

Allegato Tecnico III

APPROCCIO DI COSTO
Linee metodologiche ed applicative
per la determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

Il presente Allegato tecnico, nell'ambito del procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale con approccio di costo, contiene le linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento del costo a nuovo di strutture e impianti (cfr. paragrafo 6.1 della Circolare).

Detto coefficiente di deprezzamento (D) risulta, in linea generale, funzione:

- della *vita effettiva* (VT_E), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento 1988-89);
- della *vita utile* (VT_U), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale *valore residuo* (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Attesa la grande eterogeneità dei beni in esame, nella determinazione di tale coefficiente occorre procedere scomponendo il complesso delle opere oggetto di stima in gruppi "omogenei", potendosi infatti riscontrare all'interno dell'unità immobiliare la presenza di componenti strutturali ed impiantistiche caratterizzate da valori differenti della *vita effettiva* (opere realizzate in tempi diversi), della *vita utile* e del *valore residuo* (opere di diversa natura, tipologia e tecnologia) nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi (più o meno rapida perdita di valore nel tempo).

In relazione a tale ultimo aspetto, laddove non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento, nei limiti appresso indicati, ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite

dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

Quanto sopra è schematicamente rappresentato nella figura n. 1:

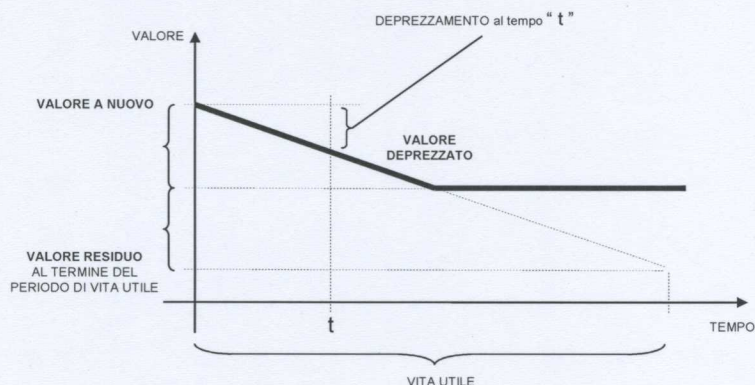


Figura n.1

[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

La tabella n.1 seguente riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto *vita effettiva / vita utile* ($VT_E / VT_U = \text{Age Life Ratio}$) e del *valore residuo* (V_R) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile (il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quelli sotto riportati può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quelle in esame)¹.

¹ Nel solo caso in cui possa ritenersi, con ragionevole certezza, che la perdita di valore del bene nel tempo sia riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile (è il caso di quelle componenti per le quali non si osservano cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore), in luogo del modello di deprezzamento lineare può essere assunto il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che evidenzia perdite di valore "variabili" nel tempo (più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene). Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula

$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{VT_E}{VT_U} + 20\right)^2}{140} - 2,86 \quad \text{con la limitazione, in coerenza a quanto già rappresentato per il modello lineare, } D_{\text{MIN}} = 50\%.$$

		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%

Tabella n.1

[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

Nell'evenienza di impossibilità a definirla con ragionevole approssimazione, la *vita utile* delle varie specifiche componenti può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva);
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

Per quanto già rappresentato circa la grande eterogeneità dei beni oggetto di stima, tali valori costituiscono un riferimento puramente indicativo, potendosi riscontrare nella realtà dei casi valori anche notevolmente differenti.

In linea generale, il *valore residuo* (V_R) delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque non superiore al 30% di quello iniziale a nuovo.

Per quanto attiene, inoltre, alla adeguata considerazione nel giudizio di stima del deprezzamento che si realizza nel periodo temporale infracensuario, al fine di chiarirne il principio perequativo e fornire un metodo operativo per la sua concreta applicazione, si esemplifica di seguito un caso semplice e intuitivo di un complesso immobiliare nel quale, oltre a componenti strutturali (fabbricati) per i quali si è assunta una *vita utile* di 100 anni, sia presente un impianto, di rilevanza catastale, caratterizzato da una *vita utile* (molto più breve) pari a 20 anni. Per entrambe le componenti, si è ipotizzato, inoltre, un *valore residuo*, al termine dei rispettivi cicli

ordinari di utilizzo, pari al 20% di quello iniziale ed una diminuzione del valore, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, costante nel tempo (figura n.2).

