

Una banca dati per l'analisi del mercato immobiliare: problemi e prospettive

M. Bravi*

Presentazione

La questione del reperimento dei dati e della loro possibilità di utilizzo ha sempre una grande importanza, sia per quanto attiene l'analisi critica di un problema da sottoporre ad analisi, sia in funzione di ipotesi di trasformazione. In ambito economico ed estimativo la quantità e la qualità delle informazioni disponibili assumono - se possibile - ancora un maggiore rilievo, per via delle finalità (probabilistiche e di previsione) che sono connesse ad ogni tipo di valutazione.

Notevole interesse suscita inoltre la possibilità di interconnessione dei flussi informativi che possono, in determinate condizioni, rendere assai più agevole lo svolgimento della ricerca e più affidabile la definizione di un risultato finale. Gli strumenti informatici e telematici possono agevolare - a determinate condizioni - il percorso valutativo e costituiscono un potenziale innovativo per rendere più trasparente e attendibile ciascun passo della procedura che si intende adottare. Soprattutto nelle stime pluriparametriche il problema assume un interesse operativo particolarmente evidente, rispetto al quale potrebbero essere compiuti notevoli progressi. Lo scritto di Marina Bravi si propone di analizzare una serie di aspetti di questa problematica (in particolare, quelli legati al processo di informatizzazione dei dati disponibili presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari), sottoponendo alcune proposte alla riflessione collettiva. Questa potrebbe riguardare tanto l'ambito scientifico che quello professionale e istituzionale.

R. Roscelli**

* Architetto e dottore di ricerca, borsista presso il Laboratorio di Economia Edilizia e Territoriale del Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino.

** Preside della Facoltà di Architettura e Direttore del Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino.

Premessa

Il progressivo frammentarsi del mercato immobiliare, che implica una marcata differenziazione dei beni in relazione a una domanda altrettanto diversificata - per reddito, gusto e caratteri socio-professionali del consumatore - ha richiamato via via procedimenti estimativi sempre più sofisticati per la determinazione del valore di mercato (M. Simonotti, 1988). La procedura econometrica, fondata sulla teoria del valore probabile e sull'uso di modelli statistici anche di tipo avanzato (R.W. Bruce, D. Sundell, 1977), in alternativa ai metodi tradizionali - stima analitica e stima comparativa monoparametrica - costituisce l'esempio più probante in tale direzione.

Tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 si diffonde infatti, nel contesto professionale statunitense, la convinzione che l'analisi del mercato immobiliare costituisca almeno un preliminare necessario al procedimento per capitalizzazione del reddito. Il problema riguarda l'impossibilità di prevedere il trend della rendita e la vita economica del bene senza tenere conto dei dati a breve e medio periodo: come le caratteristiche della domanda in rapporto all'offerta, la competitività dell'investimento immobiliare in relazione agli investimenti finanziari, ecc. (J. Baley, 1972). Mentre si riconsidera il ruolo dell'estimatore in un contesto ove l'inflazione è fluttuante, si predispongono gli strumenti che consentiranno il confronto e il collegamento dei dati inerenti il mercato immobiliare (Multiple Listing Service Data). In parallelo si insiste sull'importanza del ruolo crescente degli strumenti statistici e delle tecniche econometriche applicate a scopo di stima e di previsione.

Anche in Italia si è assistito a un processo di revisione progressiva delle procedure estimative tradizionali e all'assunzione, se non nella pratica professionale quotidiana, almeno nell'ambito della ricerca scientifica, dei presupposti alla base dell'utilizzo di tali metodologie (M. Grillenzoni, 1968, M. Simonotti, 1979). Il problema delle fonti e dei dati quantitativi, a differenza dei contesti stranieri, tuttavia permane nel nostro Paese, nonostante i numerosi appelli lanciati a questo proposito dalla comunità scientifica. " (...) L'estimatore potrebbe affidarsi alla competenza dei tecnici o di centri di calcolo specializzati, limitandosi a fornire l'input dei dati grezzi necessari alla costruzione del modello, o rinunciando a questo compito, utilizzare i dati raccolti in apposite

“banche dei prezzi”, benché esse abbiano una diffusione limitatissima” (G. Grittani, 1987, p. 87).

