

# Valutazione: un Rustico

In Ticino ci sono più di 44.000 residenze secondarie. Circa un quarto di esse si trova al di fuori delle zone edificabili e sono in gran parte rustici ristrutturati o ampliati. Come poter effettuare una loro valutazione? Alcune impressioni da parte di Martin Keller, comproprietario della Casafile GmbH, membro SIV e specializzato nella valutazione di residenze di vacanza e rustici.

Wikipedia definisce il rustico come «Una struttura edilizia di tipo rustico tipica italiana e ticinese». Effettivamente è talvolta difficile distinguere tra un rustico trasformato e una normale «residenza vacanza». Poiché il rustico viene trasformato, il suo carattere originale non è quasi più riconoscibile. Si tratta comunque sempre di edifici vecchi, resi abitabili e utilizzati come residenze per le vacanze per «persone estranee» o come residenza secondaria o casa di montagna da parte dei residenti.

## Uno svantaggio obiettivo, un vantaggio effettivo

Per poter valutare le qualità e il valore specifici di queste residenze di vacanze o i fine settimana è necessario considerare il loro corrispondente impiego. La posizione romantica e tranquilla, lontana dal traffico (perfino se per raggiungerle è necessaria una camminata), l'altitudine, l'ambiente, il tipo di costruzione e persino il fatto che non ci sia ricezione per i cellulari rientrano tra i criteri più importanti per gli utenti. Meno comfort, una riduzione all'energia solare, della legna o del metano, il dover preparare l'acqua calda sanitaria usan-



Un rustico tipico, trasformato con semplicità e molto funzionale, con impianto di depurazione proprio

do un boiler a legna: obiettivamente si tratta di svantaggi, ma, al contrario, rendono perfetto il piacere di vivere in un rustico.

La valutazione di questi rustici e quindi la determinazione di un prezzo di vendita realistico è molto complessa. Il motto recita: attenersi rigidamente al metodo riconosciuto, ma applicandolo con la massima flessibilità e trasparenza. A tale proposito ricordo le parole di Heinz Lanz, un insegnante che conobbi ai tempi dei miei studi presso Sirea il quale, come esempi di queste valutazioni «impossibili», ma che comunque devono essere effettuate, forniva un argine lungo diversi centinaia di metri di una centrale idroelettrica, una casa indipendente direttamente sotto la linea dell'alta tensione o una casa signorile storica.

## La valutazione a scatola chiusa non è utilizzabile

La necessità di flessibilità nelle valutazioni non è stata solo riconosciuta nella letteratura specializzata, ma viene anche espressamente richiesta. Ecco cosa scrive, per esempio, Marco Feusi, Wüest & Partner, nella pubblicazione «Immobilienwirtschaft aktuell»: «Un immobile non deve essere visto come un oggetto fisico isolato, ma va compreso all'interno del suo ambiente diretto e indiretto, in modo sistemico.» Martin Frei, sulla stessa pubblicazione va ancora oltre e intitola il suo articolo «Valutazione tra scienza e arte». Egli afferma che «con l'orientamento dell'ottica verso il futuro è necessario abbandonare la base fissa della misurazione razionale, quando una valutazione non avviene sulla base di un metodo edonistico o relativo al valore intrinseco (...) La misurazione viene sostituita dall'interpretazione». A questo va assolutamente aggiunto che il «parere» deve essere fornito in modo trasparente. Le «valutazioni a scatola chiusa» non sono utilizzabili in questi casi.



Il riscontro: tetto in piastre di granito squadrate e tagliate; care in fase di costruzione, ma impermeabili e praticamente senza necessità di manutenzione.

## La determinazione del valore reddituale

La determinazione di un valore reddituale deve anche essere possibile per immobili come i rustici, anche se qui non si tratta solo di valori locativi raggiungibili in modo costante. Quello che Fierz definisce come «valori aggiunti consuntivi» e che nelle case unifamiliari con queste premesse aumenta il valore locativo fino al 50 per cento, deve avvenire qui in base a quanto sostiene Marco Feusi.

I valori locativi possono poi anche essere determinati per la residenza di vacanza, se di base è costituita dai renditi netti come affitto settimanale di residenza di vacanza. L'autore, in collaborazione con la Tourismusfachschule Samedan ha sviluppato un algoritmo che permette di effettuare questo calcolo, in modo relativamente semplice, in base alla superficie abitativa, al numero di letti, alla macro e microposizione, alla vista, ecc.

I valori aggiunti consuntivi devono essere poi aggiunti per gli specifici vantaggi del proprietario. Un rustico è una residenza (di vacanza) molto personale che comprende sicurezza e aspetti precauzionali e possibili vantaggi finanziari (ad es. tasse). Essere proprietario di un tale edificio storico può essere prestigioso e giovare all'immagine (atten-

zione sull'edificio storico); da questo ci si può attendere un aumento di valore o una sicurezza contro l'inflazione.

### Il valore effettivo e attuale

Le valutazioni dei rustici devono seguire il metodo riconosciuto; questo vuol dire che anche in questo caso deve essere calcolato un valore effettivo/valore effettivo sulla base dei costi di riproduzione e di accantonamenti (costi di riproduzione x voce di svalutazione).

