



FACOLTÀ DI ECONOMIA
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
SEDE DI FORLÌ

**Corso di Laurea in Economia
delle Imprese Cooperative
e delle Organizzazioni Nonprofit**

LE RIVALUTAZIONI LIBERE NEI BILANCI DI FONDAZIONI E DI ALTRI SOGGETTI NON PROFIT

Salvo Pettinato

**Working Paper n. 20
Settembre 2005**

in collaborazione con



Salvo Pettinato

Università di Bologna

Informazioni :

Facoltà di Economia di Forlì - Corso di Laurea in Economia delle Imprese Cooperative e delle ONP

Tel. 0543-374620 – Fax 0543-374618 e-mail: nonprofit@spfo.unibo.it website: www.ecofo.unibo.it

LE RIVALUTAZIONI LIBERE NEI BILANCI DI FONDAZIONI ED ALTRI SOGGETTI NON PROFIT

Salvo Pettinato¹ (Università di Bologna – sede di Forlì)

INDICE

1. La rivalutabilità libera di beni patrimoniali.
2. Individuazione dei c.d. “casi eccezionali” di rivalutazione.
3. Recenti e prossimi sviluppi dei principi di veridicità e correttezza.
4. Specialità per gli enti *non profit* nelle rivalutazioni materiali.
5. Le indicazioni della prassi professionale.
6. “Conclusioni possibili” sugli spazi di azione.

¹ salvatore.pettinato@unibo.it

1. La rivalutabilità libera di beni patrimoniali.

La casistica della rivalutazione libera, in bilancio, dei beni immobiliari è ben lungi dal poter sintetizzare, anche solo tematicamente, l'integralità della problematica contabile dei soggetti *non profit*. La stessa però, secondo noi, costituisce per versi propri un'ipotesi paradigmatica elementare di estremo interesse pratico, in ragione della diffusa collocazione di beni "plusvalenti", specialmente immobiliari, nei patrimoni effettivi dei soggetti in parola, nonché dei risvolti di principio che comunque riguardano l'argomento e che lo collegano strettamente alla dimensione riflessa della struttura imprenditoriale che può coesistere, sul piano delle scelte contabili in senso ampio, con il profilo *non profit* del soggetto stesso.

L'obiettivo di una corretta valutazione contabile dei beni patrimoniali, che nel caso menzionato viene prevalentemente ad implicare l'eventualità di un adeguamento "in crescita" dei dati storici contabili, nell'ottica moderna implicante un'attenzione sempre più analitica verso i documenti che sintetizzano la consistenza delle varie entità (cioè i bilanci, in parole più povere), rappresenta sempre di più un fattore incentivante verso il suddetto rinnovo incrementale delle valorizzazioni, suscitando delicate implicazioni, anche di un certo livello.

Si tratta di implicazioni che sono connesse prioritariamente al principio di fedele rappresentazione dei fatti gestionali, che nel bilancio di qualunque soggetto giuridico, non va scordato, è sempre regola sacra di prudenza e accortezza prima ancora che "di diritto".

Il caso "paradigmatico" che vogliamo trattare in questa sede, nonostante la sua specificità, riguarda un dato contabile che, pur nella sua elementarietà, rappresenta un contenuto essenziale degli stati patrimoniali di molti enti non lucrativi.

La valorizzazione espressa, nel patrimonio immobiliare di una fondazione o di un altro soggetto *non profit*, risulta speciale, come tema, quando il valore corrente effettivo di qualcuno dei singoli cespiti ha registrato, rispetto al momento "storico" del suo recepimento formale, un significativo incremento non ancora rilevato in contabilità.

È superfluo osservare che il dato valoriale citato, nel costituire a un certo momento, nella sua valenza "netta", una classica plusvalenza "iscritta", non solo concorre sempre a rappresentare, nel quadro della tipica funzione dell'attivo patrimoniale, l'entità reale del patrimonio del soggetto, ma ove i beni che lo esprimono risultino impiegati strumentalmente nell'attività produttiva di soggetto (concorrendo, quindi, col loro impiego, alla produzione delle entrate economiche di ogni periodo di gestione) il suo importo costituisce altresì, dopo l'iscrizione, parametro diretto di commisurazione delle quote dell'ammortamento, cioè di partita passiva economica di rilevanza sempre significativa, com'è superfluo osservare.

È già duplice all'origine, pertanto, l'esigenza di fedeltà connaturata alle suddette poste, con un effetto ambivalente di importanza fin troppo evidente ai fini della più esatta commisurazione dei risultati gestionali del soggetto. I quali, anche se strettamente afferenti l'operatività commerciale, in questo caso, finiscono sempre con l'assumere incidenze significative indirette sul profilo bilancistico congiunto, data l'indiscutibile unicità strutturale del soggetto sul piano giuridico complessivo.

Con riferimento a queste categorie di cespiti, in ogni caso, in misura crescente si è già posto il significativo problema, tanto per le fondazioni quanto per ogni altro ente *non profit* di diversa forma giuridica, della regolarità/liceità dell'iscrizione in bilancio, nel dato anno di rilevazione, con scrittura del tutto straordinaria, delle citate plusvalenze rivalutative, aventi ovvio effetto contabile, calcolate in base all'incremento di valore venale che i cespiti hanno registrato rispetto ai tempi della loro iscrizione (o dell'ultima valorizzazione contabile in senso cronologico), secondo un importo pari, dunque, "letteralmente" alla rilevata differenza netta.

Ai fini del tema descritto, si rileva superflualmente come, in particolare, una fondazione sia un ente di diritto privato riconosciuto quale persona giuridica ai sensi del libro primo, titolo II, del codice civile (così come integrato dal D.P.R. n. 361/2000), ovvero un pieno soggetto di diritto della cui possibile imprenditorialità "soggettiva" si è soliti dubitare radicalmente, soprattutto in ragione della sua natura di struttura di utilità pubblica² che di essa è fattore essenziale e che, a ben vedere, giustifica, di fatto, la stessa concessione di personalità giuridica autonoma rispetto al dante causa già titolare del patrimonio costitutivo.

