{Vm - (K_u q^{n'} + K_c q^{n''} + P)}{q^n}$$

nella quale n , n' ed n'' corrispondono ai tempi, espressi in anni o in frazione di anno, intercorrenti tra l'acquisto del suolo e l'inizio della redditività del fabbricato (n), l'erogazione del costo di urbanizzazione (n') e di costruzione (n'').

Lo schema proposto per il procedimento analitico risulta notevolmente semplificato se, in luogo dei dati elementari relativi all'intero fabbricato, si utilizzeranno dati elementari riferiti ad un parametro unitario.

Nel caso, ad esempio, di edilizia residenziale, può determinarsi il dato incidenza valore suolo a metro cubo o a vano I_v attraverso il valore di mercato e di costo (Vm_u e K_u) di un singolo metro cubo vuoto per pieno o vano ed il profitto riferito al metro cubo o a vano (P_u). Operando il prodotto tra I_v ed il numero di metri cubi o di vani ordinariamente prevedibile N , si ottiene il valore di mercato dell'area. Si ha quindi:

$$V_a = I_v N; \quad I_v = \frac{Vm_u - (K_u + P_u)}{q^n}$$

Si deve all'uopo però rilevare che gli elementi unitari presenti in un fabbricato residenziale non sono tutti equivalenti da un punto di vista economico. A parte la diversità tra i prezzi unitari prevedibili per i vani di abitazione, superabili attraverso il riferimento al prezzo unitario medio, si riscontrano diversità tra i prezzi unitari dei vani e quelli di botteghe, uffici, cantinati, depositi, box, garage, ecc. Contemporaneamente, anche se in misura meno accentuata, si riscontrano differenze tra i costi unitari medi dei volumi destinati ad abitazione e quelli utilizzati diversamente. Allo scopo di applicare coerentemente il procedimento analitico basato sull'incidenza valore suolo a vano, si dovrà innanzi-

itutto rendere economicamente equivalente il dato N , e cioè il numero di vani (non « fisico » ma virtuale), determinandolo in modo che $N \cdot Vm_u = Vm$. Sovente quindi N non corrisponde al numero fisico dei metri cubi o dei locali costituenti il fabbricato quale, ad esempio può ottenersi dal rapporto tra il volume totale ed il parametro standard di $70 \div 80 \text{ m}^3/\text{vano}$.

Con notevole approssimazione, e per posizioni diverse, possono comunque proporsi i coefficienti di tab. 7.2, attraverso i quali i vani con diverse utilizzazioni si riportano al vano residenziale, ottenendo un risultato omogeneo espresso in vani virtuali.

Tabella 7.2.

Utilizzazioni	Centralissime C_i	Posizioni centrali C_i	Periferiche C_i
Box, garage	0,7	0,6	0,3
Depositi	0,5	0,4	0,2
Negozi e botteghe	4	3	2
Retrobotteghe	1,5	1,2	1
Uffici	2	1,5	—
Locali abitativi	1	1	1
Spazi scoperti (terrazze, giardini)	0,25	0,25	0,20