

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – [www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)

## LA STIMA del VALORE INDUSTRIALE RESIDUO

## LA STIMA DEL VALORE INDUSTRIALE RESIDUO

La stima di un immobile in ragione del proprio **Valore Industriale Residuo** è un percorso assai conosciuto da ogni Commercialista ed esperto contabile del nostro Paese.

Queste stime, negli ultimi anni, hanno progressivamente interessato anche tutta la Pubblica Amministrazione specie tutti gli Enti territoriali in ragione della loro partecipazione alle società miste Pubblico/Private.

Si tratta infatti della metodologia estimativa normativamente prevista per tutte le valutazioni dei beni afferenti la gestione dei **Servizi Pubblici a Rete** o più in generale per tutte le stime afferenti i beni immobiliari e di rete appartenenti alle **società di interesse economico generale**.

La quasi totalità delle convenzioni attualmente in atto tra le diverse Amministrazioni Locali e le società di gestione dei servizi a rete prevedono, al raggiungimento del termine della convenzione, il trasferimento in capo al Comune di tutte le opere e infrastrutture necessarie al funzionamento del servizio medesimo.

Il percorso normativo che riguarda il trasferimento di detti beni dalle società ai Comuni è assai lungo e affonda le proprie radici nell'articolo 24 del R.D. 15.10.1925 n. 2578 [Approvazione del Testo Unico della Legge sull'Assunzione diretta dei Pubblici Servizi da parte dei Comuni e delle Province], il quale sancisce **per i Comuni il diritto al riscatto degli impianti e del relativo materiale mobile ed immobile, passati almeno dieci anni dalla gestione del Servizio [pubblico], corrispondendo un'equa indennità, in base al valore industriale dei Beni e di altri elementi,**

**tra cui le anticipazioni, sussidi ed eventualmente il mancato profitto.**

Il diritto di riscatto è in ogni caso garantito al Comune Concedente anche in base agli artt. 8 e segg. del D.P.R. n. 902/86 [Approvazione del nuovo regolamento delle aziende di servizi dipendenti dagli enti locali].

**Tutti i servizi pubblici locali e specie i servizi a rilevanza economica rientrano quindi nella tipologia estimativa in analisi.**

L'articolo 3-bis, co. 1-bis, Decreto Legge n. 138/2011, nel testo da ultimo novellato dall'art. 1, co. 60 9 , lett. a) Legge 190/2014 interviene per precisare che *"le funzioni di organizzazione dei servizi pubblici locali a rete di rilevanza economica, compresi quelli appartenenti al settore dei rifiuti urbani, di scelta della forma di gestione, di determinazione delle tariffe all'utenza per quanto di competenza, di affidamento della gestione e relativo controllo sono esercitate unicamente dagli enti di governo degli ambiti o bacini territoriali ottimali e omogenei istituiti o designati ai sensi del comma 1 del presente articolo cui gli enti locali partecipano obbligatoriamente."*

La dimensione degli ambiti o bacini territoriali ottimali, da definirsi, a cura delle Regioni e delle Province Autonome, di norma non doveva essere inferiore a quella territorio provinciale, ammettendosene una diversa perimetrazione, in termini meno estesi, solo attraverso una motivazione della scelta sulla scorta di criteri di differenziazione territoriale o socioeconomica e in base a principi di proporzionalità, adeguatezza ed efficienza rispetto alle caratteristiche del servizio.

Le stime del **Valore Industriale Residuo** di regola vengono generalmente richieste dagli Enti pubblici nel momento in cui viene a

determinarsi la necessita di cambiare gestore nell'ambito delle Concessioni/Convenzioni precedentemente sottoscritte.

In termini peritali per esplicare meglio il concetto di **Valore Industriale Residuo** occorre, preliminarmente a quest,o volgere la nostra attenzione in direzione del concetto di "**Valore Industriale Reciproco**".

Il Decreto Ministeriale in data 12 novembre 2011, n. 226 "Regolamento per i criteri di gara e per la valutazione dell'offerta per l'affidamento del servizio della distribuzione del gas naturale" all'articolo 5 comma 5 ci aiuta ad individuare tale concetto: " *Il valore industriale della parte di impianto di proprietà del gestore uscente ... e' pari al costo che dovrebbe essere sostenuto per la sua ricostruzione a nuovo, decurtato del valore del degrado fisico di cui al successivo comma 10 del medesimo articolo, includendo anche le immobilizzazioni in corso come risultano dai libri contabili* ".