La fondazione, poi, non ha mai scopo di lucro (il che è, come detto, fattore del tutto scollegato dalla possibile organizzazione d'impresa eventualmente presente al suo interno) e svolge la propria attività, che spesso può addirittura essere prevalentemente di natura commerciale, com'è il caso delle Fondazioni con attività sanitarie o di spettacolo artistico, in ragione di rapporti di scambio che essa instaura con suoi utenti, o con i beneficiari di eventuali enti assistenziali che tutelano i medesimi.

Ciò comporta, tra l'altro, in termini generali, l'obbligo specifico, per la fondazione, di mantenere con la debita evidenza un patrimonio congruo al proprio scopo istituzionale nonché, per avviso ormai comune, di adottare (specie nel versante sanitario) bilanci ed altri documenti contabili distinti adatti ad ogni suo singolo "presidio" operativo di attività.

Con specifico riferimento al tema sopra rappresentato, prima di soffermarci quanto serve sui principi contabili e di bilancio applicabili a queste fattispecie in genere (cioè, anche delle associazioni con i caratteri sopra rappresentati), crediamo opportuno riassumere brevemente già in

² Galgano F., voce *Fondazione (diritto civile)*, in Enc. giur. Treccani, XIV, 1989, Roma, pag. 4.; Id., *Le Associazioni, le Fondazioni, i Comitanti*, Padova, p. 373.

un'ottica "applicata" quelli che sono i principi contabili e di bilancio comunemente applicati dalle società di capitali con specifico riferimento alle dette rilevazioni straordinarie di plusvalori valutativi riferibili agli elementi dell'attivo. E faremo ciò con particolare riferimento al caso in cui detta rivalutazione appaia svincolata da ogni riferibilità ad operazioni prossime e concrete di vendita, ovvero di acquisizione, ed appaia, invece, giustificata solo da obiettive esigenze di fedeltà e trasparenza economico-contabile, la cui incidenza, peraltro, non è certo solo accademica ma può venire a rappresentare l'occorrenza di una fase particolarmente significativa della vita dell'ente (come, ad esempio, i fini di incidere su possibili trattative negoziali in atto, o su procedimenti di finanziabilità pubblici).

Soffermandoci, per l'appunto, all'ambito proprio delle società di capitali, si ha che la materia della valutazione dei cespiti immobiliari, come noto, è disciplinata dagli artt. 2423 e ss. del codice civile. Più precisamente, i principi cardine nella redazione del bilancio d'esercizio e nell'attività, propedeutica a quest'ultima, per l'espressione della valutazione delle voci, sono ad un tempo: (a) quello della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio, così come a chiare lettere sancito dal già citato art. 2423, comma 2, cod. civ.; (b) il principio di prudenza e di continuità dei criteri di valutazione, di cui all'art. 2423/bis, comma 1, nn. 1 e 6, cod. civ.³.

Relativamente ai suddetti principi, è dato anche rilevare come i primi tra quelli sopra ricordati, ovvero quelli di veridicità e correttezza delle rappresentazioni contabili, sono considerati unanimamente primari e prevalenti rispetto ai secondi, ovvero quelli di prudenza e di continuità dei criteri di valutazione.

Tale sostanziale "gerarchia" di rilevanza tra principi è chiaramente comprovata dall'art. 2423, comma 4, cod. civ. a mente del quale "*se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione degli articoli seguenti [n.d.r., e quindi anche del principio di prudenza di cui al successivo art. 2423/bis cod. civ.] è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione non deve essere applicata*".

La stessa circostanza è poi suffragata anche dall'art. 2423/bis., ult. comma, cod. civ., secondo il quale possibili "*deroghe al principio enunciato nel n. 6 del comma precedente [n.d.r., ovvero al principio della continuità dei criteri di valutazione] sono consentite in casi eccezionali [...]*".

³ Principi della prudenza e della continuità dei criteri di valutazione così come sanciti dall'art. 2423/bis cod. civ., secondo il quale: "*Nella redazione del bilancio devono essere osservati i seguenti principi: 1) la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato; 2) si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; [...] 6) i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro*" [n.d.r., grassetto nostro].

Omettendo, allora, di soffermarci oltremodo su tali dati generalissimi della tematica, approfonditi peraltro ad ogni livello dalla dottrina⁴, con riferimento più stretto ai temi che sono oggetto precipuo di questa parte dello studio possiamo quantomeno già osservare che, in considerazione di tutto quanto sopra, e con particolare relazione alla tematica della valutazione/rivalutazione delle immobilizzazioni materiali (per ora ipoteticamente riferita, lo ricordiamo, ad una società di capitali), può ritenersi comprovato che:

- (a) in applicazione del descritto principio di prudenza, le immobilizzazioni materiali vanno iscritte in bilancio - e debbono rimanervi iscritte - annotando sempre il loro costo storico, secondo il metodo di valutazione prescritto dall'art. 2426, comma 1, n. 1, cod. civ. che predilige valori definiti storicamente «certi» (quali quelli risultanti dai prezzi di acquisto o di produzione) rispetto a valori detti «aleatori» (quali quelli desunti da semplici e «unilaterali» stime di mercato)⁵;
- (b) in applicazione dei principi di veridicità e correttezza, e della segnalata loro prevalenza rispetto alle esigenze di prudenza, è però obbligatorio derogare a quest'ultimo principio (che, come segnalato, in tema di immobilizzazioni materiali si sostanzia nella valutazione secondo il costo storico) laddove, in presenza di casi eccezionali, l'applicazione acritica di esso determini una rappresentazione che possa considerarsi non veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria o economica dell'impresa⁶ (o comunque del soggetto di riferimento del bilancio);
- (c) sempre in applicazione dei principi di veridicità e correttezza, e della segnalata loro prevalenza, è poi, separatamente, prevista anche la possibilità di derogare al principio della continuità dei criteri di valutazione, laddove però, anche in tal caso, ricorrano ipotesi eccezionali⁷.

⁴ Cfr., ad esempio, Quattraro B., D'Amora S., "Il bilancio d'esercizio consolidato", Giuffrè, 1998; Colucci E., Riccomagno F., "Il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato", CEDAM, 1995.

⁵ Art. 2426, comma 1, n. 1, cod. civ., secondo il quale: "Nelle valutazioni devono essere osservati i seguenti criteri: 1) le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto. Può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi" [n.d.r., sottolineato nostro].