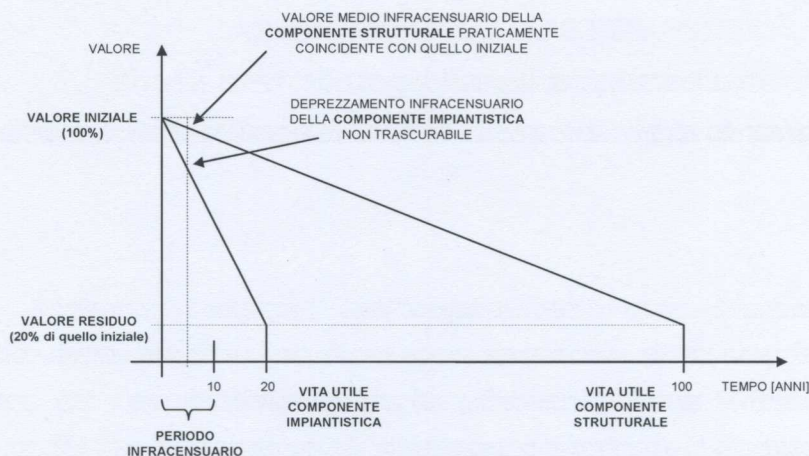


Figura n.2

[Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da *vita utile* lunga e breve]

In tali circostanze, al fine di realizzare una maggiore perequazione, per la componente impiantistica risulta opportuno tenere conto di un deprezzamento infracensuario, equivalente a prendere come riferimento non il valore dell'impianto all'inizio dell'epoca censuaria, ma il valore medio dello stesso, calcolato per tutto il periodo di vigenza previsto degli estimi (fissato, come detto, in dieci anni). Nel caso in esame, tale valore medio risulta pari all' 80% dell'importo inizialmente investito.

Come si evince dal grafico seguente (figura n. 3), in cui è riportato l'andamento del valore medio dell'investimento nel decennio infracensuario al variare della *vita utile* dell'impianto (nell'ipotesi, esemplificativa, di *valore residuo* pari al 20% di quello iniziale), lo scostamento tra valore medio infracensuario e valore iniziale a nuovo tende a ridursi all'aumentare della *vita utile* del bene, risultando trascurabile per quelle componenti caratterizzate da un periodo di *vita utile* abbastanza lungo (tipicamente le strutture)².

² In via del tutto residuale, potrebbero riscontrarsi fattispecie di impianti con vita utile inferiore a 10 anni. In tale circostanza, occorre verificare con attenzione il carattere di immobiliarità dell'impianto e, in caso positivo, considerare per esso, comunque, una durata della vita utile pari a 10 anni.

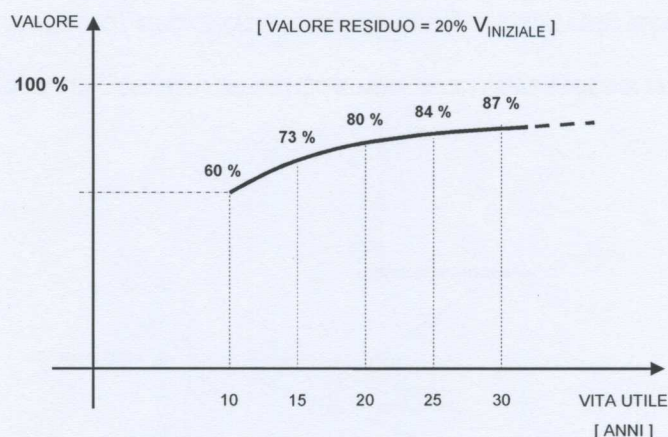


Figura 3

[Andamento del valore medio infracensuario al variare della vita utile del bene]

Sotto il profilo estimativo, è evidente che i concetti sopra esposti assumono sempre maggiore rilievo all'aumentare del peso economico assunto dalle componenti impiantistiche, presenti nell'unità immobiliare, rispetto a quelle strutturali.

Più in particolare, attesa l'ordinaria alea di stima del 10%, comunemente accettata per le stime immobiliari, l'opportunità o meno di procedere al calcolo del deprezzamento infracensuario delle componenti impiantistiche dipende, da un lato, dall'entità della loro *vita utile* e, dall'altro, dal peso economico che le stesse hanno nell'ambito del complesso immobiliare. In linea generale, tale deprezzamento è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da *vita utile* inferiore ai 25-30 anni (limite innalzabile fino ad un massimo di 40 anni laddove la componente impiantistica abbia un peso economico, rispetto al complesso delle opere stimate, superiore al 70%).

Nella Tabella n. 2 è riportato, con riferimento a quelle componenti caratterizzate da un rapido degrado, il valore medio infracensuario (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo), al variare della *vita utile* e del *valore residuo*.

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

In definitiva, per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria (biennio 1988-89), il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale risulta pari al costo "a nuovo" nel caso delle strutture, mentre per gli impianti (in particolare per quelli caratterizzati da *vita utile* breve) risulta pari al costo "a nuovo" ridotto secondo i coefficienti esposti nella Tabella n.2.

Tale riduzione del costo "a nuovo" deve, coerentemente, essere presa in considerazione anche per quelle componenti impiantistiche realizzate prima dell'epoca censuaria di riferimento. Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro il limite precedentemente richiamato (media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile), per tali componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo "a nuovo" deprezzato secondo i coefficienti esposti nella Tabella n. 1, avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la *vita effettiva* di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).