

l'éta actuel des choses. Il en résulte en particulier une gêne réelle dans le cas de la vision de films sous-titrés.

Peut-être trouverait on une amélioration sensible dans une disposition en quinconce des spectateurs sous toutes les inclinaisons de vision par rapport à l'écran.

Conditionnement de l'atmosphère.

L'élément de confort que nous citons en dernier — non parce qu'il est le moins important, mais parce qu'il n'est pas spécial aux salles de cinéma — est celui du conditionnement de l'atmosphère.

On sait que les conditions dites de « confort physiologique » sont parfaitement connues et qu'elles exigent le maintien d'une atmosphère aux valeurs de température et d'humidité relative définies par les intervalles 18-22°C et 40-60 % HR, pour les saisons d'hiver, tandis qu'en saison chaudes, il conviendrait de maintenir une température in-

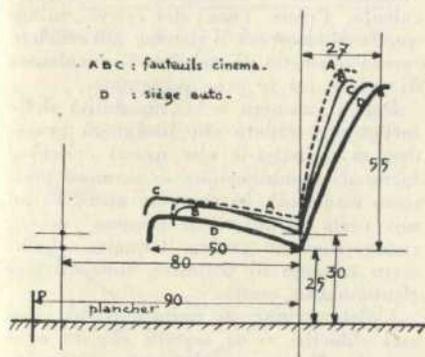


Fig. 12 - Différents profils des sièges.

férieure de 4 à 6°C à celle de l'extérieur, avec le même taux d'humidité que ci-dessus.

Tels sont les éléments qui apparaissent suffisamment définissables pour pouvoir faire l'objet d'une normalisation des salles de cinéma sur le plan international.

Nous connaissons, pour les entendre fréquemment en divers domaines, les arguments que développent encore les ennemis de la normalisation, en parlant de l'obstacle au progrès, de l'entrave aux conceptions personnelles etc... De tels arguments sont fallacieux, car la normalisation s'applique à ne fixer que des caractéristiques essentielles, en ayant toujours en vue l'intérêt de l'usager.

Elle a toujours assuré, dans tous les domaines où elle a été rationnellement appliquée, des bénéfices substantiels, tant sur le plan financier que sur le plan pratique. Que serait, par exemple, devenu le Cinéma s'il ne connaissait pas la normalisation la plus draconienne et la plus naturelle de toutes, celle des dimensions du film sonore?

Aussi, sommes-nous persuadés que l'exploitation cinématographique peut, elle aussi, bénéficier des avantages d'une normalisation effective, telle que nous en avons exposé les grandes lignes.

J. Vivici

La vacazione delle aree fabbricabili in permuta

Scopo della trattazione è, dal punto di vista pratico, dare un contributo ad una più precisa determinazione delle superfici fabbricabili da permutare, evitando il conguaglio di valore, soprattutto nei casi riguardanti centri urbani nei quali il prezzo del terreno raggiunga valori ragguardevoli; dal punto di vista teorico, precisare un problema che, ricorrendo frequentemente nella pratica professionale, merita adeguato approfondimento di studio da parte dell'estimo edilizio.

Introduzione giuridica.

La permuta, secondo la definizione dell'art. 1552 C.C., è « un contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti, da un contraente all'altro ».

Dal confronto con l'art. 1470 C.C. che definisce la vendita, risulta che il trasferimento di proprietà avvenuto mediante permuta è caratterizzato da due requisiti:

- 1) è reciproco;
- 2) non avviene verso il corrispettivo di un prezzo.

La permuta — non distinguendosi in essa merce e denaro — è quindi considerata dal diritto italiano come *puro scambio di cosa con cosa* (o di un diritto con un altro). Il caso in cui la prestazione di una parte consista anche in una somma di denaro è ritenuto degenerare. Inoltre, se il rifacimento in denaro supera il valore della cosa data in permuta dalla parte, il rapporto contrattuale si trasforma in vendita e deve essere trattato sotto ogni riguardo come tale.

Si può quindi concludere: ogni qualvolta non si consegua con la permuta un uguale vantaggio in entità, si ha contemporaneamente una compravendita.