Ampliamenti e installazioni in un rustico sono abbastanza semplici da effettuare; elementi e componenti della trasformazione (fondazioni, tubazioni interrati, travature in legno e tetti) hanno un impatto chiaramente maggiore rispetto a quanto riportato nella letteratura specializzata per case unifamiliari, vale a dire il 500 per mille dei costi di riproduzione. Il proprietario di un rustico che vuole sostituire il tetto in granito, conosce bene l'entità enorme di questi costi. Anche i lavori di muratura non sono semplici da valutare. CHF 800.– al m<sup>2</sup> di muri in granito «belli» dovrebbe essere un valore medio accettabile.

D'altro canto, per strutture di base si può considerare una durata utile praticamente illimitata. Gli accantonamenti corrispondenti sono superflui, poiché deve essere esclusa per legge una nuova costruzione. A seconda della condizione, gli accantonamenti non considerati per i componenti della trasformazione sono per questo motivo sostituiti da maggiori spese di manutenzione nel tasso di capitalizzazione.

### Struttura del valore completamente diversa

Anche i muri di sostegno o impianti di depurazione possono costituire un va-



Rustico ristrutturato a ca. 900 m di altitudine, al di sopra del Lago Maggiore. La casa offre tutti i comfort, compresi impianti fotovoltaici per cucina a induzione, forno elettrico, lavatrice, asciugatrice, ecc. valore venale: chiaramente al di sopra di CHF 500 000.–.

lore supplementare da non sottovalutare, specialmente se non è più accettata la fossa biologica convenzionale. Un altro esempio è costituito dalla captazione dell'acqua (ad es. torrente), che probabilmente richiede l'impiego di un dispendioso filtro Katadyn. Oppure il prezzo sempre più elevato per gli impianti fotovoltaici e delle loro batterie; gli investimenti per la cucina, il forno, la lavatrice, ecc. possono senz'altro arrivare a CHF 30 000.–. Sono anche da considerare i possibili costi elevati per il trasporto di materiali da costruzione (tramite elicottero). Se un immobile viene trasformato da stalla a rustico abitabile, i costi di trasporto possono arrivare tranquillamente a CHF 50 000.–. La trasformazione avverrà di conseguenza, collegata ad una durata utile chiaramente superiore. Per la cucina e il bagno si possono considerare tempi di ammortamento di 30–40 anni; una cucina economica, un caminetto, una stufa cilindrica possono funzionare praticamente a tempo indeterminato.

### Il valore del terreno

Un altro fattore appassionante collegato alla valutazione dei rustici è anche la discussione sui prezzi dei terreni. Nel metodo per la valutazione del valore reddituale si tratta notoriamente soltanto di una suddivisione del valore complessivo in una «parte dell'immobile» e una «parte del terreno» attraverso la classe di posizione. Sul valore complessivo questo non ha alcuna influenza; quindi certi valutatori nelle loro valutazioni escludono completamente il valore del terreno. E a ragione: in fondo quando si parla di rustici si tratta sempre di immo-

bili al di fuori di zone edificabili, quindi applicare il prezzo di un terreno edificabile sarebbe quasi una barzelletta.

Per tornare al motto (metodo riconosciuto, applicato in modo flessibile e trasparente). Naturalmente l'ambiente sistemico come descritto da Marco Feusi può essere valutato con un'ideale tabella sulle classi di posizione adattata.

### Le classi di posizione per le residenze di vacanza

Anche se le tabelle delle classi di posizione note hanno un'aura di inattuabilità, per la valutazione delle residenze di vacanza per le vacanze non sono idonee. Che importanza ha per una residenza di vacanza, specialmente per un rustico, la vicinanza alla scuola, al collegamento all'autostrada o alla presenza di un centro commerciale vicino? Sono altri i criteri importanti per i rustici: come la vicinanza di un medico o il tempo per arrivare all'ospedale più vicino, un'area di carico o di atterraggio per un elicottero, il tema dei vicini e quanto tempo questi trascorrono nella residenza secondario. Anche se l'immobile si trova in una zona di pericoli naturali del catasto dei rischi cantonale o se è elevato il rischio di incendi sono fattori di importanza fondamentale e determinano la qualità della posizione. Una tabella delle classi di posizione adattata è dunque irrinunciabile.

Chi valuta i rustici deve avere conoscenze particolari, gli strumenti giusti e l'esperienza necessaria. In questo modo i valori possono essere illustrati in modo corretto.

Martin Keller

#### Nota della redazione

Nella serie «FOCUS» facciamo luce di tanto in tanto su temi che non riguardano la valutazione tradizionale di tutti i giorni, con vicende e/o carattere particolare. L'autore del presente articolo non deve necessariamente essere un membro SIV, i contenuti non devono assolutamente coincidere con gli scopi didattici SIV. Per domande e osservazioni → direttamente a: sekretariat@siv.ch

Red.

#### Un libro sul tema

Nel 2014 Martin Keller pubblicherà un libro sul tema «Valutazione degli immobili di proprietà, case unifamiliari, residenze di vacanza, immobili per appassionati» (titolo del lavoro). Egli mostra come per «Immobili senza un carattere di rendimento», nel rispetto dei metodi aggiornati di valutazione, è possibile identificare in modo trasparente un valore venale attuale, un valore reddituale e valori aggiunti consuntivi.