⁶ L'art. 2423, comma 4, cod. civ. stabilisce che: "Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione degli articoli seguenti è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione non deve essere applicata. La nota integrativa deve motivare la deroga e deve indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico. Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato" [n.d.r., sottolineato nostro].

⁷ Art. 2423/bis, ult. comma, cod. civ. (così come introdotto dal D.Lgs. n. 127/1991) secondo il quale: "Deroghe al principio enunciato nel numero 6) del comma precedente [n.d.r., ovvero al principio della continuità dei criteri di valutazione] sono consentite in casi eccezionali. La nota integrativa deve motivare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico".

Orbene, continuando a guardare al terreno noto e sperimentato delle società, è evidente come tali previsioni, costituenti diretta conseguenza del principio della rappresentazione veritiera e corretta, hanno, evidentemente, il fine di assicurare, su base primaria, l'obiettivo di fedeltà sostanziale, e non soltanto formale, del bilancio, nonché il fine di garantire l'esattezza e la completezza della informazione per i soci, i terzi ed il mercato in genere quando la disciplina legale, a tale scopo preordinata, non risulti sufficiente agli scopi suoi propri per la presenza di talune situazioni modificative della realtà rappresentata, aventi natura eccezionale, e suscettibili di comportare, ove non opportunamente evidenziate, distorsioni della capacità informativa del bilancio.

La medesima *ratio* finalistica giustifica anche la previsione secondo la quale, nei casi di deroga ai principi di prudenza e di continuità dei criteri di valutazione, la nota integrativa deve motivare la deroga stessa e deve indicarne con precisione l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'ente in questione (cfr. artt. 2423, comma 4, e 2423/bis, comma 2, cod. civ.).

Pertanto, in applicazione di quanto precede, nel contesto storicamente più sperimentato della contabilità imprenditoriale societaria, si può concludere che una qualsiasi ipotesi di rivalutazione di immobili, che porti la valorizzazione di questi in bilancio ad una misura superiore rispetto al valore storico di acquisto o comunque a quello di attuale carico contabile, non potrebbe assumere *tout court* una valenza di legittimità, rappresentando essa un discostamento dal citato principio della prudenza (così come sancito ed applicato rispettivamente dagli artt. 2423/bis e 2426 cod. civ.), se non in concomitanza (i) con una legge che espressamente la preveda, come nelle ipotesi di rivalutazione monetaria ovvero (ii) nel ricorso di uno dei "casi eccezionali" di cui all'art. 2423, comma 4, cod. civ.

Allo stesso modo, al di fuori di specifiche leggi di rivalutazione monetaria e fintanto che risulti possibile perseguire l'obiettivo della "rappresentazione veritiera e corretta" dei dati di bilancio attraverso l'ordinaria applicazione delle regole valutative prudenziali all'uopo dettate dal codice civile, non v'è alcun motivo di consentire né di giustificare rivalutazioni e conseguenti alterazioni del valore dei beni immobili rispetto al loro valore storico.

In considerazione di quanto sopra, tuttavia, emerge chiaro che la problematica sulla fattibilità ed i limiti di una rivalutazione di beni immobiliari, all'interno di società di capitali, non è rigidissima ma anzi appare dotata di una certa pur ponderata flessibilità e appare altresì dipendere, quasi esclusivamente (se si escludono i casi legislativamente permessi di rivalutazione monetaria), dalla interpretazione da riservare ai previsti citati "casi eccezionali" di cui all'art. 2423, comma 4, cod. civ. E' importante, quindi, verificare se una stessa elasticità contenuta è ipotizzabile anche per i soggetti *non profit*, dato che, anche prima di concludere la fase strettamente tecnica del momento

valutativo, già emerge che la verifica delle reali condizioni di estensibilità ai soggetti *non profit* delle regole valide per le società rappresenta un momento culminante dell'operazione oggetto di queste note, ed è fattore indicativo anche a fini più ampi.

2. Individuazione dei c.d. “casi eccezionali” di rivalutazione.

Tornando momentaneamente alla rivalutabilità in senso stretto, possibile alle società, da quanto sopra rappresentato con specifico riferimento alle società di capitali, discende che l’iscrizione in bilancio della rivalutazione economica di beni del patrimonio aziendale può considerarsi non solo opportuna ma financo obbligatoria, ai sensi del citato art. 2423, comma 4, cod. civ., quando la società è interessata dalla presenza, nel suo contesto patrimoniale e finanziario, dei citati “*casi eccezionali*”.

Acquisita, dunque, la “malleabilità” del principio generale, che depone, quindi, per la rivalutabilità nel caso di presupposti positivi, diventa evidente che il fulcro problematico oggettivo primario diviene quello pratico della certa individuazione della sussistenza di almeno uno dei “casi eccezionali”.

Il codice civile, la relazione ministeriale al D.Lgs. n. 127/1991 e le direttive europee⁸ non indicano, esplicitamente quali siano i suddetti “*casi eccezionali*”, né forniscono criteri certi di ampia portata da utilizzare per individuare il verificarsi indiscusso dei medesimi.

La relazione ministeriale al D.Lgs. n. 127/1991 ha però precisato, al riguardo, come non si sia ritenuto possibile tipizzare i “*casi eccezionali*”, ed ha indicato solamente che dovrà trattarsi di casi di vero carattere straordinario, in quanto le specifiche norme relative alla struttura ed alle valutazioni di bilancio sono già dettate al fine di assicurare normalmente, nel bilancio stesso, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell’esercizio.

Cioè, gli stessi risultati cui anche la rilevazione dei casi eccezionali, in ultima analisi, tenderebbe.

In particolare, poi, secondo la medesima relazione ministeriale, non costituisce “caso eccezionale” l’eventualmente sopravvenuta scarsa significatività dei valori storici per il semplice effetto dell’inflazione, essendo la disciplina di tale fenomeno riservata (come tra l’altro sopra esposto) al legislatore ordinario, attraverso, ancora, le cosiddette “leggi di rivalutazione monetaria”⁹.

