

La valutazione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti

[Per la valutazione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti ai sensi del Codice Civile Art. da 779 a 779 I si presuppone il possesso di conoscenze matematico-finanziarie, legali oltre che del mercato. A seguire vi spiegheremo come un diritto di superficie per sé stante e permanente, così come il fondo servente, possono essere valutati in modo estremamente semplice e conveniente, ma comunque corretto. Tutti i calcoli si basano sul noto sistema MEV \(Multi Element Value\). Naturalmente possono essere riprodotti anche in un sistema DCF.](#)

La costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente richiede la certificazione pubblica e la registrazione nel libro fondiario. Il contratto inerente il diritto di superficie e le sue disposizioni influenzano il valore del diritto di superficie e del fondo servente. Nella perizia il valutatore può commentare un contratto, tuttavia non può prescindere dalle condizioni contrattuali, essendo queste vincolanti in ogni caso.

Principi generali

Come per tutti i beni aventi un valore, anche negli immobili soggetti a diritto di superficie vale il principio secondo il quale il valore deriva dal beneficio che esso apporterà ancora in futuro. La caratteristica saliente dei diritti di superficie e dei fondi ad esso soggetti è il limite temporale: ogni rapporto basato su un diritto di superficie ha una durata a termine prestabilita. Ogni oggetto del diritto di superficie comprende elementi a tempo determinato (durata del diritto

Prospetto reddituale

Valore locativo permanente	1017336
-----------------------------------	----------------

Capitalizzazione lorda

Capitale di terzi	70%	a	3,00%	2,10%	
Capitale proprio	30%	a	5,00%	1,50%	
Tasso d'interesse netto / Reddito netto				3,60%	765224
Spese di gestione in % del valore locativo			2,00%	0,10%	20347
Rischio sul tasso d'interesse in % del valore locativo			1,00%	0,05%	10173
Spese amministrative in % del valore locativo			3,50%	0,17%	35607
Manutenzione e riparazione in % dei costi di riproduzione			0,40%	0,28%	59778
Accantonamenti				0,59%	126206
Tasso di capitalizzazione lordo				4,79%	1017336

di superficie, numero di corresponsioni di interessi ecc.), che sono stati definiti tra le parti attraverso un accordo contrattuale. In linea di principio, detti elementi devono essere sempre valutati con metodi di calcolo basati sul valore attuale.

Oggetti della valutazione

Con la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente, è attuata una divisione dell'immobile, e a partire da un oggetto sono creati ex-novo due oggetti differenti: il «diritto di superficie» vero e proprio e il «fondo servente». Il valore di entrambi può essere calcolato singolarmente ed ambedue gli oggetti presentano vari elementi di valore. Dalla somma di tutti gli elementi di valore di entrambi gli oggetti si ottiene il valore commerciale dell'immobile indiviso.

Il tasso d'interesse

Per i calcoli degli elementi di valore a termine del diritto di superficie è sempre applicato il tasso d'interesse netto dell'oggetto del diritto di superficie. Come tasso d'interesse netto vale il tasso d'interesse tipico dell'oggetto dato da capitale di terzi e capitale proprio oppure, eventualmente, quello basato su un modello di costi opportunità. Il tasso d'interesse netto, a causa di svantaggi quali difficile vendibilità, bassa accettazione associata agli oggetti di diritti di superficie e simili, può essere superiore rispetto a oggetti uguali senza diritti di superficie.

Procedure / elementi di valore

In primo luogo, ragionevolmente, l'immobile è sempre valutato come se non sussistesse alcun diritto di superficie, il cosiddetto «immobile indiviso». Di re-

Valore commerciale immobile indiviso

Valore reddituale	21 256 234
Svalutazione	-2 414 848
Valore commerciale	18 841 386

Dati di base diritto di superficie

Scadenza diritto di superficie	2084
Anno di valutazione	2012
Durata residua diritto di superficie	72
Interesse diritto di superficie	190000
Indennità di reversione	80%

Val. relativo terreno / val. relativo costruzione

Classe posizione	5.6
Valore relativo terreno	35,0%
Valore relativo costruzione valore da nuovo	65,0%

gola questo dovrebbe essere costituito dagli elementi di valore reddituale e svalutazione tecnica.

I quattro elementi di valore descritti a seguire, riferiti al diritto di superficie, sono quindi calcolati e all'occorrenza integrati con ulteriori elementi di valore (ad es. maggiore o minor provento temporaneo, terreno supplementare, ecc.) per il corrispondente oggetto.

Un elemento di valore aggiuntivo può derivare, ad esempio, anche quando l'interesse associato al diritto di superficie può essere adeguato all'inflazione soltanto in parte o solo dopo lunghi intervalli di tempo. In seguito a questo fatto, una parte subisce uno svantaggio (= perdita) a spese dell'altra parte. Questa differenza subentra poiché nel tasso d'interesse netto è considerata l'inflazione annuale.

