

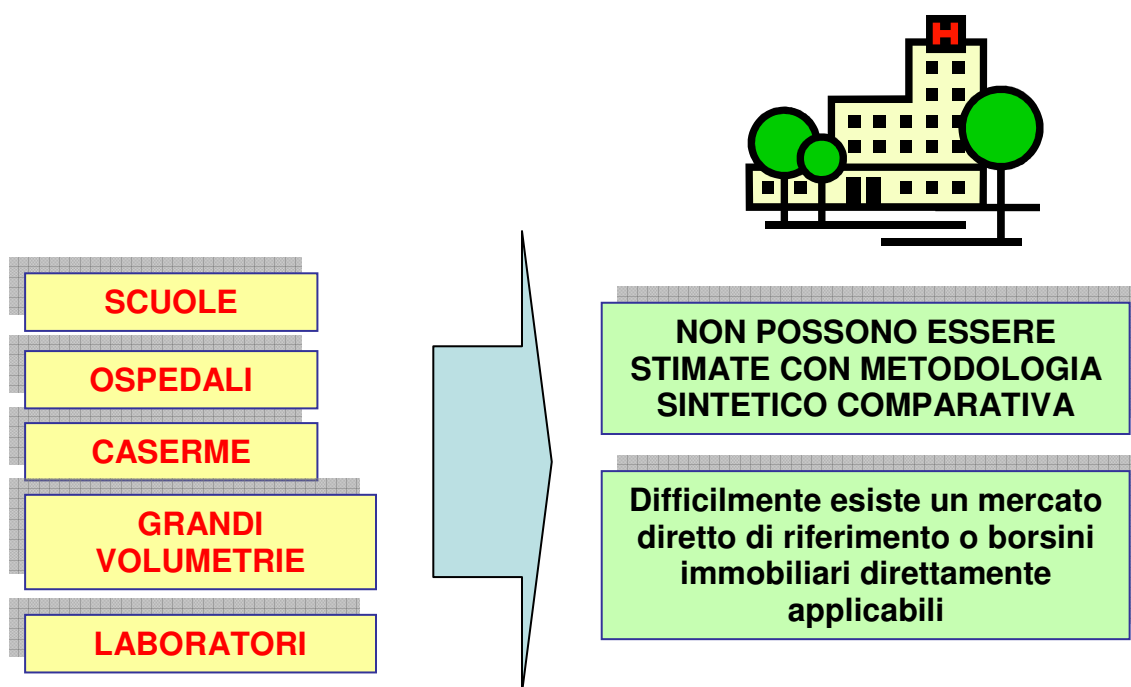
La difficoltà di stimare un immobile pubblico

La stima degli immobili a destinazione pubblica, tradizionalmente, si configura come la più complessa e la più difficile da svolgere.

Le caratteristiche che contraddistinguono i beni pubblici sono peculiari e difficilmente riscontrabili all'interno del mercato privatistico.

Il tecnico viene spesso chiamato ad esprimere giudizi in merito a costruzioni ancora in corso o in fase di progetto o più semplicemente attualmente destinate a diversa destinazione (*uffici da trasformare in scuola*).

Si tratta di casi sottratti al normale mercato immobiliare. In tutti questi casi è pressoché impossibile procedere a stime sintetiche comparative.



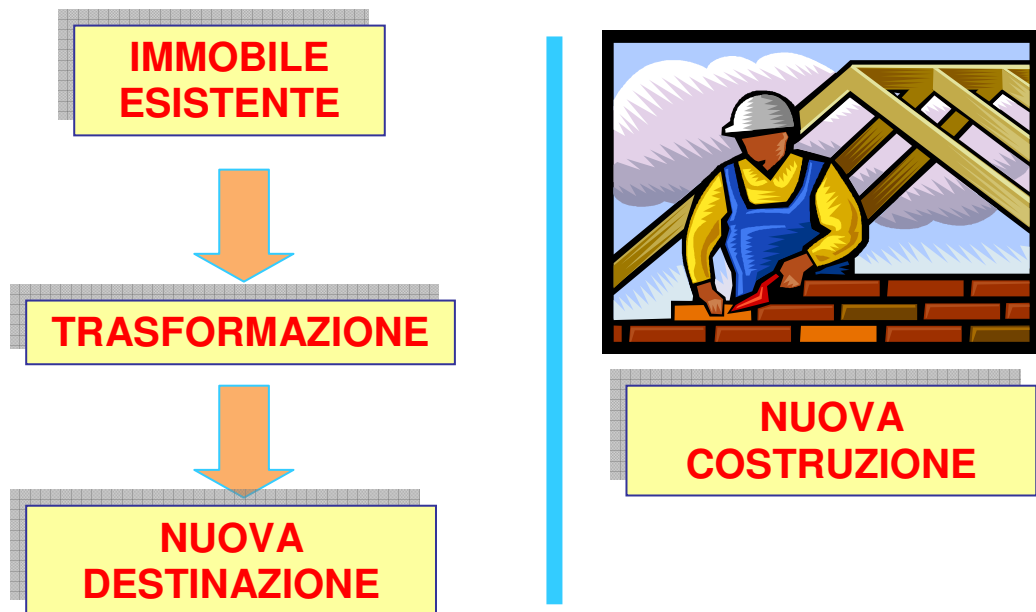
Le problematiche sono ancora più complesse nel caso in cui si debbano giudicare immobili di tipo particolare o speciale quali, ad esempio, scuole, uffici pubblici, caserme, ospedali...