La migliore dottrina formatasi sul punto, di contro, ha affermato che l’“eccezionalità” consisterebbe innanzitutto nel fatto che le circostanze che inducono alla deroga debbono avere carattere specifico e non generale, ossia debbono riferirsi al soggetto interessato e non a tutti i soggetti economici del panorama, nonché debbono riguardare il bene rivalutato e non tutti i beni del soggetto medesimo. In

⁸ Segnatamente la IV e VII direttiva CEE, in materia di bilancio d’esercizio, del 25/07/1978 e 06/06/1983.

⁹ Cfr., in particolare, il paragrafo D.VIII del principio contabile n. 16 del Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti, secondo cui le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali, generali o di settore lo richiedano o lo permettano.

ragione di ciò ha ritenuto ricorrere il requisito di caso eccezionale, quantomeno, nelle seguenti fattispecie¹⁰:

- (a) immobile adibito a sede dell'impresa il cui valore commerciale subisca una rivalutazione in quanto ricompreso in zona artigianale diventata residenziale;
- (b) terreno il cui valore commerciale subisca una rivalutazione in quanto da inedificabile sia diventato edificabile;
- (c) valore reale degli immobili superiore al costo storico per motivi diversi dalla svalutazione monetaria;
- (d) ristrutturazioni aziendali che comportino un cambiamento rilevante nell'utilizzo e nel valore economico di attività;
- (e) cessazione straordinaria dell'attività di impresa: liquidazione volontaria o concorsuale;
- (f) effetti della trasformazione di una società di persone in società di capitali.

Più di recente, peraltro, autorevole dottrina dominante ha maturato, applicando l'ultimo dei criteri sopra citati, un atteggiamento particolarmente severo rispetto al passato ritenendo, con dovizia di argomenti, che è corretto riferire l'"eccezionalità" del caso esclusivamente al bene oggetto di valutazione e non anche alla particolare situazione in cui si trova il soggetto economico¹¹.

Per quanto riguarda l'orientamento assunto dalla giurisprudenza, di contro, si rappresenta che la Suprema Corte (Cass. Civ., Sez. I, n. 4177 del 29/04/1994) ha avuto modo di affermare la legittimità della rivalutazione economica di un bene immobile, operata in bilancio allo scopo di

¹⁰ Così Colombo, *Bilancio d'esercizio*, Milano, 1978. Sempre in dottrina, Caramel, *Il bilancio delle imprese*, Milano, 1992, ipotizza casi eccezionali di disapplicazione delle norme sugli schemi e contenuto di stato patrimoniale e conto economico che potrebbero riguardare: impresa che abbia deciso la liquidazione di un settore aziendale che comporta per attività inserite tra le immobilizzazioni, in seguito al mutamento della destinazione del bene da uso durevole a liquidazione, la valutazione con criteri diversi da quelli dettati per le immobilizzazioni e lo storno dal raggruppamento delle immobilizzazioni (o dell'attivo circolante per le altre poste), ciò che potrebbe richiedere - quando fosse rilevante - la loro iscrizione in uno specifico raggruppamento di bilancio diverso ed aggiuntivo rispetto a quelli previsti dagli schemi obbligatori; necessità di alterare lo schema del conto economico per imprese che esercitino attività che non si prestano ad essere rappresentate dallo schema indicato dalla legge; la norma che vieta le compensazioni tra le voci degli schemi obbligatori di bilancio, ipotesi però teorica ed estremamente rara.

Per Nova, *Le rivalutazioni "in esercizio" ai sensi del decreto legislativo 127/91: problematiche valutative e rappresentative*, in *Riv. dott. comm.*, 1994, sono configurabili quali casi eccezionali il mutamento della destinazione economica, le ristrutturazioni aziendali, l'interruzione dell'attività di impresa in ipotesi straordinarie.

Secondo Sorci, *In tema di deroghe di cui all'art. 2423 4-5 comma c.c.*, in *Riv. dott. comm.*, 1995, la rivalutazione per casi eccezionali si deve compiere: quando il bene rivalutabile non sia strumentale e rivendibile sul mercato senza alcun riflesso sull'attività della società. In tal caso, se il maggior valore si può considerare definitivamente acquisito, esso dovrebbe rappresentare una vera e propria riserva di liquidità realizzabile in tempi brevi e considerarsi incrementativo del netto patrimoniale, anche se in tal modo si introduce "una valutazione di liquidazione in un contesto di valori il cui realizzo è visto in una prospettiva di funzionamento"; quando si tratti di beni strumentali che, isolatamente considerati, per effetto di variazioni dei prezzi estranee alla gestione sociale (ad esempio inflazione), assumono un valore di realizzo maggiore di quello contabile o storico.

¹¹ Sasso, *Le società per azioni - Il bilancio d'esercizio*, Torino, 2004.

coprire perdite di esercizio, qualora tale rivalutazione risulti da elementi certi, quali la stipulazione di un preliminare di vendita con incasso della caparra e del definitivo atto di vendita prima della data di riunione dell'assemblea convocata per approvare il bilancio di esercizio¹².

E' evidente, dunque, che in tal caso si è accettato di anticipare, contabilmente, gli effetti di un'operazione in corso destinata a concludersi con l'estromissione del bene stesso, onde non riteniamo il caso molto significativo (dato che esso si connota con una contropartita reale).

Nella stessa inquadratura di pensiero, e quindi con riferimento a contesti non necessariamente coincidenti con i casi eccezionali di cui all'art. 2423, comma 4, cod. civ., la rivalutazione di una immobilizzazione non è stata ritenuta poter giustificare la deroga al precetto dell'iscrizione delle immobilizzazioni al costo storico nel caso di una *“non ancora concretizzata prospettiva di vendita”* (così App. Milano, sent. 22 ottobre 1993).

E ancora, la giurisprudenza di merito (App. Trento, sent. 16 febbraio 1996) ha ritenuto che la sola riduzione del capitale per perdite, quale “scenario” di allarme per il rischio di necessaria liquidazione per sopravvenuta esigibilità finanziaria, non configuri, a sua volta, un “caso eccezionale” di cui all'art. 2423, comma 4, cod. civ. e che, in conformità a quanto già osservato, la rivalutazione delle immobilizzazioni, effettuata al fine di evitare una riduzione del capitale sociale per perdite al di sotto del limite legale, è eventualmente consentita, per versi propri, solo nel caso di contemporanee mutazioni della destinazione giuridica o della natura economica di uno o più beni (ad esempio: immobile sul quale vengano meno dei vincoli o terreno agricolo che divenga successivamente edificabile), oltre che, ovviamente, nell'ipotesi in cui la rivalutazione stessa sia prevista da leggi speciali.