Elemento di valore 1: quote di valore reddituale

Il detentore del diritto di superficie (DDS) utilizza l'immobile per la durata del diritto di superficie, il concessore del diritto di superficie (CDS) successivamente. Allo scadere del diritto di superficie, la costruzione ritorna di proprietà del CDS. A partire da questo momento, l'immobile è indiviso. Il valore reddituale è calcolato sulla capitalizzazione lorda o netta e suddiviso tra il CDS e il DDS come segue:

Costi di riproduzione				
Edifici	22599 m ³	a 540 /m ³	=	12203460
Edifici	7272 m ³	a 350 /m ³	=	2545200
Strutture attività			=	0
Ambiente	1704 m ²	a 115 /m ²	=	195960
Totale costi di riproduzione (inclusi costi accessori di costruzione)				14944620

- per il CDS: valore reddituale a partire dalla fine del diritto di superficie = valore reddituale scontato,
- per il DDS: valore reddituale tra la data odierna e la fine del diritto di superficie = valore reddituale ridotto (o valore attuale di rendita del reddito netto),

laddove vale il principio di interezza: valore reddituale scontato (CDS) + valore reddituale ridotto (DDS) = valore reddituale indiviso.

Elemento di valore 2: quote di svalutazione

Ogni costruzione si svaluta nel corso del tempo ed è periodicamente sottoposta a manutenzione. Per future riparazioni sono stanziati accantonamenti. Pare logico che, allo scadere del diritto di superficie, la costruzione possa presentare una svalutazione diversa rispetto ad oggi. La svalutazione in quel momento dovrà essere necessariamente stimata dal valutatore. Attraverso la determinazione in ogni caso necessaria

della durata totale di un elemento di fabbricato e della sua età corrente è possibile stabilire in modo relativamente semplice quale sarà l'età dell'elemento di fabbricato al momento della reversione, anche in considerazione di un rinnovamento avvenuto nel corso della durata del diritto di superficie.

Gli elementi di valore delle quote di svalutazione sono calcolati come segue:

- per il CDS: svalutazione alla reversione, scontata su data odierna,
- per il DDS: svalutazione alla reversione, scontata su data odierna, al netto della svalutazione tecnica (in data odierna).

Da parte del CDS, il calcolo della quota di svalutazione può essere motivato come segue: egli utilizza l'immobile indiviso a partire dal momento della reversione a «infinito». Il valore di un tale utilizzo permanente corrisponde, come convenzionale, al valore reddituale al netto della svalutazione tecnica, tuttavia dal punto di vista di allora.

Fabbisogno di accantonamento					Svalutazione nell'anno di valutazione				Sval. alla reversione	
Elemento di fabbricato	Quota in % di BKP 2	Quota Fr.	GLD	Accantonamenti	RND	Età tecnica	Svalutazione	Età tecnica	Svalutazione	
Sostanza fondiaria	45%	6636897	GLD100 a.	7163	RND 100 a.	Età 0 a.	0	Età 0 a.	0	
Tetto	3%	442460	GLD40 a.	5113	RND 35 a.	Età 5 a.	27474	Età 37 a.	383621	
Facciata	4%	589946	GLD40 a.	6818	RND 20 a.	Età 20 a.	194792	Età 12 a.	100120	
Finestre	5%	737433	GLD40 a.	8522	RND 20 a.	Età 20 a.	243490	Età 12 a.	125150	
Produzione di calore	6%	884920	GLD30 a.	16862	RND 25 a.	Età 5 a.	90602	Età 17 a.	386128	
Sanitari	9%	1327379	GLD60 a.	6503	RND 30 a.	Età 30 a.	341290	Età 42 a.	617227	
Impianti elettrici	4%	589946	GLD40 a.	6818	RND 20 a.	Età 20 a.	194792	Età 12 a.	100120	
Impianti di trasporto	3%	442460	GLD30 a.	8431	RND 15 a.	Età 15 a.	163886	Età 27 a.	374344	
Locali di servizio	5%	737433	GLD30 a.	14052	RND 15 a.	Età 15 a.	273144	Età 27 a.	623906	
Cucine	6%	884920	GLD30 a.	16862	RND 15 a.	Età 15 a.	327773	Età 27 a.	748687	
Espansione sostanza	10%	1474866	GLD30 a.	28103	RND 15 a.	Età 15 a.	546288	Età 27 a.	1247812	
Strutture attività		0	GLD50 a.	0	RND 50 a.	Età 0 a.	0	Età 22 a.	0	
Ambiente		195960	GLD60 a.	960	RND 50 a.	Età 10 a.	11315	Età 22 a.	31396	
Totale / Media	100%	14944620		126206			2414848		4738511	

