

**Il metodo
estimativo del
Catasto italiano,
raggruppando gli
immobili in classi,
fornisce una stima
imprecisa della
rendita
immobiliare e
induce sovra
semplificazioni
valutative**

di Marco Simonotti



Il metodo catastale per classi e tariffe

Introduzione

Le ricerche sul mercato immobiliare italiano hanno reso evidente una divergenza tra i prezzi di mercato reali e i valori catastali basati sulle tariffe di estimo. Questa divergenza è molto ampia, se riferita al normale errore di stima, ma soprattutto non è uniforme, presentando disparità tra le regioni, tra le città e al loro interno tra il centro e la periferia e tra il patrimonio edilizio recente e quello antico. La misura di questo scarto è una prova dell'imprecisione delle stime catastali e un pregiudizio sull'equità dell'imposizione immobiliare a partire dai valori catastali errati.

Le cause di queste disparità sono numerose e interrelate, dal punto di vista valutativo la causa principale è rappresentata dalla metodologia di stima seguita dal Catasto nella determinazione delle tariffe di estimo degli immobili urbani.

Il Catasto italiano è definito un "Catasto a redditi" perché nella legge istitutiva del 1886 si fa riferimento al reddito e non al valore patrimoniale. Il reddito di una parte degli immobili (abitazioni,

uffici ecc.) è stimato con il sistema delle tariffe, mentre il reddito degli altri immobili (opifici, alberghi ecc.) è valutato con la stima diretta. Quando è stato necessario per finalità fiscali calcolare i valori patrimoniali si è ricorso alla capitalizzazione dei redditi catastali con l'uso di moltiplicatori.

Per giungere alla stima delle tariffe degli immobili a destinazione ordinaria si è utilizzato il metodo "per classi e tariffe" detto così perché suddivide gli immobili per classi di reddito, anziché considerare il reddito di ogni singolo immobile, e impiega un sistema di tariffe fissato in origine una volta per tutte (salvo le revisioni).

Nelle operazioni di formazione, il Catasto italiano ha suddiviso il territorio nazionale in zone censuarie e gli immobili urbani in categorie e classi: la categoria catastale distingue gli immobili per la tipologia e la destinazione funzionale (abitazioni, negozi ecc.); la classe catastale specifica in seno alla medesima categoria i livelli di reddito degli immobili, assegnando la prima classe agli immobili con il reddito più basso e le classi successive agli immobili con redditi crescenti. In pratica l'unità elementare del

metodo è la classe catastale (di una categoria, di un Comune e di una zona censuaria).

Per la stima diretta degli immobili a destinazioni speciale e particolare si applicano semplificate procedure di stima, di solito fondate su un unico parametro legato alla consistenza.

Metodo catastale

Un sistema catastale affronta la valutazione dei redditi e dei valori degli immobili primariamente in base alle disposizioni delle leggi fiscali. Un sistema catastale è dunque legato al quadro impositivo, all'ordinamento giuridico, alle condizioni economico-sociali e al sistema politico di un paese. Incidono inoltre sull'assetto del sistema catastale la composizione del patrimonio immobiliare, l'epoca di costituzione, le successive riforme e l'evoluzione delle procedure di stima e di accatastamento.

Le origini del metodo

Il Catasto italiano è relativamente recente essendo stato istituito con l'unificazione del Regno d'Italia per perequare l'imposta fondiaria e uniformare i Catasti degli Stati pre-unitari. Nel 1886 per le tariffe del Catasto agrario si ritenne che il procedimento di stima per valori tipici fosse un procedimento idoneo alla stima su larga scala dei terreni. Questo procedimento era stato sviluppato in Germania e in Svizzera a metà del XIX secolo per la stima dei terreni agricoli in base alla loro fertilità, che in mancanza di misure più precise era stabilita con punteggi di merito secondo la pratica agronomica.

Il procedimento di stima per valori tipici si fonda su un sistema di punteggi (o punti di merito o valori tipici) che provvede a fissare un punteggio base per un immobile di prezzo noto e ad assegnare un punteggio di merito all'immobile da stimare in base alle differenze rispetto all'immobile di prezzo noto. Il valore dell'immobile da valutare si ottiene applicando una proporzione tra il punteggio base e il prezzo noto e il punteggio assegnato e il valore incognito dell'immobile. L'attribuzione dei punteggi di merito è un'operazione soggettiva di chi svolge la stima.

La letteratura scientifica italiana ha messo in luce i punti deboli del procedimento, considerandolo improponibile in presenza di trasformazioni economiche, di dinamiche del mercato immobiliare e per gli immobili complessi come ad esempio quelli urbani. La metodologia estimativa considera la stima per punti di merito una stima empirica, in quanto si basa su un giudizio sintetico (il punteggio) che non può essere controllato né verificato razionalmente; e avverte che tale giudizio può dare luogo ad arbitrii e a semplificazioni inaccettabili.

Il procedimento di stima per valori tipici è un procedimento che presenta numerose varianti e spesso è impiegato in combinazione con altri procedimenti. Una variante procedurale della stima per valori tipici si basa su una serie di coefficienti (punteggi) volti a correggere un valore unitario o un costo base o una quotazione media, secondo criteri stabiliti una volta per tutte o di volta in volta per una

particolare casistica di stima.

Nel settore edilizio, il procedimento di stima per valori tipici ha avuto notevole diffusione e un indiscusso predominio nella stima delle quote millesimali di proprietà. In questa variante i coefficienti mirano a correggere le superfici delle unità immobiliari del condominio, per tenere conto delle peculiarità posizionali e tipologiche di ciascuna di esse, trasformando le loro superfici commerciali in superfici virtuali senza fare riferimento ai valori di mercato. In pratica la quota millesimale di proprietà è calcolata in termini di superficie virtuale piuttosto che in termini monetari.

Le classi catastali

Il metodo per classi e tariffe stima il reddito catastale degli immobili suddividendoli in classi: in pratica sostituisce a un fenomeno continuo (i redditi) una misura discreta rappresentata dalle classi di reddito. A ogni classe di reddito è assegnata un'unica tariffa di estimo. La classe catastale è quindi individuata dal reddito medio ordinario della classe anziché da un intervallo compreso tra il reddito minimo e il reddito massimo della classe, come sarebbe più opportuno per un fenomeno (il reddito) che si presenta continuo su una scala cardinale.

Il reddito medio ordinario

Il calcolo del reddito catastale avveniva per ogni zona censuaria prescegliendo un Comune tipo rappresentativo della realtà immobiliare della zona, ed eventualmente uno o più Comuni sussidiari per le categorie di immobili assenti nel Comune tipo ma presenti nella zona censuaria. Nel Comune tipo, per ogni categoria di immobili si definiva un'unità immobiliare tipo rappresentativa della realtà edilizia, appartenente a una data classe stabilita a priori. Per questa unità immobiliare si determinava il reddito netto catastale con la redazione di un bilancio annuale, medio e ordinario. La tariffa di estimo si calcolava dividendo il reddito netto dell'immobile tipo per la sua di consistenza (vano, m² ecc.) secondo la categoria e la classe predefinite.

La tariffa di estimo rappresenta dunque il reddito unitario, medio e ordinario dell'immobile tipo. L'attributo *medio* deriva alla tariffa per il fatto che nelle determinazioni di bilancio ci si riferisce ai dati medi correnti negli anni antecedenti il momento di stima e compresi nell'epoca censuaria; l'attributo *ordinario* si riferisce all'immobile più frequente (tipo) della classe e riguarda il computo tramite il bilancio della sola rendita immobiliare con esclusione del profitto o con un profitto normale. Occorre osservare che il reddito unitario, medio e ordinario non era il reddito medio calcolato su una distribuzione statistica dei redditi di un campione di immobili della stessa classe rilevati nel Comune tipo, ma semplicemente il reddito dell'immobile tipo comunque prescelto. Non rilevando un campione statistico e non disponendo della distribuzione di frequenza dei fitti, la scelta dell'immobile tipo era svolta a priori ed era interamente soggettiva, così come la sua classe di appartenenza.

