

Valutazione immobiliare comunale – La fine delle riserve occulte



Stein am Rhein: Canton Sciaffusa, cittadina medievale sul Reno; ca. 3500 abitanti. Istituzioni politiche: consiglio comunale e assemblea comunale. Industria, commercio, turismo, agricoltura e viticoltura

L'importanza della valutazione all'inizio della gestione immobiliare comunale nell'ambito del MCA2 è fondamentale. Ma il lavoro vero e proprio inizia però in seguito: nel comune appunto – con l'interpretazione e l'attuazione dei dati di mercato raccolti.

Con l'estrapolazione dei dati di mercato viene posta la prima pietra. Riconoscere se sono attendibili, è un compito che spetta al committente sulla scorta della valutazione. La valutazione di mercato funge da base per diventare poi autorità di controllo per la gestione immobiliare del comune. Con l'introduzione del modello contabile armonizzato MCA2¹ i rendiconti della pubblica amministrazione sono destinati a diventare più trasparenti, sia verso l'interno che verso l'esterno, e ad aprire nuovi orizzonti. È noto che nella Svizzera federalista questi processi durano anni. Il comune di Stein am Rhein ha deciso di sfruttare

questa opportunità per sistemare le strutture trascurate. Con l'attuazione del MCA2 la valutazione delle proprietà immobiliari pubbliche assume un significato completamente nuovo.

Il MCA2 richiede trasparenza

Così la Direzione finanziaria di Berna nel 2012: «Se finora i rendiconti, in particolare nell'ambito della valutazione dei beni amministrativi, sono stati improntati al principio commerciale della precauzione, da oggi alla politica e alla popolazione si dovrà presentare un quadro delle finanze pubbliche conforme ai fatti. Con il nuovo modello tutti i valori dovranno essere rappresentati come sono effettivamente. Non dovranno più esserci riserve occulte e altre voci difficilmente comprensibili.» Rientrano fra i beni amministrativi sostanzialmente gli immobili indispensabili per lo svolgimento dei servizi di pubblica utilità, quali ad esempio gli edifici amministrativi, gli stabilimenti o

le infrastrutture dei comparti sanità e scuola. L'interesse per un loro censimento contabile è in primis di natura economica. Per gli immobili che rappresentano dei beni patrimoniali le cose stanno diversamente, perché queste proprietà immobiliari non indispensabili, i terreni non edificati o gli immobili soggetti a cambio di destinazione d'uso, sono maggiormente esposti agli influssi del mercato. Ed è qui che le valutazioni conformi ai criteri del mercato costituiscono le basi imprescindibili per qualunque procedura strategica.

Il comune è sulla buona strada

L'amministrazione comunale di Stein am Rhein è un passo avanti rispetto alla legislazione cantonale. Dispone di numerose aree edificabili: superfici a destinazione residenziale, commerciale e industriale, terreni edificati e non edificati. Il valore di mercato di questo portafoglio, che comunque è ben lungi dall'includere tutti i terreni di proprietà

del comune, supera i 20 milioni di franchi – il doppio rispetto al valore contabilizzato finora. Un portafoglio variegato e diversificato. L'incarico di valutazione comprende alcune proprietà immobiliari con retroscena problematici, mentre, in termini di valore, prevalgono le proprietà equiparabili agli immobili da investimento facilmente gestibili. Dei 16 immobili totali almeno 10 non sono negoziabili. Nel portafoglio di valutazione si trovano anche immobili per i quali è sopraggiunto uno stallo operativo dovuto a quattro problematiche: conformità di zona, urbanizzazione, siti contaminati, servitù. Poiché per risultati di valutazione corretti oltre alle opportunità e ai rischi vanno estrapolati anche gli influssi e gli ostacoli, la considerazione del valore di mercato nel patrimo-

nio immobiliare comunale offre le migliori basi strategiche.

Cosa fare con 10 milioni di franchi di plusvalenza?

La rappresentazione del patrimonio immobiliare in conformità al valore di mercato di norma comporta una plusvalenza. Il comune di Stein am Rhein non risulta perciò semplicemente essere più ricco di 10 milioni di franchi, in quanto si tratta di un valore aggiunto potenziale, sfruttabile solo con la definizione e l'attuazione di obiettivi strategici. È nell'acquisire quante più conoscenze possibili su risorse, potenziale, limiti e ostacoli che sta la base del lavoro del comune. Un'attività che va filtrata, pianificata, attuata e comunicata.

L'importanza della tempestività

Ciò che più conta per la riuscita dell'attuazione è la tempestività. La valutazione riproduce l'evoluzione plausibile di un immobile e, ricavando il valore di mercato, definisce le conseguenze, in termini di valore, delle caratteristiche di un immobile. Ogni comune dispone di immobili sul proprio territorio – per alcuni terreni assume perfino il ruolo del concorrente di se stesso – e dunque dovrebbe essere dotato di una notevole sensibilità strategica. La valutazione deve delineare i valori e le condizioni quadro e stimolare nuove visioni.

Nota

- 1 Modello contabile armonizzato per le finanze pubbliche; 2ª edizione. Basato sulle norme e raccomandazioni internazionali (International Public Sector Accounting Standards IPSAS)

Maggiore trasparenza

Quali sono i beni amministrativi e quali quelli patrimoniali? Si tratta di due concetti che da tempo necessitano di maggiore chiarezza. Considerando il valore di mercato si possono mettere in discussione tali fondamenti dell'amministrazione comunale. Ad ogni funzione non deve necessariamente corrispondere un proprio edificio: questo può venire affittato, diviso, venduto e riaffittato. Il tema del «sale and lease back» interessa tutti e 16 gli immobili. La trasparenza si manifesta attraverso la possibilità di confronto e il benchmarking, nonché grazie all'aumentata visibilità del quadro gestionale e operativo a livello amministrativo e politico. Sebbene gli immobili comunali seguano altre strategie, tenere conto del mercato si conferma l'approccio giusto.

Gestire e operare

La trasparenza costituisce il presupposto per la discussione di questioni strategiche. Rientrano in questo concetto anche il ricavare e implementare una strategia adatta da parte di tutte le autorità municipali. Gli immobili comunali dispongono di valori che vanno oltre il puro valore di mercato e i valori strategici a lungo termine. Valore e utile possono venire intesi come direzione dello sviluppo e del benessere del comune. Un immobile può realizzare valori di mercato più bassi, ma generare comunque un valore collettivo molto più alto.

La politica immobiliare comunale persegue obiettivi strategici a lungo termine che non vengono coperti solo tenendo conto del valore di mercato. Non è compito della valutazione rappresentare tali risultati, tuttavia analizzando la situazione iniziale e la plausibilità si possono fornire preziosi supporti decisionali. Così come valori corretti e conformi al mercato possono anche togliere eventuali illusioni sui valori taciti presunti come elevati.



Ernst Reich

Architetto SWB, MAS in Real Estate Management FHO
Consulenza e valutazione immobiliare