Da ultimo, per quanto concerne lo specifico aspetto dell'iscrizione in bilancio delle rivalutazioni economiche (laddove consentite) delle immobilizzazioni materiali, si ricorda che la seconda parte del citato art. 2423, comma 4, cod. civ., prevede che, in caso di rivalutazione *“la nota integrativa deve motivare la deroga e deve indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico. Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato”*.

¹² In senso conforme, App. Milano, sent. 18 aprile 2000, in *Società*, 2000, p. 958, secondo cui la presenza di un preliminare di vendita, l'incasso della caparra e la stipulazione dell'atto notarile prima della data di riunione dell'assemblea convocata per approvare il bilancio rendono certa la realizzazione della plusvalenza.

3. Recenti e prossimi sviluppi dei principi di veridicità e correttezza.

Delineato in sé il tema oggettivo della rivalutabilità immobiliare per le società, prima di tornare al punto centrale di questa sezione del presente studio, ovvero l'applicabilità e gli eventuali limiti della normativa ora esposta alle fondazioni e, per parallelismo, agli altri soggetti *non profit*, appare opportuna, anche con riferimento specifico al predetto caso che abbiamo chiamato "paradigmatico", un'ultima annotazione importante avente un particolare riferimento a sviluppi recentemente acquisiti, e ad altri che prevedibilmente si avranno, nella normativa applicabile in materia di valutazione/rivalutazione di cespiti immobiliari.

Più precisamente, a nostro avviso, è possibile affermare di aver assistito, nel recente passato in termini senz'altro ampi, ad una ulteriore conferma e sottolineatura della prevalenza dei principi di veridicità e correttezza - così come sanciti dall'art. 2423, comma 2, cod. civ. - rispetto al principio della prudenza di cui agli artt. 2423/bis e 2426 cod. civ.

In particolare, ci si riferisce a una modifica normativa apportata dalla recente riforma societaria (e segnatamente dal D.Lgs. n. 6/2003) all'art. 2423/bis, comma 1, n. 1, cod. civ. la cui attuale formulazione prevede che la valutazione delle voci di bilancio debba essere fatta non più e non solo secondo il criterio della prudenza e quello della continuazione dell'attività, ma anche "*tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato*".

Allo stesso modo, si segnala anche il D.Lgs. n. 38/2005, il quale, nel recepire in Italia i nuovi principi contabili internazionali¹³, ha espressamente previsto all'art. 5 (in evidente analogia con il già esaminato art. 2423, comma 4, cod. civ.) che "*se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione prevista dai principi contabili internazionali e' incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico, la disposizione non e' applicata. Nel bilancio d'esercizio gli eventuali utili derivanti dalla deroga sono iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato*"; anche in tal caso, quindi, è con evidenza confermata la priorità, in ambito contabile e di bilancio, dei principi di veridicità e correttezza.

Infine, un'ulteriore conferma della legittimità di una possibile deroga al principio di prudenza (principio, quest'ultimo, che imporrebbe, come esposto, una continuità della valutazione dei beni immobili secondo il criterio del costo storico) proviene anche dal nuovo principio contabile internazionale n. 40, così come recepito e reso applicabile¹⁴ in Italia attraverso il già citato D.Lgs. n.

¹³ Per tali intendendosi i principi contabili internazionali (cc.dd. IAS) e le relative interpretazioni adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

¹⁴ Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 38/2005, il medesimo è applicabile, sia pur secondo diverse condizioni e modalità, a:

38/2005, secondo questo, tra l'altro, *“successivamente alla rilevazione iniziale, un'entità che opta per il modello del fair value (valore equo) deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari al fair value (valore equo), fatta eccezione per i casi esposti nel paragrafo 53”*, laddove *“il fair value (valore equo) di un investimento immobiliare deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento”*.

Le prospettive che possono trarsi dalle riportate tendenze evidenziano, dunque, il ridimensionamento dell'intangibilità assoluta del principio del costo storico, che, invero, è secondo noi ancora più forte in presenza di un'economia vitale riferibile a un soggetto titolare di bilancio con multiplo livello di responsabilità, verso i terzi e verso il mercato in genere, atto come tale a giustificare con particolare entità il primato assoluto della verità sostanziale rispetto ai dati documentali storici.

E il tutto va colto alla luce del fatto che si tratta di un rispetto, sottostante agli adempimenti della situazione in parola, che non sta a significare la sola capacità di ordine e di pianificazione del soggetto che lo esercita, ma che comporta il riscontro di attitudini più impegnative e più responsabilizzanti.

“a) le società emittenti strumenti finanziari ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati di qualsiasi Stato membro dell'Unione europea, diverse da quelle di cui alla lettera d);
b) le società aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'articolo 116 testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, diverse da quelle di cui alla lettera d);
c) le banche italiane di cui all'articolo 1 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; le società finanziarie capogruppo dei gruppi bancari iscritti nell'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385 del 1993; le società di intermediazione mobiliare di cui all'articolo 1, comma 1, lettera e), del decreto legislativo n. 58 del 1998; le società di gestione del risparmio di cui all'articolo 1, lettera o), del decreto legislativo n. 58 del 1998; le società finanziarie iscritte nell'albo di cui all'articolo 107 del decreto legislativo n. 385 del 1993; gli istituti di moneta elettronica di cui al titolo V-bis del decreto legislativo n. 385 del 1993;
d) le società che esercitano le imprese incluse nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 173;
e) le società incluse, secondo i metodi di consolidamento integrale, proporzionale e del patrimonio netto, nel bilancio consolidato redatto dalle società indicate alle lettere da a) a d), diverse da quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata, ai sensi dell'articolo 2435-bis del codice civile, e diverse da quelle indicate alle lettere da a) a d);
f) le società diverse da quelle indicate alle lettere da a) ad e) e diverse da quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata, ai sensi dell'articolo 2435-bis del codice civile, che redigono il bilancio consolidato;
g) le società diverse da quelle indicate alle lettere da a) ad f) e diverse da quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata, ai sensi dell'articolo 2435-bis del codice civile”.

4. Specialità per gli enti *non profit* sulle rivalutazioni materiali.

In un'ottica che è quasi conclusiva, dopo aver volutamente rappresentato l'elaboratezza generale dei criteri interessati dalla fattispecie, ci dedichiamo, allora, agli ultimi elementi cruciali del tema, sottolineando peraltro ancora la particolarità dei loro fondamenti rispetto al profilo centrale, dato dall'estensibilità dei profili comuni societari alle contabilità dei soggetti *non profit*.

Visti in termini generali i principi contabili e di bilancio applicabili alle società di capitali, cioè all'ambito soggettivo che consideriamo il sito di principale riferimento per gli obblighi contabili correnti delle organizzazioni private orientate su base economica nel loro operato, diviene possibile verificare con la massima completezza, tenendo cioè conto delle reali differenze di scenario soggettivo determinate da variazioni oggettive, l'estendibilità e l'applicabilità dei medesimi principi, e gli eventuali limiti del processo, anche ad enti *non profit*, ovvero ad enti solo non lucrativi potenzialmente conducenti o meno anche attività di pieno carattere economico gestito.

Per quanto concerne la normativa civilistica, è allora il caso di osservare come le disposizioni del codice civile espressamente riferite agli obblighi contabili facciano sempre riferimento all'esercizio di attività, anche collaterali, di natura commerciale quale presupposto per l'applicazione di adempimenti (e regole) di impronta contabile. La conseguenza di ciò è che si presuppone, nell'ente, anche ai più generali fini civili, un'attenzione contabile solo alle vicende economiche, mentre nulla si dispone, ai fini amministrativo-contabili, per le attività istituzionali non connesse ad affari o operazioni economiche concorrenti.

Detto assetto presenta particolare incidenza nei casi in cui - ferma la non lucratività in relazione ai possibili utili netti dell'operatività - il soggetto persegue la sua azione con i caratteri tipici delle gestioni economiche, attivando per ciò le più classiche connotazioni delle attività organizzative di senso commerciale, e divenendo punto di riferimento per più o meno numerose attività di stretta gestione (area operativa che ovviamente non concerne solo la valorizzazione dei cespiti patrimoniali) .

Rappresenta comunque una soluzione generalmente condivisa quella per cui, tra i soggetti obbligati alla tenuta delle scritture contabili "d'impresa", vi sono certamente le fondazioni e le associazioni che svolgono, in via accessoria e/o collaterale ai loro fini, un'attività commerciale¹⁵. Non avendo tali soggetti una finalità di lucro, ma avendo solo quella di realizzare gli obiettivi espressamente indicati nello statuto, è bene ribadire ancora che la funzione della tenuta della contabilità non è, però, solo quella, comunque rilevante, di controllare l'andamento e i risultati dell'attività d'impresa posta in essere, bensì, indirettamente, anche quella di consentire di verificare se l'ente, attraverso

¹⁵ Cfr., al riguardo, Colombo G., Ragghianti, "Enti non commerciali e Onlus", Milano, 2000, pag. 49.

l'attività collaterale, stia effettivamente perseguendo, al limite anche in ragione dei risultati, dei loro impieghi e delle proporzioni amministrative, i suoi obiettivi istituzionali¹⁶.

Tanto premesso, e considerato che, come detto, non esistono appaganti regole specifiche per le scritture contabili degli enti *non profit*, si può senz'altro pervenire alla conclusione che, nella realtà pratica corrente, si deve fare comunque riferimento nei loro confronti alle norme dettate dal codice civile agli artt. 2214 -2220 per le imprese commerciali¹⁷, ovvero per i contesti organizzati implicanti rapporti e scambi di interessi tra privati del tutto consimili a quelli di un ente *profit* con le caratteristiche summenzionate.

In particolare, l'art. 2217, comma 2, cod. civ. stabilisce che l'inventario si chiuda con il bilancio e con il conto dei profitti e delle perdite¹⁸, il quale deve esporre gli utili conseguiti o le perdite subite nell'esercizio dell'impresa, ed opera un rinvio alle disposizioni dettate in tema di società per azioni, in quanto applicabili (ove il presupposto di applicabilità è dato solo dall'economicità dell'ambito di azione), per quanto riguarda i criteri di valutazione¹⁹.

Dal citato rinvio alle norme sui criteri di valutazione relativi alle società per azioni, discende che è legislativamente chiara e inequivocabile, la regola per cui, anche ai soggetti *non profit* che esercitano, seppure in via accessoria o collaterale, un'attività d'impresa, si possono (anzi si devono) applicare le disposizioni e i principi applicabili alle società di capitali. Ivi comprese, dunque, restando al "caso paradigma", le disposizioni in tema di rivalutazione di beni immobili.

In considerazione di quanto sopra, pertanto, diventa sostanzialmente incontestabile anche per ragioni ampie, come quelle invocate, che a una fondazione che intenda esprimere in bilancio il valore attualizzato dei suoi beni immobiliari vadano innanzitutto applicate le norme contabili e di bilancio generalmente applicate alle società di capitali²⁰. Ed è, pertanto, in tale quadro normativo, tenendo conto delle peculiarità derivanti dalla particolare natura giuridica della fondazione, che al

¹⁶ Così, Colombo G., Setti M., "Contabilità e bilancio degli enti *non profit* – Guida operativa", Ipsoa, pag. 23, secondo i quali "per esigenze di trasparenza, ed anche in vista della necessità di una rendicontazione delle attività svolte, è comunque opportuno tenere una contabilità, sia pure minima, e, comunque, rapportata alla natura, alle dimensioni, al tipo di attività dell'ente, utilizzando le regole ragionieristiche in materia di contabilità e bilancio"; si veda anche Propersi, Rossi, "Gli enti *non profit*", Milano, 2001, pag. 261.

