

SEMPLIFICAZIONE: LA SOSTANZA DEI SOGNI

Vittorio Meddi

Ormai solo con le parole di Shakespeare è possibile rendere quel clima di inutile attesa che circonda concetti come snellimento, semplificazione, decertificazione. Sono passati vent'anni dalla prima riforma del procedimento amministrativo e nulla ancora si muove, malgrado la questione, oltre a noi tecnici, investa l'intero tessuto sociale del Paese.

Le parole d'ordine che ad ogni dibattito o confronto politico ascoltiamo con maggiore ripetitività sono: *snellimento*, *semplificazione*, *decertificazione*, nonostante siano trascorsi oramai oltre vent'anni dalla prima riforma del procedimento amministrativo approvata con la legge 9 agosto 1990 n. 241.

Come una sorta di mantra ad invocare l'intervento di una qualche divinità che potesse finalmente materializzare quello che nel tempo va trasformandosi in vano sogno. Non c'è media, dalla carta stampata al video, che non esalti questi termini come la panacea ai mali della società attuale e, in particolare, come antidoto alla crisi economica che stiamo vivendo e che, nonostante le parole rassicuranti del premier Monti, non sappiamo per quanti anni ancora dovremo subire. Il recupero, ammesso che il nostro Paese l'abbia mai conosciuta, della efficienza dell'azione amministrativa è unanimemente riconosciuto come priorità per lo sviluppo. In un precedente intervento sul tema, riportato da questo giornale, abbiamo evidenziato come fattore negativo che si in-

Il recupero dell'azione amministrativa è unanimemente riconosciuto come priorità per lo sviluppo.

terpone al raggiungimento dell'obiettivo, "la mancata armonizzazione tra Stato e Regioni che alla luce del riformato articolo 117 della Costituzione, concorrono alla formazione delle leggi in materia edilizia". L'affermazione trova supporto dal fatto che, soprattutto negli ultimi anni (in coincidenza con l'inasprimento della crisi economica), dal governo centrale sono venuti messaggi forti sullo snellimento, ai quali non hanno fatto eco adeguate provvedimenti locali. In questo senso abbiamo ragione di asserire che le Regioni godono della buona compagnia dei Comuni, non fosse altro, nel caso di questi ultimi, per la costante violazione dei principi generali dell'attività amministrativa introdotti dall'articolo 1 della legge 241/90:

Dal governo centrale sono venuti messaggi forti sullo snellimento, ai quali non hanno fatto eco adeguati provvedimenti locali.

“criteri di economicità, di efficacia” e ancora “La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell’istruttoria”.

Un atteggiamento incomprensibile soprattutto se visto all’interno del contesto Comunitario, nell’ambito del quale le analisi hanno evidenziato quanto il nostro sistema di approccio sia vetusto in campo amministrativo, caratterizzato com’è da un apparato fortemente burocratizzato, che aumenta le distanze con gli altri Paesi dell’Unione, e rafforza la convinzione che tale atteggiamento contribuisca allo stallo della crisi economica.

Siamo i primi ad essere consapevoli che non è solo attraverso il settore edilizio che si possono risolvere i problemi dell’Italia, ma è altrettanto vero che restando legati a metodi “conservativi” non consentiamo neppure di dare quel minimo di contributo all’economia che il settore ha sempre garantito.

Gli effetti negativi che derivano da una pubblica amministrazione ammantata di cultura retrograda e chiusa in se stessa, restia ad accogliere le sollecitazioni

provenienti dal livello gerarchico superiore, vanno oltre l’economia, investono il sociale, condizionano i comportamenti ed il modo di agire oltre le regole, anzi in spregio alle regole dettate dalle leggi.

Si può affermare senza tema di smentite quanto sia sentita e sofferta dai professionisti, tecnici e notai, aziende, istituti di credito e cittadini la *inconsistenza* (intesa come priva di effetti) di un titolo abilitativo conseguito presso l’amministrazione per decorrenza di termini (c.d. silenzio assenso). Non è infrequente che alcuni tecnici delle amministrazioni facciano orecchie da mercante, ignorando volutamente anche la recente introduzione nel Piano Casa della nostra Regio-

Gli effetti negativi che derivano da una PA chiusa in se stessa vanno oltre l’economia, condizionano il modo di agire oltre le regole dettate dalle leggi.