Il metodo per classi e tariffe è scientificamente obsoleto e intrinsecamente iniquo; le stime catastali risultanti dal suo impiego sono aleatorie e in ogni caso di durata effimera

La tariffa di estimo

Una volta calcolata la tariffa dell'unità immobiliare tipo, si potevano stimare le tariffe delle altre classi della stessa categoria, assegnando a ciascuna classe un punteggio secondo il diverso livello di redditività mostrato rispetto all'unità immobiliare tipo, alla quale si assegnava un punteggio base, ad esempio 100. La tariffa era calcolata con una proporzione diretta: la tariffa dell'immobile tipo sta al punteggio base come la tariffa incognita dell'immobile della classe superiore (o inferiore) sta al punteggio maggiore (o minore) di quello base. I punteggi delle classi rappresentano i gradini delle cosiddette *scale di merito* delle classi degli immobili del Comune tipo. Il calcolo delle tariffe per gli altri Comuni della stessa zona censuaria, non dotati di unità immobiliare tipo, avveniva con la costruzione delle *scale di collegamento*, ossia di scale a punteggio costruite al solito modo tra le categorie e le classi del Comune tipo e quelle degli altri Comuni della zona censuaria. Il risultato finale della tariffazione catastale era un sistema di scale di merito e di collegamento, che metteva in relazione i redditi catastali degli immobili tipo con tutte le altre categorie e classi degli immobili del Comune tipo e degli altri Comuni della zona censuaria. Quindi non per tutte le classi della stessa categoria catastale si facevano le determinazioni della tariffa di estimo (scale di merito), né in tutti i Comuni della zona censuaria (scale di collegamento). In termini metodologici, la costruzione delle scale di merito e di collegamento inquadra propriamente il metodo per classi e tariffe in un procedimento di stima per valori tipici.

Il classamento

Predisposto il reticolo delle categorie e delle classi, al valutatore catastale (perito classatore) è affidato il compito di assegnare ciascun immobile censito nella categoria e classe appropriata. Questa attribuzione si dovrebbe basare sul confronto dell'immobile generico da classificare con l'immobile tipo e con il suo reddito catastale, tuttavia ciò è possibile solo per le classi per le quali l'immobile tipo è stato rilevato. È facile osservare che si tratta di un confronto remoto con l'immobile tipo,



che esiste solo nel Comune tipo (o sussidiario) e verosimilmente per una classe di ogni categoria. Con l'imposizione della categoria e della classe, all'immobile censito si conferisce implicitamente la corrispondente tariffa di estimo.

L'operazione di classamento è tradizionalmente detta "estimativa" ma in modo improprio perché l'attribuzione della tariffa non è una stima ma un allibramento dell'immobile nella classe di competenza. Non si tratta quindi di una previsione ma di un confronto circoscritto e generalmente passivo: *circoscritto* esclusivamente agli importi delle tariffe esistenti nella scala di merito; *passivo* per il perito classatore che non ha partecipato alla formazione delle tariffe e alla definizione dell'immobile tipo. Il meccanismo di attribuzione delle tariffe crea una commistione tra le operazioni di inventario e quelle di stima conducendo a sovrasemplificazioni valutative.

L'operazione di classamento è ovviamente soggettiva nel duplice significato di confronto svolto da un soggetto (il perito classatore) e di apprezzamento della redditività basato sul suo *animus aestimandi*.

Svolgimento del metodo catastale

L'errore originario

Il metodo per classi e tariffe genera un errore sistematico e un'intrinseca iniquità fiscale nella stima delle tariffe. Gli immobili appartenenti alla stessa categoria e classe catastale, pur presentando di fatto redditi diversi per la na-

L'esito più evidente è la divergenza tra i valori stimati con il metodo catastale e i prezzi di mercato che rende i valori catastali irrealistici e genera sperequazioni nell'imposizione

turale complessità e diversificazione del mercato immobiliare, sono stimati con la stessa tariffa catastale. Con vantaggi fiscali per gli immobili con un reddito reale maggiore di quello catastale e con svantaggi per gli immobili con un reddito minore del reddito catastale. Inoltre non disponendo di dati campionari non si è in grado di conoscere la forma della distribuzione di frequenza dei redditi, che in modo apodittico è imposta come distribuzione normale senza altre verifiche. Sotto questa ipotesi l'ammontare della sottostima degli immobili sarebbe pari a quello della sovrastima rispetto alla tariffa media.

