



Buon appetito!

Di svalutazione si è già scritto spesso su questa rivista. E a ragione, perché chi valuta deve anche svalutare.

Questo, perlomeno, è quanto pensano tanti valutatori, forse la maggioranza, o quasi tutti. E ciò che pensano in molti non può essere sbagliato. Ma è per forza giusto?

Tutto invecchia, questo è innegabile. E gli edifici non fanno eccezione. Ed è qui che comincia il nesso causale degli errori. Ciò che invecchia, perde valore. Questa svalutazione, chiamata anche deprezzamento tecnico, in linea teorica si può stabilire con precisione. Ma come elemento di valore negativo trova posto solo nell'ottica del valore reale. In un flusso di cassa ha senso come una giraffa al polo sud. Un cash flow mostra per definizione solo i flussi monetari. Il deprezzamento si affronta con interventi di riparazione e rinnovamento. In materia di età degli elementi costruttivi esistono fonti di ogni sorta. Nel loro insieme i dati sulla durata di vita mostrano notevoli differenze a seconda dell'elemento costruttivo. Per l'intonaco esterno si va da 20 a 60 anni.¹

La varietà degli elementi costruttivi viene semplificata tramite la creazione di vari gruppi. Così, ad esempio, nell'elemento costruttivo «facciata» vanno a finire componenti diversi come tinteggiatura, intonaco, davanzali, stipiti e balconi, con una durata di vita complessiva uniformata a 30 o 35 anni. Quando sostituire l'intonaco interno? O le canaline dei cavi elettrici? Anche la spesa teorica per gli interventi di ristrutturazione si può stabilire con precisione. Matematica finanziaria!

Teoricamente corretto

Da questo procedimento di calcolo teoricamente perfetto menti brillanti hanno ricavato un fantastico numero degno del Cirque du Soleil, sul trapezio senza rete! Hanno trasformato questi importi, teoricamente corretti, in versamenti annuali, teoricamente corretti, in un maialino-salvadanaio teorico che il proprietario della casa, teoricamente corretto, rompe in un determinato momento, teoricamente corretto, e con il suo contenuto ristruttura gli elementi costruttivi, teoricamente corretti, che necessitano di riparazione – sempreché – per qualsivoglia motivo – non lo sorprenda una mancanza di fondi.

Con ristrutturazioni al ritmo di ogni 20–25 anni si è molto più vicini alla realtà.»

Questa meraviglia di calcolo ha i suoi punti critici. La durata di vita teorica è quasi sempre notevolmente più breve rispetto all'età degli elementi costruttivi che vediamo tutti i giorni. Bagni e cucine oltre i quaranta o finestre e facciate in età pensionabile continuano a non essere una rarità. Con ristrutturazioni al ritmo di ogni 20–25 anni si è molto più vicini alla realtà, senza contare che quasi il 90 per cento degli edifici residenziali è di proprietà di privati. Quando ristrutturare gli elementi costruttivi non dipende tanto dalla durata di vita teorica degli elementi nel loro complesso, quanto piuttosto dalla situazione personale e finanziaria dei proprietari.

Al valutatore non sono di aiuto né numeri acrobatici né tabelle. E se nell'ambito di una valutazione con il metodo DCF effettua un deprezzamento, magari tecnico, e dai versa-

menti annuali nel salvadanaio crea ciò che viene definito accantonamento, tutto ciò non ha nulla a che fare con il cash flow futuro da rappresentare nella maniera più precisa possibile, con la tipica conseguenza di un valore di mercato troppo basso, una rendita annuale troppo bassa e, ancora, di un IRR (Internal Rate of Return) troppo basso.

Ponderazione pragmatica

Per fortuna i numeri da circo non sono da tutti. Questi valutatori sempliciotti preferiscono evitare le esibizioni sul trapezio e riflettere invece, in maniera molto pragmatica, su cosa e in quale anno futuro il proprietario potrebbe fare in concreto in termini di ristrutturazione, in base alle condizioni dell'edificio e alla situazione di mercato, e su quanto verrà a costare in concreto. Naturalmente l'ultimo anno va accantonata un'annualità da destinare

agli interventi futuri. Ma i maialini lasciamoli pure ai patiti della buona tavola. Con crauti e patate.

Martin Frei

MSc ETH in architettura/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWL, Zurigo

¹ Ad esempio in «Comportamento degli elementi costruttivi durante l'invecchiamento e costi di mantenimento», IP Bau, pag. 100.