



MOTO PERPETUO

Oltre al salotto dell'esame, nelle clausole di contratto del semplice valutatore rientra il tavolo dell'esame. Mentre sul primo le persone si sdraiano, sul secondo si appoggiano documenti. Ed è lì che troviamo centonovantadue pagine di perizia.

Sì, avete capito bene: di una sola perizia di valutazione. A cui vanno aggiunte altrettante pagine di allegati. Oplà! Chapeau! È dal periodo americano che al semplice valutatore non capitavano più tra le mani simili documenti belli corposi dall'altisonante nome di «Appraisal Report».

A onor del vero va detto che in questo caso le pagine in questione – oltre trecentocinquanta – fanno parte di una perizia giudiziaria. Davanti a un tribunale non si devono lesinare le parole, questo lo impone già la stessa udienza giudiziaria per sua natura. Il tribunale verifica perlomeno se la perizia è completa, chiara, pertinente, fondata e non contraddittoria. Questo naturalmente lo sa anche il perito autore di questa perizia mastodontica, tant'è



L'opera citata più di frequente nelle fonti della voluminosa perizia non fa parte della letteratura specializzata in materia di valutazione, ma è invece il «Commento alla legislazione tributaria unificata di Zurigo».



che oltre alla formazione come valutatore immobiliare vanta anche una laurea in giurisprudenza. Nelle perizie giudiziarie sono inevitabili deduzioni circostanziate, motivazioni e citazioni.

Pertanto anche in queste centonovantadue pagine si fa abbondante uso di citazioni. Delle duecentonovantanove note a piè di pagina, circa due terzi rimandano a leggi, regolamenti o atti in allegato. L'aspetto interessante tuttavia riguarda le circa sessanta note a piè di pagina con rimandi alla letteratura specializzata in materia di valutazione. Ma già una prima rapida occhiata alla letteratura elencata riserva la prima sorpresa. A parte un'opera in due volumi della legge sulla pianificazione del territorio di Zurigo il menu letterario è senza pretese: il Manuale svizzero del valutatore, Kaspar Fierz e – udite udite – Naegeli Wenger, edizione 1997. I grandi assenti: Swiss Valuation Standard, Canonica, le eccellenti pubblicazioni della ZKB come «Il mercato immobiliare di Zurigo: prezzi e investimenti immobiliari sotto la lente» (1996), «Prezzi, canoni di locazione e rendite: il mercato immobiliare diventa trasparente» (2004), «Suolo prezioso» (2008), alcune opere internazionali come gli International Valuation Standards o «Determinazione del valore commerciale dei terreni» (2014) di Kleiber. Le pubblicazioni della ZKB sono utili soprattutto se si utilizza il metodo dei valori di riferimento perché – diver-

samente da Canonica – mostrano possibilità concrete di confronto con i terreni di riferimento.

Una collaborazione quasi perfetta – Ma è davvero conveniente?

L'opera citata più di frequente nelle fonti della voluminosa perizia non fa parte della letteratura specializzata in materia di valutazione, ma è invece il «Commento alla legislazione tributaria unificata di Zurigo» di Richner, Frei, Kaufmann, Meuter (2013). Trentasei note a piè di pagina sottolineano l'importanza del libro per il valutatore in questione. Questa vera e propria opera standard sulla legislazione fiscale zurighese tratta fra l'altro, dal punto di vista del diritto tributario, anche di temi di cui possono occuparsi i valutatori immobiliari. Conoscerla, se non altro per i valutatori del Canton Zurigo che hanno a che fare con argomenti che gravitano attorno all'orbita tributaria, è un must. Per i contenuti del libro il team degli autori, con il prof. Felix Richner come frontman, attinge naturalmente a piene mani alle sentenze giudiziarie in materia di diritto tributario. Allora perché stupirsi, se non è solo il nostro perito giudiziario a citare spesso Richner, ma lo fanno regolarmente anche gli stessi tribunali? Così si può affermare senza tema di smentita che siamo incappati in una collaborazione quasi perfetta. Richner cita i tribunali, i

tribunali citano Richner. Un moto perpetuo dunque? Si può, anzi, si deve gridare eureka?

I semplici valutatori credono di sapere che i tribunali, in un settore in perenne evoluzione come quello della valutazione immobiliare, non sono dei front runner ma piuttosto, diciamo, dei tradizionalisti. Già solo l'espressione «valore commerciale», ancora legata all'infelice valore misto in non poche e tutt'altro che vecchie sentenze, ne è un esempio. La collaborazione quasi perfetta forse sarebbe meno conveniente nell'ottica di un'evoluzione della dottrina. In effetti in biologia esiste l'autoimpollinazione. Questa forma di autofecondazione sembra comunque non essere stata nociva per l'evoluzione.



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



GUT GEBRÜLLT, LÖWE.

Sagt der Volksmund.

Wir meinen:

**Nicht lauter brüllen,
sondern gemeinsam
Sinn erzeugen.**