(Come nel campo industriale subentrano problematiche connesse al costo di bonifica dell'immobile.)

(Nel caso inverso di trasformazione ad uso pubblico di un cespite esistente incidono costi normalmente estranei al mercato privatistico come ad esempio la necessità di ricorrere a bonifica bellica dell'area interessata)

Al dipendente pubblico, oltre alla valutazione di stima, di regola si richiede un giudizio tecnico sulla congruità dell'investimento.

La scelta dell'ente spesso rimane in bilico tra la possibilità di realizzare ex novo un nuovo complesso oppure procedere a trasformazione e ristrutturazione di un immobile da acquistare.



In questo specifico contesto il compito dell'estimatore è fondamentale e vincolante per l'ente. La decisione finale dipende dalla congruità alla quale è chiamato il perito.

Decidere il peso di incidenza dalla trasformazione, valutare attentamente i costi generali, il peso dell'esposizione finanziaria, gli oneri di urbanizzazione e i costi di progettazione sono le principali problematiche alle quali è chiamato il tecnico estimatore

Al tecnico, come detto, si richiede quindi di verificare se la costruzione esistente – da sottoporre a ristrutturazione e trasformazione – è più conveniente di una nuova realizzazione

In tutti questi casi lo stimatore deve ricercare, non tanto il vero e proprio "valore di mercato" (*come evidenziato siamo nella piena incertezza dell'esistenza di un mercato di riferimento [i privati quanti ospedali o scuole vendono?]*), quanto il valore massimo attribuibile all'immobile e cioè il valore oltre il quale non vi è più convenienza all'acquisto e quindi diventa preferibile costruire un nuovo immobile. (*oltre al costo dell'immobile occorrerà calcolare anche il costo di acquisizione – comprensivo di esposizione finanziaria – del terreno ove sorgerà la nuova costruzione*)

Poiché nessun ente può permettersi di svendere il proprio patrimonio immobiliare, percorsi analoghi dovranno essere compiuti anche nel caso di procedure di alienazione.

