

Basi della valutazione

Il disegno di legge delega (*DLL*) indica come base della valutazione catastale il ‘valore normale approssimato dal valore medio ordinario’. I concetti di valore normale, di valore medio e di valore ordinario sono nettamente separati: il valore normale è il valore centrale della distribuzione gaussiana (campanulare); 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 senza la rilevazione di un campione statistico ma in base alla rappresentatività e alla tipicità attribuita individualmente all’immobile.

Gli attributi (normale, medio e ordinario) del valore creano ampi gradi di discrezionalità nell’interpretazione e nella stima delle rendite catastali.

Funzioni statistiche

Il *DLL* prevede l’impiego di **funzioni statistiche** volte a esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie degli immobili. Va osservato che la maggior parte delle stime catastali svolte negli altri Paesi avviene con altri metodi e procedimenti valutativi diversi dalle funzioni statistiche ed esattamente quelli previsti dagli standard nazionali e internazionali (approccio basato sul mercato, approccio basato sui redditi attesi, approccio basato sul costo), perché questi metodi e procedimenti sono più precisi e dettagliati delle funzioni statistiche e garantiscono una completa tutela al contribuente negli eventuali ricorsi.

Tuttavia va osservato che il termine ‘funzioni statistiche’ riportate nel *DLL* non può essere riferito a modelli statistici propriamente detti, ma alle sperimentazioni svolte nel 2006 dall’Amministrazione catastale. La stampa assegna a queste funzioni catastali il nome di algoritmo catastale. L’algoritmo si basa su un valore medio (normale e ordinario) e su una serie di coefficienti di zona, di quartiere, di edificio e di unità immobiliare. In pratica l’algoritmo catastale prima determina il valore medio poi applica i coefficienti per tenere conto delle differenze nelle caratteristiche possedute dall’immobile che presenta il valore medio e quelle possedute dagli immobili da stimare. Si tratta di un processo involuto che passa per l’intermediazione del valore medio quando è più conducente (e più semplice) rilevato un campione, costruire un modello previsivo adatto ai dati rilevati e interpolare o eventualmente estrapolare le rendite degli immobili dell’intera popolazione tenendo conto delle loro caratteristiche. In questo modo il confronto avviene tra l’immobile da valutare e tutti gli altri immobili reali, nessuno escluso e tutti con pari dignità nell’analisi e non con un immobile medio che verosimilmente potrebbe non esistere in concreto.

Vale la pena richiamare la logica statistica degli **studi di settore** che il fisco utilizza per calcolare i ricavi presunti di arti, professioni e imprese. Questi studi non fissano il ricavo medio di un settore di attività e calcolano i ricavi di ogni singola impresa considerando le differenze con l’impresa media (come proporrebbe

il nostro Catasto), ma stimano il suo ricavo direttamente in base ai parametri posseduti dall'impresa medesima.

Stanti queste condizioni si tratterebbe di funzioni pseudo-statistiche più orientate al Catasto tradizionale che all'analisi statistica vera e propria.

Triennio censuario

Il *DLL* impone di riferire le rendite catastali 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, che è 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 degli ultimi tre anni sarebbe maggiore del prezzo corrente al momento della pubblicazione dei valori 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 dall'Amministrazione e fino a 10 anni da operatori del settore). In pratica se il *DLL* e il decreto legislativo entrassero nel 2014, il triennio sarebbe quello del 2011-2013 e le tariffe catastali revisionate sarebbero pubblicate nella migliore ipotesi nel 2017 con rendite riferite indicativamente al 2012.

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

Commissioni censuarie

Il *DLL* prevede di ridefinire le competenze e la composizione delle **commissioni censuarie** provinciali e centrale già esistenti. 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 soggettiva di per sé indimostrabile. Storicamente questa esigenza si poneva nei Catasti nei quali i valori si basavano sulla dichiarazione dei contribuenti. Nel Catasto borbonico (1741) la verifica della rendita era svolta con l'*apprezzo*, ossia con una stima formulata da una commissione composta da sei deputati di diverso censo e da quattro estimatori (due cittadini e due forestieri). Nel Catasto milanese (1718) la commissione di lavoro di nomina reale era composta 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 *DLL* alle Commissioni censuarie conferma il quadro anacronistico del nostro Catasto e pone il ragionevole sospetto della debolezza dei risultati derivanti dall'applicazione delle funzioni pseudo-statistiche proposte.