Fondo servente			
EV1	Valore reddituale	21 256 234	
	Fattore di sconto	0.078	
	Valore reddituale scontato		1 665 651
EV2	Svalutazione alla reversione	-4 738 511	
	Fattore di sconto	0.078	
	Svalutazione scontata		-371 312
EV3	Interesse diritto di superficie/anno	190 000	
	Fattore valore attuale	25.601	
	Valore attuale interessi diritto di superficie		4 864 208
EV4	Indennità di reversione		
	Valore relativo costruzione meno ST alla reversione	-13 816 552	
	Indennità di reversione	4 738 511	
	Quota secondo contratto	-9 078 041	
	Indennità di reversione scontata	-7 262 433	
			-569 088
Valore commerciale fondo servente			5 589 458

Diritto di superficie			
EV1	Valore reddituale	21 256 234	
	Fattore di riduzione	0.922	
	Valore reddituale ridotto		19 590 583
EV2	Svalutazione scontata alla reversione meno ST (svalutazione tecnica) anno di valutazione	371 312	
	Quota svalutazione	-2 043 535	
			-2 043 535
EV3	Interesse diritto di superficie/anno	-190 000	
	Fattore valore attuale	25.601	
	Valore attuale interessi diritto di superficie		-4 864 208
EV4	Indennità di reversione		
	Valore relativo costruzione meno ST alla reversione	-13 816 552	
	Indennità di reversione	4 738 511	
	Quota secondo contratto	-9 078 041	
	Indennità di reversione scontata	-7 262 433	
			569 088
Valore commerciale diritto di superficie			13 251 928

Da parte del DDS, il calcolo della quota di svalutazione può essere motivato come segue:

La costruzione presenta oggi una svalutazione pari all'ammontare della svalutazione tecnica. Alla reversione è presumibile un'altra svalutazione tecnica. La differenza corrisponde agli accantonamenti non più investiti. Essa tuttavia non può essere semplicemente sottratta. Poiché le somme di denaro assolute, con scadenza futura, oggi hanno valore inferiore, la svalutazione alla reversione deve essere prima scontata su data odierna.

In questo contesto occorre prestare attenzione al fatto che la quota di svalutazione a livello del DDS non può mai ammontare esattamente a CHF 0, anche quando la svalutazione tecnica in data odierna e quella alla reversione sono esattamente identiche. In seguito all'effetto interesse e interesse sull'interesse, una somma di denaro futura ha valore inferiore a una somma di denaro in data odierna. La quota di svalutazione a livello del DDS, in seguito al medesimo effetto interesse e interesse sull'interesse, può tuttavia risultare negativa. Questo caso si verifica ad esempio quando da parte del DDS, fino alla scadenza, sussiste una mancanza sul piano della manutenzione, quindi egli deve investire per poter gestire permanentemente il proprio fondo fino allo scadere del diritto di superficie. E' logico che questo caso subentrerà soprattutto in associa-

zione a diritti di superficie di lunga durata.

Anche in questo caso vale il principio dell'interezza: la somma di entrambi gli elementi di valore deve corrispondere alla svalutazione tecnica dell'immobile indiviso.

Elemento di valore 3: «Interesse associato al diritto di superficie»

Il valore attuale di rendita è calcolato a partire dai fattori «interesse associato al diritto di superficie da corrispondere annualmente», «tasso d'interesse netto dell'oggetto del diritto di superficie» e «durata residua del diritto di superficie».

- Il detentore del diritto di superficie deve corrispondere l'interesse associato al diritto di superficie, ovvero viene detratto il valore attuale.
- Il conceditore del diritto di superficie riceve l'interesse associato al diritto di superficie, il valore attuale è messo in conto. Entrambi gli importi hanno uguale entità, pertanto la loro somma è zero.

Elemento di valore 4: «Indennità di reversione»

Di regola si tratta del valore temporale della costruzione alla reversione o una sua quota in percentuale. Il valore temporale è dato dal valore relativo della costruzione al netto della svalutazione del momento. Nel contratto di diritto di superficie è eventualmente concordata un'indennità di reversione ridotta. L'in-

dennità di reversione deve essere corrispondentemente scontata.

- Il CDS deve corrispondere l'indennità di reversione, ovvero l'indennità di reversione è detratta.
- Il DDS riceve l'indennità di reversione, ovvero l'indennità di reversione è messa in conto.

Entrambi gli importi sono di uguale entità, la loro somma è quindi zero.

Il seguente esempio numerico rappresenta i calcoli nel dettaglio.

Calcolo di controllo	
Valore fondo servente	5 589 458
Valore diritto di superficie	13 251 928
Totale	18 841 386
Differenza rispetto all'immobile indiviso (deve essere 0)	0



Heinz Lanz

*1964, dipl. amministratore fiduciario immobiliare federale, economista settore immobiliare FH, direttore ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung (centro di valutazione immobiliare), Muri, membro SIV, esperto in valutazioni SEK SVIT, docente presso vari istituti superiori privati e specialistici, lanz@zibag.ch