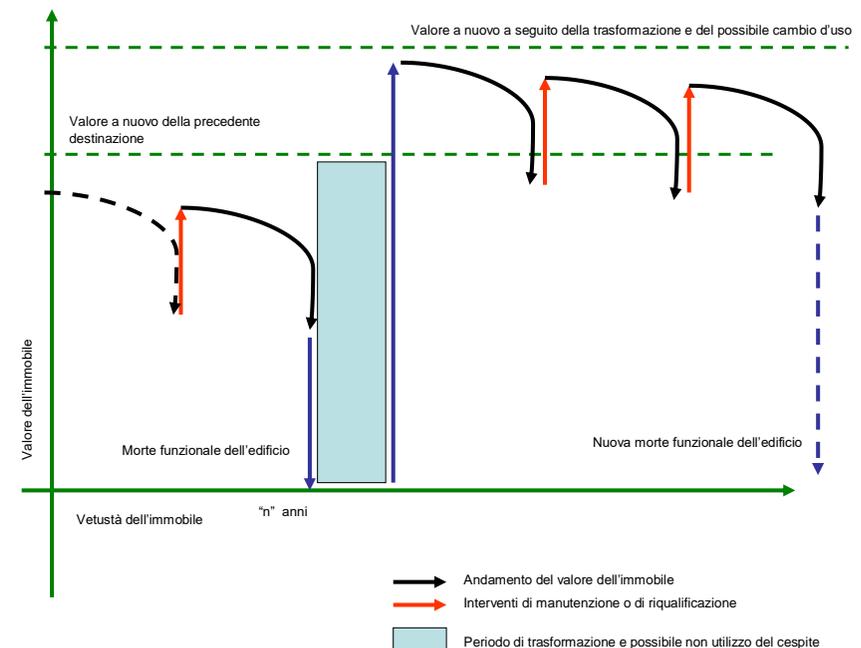
Per quanto accennato, la stima del **Valore Industriale Residuo**, per gli immobili, si sviluppa in ragione della ricerca del concetto di *morte funzionale del cespite* e, attraverso il concetto di Valore di ricostruzione deprezzata, si tende ad individuare il valore del cespite al momento  $A_{today}$ .

Il predetto concetto estimativo, semplice dottrinalmente, in quanto avvicinabile al percorso IVS per *Cost Approach*, nella realtà quotidiana dello sviluppo incontra severi limiti e fondamentali riflessioni procedurali.

In primis e come già accennato, la disamina del cespite deve svilupparsi

con accorto riferimento al concetto di *Morte funzionale del bene*.

Con tale definizione, in dottrina, si tende ad individuare il momento di massimo decadimento funzionale, tecnologico ed operativo di un bene immobiliare. Tale aspetto – difficilmente coincidente con la necessità di demolizione del bene – tende invece ad assumere un concetto più economico, di funzionalità, di efficienza del bene produttivo.



La perizia inerente la ricerca del Valore Industriale Residuo deve quindi interfacciarsi con la disamina sopra descritta ed individuare **un percorso di vita efficace ed efficiente del bene compatibile anche con i limiti strutturali del manufatto.**

In questo contesto si sovrappongono concetti di dilatazione dei cicli manutentivi preventivi, periodici e/o straordinari con formulazioni della convenienza nel rimanere – operativamente – nello stesso stabile.

Definire il valore a nuovo di un edificio NON è quindi il solo passaggio utile necessario. Occorre infatti attribuire al bene in fase di analisi anche una concreta longevità complessiva.

Il degrado fisiologico e tecnologico risulta facilmente abbinabile al concetto di superamento funzionale del bene, ma deve essere rapportato anche all'effettiva utilità degli *upgrade disponibili* [convenienza costo di ammodernamento con incremento dell'efficienza produttiva].

Nel complesso trattasi di percorsi peritali assai complessi che meritano adeguata professionalità e precipua preparazione.