L'aggiornamento delle tariffe

Il metodo per classi e tariffe segue un'impostazione rigida, che riguarda l'imposizione del reticolo delle categorie e delle classi catastali come sistema di rappresentazione e identificazione degli immobili ai fini della stima immobiliare su larga scala. Si tratta di un sistema predefinito e fisso che dispone gli immobili in caselle in base al supposto reddito medio della casella e alla tipologia immobiliare qualora definita.

Appare subito evidente che il reticolo catastale è un sistema convenzionale, dove le tariffe sono fissate definitivamente con riferimento all'epoca censuaria della formazione o delle revisioni catastali. È un sistema a gradini che attribuisce un'unica tariffa a immobili che naturalmente presentano redditi variabili immobile per immobile, e che paradossalmente per adattarsi a questa realtà immobiliare necessiterebbe di un numero di classi pari al numero degli immobili, una classe per ogni immobile. È un sistema statico, nel senso che l'aggiornamento nel tempo delle tipologie immobiliari e dei redditi comporta la ridefinizione di tutto o di parte del reticolo catastale, salvo che non si mantenga il vecchio reticolo e si rivalutino solo i redditi catastali senza più un riferimento alla realtà immobiliare.

La deriva inflazionistica

Con il trascorrere del tempo, la dinamica naturale dei prezzi di mercato degli immobili ha indotto un trend crescente. Di conseguenza il quadro operativo delle tariffe si è spostato spontaneamente verso le tariffe più alte, rendendo inapplicabili le tariffe più basse per i nuovi accatastamenti degli immobili e lasciando i vecchi accatastamenti al loro livello iniziale. La deriva dei prezzi ha scollegato la classe catastale dal riferimento concreto all'unità immobiliare tipo e a quelle astrattamente legate a essa con le scale di merito e di collegamento, mentre è rimasto un unico riferimento nominale alla tariffa di estimo.

La revisione

La revisione delle tariffe del 1990 (l'unica dalla costituzione del Catasto edilizio urbano del 1939) per motivi contingenti ha considerato improponibile la determinazione delle tariffe di estimo in base ai redditi rilevati per gli immobili tipo, procedendo al calcolo degli estimi a partire dalle quotazioni immobiliari relative alle compravendite. Poiché le quotazioni esprimevano valori capitali, si rendeva necessaria la loro trasformazione in redditi moltiplicando le quotazioni per saggi di fruttuosità fissi per tutto il paese. Di

conseguenza questa revisione ha considerato secondaria la rilevazione dell'unità immobiliare tipo, per la quale originariamente si redigeva il bilancio. Va osservato che le quotazioni immobiliari sono in genere riferite ad ampi contesti dai contorni approssimati e non si prestano al dettaglio della stima puntuale di un immobile, compreso l'immobile tipo qualora identificato in concreto.

L'operazione principale della revisione si è fondata in pratica sulla rivalutazione forfetaria delle tariffe sulla base delle quotazioni immobiliari disponibili. Questa operazione considerava un Comune tipo nel quale per ciascuna categoria di immobili si stabilivano una quotazione minima e una quotazione massima, corrispondenti alla prima e l'ultima classe della categoria medesima. Tra la prima e l'ultima classe si disponevano meccanicamente le classi intermedie, badando che la tariffa di ciascuna classe distasse da quella della classe successiva di una percentuale costante. Il conseguente quadro tariffario provvisorio a intervalli costanti si raffrontava con il quadro delle vecchie tariffe del 1939, in base al numero delle classi fisse e a quello delle classi preesistenti. Poiché il riscontro riguardava il numero delle classi e non l'ammontare delle tariffe, si provvedeva a correggere numericamente le tariffe provvisorie secondo gli scaglioni delle vecchie classi.