La questione dello snellimento investe sotto il profilo culturale l'intero tessuto sociale del Paese.

ne di uno specifico procedimento nato per dare certezza al titolo conseguito per silenzio assenso nei procedimenti di sanatoria edilizia, e all'analogo dispositivo legato ad un termine temporale entro il quale l'amministrazione è chiamata a pronunciarsi (vedi art. 25 legge regionale 21/2009).

Stessa situazione anche per i cittadini di fronte ad un titolo *aleatorio*, in pieno contrasto con gli obiettivi di dematerializzazione degli atti (siamo troppo legati al detto: *carta parla villan dorme*); tanto è vero che gli istituti di credito non concedono mutui e che i notai non stipulano atti su immobili che recano questo titolo.

Di qui la inutilità delle disposizioni di legge: nello specifico la 47/85 art. 35 co. 17; l'articolo 6 della legge regionale 12/2004; l'articolo 25 del DPR 380/01.

inutile anche il novellato articolo 20 del DPR 380/01, sostituito con l'art. 5 co. 2 lett. a) della legge 106/2011, che fissa in 60 giorni il termine per il rilascio del permesso di costruire e recita: *"decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto mo-*

tivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10".

Appare in tutta la sua evidenza come la questione dello snellimento, semplificazione e decertificazione sia più seria del previsto, perché non riguarda solo il contenuto della disciplina normativa, non è limitata alla sfera della pubblica amministrazione, ma investe sotto il profilo culturale l'intero tessuto sociale del Paese.

Ancora più grave, a livello sociale, è che questa situazione è dovuta in massima parte allo smarrimento del principio di relazionalità, fattore fondante della società, e la conseguente perdita di fiducia della collettività corpo sociale in ogni tipo di regolamentazione.

Tutti concetti riassunti con magistrale chiarezza dal direttore del CENSIS, Giuseppe De Rita, in esito al 44° rapporto annuale sulla situazione sociale del Paese: *"Bisogna ritrovare gli impulsi vitali, ritrovare le energie. Chiunque si ponga come leader*

non dovrebbe presentarsi con un'offerta proliferante su tutto, ma dovrebbe avere la forza e il coraggio di ridare agli italiani il senso della loro responsabilità e voglia. Dobbiamo passare dalla grande illusione degli ultimi anni alla grande passione, rimettere in campo energie positive. Stiamo diventando una società con poco vigore perché abbiamo poco spessore".

È evidente che in un momento in cui il *"nichilismo"* come forma di pensiero sta prevalendo nella società, aumentano in modo esponenziale le responsabilità di chi ha il ruolo di guida, che ha il compito di fissare i necessari punti di riferimento. Un ruolo che, in campo amministrativo e nello specifico della materia edilizia, spetta inequivocabilmente a Regione, Provincia e Comune, enti locali vicini al cittadino che hanno il dovere di trasformare in pratica i principi di indirizzo dettati dal legislatore statale.

È questo passaggio focale che doveva essere risolto sin dal 1972 con la nascita delle Regioni e che invece stenta a partire, anzi è inceppato a tal punto da consentire una continua invasione di campo da parte del legislatore centrale sui

In un momento in cui il “nichilismo” come forma di pensiero sta prevalendo nella società, aumentano in modo esponenziale le responsabilità di chi ha il ruolo di guida.

contenuti delle leggi che esorbitano dal mero indirizzo.

Tra i tanti un calzante esempio è rappresentato dall'evoluzione della legge 241/90 recante “Norme sul procedimento amministrativo”, che dimostra chiaramente le difficoltà di armonizzazione tra Amministrazione centrale dello Stato, preposta a dettare norme di principio, e le Amministrazioni locali chiamate a trasformare i principi in norme operative.

In venti anni la legge è stata “rivisitata”, con la bellezza di 20 provvedimenti, concentrati principalmente sugli articoli 14 e 19 che riguardano il procedimento della conferenza di servizi e Segnalazione certificata di inizio attività.

L'azione di aggiornamento mirata ai contenuti, nel tempo ha affinato i principi fino a trasformarli in *disposizioni attuative*. I motivi non possono prescindere dalla presa d'atto del mancato coordinamento con le Regioni nella fase di costruzione dei provvedimenti, che si sostanzia nell'adeguare gli indirizzi dello Stato alle esigenze locali.