¹⁷ Colombo F., "Contabilità e bilanci delle aziende *non profit*", Il Sole 24 ore, Milano, 2001, pagg. 53 e ss.; Pettinato S., "I soggetti *non profit*", Trento, 2005, pagg. 99 e ss.; Propersi A., Rossi G., "Gli enti *non profit*", Il Sole 24 ore, 2004, pagg. 284 ss.

¹⁸ Per un approfondimento della disciplina del bilancio degli enti *non profit*, si veda Colombo G., Ragghianti, "Enti non commerciali e Onlus", Milano, 2000, pag. 59.

¹⁹ Propersi, Rossi, "Gli enti *non profit*", Milano, 2001, pag. 264.

²⁰ È nostra opinione derivata, pertanto, che ricorrano anche le responsabilità che le norme stesse implicano nei confronti della tutela delle ragioni dei destinatari istituzionali delle informazioni desumibili dal bilancio, che, in assenza di soci, riteniamo essere senza meno i creditori, gli enti che intrattengono rapporti finanziari, nonché, si può ritenere, oltre ai prestatori d'opera in genere, le stesse autorità pubbliche di controllo, che attraverso un'informazione trasparente e veritiera, tipica delle risultanze che un bilancio deve garantire per principio di legge comune, possono desumere utili argomenti per determinarsi ad esercitare, il controllo sulla rispondenza della conduzione gestionale con gli scopi statutari istituzionali della persona giuridica (art. 25 cod. civ.)

riguardo dovrebbe portare anzi una maggior “elasticità” di vedute, che va affrontata e risolta la tematica della possibile rivalutazione di cespiti immobiliari.

5. Le indicazioni della prassi professionale.

Con specifico riferimento agli enti *non profit*, in rapporto alla particolare tematica della rivalutazione di immobilizzazioni, la soluzione prospettata può essere certamente integrata con quanto elaborato dalla prassi professionale di maggior rilievo.

A tale riguardo, si segnala in modo particolare la recente Raccomandazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti - Commissione Aziende *non profit* che, come noto, nell'ambito dell'approfondimento delle generali disposizioni previste per la valutazione delle poste di bilancio delle Aziende *non profit*, ha quale scopo quello di fornire un quadro omogeneo ed articolato delle disposizioni in materia di valutazione ed esposizione di tali attività (cfr. par. 1 e 4 della Raccomandazione).

La parte introduttiva del citato documento rinvia al paragrafo 83 del *Quadro sistematico per la preparazione e la presentazione del bilancio delle Anp*, in base al quale “*I criteri di iscrizione e valutazione delle attività e passività patrimoniali delle Aziende non profit in linea di principio sono analoghi a quelli stabiliti dall’art. 2426 codice civile e dai principi contabili emanati dai CNDC&R per i bilanci delle imprese*”.

Per quanto attiene, più specificamente, i suddetti criteri (con particolare riguardo alle immobilizzazioni patrimoniali che costituiscono appunto il patrimonio nel senso materiale e garantistico del tema), il documento prescrive (a) analogamente a quanto disposto dall’art. 2426 cod. civ. in tema di società, che “*le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto, se di origine esterna, o al costo di produzione, se di fabbricazione interna. Il valore originario di iscrizione delle immobilizzazioni è rappresentato dal prezzo effettivo di acquisto, solitamente rappresentato dal valore indicato nel contratto o nella fattura*”; (b) con precipuo riferimento al tema delle rivalutazioni, che “*nei sistemi a costi storici, le rivalutazioni generalmente non sono consentite, se non previste e disciplinate da una apposita legislazione, come si verifica nell’ordinamento giuridico italiano per le aziende for profit. La Commissione segue tale impostazione, salvo prevedere apposite deroghe in contrasto con il principio generale, ritenute necessarie per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale-finanziaria e dell’andamento economico dell’Anp*”.

Da quanto sopra riportato deriva, pertanto, da una parte, la conferma che, anche negli specifici temi qui in oggetto, alle Aziende *non profit* debbono applicarsi le norme contabili generalmente applicate agli enti lucrativi (e quindi alle società di capitali), e dall'altra parte una maggiore elasticità nella possibilità di procedere a rivalutazioni, essendo previste anzi (anche se allo stato attuale la Commissione Aziende *non profit* non risulta averle elaborate) apposite ed ulteriori deroghe (oltre a

quelle di cui all'art 2423, comma 4, cod. civ.) al principio generale della prudenza e del costo storico.

Nel caso specifico delle fondazioni, peraltro, noi riteniamo costituisca criterio di fondo molto rilevante quello duplice del richiamo essenziale al valore necessario della loro congruità patrimoniale permanente rispetto ai fini, cui si affianca il principio generale della pubblica utilità essenziale della fondazione, in nome del quale anche l'analisi dei criteri valutativi può essere condizionata in ragione prospettica.

Fattori, i predetti, che evidenziano la presenza di uno spazio interpretativo del tutto specifico a favore del citato possibile riallineamento valutativo.

6. “Conclusioni possibili” sugli spazi di azione.

Venendo allora, specificatamente, in ottica sintetica, al tema della possibilità o meno (con precisazione degli eventuali limiti) di una rivalutazione dei cespiti immobiliari presenti nel bilancio della di un soggetto non lucrativo crediamo di poter affermare quanto segue.

In via concreta, innanzitutto, e alla luce delle premesse già svolte, è chiaro come la fattispecie potrebbe facilmente riguardare terreni di proprietà divenuti nel tempo di natura edificabile, i quali, sottoposti ad apposita perizia, sarebbero, nel secondo momento, valutati giusta valori di gran lunga superiori rispetto a quelli di carico contabile.

A tale riguardo ed in considerazione di quanto sopra, si ritiene che la tematica vada in primo luogo affrontata richiamando, come norma risolutiva, il già esaminato art. 2423, comma 4, cod. civ. il quale prevede, anzi impone, di derogare ai principi prudenziali laddove, per l’eccezionalità del caso, si comprometterebbero altrimenti i citati e superiori principi di veridicità e correttezza. Oltretutto, le predette deroghe ai principi prudenziali, in termini sia pur generali ma comunque significativi, trovano ora ulteriori conferme in virtù dei nuovi forti principi di prevalenza della sostanza sulla forma (art. 2423/bis , comma 1, n. 1, cod. civ. così come modificato dal D.Lgs. n. 6/2003) e, pure con i temporanei limiti della loro applicabilità, sia dall’art. 5 del D.Lgs. n. 38/2005 (“*Esercizio delle opzioni previste dall’articolo 5 del regolamento (CE) n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali*”) che dal nuovo principio contabile internazionale n. 40 (c.d. *fair value* degli investimenti immobiliari).