Errori grossolani nel caso di stime per società erogatrici di servizi pubblici possono comportare l'immediato insorgere del **danno erariale**.

Parimenti, nel dettaglio operativo delle società private, un errata valutazione della longevità di vita del manufatto, della propria fungibilità in direzioni di diversi, ma possibili utilizzi potrebbe comportare una sottovalutazione del bene con ingenti danni per la società stessa.

La nostra società da oltre trent'anni interviene nelle filiere estimative in esame per determinare con assoluta precisione ogni dettaglio valutativo.

Il nostro team di professionisti rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento in merito.

[www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)    telefono **0106512078**    cellulare **3398588871** –  
**3713700396**

**AEQUA ROMA** Servizi per le entrate di Roma Capitale

**AFOR** Formazione, Milano

**AGORA'** Ricerca e Formazione, Milano

**ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l.**, Parma

**ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI**, Brescia

**ATA S.p.a.** Azienda Multiservizi, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA"**, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA**, Ferrara

**AZIENDA SANITARIA** di MASSA e CARRARA,

**AZIENZA SANITARIA** di VERCELLI,

**AZIENDA SANITARIA** di TORINO 5,

**AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria"**, Terni

**BANCA CARIGE**

**BANCA DI ROMA**

**BELLUNO TECNOLOGIA**, Belluno

**CMCI S.c.a r.l.**, Genova

**CENTRO STUDI BELLUNESE**, Belluno

**CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO**, Roma

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di GENOVA, Genova

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di SAVONA, Savona

**COMUNE DI AGRATE BRIANZA**, Monza Brianza

**COMUNE DI ALBISSOLA MARINA**, Savona

**COMUNE DI AREZZO**, Arezzo

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**, Vicenza

**COMUNE DI BASTIA UMBRA**, Perugia

**COMUNE DI BERGAMO**, Bergamo

**COMUNE DI CARRARA**, Carrara

**COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, Alessandria

**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**, Livorno

**COMUNE DI CHIERI**, Torino

**COMUNE DI CUNEO**, Cuneo

**COMUNE DI EMPOLI**, Firenze

**COMUNE DI FINALE LIGURE**, Finale Ligure

**COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, Brescia

**COMUNE DI MASSA**, Massa

**COMUNE DI MELEGNANO**, Milano

**COMUNE DI NOVI LIGURE**, Alessandria

**COMUNE DI PERUGIA**, Perugia

**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**, Milano

**COMUNE DI PRATO**, Prato

**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**, Livorno

**COMUNE DI SANREMO**, Sanremo

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, Milano

**COMUNE DI SIENA**, Siena

**COMUNE DI TREVISO**, Treviso

**COMUNE DI VADO LIGURE**, Savona

**COMUNE DI VIGEVANO**, Pavia

**CONFCOMMERCIO**, Pisa

**CONFCOMMERCIO**, Lecce

**C.S.B.** Centro Studi Bellunese, Belluno

**D'APPOLONIA S.p.a.**, Genova

**ECOUTILITY COMPANY**, Parma

**FIMAA**, Lecce

**FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI**, Genova

**FRATELLI DE CIAN s.p.a.**, Belluno

**INSIEL** Informatica, Trieste

**INVA** Informatica Valle D'Aosta, Aosta

**ISFOR 2000** Istituto Superiore di Formazione, Brescia

**KIWA CERMET**, Bologna

**MEA Melagnano Energia Ambiente**, Milano

**OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI**, Genova

**PARCHI NICOLO' s.r.l.**, Genova

**PROGETTO DIFESA**, Unione Consulenza Forense, Monza

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**, Alessandria

**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, Bolzano

**PROVINCIA DI LATINA**, Latina

**REGIONE VENETO**, Venezia

**RIMit, Rete Immobiliare Italiana**

**RINA 1861** Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione

**SAN MARCO S.p.a.** riscossione tributi, Segrate, Milano

**SAT Servizi Ambientali Territoriali**, Vado Ligure, Savona

**SINCO** Sistemi e Ingegneria, Genova

**UNIONE INDUSTRIALI SAVONA**, Savona

**VALORE REALE Sgr**, Milano

# Clienti istituzionali

Ultimo periodo



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova