
GLI IMMOBILI URBANI

GENERALITA', CLASSIFICAZIONI, MERCATO IMMOBILIARE, DISCIPLINA DALL'ATTIVITA' EDILIZIA, LOCAZIONI

L'**ESTIMO CIVILE** o **URBANO** prende in considerazione le valutazioni concernenti gli immobili urbani, ovvero:

- stime relative ai fabbricati civili;
- stime relative alle aree fabbricabili;
- stime relative ai condomini;
- stime relative ai danni ai fabbricati.

Per fabbricato si può intendere

"ogni stabile costruzione realizzata con combinazioni di materiali di qualsiasi genere, assieme riuniti o saldamente connessi, in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare o prestabilita, atta all'uso cui la costruzione è destinata"

I fabbricati si possono classificare in:

- a) **fabbricati urbani**: tutte le costruzioni stabili, di qualunque natura e materiale;
- b) **fabbricati rurali**: costruzioni e manufatti che sono destinati all'esercizio dell'attività agricola come abitazioni rurali, edifici destinati al ricovero delle macchine, degli animali, delle merci e derrate o alla prima manipolazione di prodotti agricoli.

I **fabbricati urbani** si dividono in **civili** e **industriali**.

I **fabbricati civili** sono destinati:

- a *uso residenziale* (le comuni abitazioni)
- a *uso commerciale*: negozi e botteghe
- a *uso terziario*: uffici
- a *uso pubblico*: scuole, ospedali, musei, biblioteche, pinacoteche, caserme, prigioni, edifici per le pubbliche amministrazioni;
- *all'esercizio del culto*.

I **fabbricati industriali** sono destinati **all'esercizio delle attività produttive** del settore economico secondario (ogni tipo di industria):

- *fabbriche*
- *stabilimenti*
- *laboratori*
- *magazzini*
- *ecc.*

Gli edifici residenziali sono i più numerosi e, per essi, è importante il concetto di **unità immobiliare (u.i.)** con cui si intende:

"un fabbricato o una sua porzione che appartenga allo stesso proprietario e sia suscettibile di un reddito proprio indipendente"

(ad es. un appartamento, un negozio, un box costituiscono una u.i., mentre il solo soggiorno di un appartamento non costituisce u.i. perchè non può avere una utilizzazione indipendente dagli altri locali del medesimo appartamento e, pertanto, non è suscettibile di fornire un reddito proprio)

IL MERCATO EDILIZIO

è caratterizzato da notevole rigidità della domanda e dell'offerta.

La **domanda è rigida** in quanto i fabbricati costituiscono beni di prima necessità ed è rigida, di conseguenza, anche la domanda di aree fabbricabili.

L'**offerta è rigida** perchè, almeno nel breve periodo, non è possibile modificare la quantità disponibile di immobili costruiti anche di fronte ad una numerosa richiesta.

L'andamento del mercato edilizio non risulta mai uniforme nell'ambito cittadino e, a volte, neanche nel singolo quartiere. Esistono una serie di aree elementari all'interno delle quali i valori immobiliari assumono caratteri simili e ben definiti. Gli stessi valori di mercato, inoltre, risentono di una offerta tendenzialmente concorrenziale nelle zone periferiche, mentre vi è un regime di oligopolio (l'offerta proviene da pochi venditori) man mano che si passa alle aree urbane più centrali.

Rispetto alla periferia il centro assicura una superiore accessibilità ai servizi di ogni genere che la città può offrire (servizi economici, culturali, sociali) a cui si può accedere con costi di inferiori.

Altro elemento che influisce nella differenziazione dei valori immobiliari è costituito dalla dotazione di infrastrutture (strade principali) e di servizi pubblici della mobilità (linee urbane di trasporto) presenti nell'area.

