

L'espropriazione di fabbricati di vecchia costruzione

L'ablazione di cespiti del tipo in commento è regolata dall'art. 38 del T.U. sulle espropriazioni per opere di pubblica utilità (D.P.R. 327/2001), secondo il quale alle costruzioni legittimamente edificate compete l'indennità pari al relativo valore venale, senza riduzioni. Il problema si sposta allora sulla determinazione del valore venale di un edificio (o porzione di edificio) di vecchia costruzione.

Giovanni Turola

I procedimenti di stima applicabili

La determinazione dell'indennità espropriativa, e quindi del valore di mercato di un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di espropriazione, può in linea tutt'affatto teorica essere eseguita mediante l'applicazione dei seguenti procedimenti di valutazione:

- stima sintetico-comparativa;
- stima per trasformazione;
- stima a costo di riproduzione vetustato;
- stima in base alla capitalizzazione del reddito.

Esaminiamo qui di seguito la validità e l'idoneità dei procedimenti elencati.

La stima sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa viene eseguita per comparazione con altri cespiti as-

similabili a quello oggetto di valutazione oggetto di compravendita in epoca nota.

Per l'oggettiva difficoltà di reperimento di un sufficiente numero di episodi di mercato confacenti, in pratica si fa riferimento alle mercuriali.

Le quotazioni dei fabbricati vecchi, distinte per destinazione e tipologia, sono infatti riportate dalle mercuriali edite dalle Camere di Commercio, dall'Agenzia del territorio, da Istituti di ricerca per cui la relativa valutazione sembrerebbe agevole.

Sussistono, però, aspetti che la semplicistica applicazione di detti valori unitari non può tenere in considerazione e che nel caso di determinazione dell'indennità di espropriazione devono essere tenuti presenti per evitare quantificazioni non eque.

Si ricorda, infatti, che al pari delle valutazioni per compravendite e per successioni quelle relative alle espropriazioni devono sempre aver riguardo al valore potenziale del cespite oggetto di stima.

• Le indicazioni delle mercuriali

In genere le menzionate pubblicazioni recano i valori unitari di unità immobiliari nuove o ristrutturate, di cespiti immobiliari di età compresa fra i 10 e i 35/40 anni e di vecchia costruzione (oltre i 40 anni). Se si osserva, però, il comportamento degli operatori del mercato immobiliare si rileva che viene solitamente assunto a riferimento il valore unitario di edifici nuovi o ristrutturati al quale viene applicata una congrua riduzione che eguaglia il costo della ristrutturazione.

Tale conteggio – di solito – conduce a risultati discosti dal valore del fabbricato vecchio nella stessa località, ma ciò dipende dalla circostanza che nel concetto di “costo” non vengono comprese tutte le relative componenti per determinare il costo economico tecnico dell’operazione di trasformazione che si ipotizza di istituire (da fabbricato vecchio a fabbricato ristrutturato) considerando il puro costo dell’imprenditore edile e dell’impiantistica, ma trascurando gli oneri finanziari, tributari e il profitto imprenditoriale del promotore dell’operazione.

La consuetudine sopra ricordata conferma in ogni caso che anche secondo il mercato la valutazione di edifici di vecchia costruzione deve essere eseguita in base alle loro intrinseche potenzialità.

La stima per trasformazione

• Il valore potenziale della costruzione

Un edificio di vecchia costruzione può beneficiare di potenzialità inesprese che devono essere esaminate dall’estimatore per evitare gravi errori di valutazione con conseguente determinazione di indennità espropriative incongrue. Mentre l’economista può aver riguardo a situazioni tendenziali, il perito estimatore si baserà sempre su circostanze realmente esistenti.

In primo luogo occorre aver riguardo all’evoluzione subita dalla normativa urbanistica nella località.

La collocazione del cespite nell’ambito urbano può essere mutata: un’ubicazione un tempo considerata periferica o suburbana con l’espansione del centro urbano potrebbe risultare rispettivamente semiperiferica o periferica con corrispondenti mutamenti nelle destinazioni urbanistiche.

