

# Migliorie apportate dal locatario e loro effetti sul valore

[Valore locativo con o senza migliorie del locatario? Valore di mercato con o senza migliorie del locatario? E che cosa fare con gli accantonamenti per queste migliorie? Martin Frei fa luce sulla sentenza del Tribunale federale 2C\\_128/2014 del 25 luglio 2014 che genera \(apparentemente\) più domande che risposte.](#)

Nella letteratura svizzera sulla valutazione immobiliare troviamo in Canonica riferimenti al « principio di accessione », secondo cui in linea di massima fa parte della proprietà di base ciò che non può essere rimosso o separato senza distruzione, danneggiamento o modifica strutturale, e le disposizioni contrattuali in riferimento alle migliorie apportate dal locatario in vigore nel giorno fissato per la valutazione sono determinanti. Si evince inoltre che « si utilizza come provento per le parti strutturali interessate il canone di affitto valido nel giorno fissato per la valutazione, un provento che qualsiasi altro acquirente dell'immobile potrebbe realizzare se subentrasse nel contratto ». <sup>1</sup> SVKG/SEK/SVIT ribadiscono lo stesso principio. <sup>2</sup> « Determinazione del valore locativo ... Nel valore locativo sono inclusi tutti i proventi lordi derivanti dallo sfruttamento personale o di terzi. Fra questi: ... lavori di ristrutturazione, installazione o integrazione intrapresi dal locatario che non possono essere rimossi o eliminati al termine del rapporto di locazione, vale a dire che diventano parte integrante dell'immobile e influiscono sul valore locativo. (Anche ove sia presente una normativa di legge o una disposizione contrattuale secondo cui in caso di un recesso anticipato del locatario il proprietario di base debba risarcire questi investimenti del locatario, essi devono essere considerati nella determinazione

del valore locativo. In quest'ultimo caso si tratta di un finanziamento di investimenti da parte del locatario in luogo del proprietario o della sua banca. Il valore commerciale non viene influenzato dal tipo di finanziamento) ... ». Che il valore di mercato o commerciale non sia influenzato dal finanziamento vale come principio dogmatico anche nella letteratura internazionale sulla valutazione e nei relativi regolamenti.

Nel caso oggetto di valutazione, la questione centrale era l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare di un terreno su cui era stato costruito l'edificio di un'azienda venduto nel 2008 per CHF 77,5 milioni. Per la relativa valutazione, nel cantone di Zurigo si considera rilevante il valore dell'immobile sino a vent'anni prima, ammesso che il venditore fosse già a quell'epoca proprietario. Questo valore commerciale di vent'anni prima è diventato oggetto di controversia fra il venditore soggetto a obbligo d'imposta e il comune in cui è situato l'immobile. Il Tribunale speciale competente in materia tributaria del Cantone di Zurigo cui si è fatto ricorso ha quindi incaricato degli esperti di stendere una perizia per la stima di questo valore; oltre al Tribunale amministrativo del Cantone di Zurigo in seguito interpellato, il caso è stato infine portato all'attenzione del Tribunale federale. Le sentenze delle tre istanze citate sono state pubblicate in Internet e sulla stampa specializzata, <sup>3</sup> in modo che il semplice valutatore potesse avere un'immagine chiara dell'argomento

che lo interessava. Tale argomento consisteva nel fatto che il soggetto d'imposta aveva dato in affitto l'immobile nel 1988, ponendo in essere un rapporto contrattuale in cui non solo era locatore, ma anche appaltatore per le opere commissionate dal locatario come migliorie. Il soggetto d'imposta accordò inoltre al locatario un prestito che gli permise di intraprendere le migliorie di cui sopra per un valore di CHF 11 milioni. Il costo delle opere corrispondeva interamente al prestito con gli interessi. Le migliorie del locatario sono state eseguite prima del giorno stabilito (30 giugno 1988). In conformità al contratto di vendita del 9 giugno 2008, esse non costituivano parte integrante dell'immobile oggetto di vendita e non furono incluse nell'allora concordato prezzo di vendita.

## Sono stati previsti accantonamenti troppo alti?

Nella sua perizia principale, l'esperto giunse alla conclusione che il valore commerciale ottenuto al 30 giugno 1988 ammontava a CHF 63,9 milioni. In seguito il Tribunale speciale competente in materia tributaria incaricò lo stesso esperto di eseguire una perizia supplementare. Il soggetto d'imposta aveva contestato la perizia, affermando che teneva conto di accantonamenti troppo elevati. Per le migliorie del locatario il soggetto d'imposta e il locatario sarebbero dovuti giungere ad un accordo, per cui essi, in quanto proprietario e affittuario, non avrebbero dovuto costituire alcun accantonamento per le stesse.

Dopo aver prodotto diverse appendici al contratto di locazione in riferimento alle migliorie del locatario, l'esperto stimò nella (prima) perizia supplementare un valore commerciale al 30 giugno 1988 di CHF 71,28 milioni. Sulla base di questa documentazione supplementare egli partì dal principio che a quel punto

<sup>1</sup> CANONICA p. 201 e seg.

<sup>2</sup> SVKG/SEK/SVIT, p. 61 e seg.

