

Allegato Tecnico I

APPROCCIO REDDITUALE

Determinazione delle spese (S) e delle perdite eventuali (P_E)

Il presente Allegato tecnico, nell'ambito del procedimento diretto di determinazione della rendita catastale con approccio reddituale (cfr. paragrafo 4 della Circolare), fornisce elementi di dettaglio per la determinazione delle spese (S) e delle perdite eventuali (P_E) definite dagli artt. da 21 a 25 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.

1. *spese di amministrazione* (cfr. art. 21 del Regolamento): si determinano sulla base della relativa contabilità (previa verifica della loro ordinarietà), nel caso in cui la gestione dell'immobile sia affidata dal proprietario a terzi. Nell'ipotesi di gestione da parte del proprietario, tali spese si calcolano presuntivamente, con riferimento agli immobili della stessa categoria la cui gestione è affidata a terzi.

In assenza di dati specifici, l'importo per spese di amministrazione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 2,0% del reddito lordo.

2. *spese di manutenzione* (cfr. art. 22 del Regolamento): sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale, normalmente, si trovano quelle della categoria nel segmento territoriale di riferimento. Per la loro determinazione, può essere individuato il costo storico sostenuto dal proprietario dell'unità immobiliare, purché lo stesso possa considerarsi ordinario (oppure può essere condotta un'indagine di mercato finalizzata a stabilirne la più probabile quantificazione), e riportarlo all'epoca censuaria stabilita per legge, tramite gli specifici indici ISTAT relativi ai costi di costruzione.

Noto l'importo complessivo, occorre di volta in volta stabilire, in relazione alla tipologia immobiliare o impiantistica oggetto di analisi, l'arco temporale nel quale normalmente vengono operati gli interventi di manutenzione.

La quota specifica si determina a mezzo della relazione

$$a_i = \frac{K_i \cdot r}{q^n - 1}$$

dove:

- (K_i) sono le spese di manutenzione riferite alla specifica componente impiantistica o strutturale;
- (r) il più probabile saggio attribuibile al costo del denaro per queste tipologie di spese (in prima approssimazione identificabile nel Tasso Ufficiale di Sconto, pari al 13% nel biennio censuario di riferimento 1988-89);
- (q) il binomio d'interesse, pari a ($1 + r$);
- (n) il numero di anni compreso tra due interventi di manutenzione.

In assenza di dati specifici, l'importo per spese di manutenzione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 12,0% del reddito lordo.

3. *spese di conservazione* (cfr. art. 23 del Regolamento): sono quelle relative alla "quota di assicurazione" ed alla "quota di perpetuità"¹ del capitale fondiario. Nel dettaglio:

a) la *quota di assicurazione* si determina sulla base dei contratti localmente in uso con le società di assicurazione. Per la sua determinazione occorre procedere ad un'analisi di mercato, anche attraverso il reperimento di informazioni specifiche presso gli operatori del settore. La quota si calcola anche se l'unità immobiliare non risulta effettivamente assicurata.

In assenza di dati specifici, l'importo per spese di assicurazione può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria dell'1,0% del reddito lordo;

b) la *quota di perpetuità* si determina sulla base del costo medio di ricostruzione per i fabbricati e di rimpiazzo per gli impianti, diminuiti del valore dei materiali residui e tenuto conto del prevedibile periodo di vita economica dei beni. A tal fine, deve essere utilizzata la relazione

$$a_j = \frac{K_j \cdot r'}{q^m - 1}$$

¹ Altrimenti nota come "spesa di reintegrazione" (cfr. *Manuale operativo delle Stime Immobiliari - M.O.S.I.*).

(operando il calcolo separatamente per le componenti strutturali e quelle impiantistiche), dove:

- (K_j) è il costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica;
- (r') il più probabile saggio attribuibile all'investimento immobiliare analizzato (in prima approssimazione, pari al 13% per le stesse ragioni a cui sopra si è fatto cenno);
- (q) il binomio d'interesse, pari a $(1 + r')$;
- (m) il numero di anni di vita utile della singola componente.

In assenza di dati specifici, l'importo per spese di reintegro può essere determinato, almeno in prima approssimazione, nella misura forfetaria del 12,0% del reddito lordo.

La misura percentuale indicata per la quota può ritenersi valida nell'ordinario campo di incidenza, rispetto all'intero immobile, delle componenti impiantistiche che, come noto, avendo vita utile mediamente più bassa di quelle strutturali, hanno periodi di accumulazione delle quote di reintegro più brevi, con conseguenti ripercussioni sull'ammontare della quota stessa. Ne deriva che per incidenze degli impianti, sul costo complessivo dell'immobile, superiori al 20%, è necessario prendere in considerazione un aumento proporzionale della percentuale del 12% sopra indicata.

4. *perdita relativa agli sfitti* (cfr. art. 24 del Regolamento): si determina tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente fra locazioni successive, nonché la periodicità e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.
5. *rate di fitto dovute e non pagate*² (cfr. art. 25 del Regolamento): si accertano con riferimento al periodo censuario fissato per legge.

In assenza di dati specifici, gli sfitti e le inesigibilità di cui ai precedenti punti 4 e 5 possono essere determinati, almeno in prima approssimazione, nella misura complessiva e forfetaria del 3,0% del reddito lordo.

Pare opportuno sottolineare che le indicazioni quantitative fornite sono puramente orientative, potendosi riscontrare differenze, anche significative, tra le diverse categorie e, all'interno della medesima categoria, tra le varie fattispecie industriali e produttive.

² Altrimenti note come perdite per "insolvenze/inesigibilità" (cfr. Manuale operativo delle Stime Immobiliari - M.O.S.I.).