Un'operazione preliminare del processo di revisione è consistita nella costruzione di coefficienti di conversione dei vani in metri quadrati, perché mentre le quotazioni degli immobili residenziali si presentavano riferite al metro quadrato, la tariffa era spesso riferita al vano catastale. Questa operazione era astrattamente riferita all'immobile tipo o comunque a una realtà edilizia individuata senza il vincolo della rilevazione statistica.

In conclusione al bilancio immobiliare e all'immobile tipo si erano sostituiti la rivalutazione forfetaria delle tariffe, il livellamento dei rendimenti e l'impiego delle quotazioni di mercato, che consideravano il valore capitale e non il reddito.

La legge del 1939 prevedeva il calcolo del reddito dell'immobile tipo in due modi: il primo modo era basato sul canone di affitto laddove era possibile rilevarlo; e per le unità immobiliari per le quali mancava o era eccezionale la cessione in affitto, il secondo modo considerava l'interesse sul capitale. Nella revisione degli estimi si è seguito unicamente il secondo modo. Di conseguenza il primo modo basato sul canone di affitto è stato abbandonato, anche per gli immobili che potevano essere ceduti in affitto sul libero mercato. Una conseguenza metodologica paradossale della revisione degli estimi dei fabbricati si riscontra nel calcolo del valore catastale che si ottiene moltiplicando il reddito per un coefficiente di conversione, pari all'inverso (circa) del saggio di fruttuosità, ossia percorrendo all'indietro la stessa strada della revisione. Il risultato attuale consiste nella distorsione dei saggi di fruttuosità che sono diversi ai fini dell'imposta comunale sugli immobili rispetto all'imposta di registro. Il risultato pratico più evidente della revisione degli estimi dei fabbricati è stato il notevole contenimento generatosi.

In vista di una futura e non ulteriormente procrastinabile revisione degli estimi, il regolamento catastale del 1998 ha provveduto a definire nuove coordinate catastali. Tra queste le principali hanno sortito effetti contraddittori e incerti, come ad esempio: a) le micronecessarie, che si sono poste come un'ulteriore sovrastrut-

tura nella ripartizione del territorio, con scarsi o nulli riferimenti alla reale segmentazione del mercato immobiliare; b) il passaggio dalle categorie catastali ai gruppi che si è risolto nella ridenominazione formale delle vecchie categorie; c) la definizione della superficie catastale che prevede rapporti fissi delle superfici secondarie rispetto a quella principale, quando nei sottomercati immobiliari le superfici secondarie concorrono a formare la superficie commerciale in vario grado e misura; d) il passaggio dal vano catastale alla misura del metro quadrato che non prevede la rilevazione diretta né la verifica delle superfici reali degli immobili già accatastrati.

Il riclassamento

La legge finanziaria del 2005 ha previsto il riclassamento degli immobili urbani il cui valore si è rivalutato nel tempo oltre una certa soglia. L'operazione di riclassamento consiste nell'attribuzione di nuove classi a questi immobili. In pratica il nuovo classamento parziale intende operare in due modi: nel primo modo sposta gli immobili dalle posizioni basse alle posizioni alte delle scale di merito, costruite con la revisione del 1990, in seno alla stessa categoria; nel secondo modo prevede la migrazione degli immobili da una categoria a un'altra più redditizia.

Mentre il passaggio da una categoria all'altra può svolgersi indi-

cativamente in base alle condizioni edilizie e immobiliari individuabili macroscopicamente (ad esempio da Abitazioni di tipo civile ad Abitazioni di tipo signorile), il passaggio da una classe all'altra nella stessa categoria si prefigura come un'operazione di mera rivalutazione monetaria senza riferimento alla realtà immobiliare.

Le sperimentazioni

Nel quadro della riforma del sistema valutativo del Catasto italiano, sono state applicate innovative procedure di stima, il cui modello generale è rappresentato da una funzione di valutazione della tariffa. Questa funzione può presentare diverse forme oltre quella lineare, salvo a giungere alla definizione di una funzione comune basata sul prodotto tra un valore medio e a una serie di coefficienti relativi alla zona, al quartiere, alle caratteristiche tecniche dell'edificio e dell'unità immobiliare (A. de Santis). La sperimentazione ha mirato inoltre a trovare le semplificazioni possibili verso una forma di sistema valutativo sostenibile in grado di ridurre il numero delle funzioni di valutazione e degli edifici da rilevare, l'esame dei quartieri e dei parametri degli immobili. Nel complesso la sperimentazione ha mirato a verificare l'applicabilità, la copertura, il rapporto qualità-costi e il tempo richiesto nelle valutazioni catastali sotto il governo del metodo per classi e tariffe vigente.