Scopo o motivo pratico della valutazione.

Scopo della permuta è il reciproco vantaggio che nasce dallo scambio. Nella permuta pura questo vantaggio deve essere oltre che reale anche uguale.

Nel caso specifico di permuta di terreni fabbricabili, l'inclusione di un'area che — regolarizzando i confini di proprietà — permetta un miglior sfruttamento edilizio, comporta un incremento di patrimonio valutabile come differenza tra il più probabile prezzo di mercato della proprietà, a rettifica di confini avvenuta, e quello che la proprietà aveva in precedenza.

Questo incremento, dato dalla differenza tra due prezzi, può essere considerato — secondo la definizione del Famulano (*) — un prezzo complementare.

Sotto questo aspetto la ragione della permuta può così spiegarsi: suddividendo idealmente due lotti fabbricabili attigui — separati da un confine ad andamento irregolare od obliquo — con tante rette equidistanti parallele ed ortogonali al filo di fabbricazione, otteniamo tante particelle quadrangolari e, in corrispondenza del confine, delle particelle irregolari, la cui utilità, agli effetti dello sfruttamento edilizio, è irrazionale o addirittura nulla. La minor utilità equivale, nei riguardi delle altre particelle, ad un minor rapporto di complementa-

rietà. Unendo ora queste superfici per poi ripartirle — indipendentemente dal confine — in altrettante particelle quadrangolari, è chiaro che il suddetto rapporto ridiventa uguale a quello delle particelle d'ugual distanza dal filo di fabbricazione. Al variare di questa distanza varia pure il grado d'utilità agli effetti della edificabilità con un rapporto che, approssimativamente, si può definire inversamente proporzionale. Inoltre, in certi casi (due lotti di cui uno con ampio e l'altro con insufficiente fronte stradale), una stessa striscia ortogonale al filo di fabbricazione può avere un diverso grado di utilizzazione a seconda se è unita ad un lotto o all'altro.

In conseguenza, l'equivalenza del reciproco vantaggio derivante dalla più razionale ripartizione delle particelle sarà determinata, concettualmente, con una media ponderale.

Osservando poi che, nella permuta il valore del vantaggio conseguito rappresenta la differenza tra il prezzo complementare dell'area acquistata e quello dell'area ceduta — ossia un incremento di prezzo complementare — potremo affermare che scopo o motivo pratico della valutazione è determinare, in base ad un nuovo rapporto di complementarietà, l'incremento di prezzo complementare delle aree oggetto di scambio. E poiché l'incremento è pur sempre un prezzo, a chiarimento fatto sarà lecito parlare semplicemente di *prezzo complementare*.

La valutazione per permuta è una stima?

Precisalo lo scopo della valutazione è lecito chiederci: il prezzo complementare deve essere il più probabile?

È evidente che, se avviene uno scambio puro e semplice, la permuta non è che un baratto e che il baratto, escludendo la moneta, non richiede riferimento — di per sé — ai prezzi di mercato. Non è quindi necessario che il prezzo complementare sia il più probabile, tenda cioè al prezzo di mercato. Questa considerazione pone, logicamente, il quesito se la valutazione per permuta è una stima o no. La risposta nasce dall'osservazione che il carattere fondamentale del giudizio di stima è la previsione di quantità e di prezzi.

Ora, nel caso della pura permuta, la previsione dei prezzi non è — come abbiamo già visto — indispensabile; ma, a rigor di logica, neanche la previsione delle quantità lo è. Infatti non è necessaria la determinazione dell'ordinarietà di costruzione, com'è richiesto dalla stima del prezzo di trasformazione relativa al terreno fabbricabile: è sufficiente che il tipo di costruzione sia uguale nei due lotti. La previsione, sia dei prezzi sia delle quantità, viene così a per-

(*) NINO FAMULARO, *La stima dei fabbricati*, Edizioni Agricole, Bologna.

dere il suo carattere di essenzialità. Ma un calcolo che non implica previsione non è più stima, ma calcolo (2). Si dovrebbe concludere quindi che la valutazione per permuta non è una stima.