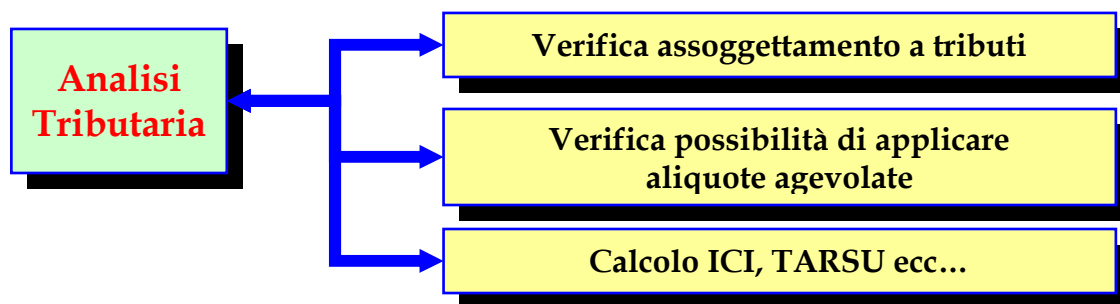
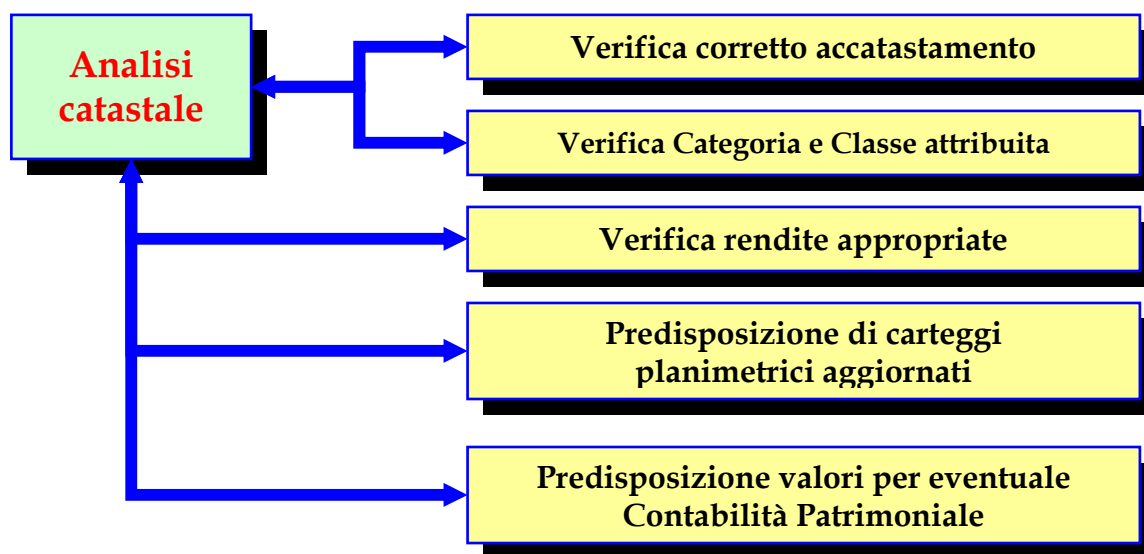
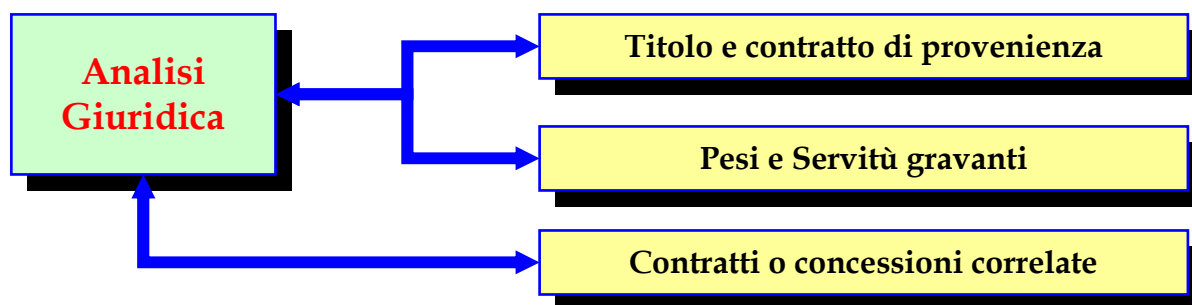
In altre parole occorre verificare il prezzo più basso di vendita oltre il quale esiste maggiore convenienza al mantenimento della proprietà. (*nella speranza che nuove mutazioni urbanistiche o nuove tendenze del mercato rendano maggiormente appetibile l'immobile oggetto di stima*)

La perizia svolta per gli investitori istituzionali nasce e si sviluppa in ragione della specifica richiesta del quesito di stima. Particolare attenzione dovrà essere rivolta nei confronti di tutte le indagini preliminari necessarie ad inquadrare perfettamente ogni problematica.

Oltre al contesto prettamente tecnico, le indagini preliminari dovranno esaminare, con molta cura, ogni dettaglio giuridico. L'analisi della legittimità dell'intervento ma soprattutto la legittimità dell'edificio da trasformare diventano *conditio sine qua* non per la prosecuzione della stima.

Occorre verificare la legittimità della volumetria esistente, l'esistenza stessa di particolari volumetrie sanzionate o viceversa condonate, occorre verificare l'esistenza del decreto di agibilità, abitabilità usabilità dell'immobile, occorre procedere ad attenta analisi dell'attuale accatastamento dell'edificio e occorre altresì verificare l'esatta corrispondenza della categoria depositata.

La destinazione urbanistica dell'immobile deve soddisfare e corrispondere al processo di trasformazione ipotizzato. Occorre verificare con esattezza l'esistenza di particolari servitù o pesi imposti ed infine occorre verificare la posizione tributaria del bene individuando quindi possibili assoggettamenti e/o possibili esenzioni.



La stima di un immobile, e a maggior ragione la valutazione di un cespite pubblico, deve evidenziare, oltre ai costi diretti all'intervento, anche tutti i costi connessi alla successiva gestione dell'immobile. Da qui, la precisa necessità di evidenziare nel percorso estimativo l'eventuale assoggettamento del bene a diversi tributi (Tasse, Imposte, Contributi), la possibilità reale di

richiedere e/o applicare possibili aliquote agevolate ed infine a titolo di programmazione patrimoniale è meglio, ove possibile, dare precise indicazioni in merito all'incidenza futura di imposte o tasse quali l'ICI o la TARSU.

Particolare cura dovrà essere rivolta nei confronti degli eventuali oneri di trasformazione urbanistica, di progettazione, di Direzione Lavori e, nel caso di acquisto da Società, per l'incidenza dell'IVA e di possibili applicazioni di aliquote agevolate.