Nei recenti articoli pubblicati, il riferimento ai modelli di regressione come punto di partenza per la stima catastale è generale (F. Guzzo). Questi modelli si basano su una funzione matematica, i cui coefficienti sono costruiti su un campione di dati, formato dai redditi degli immobili della stessa classe. Impostata la funzione, si può calcolare il reddito di uno specifico immobile della classe per interpolazione, ossia introducendo nella funzione le caratteristiche dell'immobile da valutare, immobile per immobile, e calcolando i loro singoli redditi. Tuttavia nel metodo catastale per classi questa operazione è impedita nel raggiungimento del fine, perché il metodo si basa *tout court* sul reddito medio della classe e non sul reddito del singolo immobile; né sarebbe possibile inserire il reddito catastale stimato in una classe perché non sono noti i redditi catastali minimo e massimo che delimitano la classe medesima. La potenza dei modelli di regressione sta proprio nel fatto che forniscono un maggiore accostamento ai redditi reali degli immobili rispetto al reddito medio della classe, ossia si adattano meglio alla naturale variabilità dei redditi e quindi sono più precisi. Questa riflessione può essere estesa dai modelli di regressione a tutti gli altri modelli impiegati nel *mass appraisal* catastale, comprese le funzioni di valutazione della sperimentazione. Tutti questi modelli, nessuno escluso, mirano alla stima puntuale del singolo immobile con una presta-



ri indivi-
i tipo ci-
lasse al-
zione di
à immo-

to italia-
cui mo-
tazione
ne oltre
unzione
serie di
che tec-
La spe-
ri possi-
rado di
ci da ri-
bili. Nel
plicabi-
esto nel-
ssi e ta-

ento ai
parten-
F. Guz-
unzione
truiti su
iti degli
la fun-
o speci-
azione,
aratteri-
bile per
redditi.
questa
pimento
ourt sul
reddito
ibile in-
classe
minimo
tesima.
sta pro-
ore ac-
abili ri-
ossia si
ità dei
a rifles-
regres-
el mass
di va-
questi
stima
presta-

bilità precisione. La loro finalità è precipuamente previsiva, talvolta è interpretativa quando misurano i rapporti mercantili tra le caratteristiche degli immobili: ma nessuno di questi modelli ammette estrapolazioni all'esterno del campione osservato, svolge compiti meramente esplorativi, consente di trarre regole generali dall'uso di un modello testato in una situazione a tutte le situazioni. Per svolgere questi compiti si ricorre a strumenti statistici di prova delle ipotesi, piuttosto che di inferenza.

È noto che i modelli di regressione sono impiegati dall'amministrazione finanziaria italiana negli studi di settore, per i quali si sostiene la necessità di rendere esplicita la formula di regressione nei decreti di approvazione: ossia che sia motivata la scelta delle variabili e l'importo dei coefficienti di regressione in modo da garantire la trasparenza e di consentire agli uffici e ai contribuenti di confrontarsi in sede di contraddittorio. L'impiego dei modelli di regressione nelle stime catastali richiederebbe condizioni di uniformità applicativa con gli studi di settore. È facile osservare che il metodo catastale per classi e tariffe, nel vanificare le prerogative dei modelli di regressione, impedisce la trasparenza delle operazioni estimative e ostacola le condizioni di garanzia per i contribuenti. Allora dal punto di vista metodologico, i modelli di regressione dovrebbero considerare il tecnicismo estimativo come strumento per spiegare ai contribuenti i risultati delle stime immobiliari, in merito almeno: alla numerosità dei campioni, alla loro suddivisione nei segmenti di mercato, alla presentazione dei risultati puntuali e ai test di misura delle performance.