A questo punto è necessario esaminare il caso in cui — per necessità pratiche o per volontà dei proprietari — il confine comune venga prestabilito in modo che il vantaggio sia reale e reciproco, ma non uguale. È questo il caso ritenuto dal diritto italiano come degenerare. Comunque, e fino a che il conguaglio non supera il valore di una delle aree permutande, si tratta ancora di permuta, sia pure — dal punto di vista legale e fiscale — accompagnata da compravendita.

In questo caso le argomentazioni precedenti mutano d'aspetto e si precisano senza possibilità d'equivoci. Scopo pratico della stima diventa la valutazione dell'incremento del più probabile prezzo complementare delle due aree permutate. Questi due prezzi devono necessariamente tendere al più probabile prezzo di mercato, perché il conguaglio è corrisposto in moneta. Si dovrà perciò ipotizzare un regime di concorrenza anche se in effetti non esiste (ma non esiste nemmeno monopolio), e stabilire l'ordinarietà del modo di costruzione onde poter stimare il più probabile prezzo di trasformazione, cui seguirà la determinazione del più probabile prezzo complementare richiesto.

Il caso specifico ci permette quindi di riportare il caso generale della permuta nell'ambito di un procedimento estimativo. Si potrà sempre sostenere, e non a torto, che la valutazione per permuta pura è un calcolo e non una stima; teoricamente però nulla vieta all'estimatore di esprimere un vero giudizio di stima.

Metodo di stima.

Da quanto esposto consegue che l'unico metodo applicabile è quello analitico. Infatti, la particolarità delle aree da permutare non permette un raffronto con altre aree ad esse assimilabili e di prezzo noto, per cui viene a mancare la possibilità della stima sintetica.

Precisato così il metodo di stima è necessario osservare che condizione essenziale perché un'area edilizia venga stimata come tale è che esista lo sviluppo edilizio o, quanto meno, se ne preveda l'esistenza in un futuro prossimo (3). Caratteristica dell'area edilizia è pertanto — essendo nullo di regola il reddito dell'area stessa — un valore potenziale che, per essere valutabile, deve potersi riportare all'attualità con un fattore di riduzione in proporzione diretta col periodo d'inefficienza dell'area.

Questa variazione di valore riferita al tempo precisa due casi possibili nella stima per permuta:

1) L'edificabilità dei due lotti confinanti si può prevedere approssimativamente contemporanea.

2) L'edificabilità di un lotto è prossima, mentre quella dell'altro è futura.

È evidente che ai due casi debbano corrispondere valori diversi. Il motivo è

dovuto alla diversa influenza esercitata dagli elementi d'incerta determinazione, propri della stima analitica dei terreni fabbricabili, elementi che si possono così indicare:

- epoca di edificazione dell'area;
- possibilità di svalutazione o rivalutazione della moneta durante il periodo d'inefficienza dell'area;
- costo del fabbricato;
- reddito netto del fabbricato;
- tasso di capitalizzazione.

Casodell'edificabilitàcontemporanea.

In questo caso è lecito supporre che l'edificabilità sia pure prossima, annullando in tal modo l'incertezza del fattore di riduzione dovuto al riporto all'attualità. Analogamente si può trascurare, in quanto comune ai due lotti, la possibilità di svalutazione o rivalutazione della moneta. L'influenza invece delle tre incognite costo, reddito netto e tasso di capitalizzazione è completamente diversa secondochè nella valutazione sia previsto o no il conguaglio. Quest'ultimo caso richiede che esse siano accuratamente determinate. Per il costo del fabbricato occorre predeterminare l'ordinario modo di costruzione, il che normalmente vien fatto in relazione all'esistente sviluppo edilizio o, in difetto, alle norme di piano regolatore. Infatti, la zonizzazione di per sé stabilisce già l'ordinario tipo di costruzione, mentre il regolamento edilizio determina il volume costruibile per metro quadro di area fabbricabile.

La mancanza contemporanea di sviluppo edilizio e di un piano regolatore renderebbe più difficile e delicata tale determinazione; osserviamo però che, mentre da un lato questa si può ragionevolmente prevedere mediante una comparazione con zone analoghe a sviluppo edilizio già esistente, dall'altro lato difficilmente si può porre il quesito d'una permuta — che ha il solo scopo di favorire l'edificabilità — in una zona nella quale lo sviluppo edilizio ancora non esista.