Per condurre operazioni estimative sufficientemente attendibili bisogna conoscere l'andamento del mercato edilizio nella zona interessata

L'Agenzia del Territorio

cura la formazione e l'aggiornamento periodico di un Osservatorio sul Mercato dei Valori Immobiliari relativamente a tutti gli 8.100 Comuni italiani ed i valori rilevati sono aggiornati dagli

Uffici dell'Agenzia del Territorio presente in ogni capoluogo di provincia.

Per ogni Comune, il territorio viene ripartito in diverse fasce posizionali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata) ed i valori unitari riportati sono riferiti al mercato delle compravendite e delle locazioni interessando le principali tipologie edilizie.

CENNI SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVA' EDILIZIA

La **trasformazione edilizia** del territorio non viene lasciata alla libera iniziativa privata ma è **regolamentata e controllata** soprattutto a livello delle **Amministrazioni Comunali territorialmente competenti**.

La programmazione urbanistica del territorio si concreta nella emanazione del Piano Regolatore Generale, dei Piani Territoriali, dei Piani Generali Comunali, dei Piani Attuativi ed ogni trasformazione edilizia è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte dei Comuni interessati.

I principali **provvedimenti legislativi** riguardano:

- 1) **legge urbanistica fondamentale del 1942** che istituì la "**licenza edilizia**" rilasciata, su richiesta dell'interessato, dall'Amministrazione Comunale;
- 2) **legge del 28.01.1977, n. 10**, che sostituì la licenza edilizia con la "**concessione edilizia**" da richiedere al Sindaco del Comune territorialmente competente. La concessione poteva essere richiesta dal soggetto proprietario dell'immobile (area o fabbricato) ed il rilascio comportava l'**obbligo**, per il richiedente, del **pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un onere proporzionato al costo di costruzione**.
- 3) **D.P.R. del 06.06.2001, n. 380** con cui viene abolita la concessione edilizia e viene sostituita dal "**permesso di costruire**" rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Non sono soggetti al rilascio del permesso di costruire:

- *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- *gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero che alterino la sagoma dell'edificio.*
-

Sono condizionati al rilascio del permesso di costruire:

- *le nuove costruzioni;*
- *le ristrutturazioni urbanistiche;*
- *le ristrutturazioni edilizie.*

Spetta alle **Regioni** stabilire, con legge, quali **interventi** sono **subordinati a permesso di costruire** o a **denuncia di inizio attività (DIA)**.

Il rilascio del permesso di costruire comporta l'obbligo, da parte del richiedente, di corrispondere un **contributo** commisurato alla incidenza degli **oneri di urbanizzazione** e al **costo di costruzione**.

L'**incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata dal Consiglio Comunale** mentre il **costo di costruzione è determinato dalle Regioni** e sono previsti casi di esonero o di riduzione del contributo di costruzione.

LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per **locazione** si intende

"il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo e verso un corrispettivo costituito dal canone o fitto"
(art. 1571 C.C.)

Un fabbricato civile o una sua porzione ha la capacità di produrre reddito e ciò dipende dalla sua diretta o indiretta utilizzazione.

Gli immobili direttamente destinati ad *uso commerciale o terziario* sono beni strumentali e concorrono alla produzione del reddito derivante dall'attività che vi si svolge.

Gli immobili che vengono dati in locazione, con *destinazione residenziale* o altra utilizzazione, producono un reddito proprio e indipendente derivante dal corrispettivo tratto dalla locazione.

✚ Equo canone

Istituito con **Legge del 27.10.1978, n. 392** che introdusse un regime differenziato riguardo la determinazione dei canoni di locazione degli immobili urbani:

- per gli *immobili adibiti ad uso commerciale*, industriale, artigianale o di interesse turistico o utilizzati per attività professionali, il canone era determinato contrattualmente;
- per gli immobili *locati ad uso abitativo* il canone doveva calcolarsi in base alle norme stabilite dalla legge (l'equo canone prevedeva il calcolo della *superficie convenzionale* e del *costo unitario di produzione* per ottenere il "*valore locativo*" che, moltiplicato per un tasso fisso del 3,8%, originava il *canone annuo* che diviso 12 dava il *canone mensile*. Si utilizzavano *coefficienti correttivi* in riferimento alla tipologia catastale, alla ubicazione dell'immobile, al livello del piano, allo stato di conservazione e manutenzione, alla vetustà del fabbricato, ecc.).

