

# STIME RELATIVE AI MIGLIORAMENTI FONDIARI

## 1. GENERALITA' SUI MIGLIORAMENTI FONDIARI E SUI PROBLEMI ESTIMATIVI CONNESSI

Un miglioramento fondiario è un investimento stabile di capitale e di lavoro fatto su un fondo rustico o urbano al fine di conseguire un determinato utile economico. Per investimento stabile si intende un'opera che sia capace di manifestare i suoi effetti durevolmente nel tempo e diventi, una volta compiuta, una componente inscindibile del fondo. Simili ai miglioramenti sono le **addizioni**, consistenti in opere separabili da terreno senza che questo ne venga danneggiato. L'utile economico che si ottiene con un miglioramento può consistere nell'aumento del valor capitale del fondo o nell'aumento della sua capacità di reddito. Un'opera di miglioramento determina un incremento di valore del fondo migliorato. Tale incremento è dovuto, a volte, ad un aumento della capacità di reddito del fondo, senza che varino le condizioni che influiscono sulla sua appetibilità. Un'opera di miglioramento rappresenta poi sempre una forma d'investimento di capitale, che si pone in alternativa con altre forme concorrenti d'investimento, all'interno dello stesso fondo o al di fuori di esso. I problemi estimativi relativi a miglioramenti fondiari tecnicamente fattibili possono essere i seguenti:

- 1) Valutazione della convenienza a compiere un miglioramento;
- 2) Stima di un fondo suscettibile di un miglioramento fondiario;
- 3) Stima dell'indennità spettante a chi ha compiuto un miglioramento su fondo altrui.

La soluzione dei problemi indicati richiede sempre la preventiva valutazione del costo del miglioramento.

## 2. STIMA DEL COSTO DI UN MIGLIORAMENTO FONDIARIO

Un miglioramento fondiario richiede tempo di esecuzione che può anche essere lungo. Durante questo tempo, che esegue il miglioramento deve affrontare certi oneri che costituiscono i **costi diretti del miglior manto (kd)**; essi comprendono sia le spese effettivamente erogate sia le spese presunte corrispondenti ai compensi per le prestazioni fornite dallo stesso realizzatore dell'opera. Se l'esecuzione dell'opera comporta l'occupazione di terreni, l'impedimento di coltivazioni o il danneggiamento di colture in atto, esisteranno i **costi indiretti del miglioramento (Ki)**, consistenti in perdite di beneficio fondiario. Tali perdite vanno valutate per confronto con la situazione precedente l'inizio dei lavori, cosicché se in un certo anno il beneficio fondiario transitorio (**Bft**) risulta inferiore a quello ante-miglioramento (**Bfa**), il costo indiretto per quell'anno sarà dato da:

$$K_i = B_{fa} - B_{ft}$$

Si avranno in alcuni casi **incrementi di reddito (Ir)**:

$$I_r = B_{ft} - B_{fa}$$

Il costo globale del miglioramento riferito alla fine dei lavori ( $K_n$ ) sarà dato da:

$$K_n = \sum K_d + \sum K_i - \sum I_r$$

Per chi esegue il miglioramento le diverse componenti del costo sono economicamente equivalenti: è infatti del tutto indifferente che un costo sia presente sotto la specie di una spesa effettivamente sostenuta o sotto la specie di un guadagno mancato.

### 3. GIUDIZI DI CONVENIENZA RELATIVI AI MIGLIORAMENTI FONDIARI

Poiché un miglioramento fondiario comporta sempre un costo, esso sarà conveniente soltanto se l'utilità dell'opera risulterà superiore al sacrificio economico che essa richiede. Il giudizio di convenienza può essere formulato in **termini di valor capitale, termini di reddito, termini di fruttuosità del capitale investito.**

#### 3.1. Giudizio di convenienza in termini di valor capitale

In termini di valor capitale un miglioramento è conveniente se l'incremento di valore del fondo è maggiore o al limite uguale al costo dell'opera, cioè se sussiste la seguente condizione

$$V_n - V_o \geq K_n$$

Essendo:

$V_n$  = valore del fondo migliorato

$V_o$  = valore del fondo non migliorato

$K_n$  = costo globale del miglioramento riferito alla fine dei lavori.

I tre termini della relazione debbono essere riferiti allo stesso istante e questo non può che essere il momento in cui le opere risulteranno ultimate.

#### 3.2. Giudizio di convenienza in termini di reddito

Nel caso di un fondo urbano locato o di un fondo rustico concesso in affitto, per i quali il reddito del proprietario si identifica con il beneficio fondiario, il miglioramento è conveniente se l'incremento di beneficio di fondiario ( $B_{fp} - B_{fa}$ ) è maggiore o al limite uguale all'interesse annuo sul costo del miglioramento, cioè se sussiste la condizione:

$$B_{fp} - B_{fa} \geq K_n \cdot i$$

Per un fabbricato migliorato, il  $B_f$  cresce se le unità immobiliari che comprende sono locabili a canoni maggiorati, o se dalla trasformazione risultano nuove unità

immobiliari. Per un fondo rustico affittato, Il Bf può cambiare se muta qualcuno degli elementi in base ai quali, a norma della legge 203/1982.

### 3.3. Giudizio di convenienza in termini di fruttuosità del capitale investito

Il saggio di fruttuosità del capitale investito sotto forma di miglioramento è dato dal rapporto fra l'incremento di beneficio fondiario e il costo dell'opera, cioè da:

$$if = \frac{B_{fp} - B_{fa}}{K_n}$$

Il miglioramento fondiario è conveniente se il suo saggio di fruttuosità risulta superiore o al limite uguale ad un saggio di riferimento (i), cioè se sussiste la condizione:

$$If \geq i$$

Il saggio di riferimento può essere quello di approvvigionamento del capitale necessario all'esecuzione del miglioramento.

## 4. STIMA DI UN FONDO SUSCETTIBILE DI ORDINARIO MIGLIORAMENTO

Se un fondo si presenta suscettibile di ordinario miglior manto, la sua stima deve essere fatta a **valore di trasformazione** (o valore parziale ).

$$V_{op} = \frac{B_{fp}}{r} - (B_{fp} - B_{fa}) \frac{(1+r)^n - 1}{r} - \frac{K_o}{r(1+r)^n}$$

Il primo termine  $B_{fp}/r$  rappresenta il valore ordinario del fondo e gli altri indicano detrazioni da apportare al valore ordinario per tener conto dei minori redditi transitori e del costo delle opere.

L'espressione sintetica del *valore di trasformazione*, è la seguente:

$$V_{op} = (V_n - K_n) \frac{1}{(1+i)^n}$$

Nella quale l'anticipazione al momento della stima della differenza (  $V_n - K_n$  ) ha lo scopo di riferire all'attualità un valore capitale futuro e andrà fatta al saggio medio di impiego del denaro ne tempo n (saggio commerciale o finanziario a seconda della durata del periodo).