Stabilito il tipo di fabbricato, si desumeranno statisticamente, dai fabbricati esistenti appartenenti alla stessa classe e di prezzi e redditi netti noti, il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione. Il reddito netto desunto sarà riferito naturalmente ad un parametro (generalmente superficie utile o vano) per cui si otterrà il reddito netto totale moltiplicando il valore unitario per la consistenza. Il tasso di capitalizzazione da adottare sarà il saggio medio della classe dei fabbricati presi in esame.

Caso dell'edificabilità non contemporanea.

Le diverse condizioni dei due lotti portano ad un aumento delle incognite tale da far dubitare della pratica attuazione del metodo di stima analitica. D'altro lato l'impossibilità d'applicazione della stima sintetica fa sì che non ci sia altra soluzione che quella di apportare lecite semplificazioni. Così, se l'epoca di edificazione è logicamente prevedibile con una certa approssimazione, il costo ed il capitale corrispondente al reddito netto del fabbricato si riportano — mediante adeguato fattore di riduzione — all'attualità, riducendo in tal modo le inco-

gnite alla sola possibilità di svalutazione o rivalutazione della moneta. Se l'epoca di edificazione di un lotto non è prevedibile, considerando che ciò costituisce per il lotto stesso un rischio, sarà lecito procedere nella stima come se questa incognita non esistesse, salvo poi a condensare tutta la differenza nella diversa entità del tasso di capitalizzazione.

L'equità della valutazione viene così affidata, ancor più che nei casi precedenti, alla sensibilità ed alla specifica competenza tecnica ed economica del perito. Ma la soggettività della previsione di stima è insita nella sua stessa natura, per cui il procedimento estimativo, cercando di renderla — per quanto possibile — obbiettiva, trova, nella variabilità di questa possibilità, la limitazione del suo compito.

Procedimento di stima.

A - Caso della permuta pura. — Come già esposto, il procedimento di stima può semplificarsi, in questo caso, notevolmente fino a ridursi ad un semplice calcolo. Prima cura dev'essere quindi quella di ricercare il sistema più efficiente che permetta di stabilire l'eguaglianza di valore tra le aree permutate.

Dati il numero e la variabilità delle incognite è chiaro che bisognerà procedere a tentativi e che questi — salvo fortunata combinazione — saranno piuttosto numerosi, se si vuole giungere ad una certa esattezza. Si impone così di ricorrere ad un grafico il quale, col numero minimo di tentativi, consentirà il risultato più esatto.

L'elaborazione di questo grafico non sarà difficile, se si osserva che in ogni caso la direzione del nuovo confine è stabilita a priori. Nel caso di terreni fabbricabili, questa direzione è generalmente normale al filo di fabbricazione. Se immaginiamo ora di spostare, parallelamente a se stesso, il segmento di retta rappresentante il nuovo confine, otterremo due posizioni limite, determinate ciascuna dall'acquisto massimo di area contemporaneamente ad una cessione nulla o viceversa. È evidente che queste posizioni saranno definite dalle due penetrazioni massime del preesistente confine relativamente alla normale alla direzione prestabilita. Su questa normale le due posizioni limite staccano un segmento di retta di lunghezza massima (L). In tal modo gli elementi fondamentali per la costruzione del grafico sono definiti.

Riferendoci ad un sistema cartesiano, porteremo sull'asse delle ordinate i valori delle aree permutande e sull'asse delle ascisse segneremo, con una determinata scala metrica e partendo dall'origine degli assi, la distanza (L).

Con la traslazione del segmento di retta parallelamente alla direzione stabilita varieranno le superfici delle due aree permutande e corrispondentemente i loro valori complementari. Si avranno così due serie di valori rappresentate da due curve il cui andamento è inverso, corrispondendo reciprocamente al minimo dell'una il massimo dell'altra.

Da notare che il minimo è nel nostro caso un valore negativo in quanto la differenza tra il valore del lotto prima

della permuta ed il valore dopo la permuta, secondo la posizione limite indicata, non può essere altro che negativa poiché ad acquisto nullo corrisponde cessione massima.