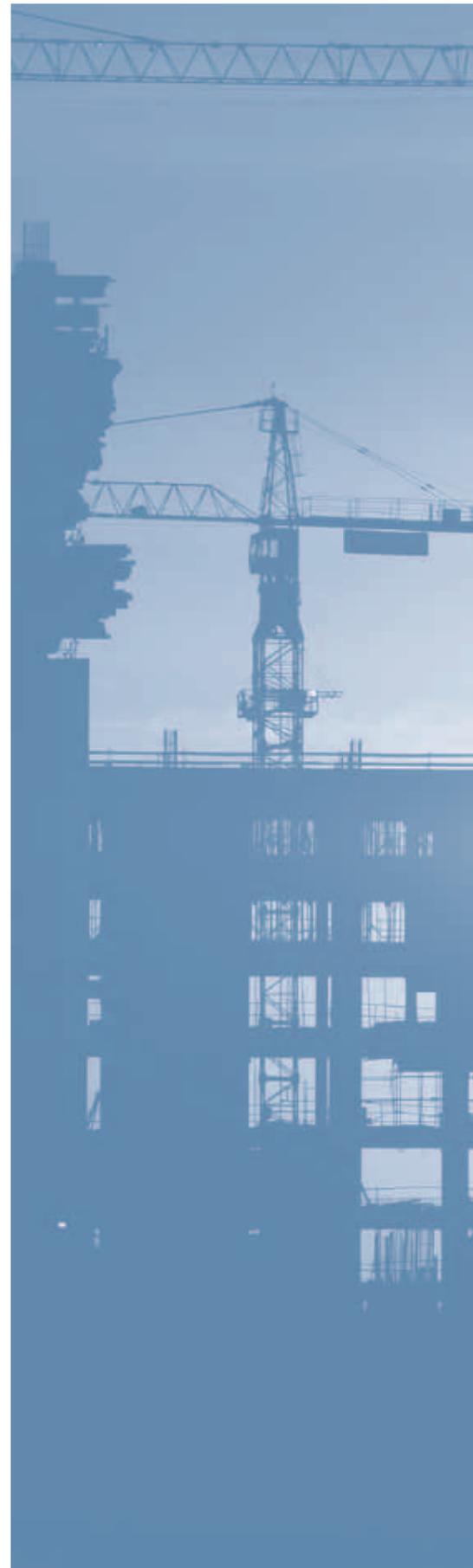
Quanto sopra si individua in diversi passaggi della legge 241/90: *co. 6-bis art. 14-ter*, come sostituito dall'*art. 49 co. 2*

della *legge 122/2010*, dove viene attribuita all'Amministrazione pubblica una funzione decisionale determinante attraverso la partecipazione del dirigente alla conferenza dei servizi. Nello stesso tempo l'Amministrazione, e nello specifico il dirigente, viene fortemente responsabilizzato dalla norma che considera come espressione positiva la sua eventuale assenza alla conferenza di servizi.

La disposizione va oltre, attribuendo allo stesso dirigente responsabilità diretta, ove l'opera realizzata a seguito dell'esito positivo della conferenza, acquisito per assenza del dirigente, provocasse danni al territorio.

Norme di dettaglio assenti nella stesura originale della riforma, intervenute successivamente alla luce del bilancio negativo sul procedimento, risultato poco recepito in particolare dagli enti preposti alla tutela dei vincoli.

L'impulso innovativo e la *ratio* di snellimento attraverso una analisi integrata tra le amministrazioni coinvolte, costituisce un valore aggiunto per la visione complessiva degli interventi che, oggettivamen-





Un periodo di più di 20 anni dall'avvio della riforma del procedimento amministrativo è stato ritenuto un termine sufficiente per giustificare interventi in surroga da parte dello Stato.

te, non può emergere da un esame individualistico.

Dello stesso tenore il contenuto introdotto dal co. 3 dell'art. 49 della legge 122/2010 riportato sotto l'articolo 14-quater della legge 241/90, che responsabilizza e impone ai rappresentanti delle Amministrazioni, in caso di dissenso, che il parere sia congruamente motivato e, soprattutto, rechi le specifiche indicazioni delle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso. Il ruolo partecipativo del funzionario da statico è diventato dinamico in un'ottica positiva di conseguimento del risultato.

Ancora più manifesto l'articolo 19, che entra nel dettaglio del procedimento prima con la denuncia di inizio attività e successivamente con la segnalazione certificata di inizio attività, conferendo al progettista funzione esercente servizio di pubblico interesse, surrogando di fatto in questi procedimenti il responsabile dell'ufficio tecnico dell'amministrazione.

