

di PAOLO LACCHINI

## Valore di trasformazione dei fabbricati di campagna

I fabbricati rurali, oltre alla loro funzione agricola, possono acquisire un valore aggiuntivo se destinati a nuovi usi. Il valore di trasformazione permette di stimarne la reale potenzialità economica e patrimoniale.

Nel contesto rurale, i fabbricati di campagna, come stalle, magazzini, abitazioni per lavoratori agricoli, possono rappresentare non solo elementi funzionali per l'agricoltura, ma anche **potenziali risorse da valorizzare economicamente**. In questo scenario, il valore di trasformazione assume un ruolo chiave nella stima e nella possibile valorizzazione patrimoniale.

**Il valore di trasformazione** (VT) si ottiene sottraendo dal valore di mercato del fabbricato una volta trasformato il costo necessario per effettuare la trasformazione stessa: **VT = VM (valore del bene trasformato) - CT (costo di trasformazione)**.

**Il valore di mercato** (VM) rappresenta il prezzo probabile che un bene trasformato può raggiungere. **Il costo di trasformazione** (CT) include voci come: costruzione (secondo il comune); contributi urbanistici (es. D.P.R. 380/2001); spese tecniche (fino al 10 % del costo di costruzione); oneri complessivi (fino al 20%, comprendenti profitto, finanziamenti, commercializzazione).

**Per i fabbricati rurali, il valore di trasformazione è applicabile quando:**

- il fabbricato richiede riadattamenti prima di diventare utile all'attività agricola;
- si prevede uno scopo diverso dall'impiego strumentale (ad esempio, affitto a uso civile).

**L'iter valutativo prevede:**

- 1) progetto tecnico-urbanistico della trasformazione;
- 2) stima del valore di mercato del fabbricato trasformato (metodo comparativo o capitalizzazione del reddito);
- 3) computo metrico-estimativo dei costi di trasformazione;
- 4) calcolo finale per differenza.

**Rilevanza pratica** - Il valore di trasformazione è cruciale quando:

- non è possibile confrontare direttamente immobili simili;
- si mira a convertire fabbricati agricoli per usi più redditizi;
- si valorizzano strutture rustiche in zone con mercato debole di immobili simili.

**Inquadramento normativo e contabile** - Nel diritto urbanistico, il valore di trasformazione è un criterio per l'HBU (*Highest and Best Use*), ossia il "massimo e miglior utilizzo" di un immobile: quello che massimizza il valore tra l'uso corrente e l'uso trasformato, purché tecnicamente, economicamente e legalmente sostenibile.

In ambito pratico-operativo, ai fini delle concessioni e dei contributi di urbanizzazione, diverse normative regionali e comunali utilizzano UT come base per calcolare sovrapprezzzi e contributi (es. contributo straordinario di urbanizzazione).

**Vantaggi e limitazioni** - Tra i vantaggi vi sono: la valutazione realistica di immobili non confrontabili; l'incentivo agli interventi di riqualificazione; la base per decisioni tecniche, fiscali ed economiche.

Tra le limitazioni, vi sono la necessità di dati affidabili su mercato e costi specifici; l'incertezza dei valori stimati può influire sul risultato; la rigidità normativa o vincoli paesaggistici possono limitare le possibilità di trasformazione.