In questa breve analisi si vogliono esaminare le attuali possibilità di utilizzo di banche dati computerizzate, di tipo pubblico, strettamente inerenti l'analisi e il monitoraggio dei mercati immobiliari. E' parso opportuno, per chiarire allo stesso tempo aspetti operativi e problemi di impostazione più generale, utilizzare un'esempio: quello dei processi di automazione, tuttora in corso, dell'ente preposto a compiti di pubblicità immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) sancita dalla legge 27 febbraio 1985, n. 52.

L'intento è quello di verificare l'esistenza di una possibilità operativa, per i ricercatori come per i soggetti professionali, di attingere a grandi masse di dati, in tempi rapidi e con domande specifiche, come ad esempio quelle relative alla valutazione e all'analisi dei processi economici. La diversificazione delle domande d'uso dell'informazione di tipo pubblico implica certamente, in relazione ai supporti automatici e alle strutture matematiche dei dati, il concetto di flessibilità e di chiave di accesso multiplo. Il ragionamento che segue si articola dunque sulla verifica dell'aspetto della pubblicità del dato, differente, ancorchè convergente, rispetto a quello dell'efficienza dei servizi offerti dalla pubblica amministrazione.

Ci si sofferma poi su un secondo esempio di struttura informativa pubblica - i SIT regionali - al fine di argomentare meglio la tesi fondamentale: qualunque processo di automazione dell'informazione dovrebbe tenere conto, al fine di salvaguardare l'aspetto della pubblicità, dell'utenza potenziale del servizio, oltre che di quella attuale; soltanto in questo modo si potrebbero raggiungere obiettivi di trasparenza ed efficienza.

Per contro, non si intende affrontare in questa sede il problema più generale dei sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa (M. Grillenzoni, 1991). Essi vanno intesi in un'accezione senza dubbio molto ampia, a causa dell'estensione della domanda di valutazione dall'ambito micro-estimativo (azienda, singolo privato) a quello macro-estimativo (sistemi urbani e territoriali). Concorrono infatti alla determinazione di un tale sistema numerosi soggetti, pubblici e privati. Per restare alla sola analisi del mercato immobiliare, possono essere individuate, quali possibili fonti dell'informazione, tanto banche dati di tipo pubblico, come quelle che vengono qui brevemente trattate, quanto fonti, alternative e/

o complementari, di tipo privato, come gli archivi delle società immobiliari, delle istituzioni creditizie, ecc.

1. - La pubblicità immobiliare e i processi di automazione

La legge n. 52 dell'85 segna una svolta nell'organizzazione della pubblicità immobiliare poiché il metodo di lavoro delle conservatorie passa, dopo anni di stasi, dalla consuetudine amanuense ai procedimenti meccanizzati.

L'intervento normativo è rivolto all'adeguamento delle relative disposizioni del codice civile e alla predisposizione di nuove norme per l'organizzazione del servizio ipotecario. Lo strumento automatizzato è finalizzato essenzialmente a un recupero di efficienza nell'ambito più generale della pubblica amministrazione e, più nello specifico, al recupero della funzionalità degli istituti pubblicitari nei confronti dell'utenza tradizionale.

E' indispensabile sottolineare che tale processo di automazione non contempla, sin dai suoi esordi, finalità di allargamento, o coordinamento, di un'utenza ampia, né di collegamento tra banche dati di tipo pubblico, amministrativo e/o territoriale come, ad esempio, i catasti. Trova piuttosto origine nella grave crisi che, nell'ultimo quindicennio, ha investito le strutture preposte alla pubblicità immobiliare.

L'appiattimento della figura e delle responsabilità del conservatore, assieme all'accresciuta mole del traffico immobiliare verificatasi nei grandi centri urbani, hanno determinato infatti una situazione di grande disagio e ritardo del servizio.