Tutti provvedimenti assunti dallo Stato che per contenuti non si limitano a dettare indirizzi fondamentali, determinati dalla carenza di coordinamento con la fonte regionale,

che è nello spirito dall'articolo 117 della Costituzione. Un periodo di più di vent'anni dall'avvio della riforma del procedimento amministrativo, unito alla spinta dei cittadini, è stato ritenuto un termine sufficiente per giustificare interventi in surroga da parte dello Stato.

A questa logica obbediscono i continui pronunciamenti di livello nazionale che, nel campo edilizio in ultimo con la legge 73/2010, hanno condotto alla permanenza di un solo titolo abilitativo edilizio, implementando i procedimenti edilizi che non necessitano di approvazione preventiva da parte delle Amministrazioni quali: CIL (comunicazione inizio lavori); CILA (comunicazione inizio lavori con asseverazione del tecnico); SCIA (mancanza vincoli paesaggistico ambientale e sismico); DIA (sostituzione SCIA in presenza vincoli); DIA co. 3 art. 22 in sostituzione del P.C.

In questo quadro di stimolo dell'azione regionale, si inserisce il ripristino a distanza di trenta anni del "silenzio assenso" nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire - articolo 5 punto 3 del DL 70/2010 che ha novellato l'art.

20 del DPR 380/01 - con il limite di applicazione in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali per i quali resiste il "silenzio diniego".

Considerato che il territorio del nostro Paese è per circa il 75% coperto dai vincoli di cui al decreto legislativo 42/04, di fatto vengono vanificati i provvedimenti di snellimento avviati dal 1990 ad oggi, situazione che pone in evidenza un modo di procedere "schizofrenico" fatto di annunci ed illusioni mentre nella sostanza tutto resta invariato.

L'impasse può essere superata con lo strumento di tutela dei vincoli, PTP, redatto secondo i principi informativi del Codice del paesaggio, ovvero, una pianificazione di dettaglio che riconosce "aspetti e caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche, e ne delimitano i relativi ambiti, dettando specifiche normative d'uso". Ciò comporta una analisi compiuta dentro il territorio per una classificazione delle zone meritevoli di tutela, per le quali necessita il più alto livello di attenzione che non può essere lo stesso per le ampie aree urbanizzate depauperate nei valori naturali.

segue a p. 21

segue da p. 12

A Roma si stima che per concludere il procedimento delle 240.000 domande di sanatoria occorrano circa 24 anni, con una media di rilascio annua di 10.000 sanatorie.

È del tutto evidente sulle diverse aree l'effetto del c.d. "silenzio rifiuto" che, se per le prime trova fondamento nelle caratteristiche di pregio della zona, nelle aree urbanizzate costituisce un impedimento dannoso e ingiustificato.

Nonostante la legge sia stata tra le più "rivisitate", siamo ancora in una situazione di emergenza amministrativa, nonostante la forte domanda di snellimento e di semplificazione.

A Roma si stima che per concludere il procedimento delle 240.000 domande di sanatoria ancora non definite, occorrano circa 24 anni, con una media di rilascio annua di 10.000 sanatorie (risultato mai raggiunto negli anni passati); se consideriamo che dal 1985 sono trascorsi 27 anni, oltre 20.000 procedimenti si concluderanno nell'arco di mezzo secolo.

Questi messaggi inducono alla inevitabile riflessione: *ha senso nel nostro Paese parlare di snellimento o decertificazione?*

Non è meno grave il comportamento delle pubbliche Amministrazioni che, in spregio ai principi sanciti dall'art. 1 della legge 241/90: "economicità, ed efficacia del procedimento", continuano con la ri-

chiesta di documenti non previsti dalle norme come l'art. 25 del DPR 380/01 in materia di agibilità. Vediamo che il Codice prevede al co. 1 lett. b): "dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti". Mentre le Amministrazioni continuano a richiedere dichiarazione del direttore dei lavori prevista dall'art. 4 DPR 22/04/1994 n. 425, abrogato con l'art. 136 del DPR 380/01.