✚ I contratti in deroga

Con **D.L. del 11.07.1992, n.333, convertito in Legge del 08.08.1992, n. 359**, si introdussero norme che consentivano alle parti di apportare *deroghe* alla disciplina dettata dalla legge sull'equo canone del 1978.

Locatore e conduttore potevano prevedere un canone di locazione libero e svincolato dai dettami della legge 392/78 e la stipulazione dei contratti in deroga poteva avvenire con l'assistenza delle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori tramite le organizzazioni provinciali pur non sussistendo l'obbligo dell'assistenza sindacale.

✚ La Legge del 09.12.1998, n. 431

La **Legge 431/98** abroga il regime di equo canone e dei patti in deroga e introduce il nuovo regime che prevede la facoltà per le parti di scegliere fra due tipi di contratto:

- il contratto libero, il cui canone è fissato liberamente dai contraenti e la durata è di 4 anni, rinnovabile per altri 4;
- il contratto assistito, la cui durata è fissata in 3 anni ed è rinnovabile per altri 2. La misura del canone viene fissata da un accordo tra le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini.

CARATTERI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I **parametri** o le **caratteristiche principali** sono:

- + **prossimità ad un centro/i** di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- + **salubrità della zona**, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- + **efficienza dei servizi e della viabilità** della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- + **panoramicità**, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- + **la presenza di attività economiche** nella zona ad esempio, negozi, ecc.;
- + **ceto sociale della popolazione** presente: zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- + **le categorie delle unità abitative** presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- + **la possibilità di parcheggiare** nella zona, se a pagamento o gratuito;
- + **la densità edilizia** della zona (bassa, media, alta);
- + **presenza di aree degradate** nella zona.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa, quali:

- + **la sua destinazione d'uso** (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- + **la sua composizione**, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- + **la vetustà dell'immobile** ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- + **l'orientamento e la luminosità** con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- + **il grado di rifinitura dell'immobile** che individua le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- + **il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti**; la verifica delle normative in merito, in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- + **la prospicienza rispetto a vie o piazze** che caratterizzano la zona.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato, quali:

- + **numero di unità abitative per piano**, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- + **il grado di funzionalità ed efficienza** degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- + **la presenza di box auto o garage**, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- + **la presenza di portineria o custode**.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare:

- + **reddito da affitto**;
- + **eventuale inesigibilità** degli inquilini;
- + **eventuale vincolo storico ambientale** o altro.

Le **condizioni estrinseche ed intrinseche influiscono**, in gran parte,
sul **valore dell'immobile in quanto agiscono sul reddito (Bf)**

Alcune caratteristiche, pur influenzando sul valore, non hanno riflessi sul reddito e vengono definiti **comodi** che possono essere **attivi** se determinano un aumento di valore o **passivi** (scomodi) se ne determinano una diminuzione.

I **comodi non sono quantificabili monetariamente** per cui il **perito**, nella stima analitica (Bf/r), **dovrà agire sul saggio di capitalizzazione** per ottenere una variazione del valore in più o in meno.

I comodi attivi determinano una **riduzione del saggio** ed un **aumento del Vo** mentre i **comodi negativi** determinano un **aumento del saggio** ed una **diminuzione del Vo**.

Il **metodo di stima conduce ad individuare il valore normale o ordinario dell'immobile e, nel caso in cui l'immobile oggetto di stima, presenti caratteri che lo diversificano dalla norma, sarà necessario modificare il valore normale attraverso le aggiunte o le detrazioni.**