Il legame tra funzione fiscale e funzione pubblicistica delle conservatorie, che risale addirittura al '700, dopo un lungo cumularsi di critiche e proteste, è rimasto oggi sostanzialmente immutato a tutto svantaggio della seconda, ovvero della funzione civilistica, essendo altre le finalità privilegiate dall'amministrazione finanziaria.

Le conservatorie sono chiamate infatti alla raccolta di un'imponente mole di dati che riguardano la situazione e l'appartenenza dei diritti immobiliari e a esserne le depositarie "a beneficio di chiunque voglia verificare determinate vicende immobiliari, e controllare l'appartenenza, e la libertà da vincoli, di diritti relativi a determinati beni. La raccolta e la memorizzazione dei dati, la possibilità di una loro rapida consultazione, e la conseguente agilità delle ricerche rappresentano un supporto

ideale per la funzione e le finalità di questi uffici" (A.M.Bianco, 1988, p. 9). Tuttavia, nell'ottica fiscale, hanno assunto maggiore rilievo quegli uffici in grado di procurare un gettito più consistente all'erario e non è stata, in questo senso, nemmeno presa in considerazione la possibilità di potenziarne la funzione pubblicistica.

1.2 - Compiti istituzionali delle Conservatorie dei Registri Immobiliari

La funzione prioritaria delle Conservatorie è infatti rappresentata dalla pubblicità che viene qualificata come "pubblicazione di eventi che interessano situazioni privatistiche, compiuta dalla pubblica amministrazione" (L. Corrado, 1947, p. 51). Tuttavia solo in tempi più recenti la tutela del traffico giuridico, assieme ai compiti di pubblicità, ha assunto una maggiore rilevanza. Ma, come spesso accade nel campo del diritto, oltre a questa duplice finalità, è possibile oggi ravvisare altre finalità specifiche. "E' dato così riscontrare in materia un ben delineato scopo fiscale od uno scopo di controllo a tutela di pubblici interessi appartenenti ai settori più eterogenei: dal controllo di polizia alla costante sorveglianza dei processi economici" (M. D'Orazi Flavoni, p. 153).

Si sono dunque cumulate e, per certi versi, sovrapposte una pluralità di funzioni dell'istituzione, motivo per cui, stando alle osservazioni dei giuristi, non pare azzardato sostenere il legittimo accesso a un tale patrimonio di informazioni anche da parte di un'utenza più allargata.

La funzione originaria delle conservatorie è stata tradizionalmente strutturata attorno alla figura del conservatore dei registri immobiliari, la cui attività si articola nei seguenti momenti fondamentali: a) predisposizione dei registri; b) esame delle richieste di segnalazione - o di documentazione delle risultanze dei registri - e loro accettazione; c) rifiuto o ritardo; d) esecuzione della formalità; e) rilascio delle documentazioni, dei certificati e ammissione del pubblico - diretta e indiretta - all'ispezione dei registri.

In particolare, per ciò che concerne l'esecuzione delle formalità, essa è subordinata alla presentazione dei titoli - rogiti notarili o atti mortis causa - dai quali emergono i fatti da registrare, di eventuali documenti accessori e delle note di trascrizione, iscrizione ipotecaria, rinnovazione e annotazione. La nota riveste poi specifico interesse poiché è chiamata ad attestare l'eseguita formalità da parte del conservatore; questi ne

restituisce uno degli originali con la relativa certificazione a prova anche degli elementi segnalati. In caso di difformità si è ritenuto che tale prova debba emergere dalla certificazione apposta, anziché sulla nota, su copia autentica del titolo, almeno sino all'avvento dei processi di automazione.

A proposito di acquisizione di risultanze e ammissione del pubblico, vale la pena sottolineare che i registri immobiliari sono pubblici, non solo nel senso che alla loro compilazione è preposto un pubblico ufficiale, ma nella direzione di una piena acquisizione immediata dei dati - visura - o, mediata, per rilascio di certificati.