I fatti dimostrano che il completamento del processo di riforma del procedimento amministrativo non si ottiene con gli annunci anche se da fonte autorevole, ma attraverso una intensa azione condivisa e integrata che non può prescindere dalla implementazione del ruolo della Regione orientato:

- all'adeguamento degli strumenti di tutela dei vincoli tenendo conto dello stato reale del territorio;
- alla innovazione della legislazione in materia di procedimento amministrativo, che declini in modo chiaro competenze della pubblica am-

ministrazione nel rapporto con il cittadino/utente;

- alla riorganizzazione delle competenze nella pubblica amministrazione locale (Regione, Provincia Comune);
 - all'aggiornamento e formazione culturale del personale interno alla pubblica amministrazione con funzione di responsabile del procedimento.
- L'azione legislativa delle Regioni, indispensabile per ammodernare l'apparato amministrativo, deve evitare, compatibilmente con i principi di autonomia degli Enti, la microframmentazione del Paese in 8.184 entità (Regioni, Province e Comuni) e cioè quella babele amministrativa che, partendo dalle incertezze attuali, ci allontana ulteriormente dai parametri Comunitari.

Il completamento del processo di riforma del procedimento amministrativo si ottiene attraverso una intensa azione condivisa e integrata.



METODO FINANZIARIO: ESEMPIO DI STIMA

Maurizio Rulli

Un metodo affidabile utilizzato in special modo per le proprietà acquistate e vendute per la loro capacità di produrre reddito, in situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Un esempio di stima di un immobile destinato ad ufficio, dove la committenza ha fornito il contratto di locazione per un periodo di sei anni rinnovabile.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti, ed è particolarmente importante per le proprietà acquistate e vendute sulla base delle loro caratteristiche e capacità di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

La ricerca di mercato è importante per il metodo finanziario, ed una volta completata adeguatamente e dopo aver analizzato tutti i dati di confronto, il reddito e le spese, si imposta un flusso di cassa che riflette le aspettative del mercato.

Nell'esempio che segue si simula la stima di un immobile destinato ad ufficio, dove la Committenza ha fornito il contratto di locazione per un periodo di sei anni rinnovabile.

Ricordiamo che il valore da stimare è il valore di mercato, che è l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commer-

Per il metodo finanziario la ricerca di mercato è importante perché consente di impostare un flusso di cassa che riflette le aspettative del mercato.

Nell'esempio si simula la stima di un immobile destinato ad ufficio con contratto di locazione di sei anni rinnovabile.

ciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione. Nel nostro esempio per il calcolo del valore dell'immobile oggetto di valutazione si procederà utilizzando la Discounted Cash Flow Analysis (DCFA)

ESEMPIO DI CALCOLO

Per il calcolo della superficie si applicano i seguenti rapporti mercantili:

Rapporto sup. principale/sup. balconi: 0,25
 Superficie principale: mq 71,50
 Superficie balconi: mq 9,70 x 0,25 = mq 2,43
 Superficie totale: ma 71,50 + mq 2,43 = mq 73,93

Ai fini del calcolo si evidenzia che la Proprietà ha fornito un contratto di locazione per un periodo di 6 anni rinnovabile ad un canone lordo annuo di euro 18000,00.

Per la determinazione delle spese annue si è predisposto un bilancio immobiliare, quantificando per ogni voce una percentuale che si presume sia necessaria per la gestione dell'immobile.*

BILANCIO IMMOBILIARE

PASSIVO			ATTIVO	
ammortamento	3%	540,00	reddito lordo annuo	18000,00
manutenzione	3%	540,00		
assicurazione	2%	360,00		
amministrazione	4%	720,00		
imposte	15%	2700,00		
sfitto ed inesigibilità	10%	1800,00		
Totale spese	37%	6660,00	Totale reddito	18000,00
Reddito netto annuo				11340,00

* Le percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo sono desumibili dal Manuale del Geometra e del laureato inunior (pag. 1723).

Si calcola ora il saggio di capitalizzazione, che è il saggio di sconto da applicare alle poste del flusso di cassa al valore di rivendita previsto nel periodo di disponibilità, al fine di determinare il valore attuale del flusso di cassa dell'immobile da valutare.

Tale saggio sarà ricercato tramite il rapporto di copertura del debito (DCR), che è il rapporto tra il reddito lordo erogato dall'immobile e la rata di ammortamento del prestito immobiliare, nella quale appaiono gli elementi concreti del prestito.