In questo contesto, con riferimento alle società di capitali, si era avuto modo di verificare senza più dilemmi come possano costituire ipotesi eccezionali, tra le altre, ed ai fini di cui sopra, i casi di: (1) terreni il cui valore commerciale subisca una rivalutazione in quanto da inedificabili siano diventati edificabili; (2) immobile adibito a sede dell’impresa il cui valore commerciale subisca una rivalutazione in quanto ricompreso in zona artigianale diventata residenziale; (3) valore reale degli immobili superiore al costo storico per motivi diversi dalla svalutazione monetaria.

Ciò premesso, la prospettata fattispecie (ovvero quella dei terreni contabilizzati in bilancio a costo storico incrementato a seguito di rivalutazioni e nelle more divenuti edificabili), a nostro avviso, sia pure in un contesto di non chiaro ed uniforme panorama giurisprudenziale, appare riconducibile all’interno della precedente ipotesi (1).

Tale conclusione positiva sulla rivalutabilità appare anche avvalorata più espressamente da quanto asserito dalla citata Raccomandazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti - Commissione Aziende *non profit*, la quale ritiene in linea generale applicabili alle immobilizzazioni delle Aziende *non profit* (Anp) le stesse disposizioni previste per le aziende *for profit*, prevedendo

anche che, nelle modalità sopra esposte, possano porsi ipotesi di rivalutazioni (evidentemente diverse ed ulteriori rispetto “*ai casi eccezionali*” già contenuti nel codice civile) da individuare laddove necessario al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale-finanziaria e dell’andamento economico della stessa Anp.

Si consideri anche, in considerazione di quanto previsto degli artt. 27 e 28 cod. civ., che la veridicità e la correttezza delle rappresentazioni patrimoniali, finanziarie ed economiche delle fondazioni, in particolare, oltre che strumentali (alle stessa stregua delle società di capitali) per una esatta e completa informazione per i terzi, i prestatori d’opera, gli enti che intrattengono rapporti finanziari ed il mercato in genere, appaiono funzionali, come sopra già rappresentato, ad una possibile verifica, da parte delle competenti autorità di controllo, della congruità del patrimonio rispetto allo scopo istituzionale della medesima fondazione.

In altre parole, pertanto, riteniamo senz’altro riscontrabili più che discreti margini per sostenere, in aggiunta a quanto già esaminato con riferimento alle società di capitali (così come ritenuto estendibile ed applicabile anche agli enti *non profit*), che l’eccezionalità di una rivalutazione di immobilizzazioni materiali, con contestuale deroga al criterio prudenziale del costo storico, possa a maggior ragione sussistere laddove, sacrificando, in nome del principio della prudenza, i principi di veridicità e correttezza e fornendo di conseguenza, tra l’altro, una rappresentazione patrimoniale non aderente alla realtà, si rischierebbe altrimenti di far apparire insufficiente ed incongruo (laddove in realtà sufficiente e congruo) il patrimonio della fondazione rispetto ai suoi scopi. E conseguentemente si rischierebbe di sottoporre la stessa fondazione al rischio di una non dovuta estinzione o trasformazione; e ciò con il rischio, quale ulteriore aggravante, di una non dovuta pregiudicazione o compromissione della già citata funzione istituzionale di pubblica utilità dalla medesima fondazione svolta.

Le cautele dovrebbero essere maggiori (rispetto alla sopra esaminata ipotesi di terreni di proprietà di una fondazione e divenuti nel tempo di natura edificabile) nel caso in cui si ritenesse di procedere ad una rivalutazione di immobili che non avessero formalmente subito una modifica della loro destinazione urbanistica (rimanendo, per ipotesi, di natura non edificabile) o di immobili (nella fattispecie sempre terreni) i quali, sia pure già dapprima edificabili - oppure privi di capacità edificatoria ma per i quali sia intervenuta la sanatoria della normativa sui condoni - avessero successivamente visto realizzati, sulla o sotto la loro superficie, consistenti progetti edilizi (quali fabbricati adibiti ad attività scientifica, di ricerca o di residenza alberghiera).

In tali casi, infatti, nonostante la segnalata maggiore prossimità ideale delle fondazioni (ai fini di una corretta rappresentazione della congruità del patrimonio rispetto al proprio scopo, a maggior ragione in considerazione della natura di pubblica utilità di quest’ultimo) rispetto ai principi di

veridicità e correttezza, riteniamo che, ad una prima analisi, potrebbe essere considerato meno agevole prospettare soluzioni più liberali.

Ciò nonostante, però, la possibilità di una legittima rivalutazione non può essere aprioristicamente esclusa del tutto nel caso in cui, dopo un attento esame delle condizioni dei suddetti cespiti ed un mirato approfondimento del contesto, si accertasse la comunque comprovata presenza di certi presupposti ritenuti fondanti. In considerazione di una formale riqualificazione delle aree adiacenti a quella ove insistono i terreni rimasti non edificabili (a maggior ragione ove la riqualificazione di tali aree adiacenti si sia concretizzata o sia prossima a concretizzarsi in determinate iniziative edilizie) ovvero in considerazione di un effettivo pieno sfruttamento della capacità edificabile dei terreni già edificabili (oppure di uno sfruttamento avvenuto nel non pieno rispetto dei vincoli di edificabilità ma poi sanato attraverso l'adesione alle norme sui condoni), noi crediamo realizzata una sostanziale ed indiretta, ma comunque definitiva, riqualificazione dei medesimi terreni, capace di suffragare una nuova valorizzazione. Un tale accertamento, supportato da autorevole perizia tecnica, potrebbe infatti configurare, sia pur con i limiti e le cautele sopra esposte ed in considerazione dei caratteri specifici della fondazione, un'ipotesi rientrante negli esaminati "casi eccezionali" legittimanti una rivalutazione.