DELEGA AL GOVERNO RECANTE DISPOSIZIONI PER UN SISTEMA FISCALE PIÙ EQUO, TRASPARENTE E ORIENTATO ALLA CRESCITA (*Atto Camera n. 5291*)

Marco Simonotti

Professore ordinario di Estimo - Facoltà di Ingegneria
Università degli studi di Palermo

Basi della valutazione

Il disegno di legge delega (*DLD*) indica come basi della valutazione catastale il ‘valore medio ordinario’ e la ‘rendita media ordinaria’. I concetti di valore medio e valore ordinario sono nettamente separati: il valore medio si calcola statisticamente da un campione di prezzi di immobili; il valore ordinario è una stima soggettiva compiuta da un tecnico esperto sotto forma di un vero e proprio *expertise* senza la rilevazione di un campione statistico. Il principio di ordinarietà, dal quale deriva l’aggettivo ordinario, ammette che l’esperto possa stimare il valore medio o la rendita media senza rilevare i dati se verifica la propria stima con le stime di altri esperti. Al pari del valore, la rendita media rappresenta la media statistica e la rendita ordinaria una misura soggettiva.

Gli attributi (medio e ordinario) rendono ambivalente il sistema valutativo catastale basato al contempo sulle funzioni statistiche e sui principi tradizionali.

Il *DLD* propone di fondare la stima dei valori e delle rendite sulle funzioni statistiche nei casi in cui siano disponibili i dati di mercato; e sugli ordinari strumenti catastali nelle altre circostanze.

Funzioni statistiche

Il *DLD* prevede l’impiego di **funzioni statistiche** volte a esprimere la relazione tra il valore di mercato, la zona e le caratteristiche edilizie degli immobili. La costruzione delle funzioni richiede la rilevazione di dati di mercato e la loro elaborazione con strumenti offerti dalla statistica. La rilevazione dei dati riguarda i contratti di affitto per la stima della rendita e le compravendite immobiliari per la stima dei valori.

Sulla natura delle funzioni statistiche, le sperimentazioni svolte dell’Agenzia del territorio (2006), studi monografici (2012) e recenti anticipazioni di stampa propongono il calcolo della rendita e del valore catastale con una serie di coefficienti legati alla zona e alle caratteristiche delle unità immobiliari (financo 30 coefficienti come riportato ne *Il Sole 24 Ore* del 17.4.2012). Il calcolo di questi coefficienti è proposto con un procedimento che non è statistico né estimativo (*Analytic Hierarchy Process*, Saaty, 1988). Questo procedimento, infatti, non utilizza i prezzi o i fitti rilevati ma opera soltanto sui coefficienti assegnando a ciascuno di essi un peso e un punteggio: il peso è fissato soggettivamente in una percentuale e il punteggio è compreso in una scala arbitraria (ad esempio

1-100, 1-3). L'attendibilità dei risultati di questo procedimento dipende naturalmente dalla scelta dei pesi e dei punteggi da parte dell'Amministrazione.

Il procedimento non è contemplato negli standard catastali nazionali e internazionali (Tecnoborsa: *Codice delle valutazioni immobiliari IV*; *International Association of Assessing Officers: Standard on automated valuation models*).

Catasto tradizionale

Il *DLD* propone gli ordinari strumenti catastali indicando l'**ambito territoriale**, che consiste in una ripermimetrazione delle attuali **microzone**, e le **destinazioni di uso**, che rappresentano una ri-suddivisione delle attuali **categorie** catastali. Inoltre in assenza di un mercato delle locazioni, per determinare le rendite ammette l'uso di **saggi di redditività** applicati ai valori patrimoniali, come è avvenuto nell'ultima revisione degli estimi (1990), la cui legge istitutiva considerava questa eventualità come un'eccezione, ma che nella stessa revisione è divenuta la regola per determinare le tariffe tuttora vigenti. Così i saggi di redditività sono stati fissati unici per l'intero territorio nazionale (1, 2 e 3%). Questa regola si può considerare una delle cause principali del contenzioso decennale che è seguito alla revisione e – certamente – una componente importante delle sperequazioni delle tariffe vigenti.

Triennio censuario

Il *DLD* impone di riferire i valori medi ordinari, le rendite medie ordinarie e i saggi di redditività desunti dal mercato al triennio precedente l'entrata in vigore del decreto legislativo, intendendo così definire la cosiddetta *epoca censuaria* (in passato il triennio 1937-39 nel Catasto edilizio-urbano e il biennio 1988-89 nella revisione degli estimi). Si tratta di un riferimento avulso dalla realtà del mercato immobiliare soggetto a fasi cicliche nel livello dei prezzi. Così nelle fasi di contrazione e di recessione, quando il livello dei prezzi è in diminuzione, il valore medio o la rendita media degli ultimi tre anni sarebbero maggiori rispettivamente del prezzo o delle rendite correnti al momento della pubblicazione dei risultati catastali (sovrastima). Avverrebbe il contrario nelle fasi di recupero e di espansione (sottostima).

Inoltre l'indicazione del triennio contato dalla data di 'entrata in vigore del decreto legislativo' invecchierebbe le tariffe oltre il tempo necessario per le operazioni di revisione (indicato in 4-5 anni). In pratica se il *DLD* entrasse in vigore subito (2012) e il decreto legislativo nel 2013, il triennio sarebbe quello del 2010-2012 e le tariffe catastali revisionate sarebbero pubblicate nella migliore ipotesi nel 2017 con valori medi riferiti indicativamente al 2011.

Il riferimento del *DLD* al triennio è intrinsecamente iniquo perché sovrastima o sottostima i prezzi e i redditi effettivi non tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare.

Commissioni censuarie

Il *DLD* prevede di ridefinire le competenze e la composizione delle **Commissioni censuarie** provinciali e centrale. Queste Commissioni sono necessarie per un Catasto che basa la stima dei valori e dei redditi sul giudizio di esperti, anziché sulla rilevazione ed elaborazione statistica dei dati, per il fatto che queste Commissioni costituiscono l'unico modo per verificare una stima ordinaria (*expertise*) di per sé indimostrabile. Storicamente questa esigenza si poneva nei Catasti nei quali i valori si basavano sulla dichiarazione dei contribuenti (equivalente a un'*expertise* di parte). Nel Catasto borbonico (1741) la verifica della rendita era svolta con l'*apprezzo*, ossia con una stima formulata da una commissione composta da deputati di diverso censo e da estimatori (due cittadini e due forestieri). Nel Catasto milanese (1718) la commissione di lavoro di nomina reale era formata da funzionari di origine non milanese.

I veri modelli statistici impiegati nelle stime catastali non abbisognano delle Commissioni censuarie, perché sono dotati di test di verifica e di garanzie di qualità accertabili con un semplice audit o un riesame valutativo svolto secondo gli standard catastali.

Il riferimento del *DLD* alle Commissioni censuarie conferma il quadro anacronistico del nostro Catasto e pone il ragionevole sospetto della debolezza dei risultati attesi dall'applicazione delle funzioni c.d. statistiche.