È evidente che, dato l'andamento, le due curve dovranno incontrarsi in un punto. E questo punto rappresenterà la soluzione del problema. Esso indica l'ugual valore delle aree da permutare e contemporaneamente, sull'asse delle ascisse, la posizione del confine che tale valore realizza.

Le figure 1 e 2 chiariscono il procedimento esposto.

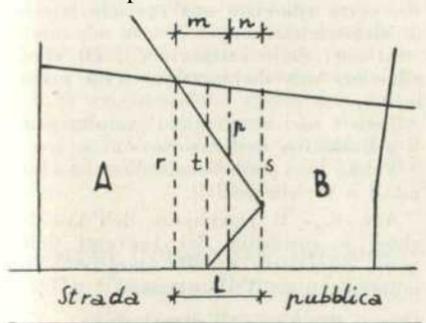


Fig. 1. - Le punteggiate r s rappresentano le posizioni limite, L la loro distanza normale, t una posizione intermedia.

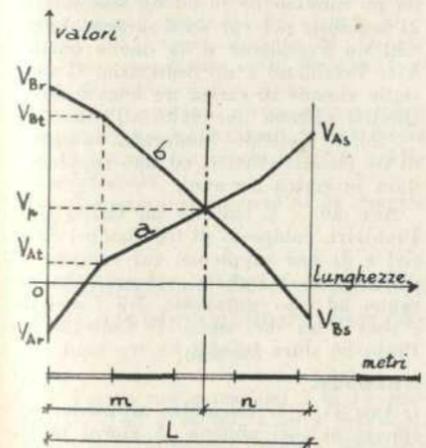


Fig. 2. - Le curve a b esprimono il variare dei valori delle aree permutande. Gli indici dei valori V si riferiscono al lotto ed alla posizione relativamente ai quali questi valori sono stati determinati.

Il problema ha una risoluzione più spedita ogni qualvolta si possa rappresentare, con buona approssimazione, la variazione dei valori delle aree permutande con una retta. Basterà infatti valutare i valori che le aree permutande assumono nelle posizioni limite anzidette e congiungerne i punti rappresentativi.

Ciò avviene quando si hanno, contemporaneamente, un tracciato rettilineo del vecchio confine ed una costanza di valori dei redditi unitari ricavabili dallo sfruttamento delle proprietà confinanti. Infatti il tracciato irregolare del preesistente confine dà luogo, allo spostarsi della parallela alla direzione prestabilita, ad un incremento variabile di aree con conseguente variabilità di valori. Così pure lo spostamento della suddetta Parallela può dar luogo, in determinate

e precise posizioni, a sfruttamenti ottimum (diminuzione di costo ed aumento di reddito) con conseguente variabilità di redditi unitari e quindi di valori. Esponendo ora dettagliatamente il procedimento, osserviamo che esso, in particolare, prevede le seguenti operazioni:

1) Valutazione del prezzo di trasformazione dei due lotti fabbricabili, prima della permuta. Occorre perciò:

— predeterminare il volume costruibile, il costo di costruzione ed il reddito netto ottenibile in base ad un parametro — preferibilmente la superficie utile (superficie coperta, dedotta la superficie delle strutture verticali e dei divisori interni, moltiplicata per il numero dei piani) —;

— capitalizzare il reddito netto ad ugual tasso se l'edificabilità dei due lotti è approssimativamente contemporanea; adottando invece un tasso più alto per il lotto ad edificabilità futura.

Detraendo dal capitale corrispondente al reddito netto il costo della costruzione si ha il prezzo del terreno.

Per i criteri riguardanti la determinazione del costo di costruzione, reddito netto e tasso di capitalizzazione si fa riferimento a quanto esplicitamente detto in precedenza.

2) Valutazione analoga dei lotti fabbricabili secondo le nuove conformazioni planimetriche determinate dalle posizioni limite del confine r, s.

3) Determinazione dell'incremento dei prezzi complementari delle aree permutande come differenza tra i valori stabiliti dalle operazioni 1) e 2). Si ottengono così i valori V_{Ar} , V_{Br} e V_{As} , V_{Bs} .