Metodo catastale e valutazioni extracatastali

La suplenza

La rigidità dell'impianto del metodo per classi e tariffe e l'insufficienza degli aggiornamenti hanno reso di fatto inutilizzabili le tariffe catastali per le valutazioni di carattere amministrativo e finanziario, che in genere si avvantaggiano delle competenze catastali in tema di stime immobiliari. Di conseguenza la legislazione italiana in materia di determinazione dei valori e dei redditi degli immobili (per fini diversi da quelli catastali) non ha potuto fare riferimento a questo caposaldo valutativo.

La legislazione italiana si è trovata a surrogare di volta in volta queste funzioni con risultati altalenanti. Cosicché le valutazioni convenzionali svolte dalla pubblica amministrazione nel settore immobiliare si presentano frammentarie nella fissazione dei valori, che mutano con la normativa, la giurisprudenza e secondo le istituzioni preposte alla valutazione, per le quali le informazioni estimative non sono interscambiabili. Per uno stesso immobile possono essere stimati contemporaneamente differenti valori convenzionali.

Le stime amministrative e il Catasto

In linea di massima i procedimenti indicati nelle stime convenzionali hanno una comune radice metodologica con le stime catastali. Se si limita l'osservazione dal momento in cui il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1939 è entrato in conservazione (1963), è possibile rilevare numerose e ricorrenti circostanze nel-

le quali la legislazione amministrativa nel campo delle valutazioni ha proposto soluzioni alternative a quelle che sono normalmente offerte dalle stime catastali.

Nel 1971 la legge sui suoli stabiliva il calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità degli immobili agricoli e urbani in base al "valore agricolo medio" determinato da apposite Commissioni provinciali, in assenza di valori verosimili forniti dal Catasto. Nella legge successiva del 1977 e nelle seguenti pronunzie della Corte costituzionale si fa riferimento ai valori di mercato e in termini puramente strumentali alle tariffe catastali per abbattere la misura dell'indennizzo per gli immobili dei centri urbani. Nel 1978 la legge sull'equo canone non avendo riferimenti coerenti nelle tariffe catastali (fondate sul reddito) si è basata sul costo di costruzione, moltiplicandolo per una serie di coefficienti parametrati univocamente. Nel 1998 la legge sugli affitti per gli stessi motivi si è riferita per quelli convenzionali alla determinazione dei canoni dei contratti assistiti in base agli accordi raggiunti dalle categorie, prescindendo dai valori catastali.

Le stime fiscali

La normativa del 2006 nell'imporre l'imposta sul valore aggiunto nei trasferimenti immobiliari, sottopone ad accertamento le compravendite immobiliari in base al "valore normale" previsto dal testo unico sulle imposte. Un recente provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2007 individua i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili oggetto di compravendita nei settori dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro. Il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile: il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, integrati da altre informazioni extra valutative in possesso dell'Amministrazione. Il valore normale è quindi un valore automatico che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori. Il provvedimento prevede un'integrazione del valore normale quando sono disponibili i prezzi di mercato di immobili che emergono da compravendite recenti nella stessa zona, senza tuttavia indicare le modalità dell'integrazione.

La normativa fiscale ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, stabilisce che il valore dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del valore delle aree. La regola di indeducibilità dell'ammortamento dei terreni pertinenziali introdotta nel 2006 e successivamente modificata, prevede che il valore delle aree si quantifichi, nel caso di acquisto di fabbricato già realizzato, in una percentuale fissa che rappresenta l'incidenza dell'area sul valore dell'immobile distinta per i fabbricati industriali e per gli altri fabbricati. Queste percentuali sono fisse per tutto il paese, non essendo disponibili i valori catastali delle aree edificate.

Le valutazioni automatiche

Nel nostro paese le valutazioni catastali e quelle extra catastali identificano la particolare categoria delle valutazioni automati-

che degli immobili. Queste valutazioni, pur riguardando gli immobili di un definito ambito normativo, virtualmente possono stimare tutti gli immobili ai valori prefissati a prescindere dalla finalità della stima medesima. In tal modo i valori calcolati possono avere valenza generale come prezzi amministrati. Gli studi di settore sono un esempio di valutazione automatica al di fuori del settore immobiliare. Nelle valutazioni automatiche, la stima esplicita o implicita degli immobili è nota a priori all'amministrazione e al contribuente perché si basa su valori tabellari e coefficienti fissi. In pratica il contribuente conosce già il risultato della valutazione fiscale e amministrativa anche quando è riferita al successivo accertamento del prezzo dichiarato nell'atto.

