

Allegato:

Criteri per la determinazione del rimborso dei costi delle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative, nelle more della determinazione in sede di Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai fini della prima applicazione in via transitoria dell'art. 6, comma 1, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16.

1. Introduzione

Al fine di garantire continuità allo svolgimento delle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche all'Agenzia del Territorio, a seguito dell'entrata in vigore, con il decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, della disposizione di cui all'articolo 6, comma 1, si è reso necessario, nelle more della determinazione in sede di Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze previsto in tale articolo, stabilire i criteri ed effettuare i calcoli per stabilire, in via provvisoria, le modalità di rimborso dei costi delle attività in questione, con riferimento a quelle fin qui svolte a titolo oneroso.

Tali attività hanno comportato nell'anno 2011 l'utilizzo di 122.567 ore di lavoro (ovvero 17.023 giorni-uomo), per l'erogazione di 3.199 prodotti e il conseguimento di 7.877.108 euro di ricavi.

Una prima scelta da compiere riguarda il grado di analiticità o, al contrario, di forfetizzazione, dell'ammontare dei costi cui si deve chiedere il rimborso.

Ai fini di semplificare la gestione amministrativa e di rendere comunque trasparente l'ammontare dei costi sostenuti, in via provvisoria, nelle more della sottoscrizione della Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, si è determinato un costo *standard* per *giorni-uomo* onnicomprensivo dell'insieme dei costi da rimborsare. Su questa base, la struttura organizzativa responsabile del prodotto indica i *giorni-uomo* equivalenti necessari alla realizzazione del prodotto medesimo, e, moltiplicandoli per il costo *standard* in *giorno-uomo* predeterminato, determina come risultato il costo di cui si deve chiedere il rimborso.

Per tale motivo è preliminarmente necessario selezionare le voci di costo che ragionevolmente devono essere ricomprese nella variabile che determina il «costo *standard* per *giorno-uomo*».

2. Le voci di costo

Le voci di costo che devono essere selezionate sono quelle inerenti allo svolgimento "normale" dell'attività e sono:

- a) il costo del lavoro diretto impiegato per le attività in questione;
- b) il costo del lavoro semi-diretto necessario per le attività di indirizzo e coordinamento svolte dalla Direzione centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi (d'ora in poi DC OMISE) e dalle Direzioni di *staff*, in particolare dalla Direzione centrale Pianificazione, controllo e amministrazione (d'ora in poi DC PCA);

- c) i costi di funzionamento generale inerenti alle attività in questione;
- d) i costi di ammortamento per le specifiche applicazioni *software* utilizzate nell'ambito delle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative ed i relativi costi di esercizio annuale.

Di seguito si rappresentano le fonti ed i criteri utilizzati per il calcolo delle voci di costo sopra elencate per la determinazione del costo *standard* per *giorno-uomo*.

3. Costi diretti: costo del lavoro diretto

Sulla base dei dati relativi, per ciascuna area e fascia retributiva di inquadramento, al costo del lavoro unitario, al costo orario in base alle ore lavorate nel 2010, alla forza disponibile media nel 2010, alle ore lavorate nel 2010 e alle ore lavorate *pro-capite*, è stato calcolato il costo orario ponderato per area di inquadramento.

E' stata inoltre stabilita, sulla base dell'esperienza, la *composizione tipo* della forza-lavoro necessaria per le attività in questione per area di inquadramento.

Data la composizione tipo sopra indicata e dato il costo orario ponderato per area, si è determinato il **costo medio orario** del lavoro per la composizione tipo necessaria all'espletamento delle prestazioni di valutazione immobiliare e tecnico-estimative, che risulta pari a: **46,23 euro**. In termini di costo giornaliero, posto che un *giorno-uomo* equivalente è pari a 7,2 ore, l'ammontare è quindi pari a $46,23 \times 7,2 = 332,83$ euro per *giorno-uomo*.

4. Costi indiretti

4.1. Costo del lavoro semi-diretto per coordinamento ed indirizzo della DC OMISE e per gestione amministrativa (della DC PCA)

Nell'ambito della DC OMISE è stato conteggiato il personale (per Area e fascia retributiva) che in tutto o in quota parte è dedicato alle attività in questione con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio. Per ciascuno, relativamente alla quota di tempo dedicata, è stato calcolato il costo del lavoro sulla base del costo del lavoro *pro-capite* per Area e fascia indicato nella citata tabella inviata dalla DC PCA. Analogamente si è proceduto per il personale dedicato alla gestione amministrativa inerente le attività in questione.

4.2. Costi di funzionamento generali inerenti alle attività in questione

Sono state anzitutto selezionate le voci di bilancio concernenti l'acquisto di beni e servizi che rientrano nel "paniere" di quelli che possono rendersi necessari allo svolgimento delle attività in questione e quindi strettamente inerenti alle stesse: per esempio, le spese di missione, le spese per l'acquisto di materiali di cancelleria o per l'acquisizione di documentazione, ecc. In altri termini, a fini di semplificazione e di riduzione dei costi di gestione amministrativa, si è ritenuto inopportuno procedere all'imputazione analitica a consuntivo relativamente ad ogni singolo elaborato estimativo di tali costi, preferendo quindi procedere ad una loro quantificazione *forfettaria*, sulla base dei dati di bilancio.