4) Ulteriore eventuale ripetizione delle operazioni 2) e 3) per una o più posizioni intermedie rappresentanti brusche variazioni di reddito unitario o di incremento d'area. Si ottengono in tal modo i valori V_{At} , V_{Bt} .

5) Riporto sul grafico descritto dei valori complementari trovati. Dall'unione dei punti relativi ad uno stesso lotto si ottengono in totale due curve, incrociantis in un punto di ugual valore ed indicante graficamente la posizione esatta del nuovo confine che questo valore determina.

Le valutazioni di cui al punto 4) possono essere superflue per i casi — come abbiamo visto — di invariabilità d'incremento d'aree permutande e di invariabilità di redditi unitari, riducendosi le curve suaccennate a due rette.

Il procedimento esposto può comportare, nei casi più complessi, una certa laboriosità di calcolo. È chiaro però che la competenza specifica del perito saprà apportare le necessarie semplificazioni senza nuocere all'esattezza raggiungibile con questo procedimento, esattezza che ne costituisce il merito essenziale e che rende l'applicazione tanto più efficace quanto più alto tende ad essere il reddito unitario ritraibile dalle aree permutate.

B. - Caso della permuta con conguaglio. — In questo caso il grafico suddetto non trova più praticità d'applicazione per cui il procedimento può essere svolto soltanto analiticamente.

Premesso che il tracciato del nuovo confine è stabilito a priori, tale procedimento consiste in:

1) Stima del più probabile prezzo di trasformazione dei due lotti fabbricabili, prima della permuta. Occorre perciò, con i criteri già esposti, determinare:

a) l'ordinario modo di costruzione;

b) volume costruibile e superficie utile;

c) reddito netto unitario;

d) costo totale della costruzione;

e) reddito netto totale;

f) tasso di capitalizzazione, con l'avvertenza dovuta al caso di edificabilità futura.

Ciò fatto si ottiene il valore richiesto detraendo dalla capitalizzazione del reddito netto il costo di costruzione.

2) Analoga stima, riferita ai lotti fabbricabili a permuta avvenuta.

3) Determinazione dell'incremento dei più probabili prezzi complementari delle aree oggetto di scambio con la differenza tra i valori definiti con le stime 1) e 2).

4) Determinazione del conguaglio per differenza tra gli incrementi dei più probabili prezzi complementari delle aree permutate.

Flavio Vaudetti

NOTIZIARIO

Associazione Italiana della Stampa Tecnica, Scientifica e Periodica

Nell'Assemblea dell'AISTS, riunita il 25 giugno 1953, si è proceduto all'elezione del nuovo Consiglio Direttivo, del Collegio Sindacale e di quello dei Provvisori, che risultano così composti:

Consiglio Direttivo: Chiodi prof. dr. ing. Cesare, Rossi dr. ing. Carlo, Coppadoro dr. prof. Angelo, Arfini d.ssa Amor Jole, Magri cav. uff. Francesco, Battaglia dr. Battista, Oliaro dr. prof. Tommaso, Errichelli gr. uff. Corrado M., Gadola dr. arch. Ambrogio, Hoepli dr.

Ulrico, Ucelli dr. ing. Guido, Tagliacarne dr. prof. Guglielmo, Bonadonna dr. prof. Telesforo, Cavallari-Murat prof. ing. Augusto, Zanette avv. Giovanni.

Collegio Sindacale: Lagomaggiore dr. prof. Carlo, Minoletti dr. prof. Bruno, Alonge Park Mario, Zirano dr. Guido (membro supplente).

Collegio dei Provvisori: Gianni dr. ing. Enrico, Moleti di S. Andrea avv. Egidio, San Nicolò prof. dr. ing. Renato, Brambilla dott. prof. Francesco (membro supplente).

Successivamente il Consiglio ha eletto Presidente l'ing. Carlo Rossi e quattro Vice presidenti.

(2) GIUSEPPE MEDICI, *Principii d'estimo*, Edizioni Agricole, Bologna.

(3) MANLIO BUDINIS, *Estimo Edilizio*, Edizioni Hoepli, Milano.