Il DCR è dato da:

$$DCR = \frac{R}{M \times V \times \frac{s}{1 - (1+s)^{-n}}}$$

dove:

- R = reddito lordo (o netto);
- V = valore di mercato dell'immobile;
- M = percentuale del mutuo sul valore di mercato;
- s = saggio di interesse del mutuo;
- n = durata del mutuo, espressa in anni.

segue a p. 24

o analisi del flusso scontato di cassa, che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, calcolando il Valore Attuale Netto del flusso di cassa stesso. L'immobile oggetto di valuta-

zione è costituito da una unità immobiliare ubicata in comune di Roma, in una zona semi-centrale e posta al piano terra, con destinazione d'uso ad ufficio. L'ufficio è composto da ingresso, due camere, camera di servizio, disimpegni, un bagno e tre balconi.

Nel nostro esempio si procederà utilizzando la Discounted Cash Flow Analysis (DCFA).

segue **ESEMPIO DI CALCOLO**

Il saggio di capitalizzazione (R/V) può essere espresso in funzione del rapporto di copertura del debito:

$$\frac{R}{V} = \text{DCR} \times \frac{M \times s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$

e quindi

$$\frac{R}{V} = \text{DCR} \times M \times I_n$$

dove

$$I_n = \frac{s}{(1 + s)^{-n}}$$

per applicare quanto sopra, si hanno i seguenti dati:

- percentuale di erogazione sul valore di mercato (LTV): 80%;
- EURIBOR 1 mese: 1,36%;
- Spread: 1,80%;
- Durata anni 20;
- Importo finanziato euro 260.000,00

Si avrà:

$$I_n = \frac{0,0316}{1 - (1 + 0,0316)^{-20}} = 0,0682$$

l'importo del finanziamento è pari ad euro 260.000,00, la quota di ammortamento annua sarà quindi:

$$Q_a = 260.000,00 \times 0,0682 = \text{euro } 17.732,00$$

Il DCR sarà quindi pari a:

$$\text{DCR} = 1,015$$

Il saggio di capitalizzazione lordo sarà dato da:

$$i = \text{DCR} \times M \times \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$

$$i = 1,015 \times 0,80 \times 0,0682 = 0,055$$

il saggio di capitalizzazione netto è calcolato prendendo in considerazione la passività del bilancio immobiliare del 37%:

$$i_n = 0,055 \times (1 - 0,37) = 0,035$$

Si passa ora all'esame dei flussi di cassa, considerando come periodo di disponibilità la durata del contratto di locazione (6 anni + 6 anni), e quindi un orizzonte temporale di 12 anni, e tenendo conto della seguente tabella dei tassi di variazione:

- variazione del reddito 1,00%
- variazione delle spese 1,50%
- variazione dei prezzi 1,00%

Si procede ora con la tabella dei flussi di cassa scontati, considerando che per l'attualizzazione dei redditi si è applicato ai valori attuali il saggio di capitalizzazione:

$$i_j = i_n + 1\% = 0,035 + 0,01 = 0,045$$

ANNO	REDDITO LORDO	SPESE	REDDITO NETTO	V.A.N.
1	18.000,00	6.660,00	11.340,00	10.851,67
2	18.018,00	6.759,90	11.258,10	10.309,38
3	18.036,02	6.861,30	11.174,72	9.792,37
4	18.054,05	6.964,22	11.089,84	9.299,51
5	18.072,11	7.068,68	11.003,43	8.829,71
6	18.090,18	7.174,71	10.915,47	8.381,94
7	18.108,27	7.282,33	10.825,94	7.955,21
8	18.126,38	7.391,57	10.734,81	7.548,56
9	18.144,51	7.502,44	10.642,06	7.161,09
10	18.162,65	7.614,98	10.547,67	6.791,94
11	18.180,81	7.729,20	10.451,61	6.440,27
12	18.198,99	7.845,14	10.353,85	6.105,29
redditi netti attualizzati			€ 99.466,94	

La formula per la determinazione del valore di mercato con il metodo della capitalizzazione finanziaria è la seguente:

$$V = \frac{\sum (R_t - C_t) \times (1 + i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 - i_f} \right)^n}$$

dove:

- il numeratore è dato dai redditi netti attualizzati prima calcolati e pari ad € 99.466,94;
- d è il saggio annuo di svalutazione/valutazione dei prezzi (1%);
- i_f è il saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria (4,5%);
- n il periodo di disponibilità (12 anni).

Sostituendo si avrà:

$$V = \frac{99.466,94}{1 - \left(\frac{1 + 0,01}{1 + 0,045} \right)^{12}} = \text{€ } 296.427,80$$

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è, per arrotondamento, di euro 296.500,00.