Ovviamente, qualora nel caso di particolari richieste di servizio tali costi dovessero presentare una natura straordinaria, essi andranno conteggiati separatamente ed imputati direttamente e ciò dovrà essere specificamente indicato nell'accordo di collaborazione previsto dall'articolo 6, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 (per esempio, in caso di una attività da svolgere all'estero, il costo della missione va direttamente sostenuto dall'ente richiedente o da questo rimborsato per intero).

In generale, la scelta delle voci di costo da imputare, quali costi indiretti delle prestazioni per attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative, deve essere effettuata in relazione all'inerenza di tali voci alla produzione del servizio. Si ritiene, infatti, che non tutte le voci di costo di carattere generale e indiretto sostenute dall'Agenzia, debbano essere incluse nel costo *standard* da determinare ai fini del rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle attività in questione.

Per tale ragione, sono state escluse tutte quelle voci di spesa sicuramente non inerenti alle attività in questione (a puro titolo di esempio, le "Spese e compensi a terzi per notifiche atti" in quanto le attività in questione non producono "notifiche di atti").

Inoltre, un ragionamento a parte meritano due importanti voci di spesa: quella relativa al personale dedicato ad attività di auto-mantenimento dell'intera Agenzia (la gestione del personale e l'amministrazione in genere) e quella relativa al costo degli spazi ad uso ufficio (canoni di locazione e utenze o servizi connessi all'uso dell'immobile). Per tali voci di spesa si è considerato che esse non variano secondo una funzione continua rispetto al fattore produttivo lavoro, ma variano mediante coefficienti di produzione fissi. Poiché, *il peso delle ore di lavoro per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative sul totale delle ore lavorate dall'Agenzia è poco significativo*, anche ipotizzando di eliminare le attività in questione e le ore di lavoro connesse, l'effetto sulla riduzione delle voci di spesa sopra indicate risulterebbe del tutto marginale. Pertanto, anche in via prudenziale, si ritiene opportuno non includere tali voci di spesa nella determinazione del costo *standard* in oggetto. Per la stessa ragione non sono considerate le spese di ammortamento di beni e attrezzature connesse agli immobili.

Calcolata la quota percentuale di ore di lavoro delle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rispetto al totale delle ore lavorate dall'Agenzia per l'anno 2010, l'ammontare da imputare quale costi di funzionamento generali inerenti alle attività in questione, si ottiene applicando la quota percentuale predetta al totale delle spese generali di funzionamento individuate in base ai criteri sopra indicati.

4.3. Costo di ammortamento per le specifiche applicazioni utilizzate nell'ambito delle prestazioni in questione e Costi di esercizio annuale conduzione software

Sulla base dei dati forniti dalla Direzione centrale Sistemi informativi, è stato possibile determinare le quote di ammortamento annuali, ipotizzando che ciascuna spesa relativa allo sviluppo e alla evoluzione inerente alle due applicazioni *software* utilizzate specificamente per le attività in questione, quali l'*Archivio Nazionale delle Stime Immobiliari* (ANSI) ed il *Monitoraggio Amministrativo dei Servizi Estimativi* (MASE), sia ammortizzabile in un quinquennio.

Ai fini dell'imputazione annuale di questa voce di costo, si è sviluppato il calcolo assumendo poi a riferimento la media delle quote di ammortamento e del costo di esercizio annuale per il triennio 2012-2014.

4.4. Riepilogo dei costi indiretti

Rapportando l'ammontare totale dei costi indiretti (i cui criteri per il calcolo sono stati indicati nei precedenti paragrafi) al numero di *giorni-uomo* dedicati nel 2011 alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative svolte a titolo oneroso (**17.023 giorni-uomo**), si ottiene un valore di questi costi pari a **90,60 euro** per giorno-uomo.

5. Costo complessivo per giorno uomo relativo alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative

Sommando al costo per *giorno-uomo* relativo al solo costo del lavoro diretto (**332,83 euro**) il costo in *giorno-uomo* relativo ai costi indiretti (**90,60 euro**), si ottiene il costo *standard* in *giorno-uomo* che deve essere complessivamente rimborsato per ciascun *giorno-uomo* ritenuto necessario allo svolgimento di ciascuna valutazione immobiliare o tecnico-estimativa richiesta dalle Amministrazioni pubbliche e dagli Enti ad esse strumentali. Tale costo *standard* in *giorno-uomo* è quindi pari a **423,00 euro** (in cifra tonda).

6. Criterio per il calcolo relativo al rimborso dei costi

Sulla base del costo *standard* per *giorno-uomo* precedentemente determinato (423 euro), ciascun Ufficio, all'atto di sottoscrivere l'accordo di collaborazione per lo svolgimento delle attività richieste, dovrà prevedere e determinare il numero di *giorni-uomo* necessari per lo svolgimento dell'attività tenendo conto del livello di complessità.

Si ribadisce che questa modalità di determinazione dell'ammontare dei costi da richiedere con nota di addebito è limitata al periodo transitorio, ovvero nelle more della determinazione dei costi nell'ambito della Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.