<sup>3</sup> [www.http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG\\_GR\\_2010\\_17\\_yd.pdf](http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG_GR_2010_17_yd.pdf)  
[www.vgr.zh.ch/internet/verwaltungsgericht/de/ueber\\_uns/rechtsprechung/entscheidendatenbank.html](http://www.vgr.zh.ch/internet/verwaltungsgericht/de/ueber_uns/rechtsprechung/entscheidendatenbank.html);  
 sentenza SB.2013.00074 del 9 dicembre 2013,  
[www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-urteile2000.htm](http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-urteile2000.htm) (giurisprudenza, ulteriori sentenze a partire dal 2000, sentenza 2C\_128/2014), Immobiliaria, settembre 2014, p. 32 e seg.

le migliorie apportate dal locatario fossero ormai parte integrante dell'edificio. I pagamenti rateali annuali per gli interventi di ristrutturazione prefinanziati dal locatore sarebbero quindi confluiti nel calcolo dei proventi. In questo modo il ricavo lordo sarebbe aumentato e quindi anche il valore del ricavo. L'esperto non accolse il reclamo degli accantonamenti troppo elevati in seguito alle migliorie del locatario con la motivazione che se le migliorie avessero mantenuto la loro influenza sui proventi, esse sarebbero state da rinnovare ciclicamente sul lungo periodo. La numerazione degli accantonamenti avvenne per la perizia originaria (principale) sulla base dei costi dell'edificio, senza i costi del locatario per le sue migliorie. Nella seconda perizia supplementare (si veda quanto segue) l'esperto sostenne che non fossero determinanti i proventi per gli accantonamenti, bensì l'effettiva condizione strutturale di costruzioni e impianti. Da ciò deriva l'indipendenza della valutazione degli accantonamenti dal modo di considerare sul piano finanziario le migliorie apportate dai locatari.

Con provvedimento del 15 maggio 2012 il Tribunale speciale competente in materia tributaria richiese all'esperto una seconda perizia supplementare, in cui impose il principio secondo cui le entrate da contratti d'opera o l'ammortizzazione rateale del prestito non rappresentassero alcun provento dell'immobile e quindi non dovessero essere considerati nei ricavi da locazione. Contemplando tutto ciò, l'esperto riuscì nuovamente nella sua seconda perizia supplementare ad ottenere un valore commerciale al 30 giugno 1988 di CHF 63.9 milioni, cifra equivalente alla perizia originaria. Ciò fu infine appoggiato dal Tribunale federale.

### «Sarebbero», «in linea di massima», «certamente» ...

Il semplice valutatore rimane più volte sorpreso leggendo le considerazioni giudiziarie in riferimento al trattamento delle migliorie del locatario. Egli rammenterà il « principio di accessione », « Le migliorie apportate dal locatario valgono come condizione originaria in conformità con il contratto di locazione, perciò al termine del rapporto di locazione non si presenterebbe alcun lavoro di ripristino. Dal punto di vista del diritto reale, esse costituiscono parte integrante dell'edificio e confluirebbero in linea di massima nella misurazione del canone di affitto (di mercato) e quindi anche del valore locativo o valore commerciale. » Così in E.5.3.2. Perché il condizionale e « in linea di massima »? Sembra essere ciò che ha fatto il perito nella (prima) perizia supplementare. E perché esse infine non costituivano nel 2008 parte integrante dell'immobile oggetto di vendita? E da E. 5.3.4: « Nella misura in cui migliorie di valore appartengano ad un edificio si dovrà in linea di massima calcolare un canone di affitto di mercato tenendo conto di queste migliorie. In tal caso la riflessione del perito sarà certamente comprensibile dal punto di vista economico. » Perché « in linea di massima » e perché « certamente »? Evidentemente non proprio? Oppure come si potrebbe applicare lo standard IFRS 13, se le migliorie del locatario pari a un valore complessivo di CHF 11 milioni non potessero essere impiegate per la determinazione del canone di affitto dopo un cambio di locatario, perché un aumento del canone di affitto può essere incluso solo se può essere fatto valere entro un termine utile senza rischi giudiziari<sup>4</sup> – e questo rischio è comunque purtroppo onnipresente?

### Istruzioni puntuali sarebbero d'aiuto

Leggere dal punto di vista giudiziario appare più difficile che semplicemente leggere in modo corretto. Per il valutatore la risposta certa, ove si tratti di questioni pratiche, reali, o di questioni giuridiche, si presenta come un campo minato. In qualità di perito giudiziario, egli è ben consigliato quando per un mandato che comporta la tematica « migliorie del locatario » si trova a dover fornire puntuali e sufficienti istruzioni in merito a questioni che apparentemente sono questioni giuridiche. In conclusione, che si possa capire bene o meno bene questa sentenza e le parti argomentative delle diverse istanze, che la si possa trovare ragionevole o meno, il semplice valutatore non può esimersi dal considerarla. Costruzioni giuridiche contrattuali in riferimento alle migliorie apportate dal locatario, come nel caso selezionato, non sono una rarità e si possono trovare anche altrove. Si possono dunque contenere le imposte sul reddito, poichè si tratta di versamenti per prestiti anziché di ricavi da affitti? Di questo per fortuna non si deve occupare il valutatore.



**Martin Frei**  
MSc ETH in architettura/SIA; MAS  
ETH in Management, Technology  
and Economics/BWI, Zurigo;  
mf@immoconsult-frei.ch

<sup>4</sup> Riflessione 3bb Tribunale speciale competente in materia tributaria