Così aree un tempo destinate a insediamenti produttivi possono risultare ambite per edificazioni residenziali, vecchi cascinali di tipo rurale, inglobati nel tessuto urbano, sono ricercati per plurime utilizzazioni estranee all’agricoltura ecc.

Ma anche le intervenute modifiche della normativa edilizia e delle NTA del piano regolatore generale possono determinare notevoli variazioni nel valore degli edifici.

Così, per esempio, la riduzione dell’altezza interna minima dei locali, le modifiche della regolamentazione del computo della S.l.p., per cui al presente sono generalmente escluse le scale, gli anditi e le parti comuni (la cui considerazione in passato aveva spinto i costruttori a realizzare casse scale strettissime e disagiati allo scopo di massimizzare la superficie commercialmente vendibile), ma anche – di contro – le normative sull’obbligatorietà di reperimento dei parcheggi, la regolamentazione degli standard e altro.

La congerie di elementi prima accennati comporta allora la necessità di istituzione, in quasi tutti i casi di valutazione di edifici vecchi, del procedimento di stima denominato del prezzo di trasformazione, che giunge al valore di mercato attuale del cespite per differenza fra il ricavo che potrebbe essere conseguito con la vendita del prodotto edilizio del bene trasformato – come consentito dalla normativa corrente – e il coacervo dei costi necessari per operare la trasformazione, fatta avvertenza che il costo da considerare è quello che in economia aziendale viene denominato economico-tecnico comprendente il profitto, gli interessi passivi, gli oneri tributari ecc.

La stima a costo di riproduzione vetustato

Sotto il delineato profilo il procedimento di stima denominato a costo di riproduzione vetustato, mediante il quale il fabbricato di vecchia costruzione viene valutato come somma del valore dell'area (stabilita con i parametri di stima attuali) e del costo di costruzione a nuovo con abbattimento di quest'ultimo per vetustà e obsolescenza può condurre a risultati inattendibili e quindi fallaci per i seguenti motivi:

- in primo luogo perché non sembra corretto valutare il sedime in base alle quotazioni correnti delle aree edificatorie libere da costruzioni. Queste ultime possono essere edificate secondo i dettami della più moderna tecnica edilizia e soprattutto in base alle esigenze e richieste del mercato mentre l'area di sedime del vecchio edificio è "occupata" ossia vincolata a una costruzione esistente che con la sua struttura, concezione, tipo di materiale impiegati ecc. quasi mai risponderà appieno alle esigenze del mercato;
- in secondo luogo perché l'assunzione di un costo di costruzione a nuovo di un edificio funzionalmente assimilabile a quello oggetto di stima decurtato per l'intervenuta vetustà e obsolescenza può essere giustificata e valida solo nel caso di perpetuazione dell'attuale destinazione del compen-

dio fino all'epoca di cessazione della vita utile della struttura, ma è decisamente inapplicabile qualora il cespite possa essere suscettibile di trasformazione.

La stima a reddito

Per quanto concerne la stima in base alla capitalizzazione del reddito attualmente conseguito mediante la locazione del cespite, poiché lo stesso è per definizione vecchio, si deve presumere che il reddito ritratto sia adeguato alla situazione attuale del compendio e quindi non può tenere conto delle potenzialità del bene in valutazione.

Considerazioni conclusive

Sulla base di quanto detto si può concludere che il procedimento di stima maggiormente idoneo per la valutazione dell'indennità espropriativa di un edificio di vecchia costruzione sia quello per trasformazione ove sussistano le accennate potenzialità inesprese del compendio, mentre i restanti indicati procedimenti risulteranno idonei solo qualora il bene sia da considerarsi tuttora pienamente idoneo in rapporto all'utilizzazione in essere, talché si possa presumere la convenienza alla perpetuazione della situazione in essere anche per il futuro.