Conclusioni

Il metodo catastale per classi e tariffe non valuta il singolo immobile in modo indipendente ma, dopo avere raggruppato gli immobili in classi, attribuisce a tutti gli immobili della classe lo stesso reddito unitario medio, uno per tutti. Al contribuente ciò non appare immediatamente quando confronta il reddito complessivo del suo immobile con quelli degli immobili della stessa classe, per via della loro diversa consistenza, ma non certo per la comune radice della tariffa. Nei fatti si genera all'interno della classe un disequilibrio tra gli immobili che per naturali fatti di mercato presentano un reddito unitario maggiore o minore di quello medio della classe. Per i primi la tariffa è una sottostima per i secondi è una sovrastima. Il metodo catastale viola quindi il principio di equità fiscale.

Il metodo per classi e tariffe è un metodo scientificamente obsoleto e intrinsecamente iniquo; le stime catastali risultanti dal suo impiego sono aleatorie e in ogni caso di durata effimera. Oggi l'esito metodologico più evidente dell'applicazione del metodo è la divergenza tra i valori stimati con il metodo catastale e i prezzi di mercato degli immobili. Questa divergenza rende i valori catastali irrealistici e genera sperequazioni nell'imposizione immobiliare.

Il metodo catastale vanifica l'impiego dei moderni strumenti di valutazione, che si basano sulla stima puntuale del singolo immobile, immobile per immobile.

Per questi motivi è necessario riposizionare il problema delle stime catastali e delle stime automatiche in genere alla luce della realtà economica e della metodologia estimativa. L'evoluzione tecnologica favorisce la stima immobiliare su vasta scala, trasformando radicalmente gli strumenti di valutazione e proponendo sistemi fondati sui dati e sulle informazioni di mercato e sull'utilizzo di modelli quantitativi e di procedimenti informatici. Questi modelli utilizzano dati georeferenziati.

La diffusione degli standard valutativi e catastali internazionali impegna i valutatori professionisti e i valutatori catastali. Secondo questi standard, le stime fiscali rientrano nelle stime su larga scala che utilizzano i dati di mercato, le metodologie estimative standard e i test di verifica. A queste stime sono riconosciuti i van-



taggi dell'obiettività, dei costi ridotti e di tempi di elaborazione più rapidi. Queste stime, oltre che essere precise e prossime ai valori di mercato, non sono note a priori ma si pongono in essere di volta in volta in base ai dati disponibili e ai modelli utilizzati. Il valore non si conosce prima della valutazione e la sua misura varia in funzione del mercato grazie alla continua raccolta dei dati e alle loro sistematiche elaborazioni. Il loro obiettivo è quindi ri-valere di volta in volta e in ogni momento con il prezzo di mercato.

Bibliografia

- Appraisal Institute (2002) - *The Appraisal of Real Estate*. Appraisal Institute. Chicago.
- De Santis A. (2006) - *Reform of the Italian cadastral valuation system: regulations, analysis and testing. Automated valuation models of real state for cadastral purposes*. Santiago de Compostela.
- Guzzo F. (2006) - *Misure parametriche di distanza dei valori di mercato dalle valutazioni automatiche su base catastale: analisi di regressione su base campionaria per immobili residenziali in provincia di Como*. In *Rivista dell'Agenzia del territorio*, 3.
- Guzzo F. (2007) - *Ancora sulle misure parametriche di distanza dei valori di mercato dalle valutazioni automatiche su base catastale: analisi di regressione su base campionaria per immobili residenziali in provincia di Como e nella città di Crotona*. In *Rivista dell'Agenzia del territorio*, 2.

Autore

Marco Simonotti, professore ordinario di Estimo, facoltà di Ingegneria, dipartimento di Ingegneria delle Infrastrutture viarie, Università degli Studi di Palermo.