Tuttavia non tutti i registri sono pubblici; taluni - repertori, registri di formalità, raccolta dei titoli e delle note originali - lo sono; altri - tavole alfabetiche e rubriche dei cognomi e delle società - si ritengono ispezionabili solo con l'aiuto del personale dell'ufficio. A causa della struttura a base nominale del sistema di pubblicità immobiliare italiano, a esclusione delle province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, nonché parte delle province di Udine, Belluno e Brescia, soggette al sistema austriaco dell'intavolazione (Gabrielli, Tommaseo) basato sui libri fondiari, il momento dell'ispezione indiretta appare fondamentale.

1.3 - Automazione delle note di trascrizione, iscrizione e annotazione.

L'adozione di modelli standardizzati e all'uopo predisposti rappresenta senza dubbio la condizione necessaria alla traduzione del contenuto del documento cartaceo in informazione, sino a quel momento demandata al riassunto in forma libera.

Si osservino i modelli predisposti dal Ministero delle Finanze, secondo i dettami della legge n. 52 e delle norme integrative successive, al fine dell'esecuzione delle diverse formalità da parte delle conservatorie (cfr. allegato A "Nota di Trascrizione").

a) Soggetti

L'utilizzo di modelli standardizzati conduce, secondo le prescrizioni della legge '52, ad eliminare alcune informazioni, considerate superflue a fini fiscali, come il domicilio e la professione delle persone fisiche; per ciò che concerne le persone giuridiche, vengono indicate denomina-

zione o ragione sociale, sede e codice fiscale - quadro C -.

Un primo problema sorge immediatamente a proposito delle società: in caso di omonimia, o nel caso in cui un soggetto venga indicato con espressioni simili, ma non identiche, a quella inserita nel computer, si genera incertezza nel momento dell'utilizzo dell'informazione. "All'elaboratore non si può chiedere l'elasticità mentale del conservatore, che riusciva a (...) convogliare in un unico "conto" formalità attinenti ad un'unica società, peraltro indicata nelle diverse note in modo divergente nei particolari" (A.M. Bianco, cit. p. 19). Il criterio nominale, sul quale è imperniato il nostro sistema di pubblicità immobiliare, esige in effetti precisione dei dati soggettivi. La computerizzazione degli archivi consente tuttavia di superare parzialmente il problema, permettendo un duplice accesso all'informazione attraverso gli identificativi degli immobili. E' questa la vera novità che potrà delineare la nuova struttura giuridica dei registri immobiliari e che consentirà di eliminare percorsi assai tortuosi attraverso i complicati rapporti giuridici tra soggetti.

In ogni caso, il criterio di accesso multiplo all'unità informativa che per le conservatorie resta il titolo rappresentato, sinteticamente, dalle note, è l'unico che potrebbe agevolare, in futuro, il collegamento con banche dati esterne e il potenziamento del servizio.

L'introduzione, per la nota di trascrizione ed iscrizione, della prescrizione relativa alla presenza del numero di codice fiscale dei soggetti - oltre che del regime patrimoniale delle parti coniugate - costituisce, oltre che una novità, un esempio di possibile chiave per il collegamento tra banche dati, seppure di natura prettamente fiscale (variazioni di capacità contributiva conseguenti, ad esempio, ad acquisti mortis causa).

La specificazione dei singoli soggetti a favore e contro, dell'eventuale quota di proprietà e del relativo prezzo, viene poi chiaramente individuata nel modulario relativo alla nota di trascrizione.

Va ricordato che, a proposito del prezzo di mercato, inerente le transazioni immobiliari tra soggetti pubblici/privati, la recente normativa in materia di tassazione prevede che il valore dell'immobile dichiarato all'atto non sia soggetto a controllo fiscale se risulta almeno pari a quello della rendita catastale rivalutata e moltiplicata per un coefficiente fisso.

Si tratta di uno degli esempi più evidenti del prevalere della concezione fiscalistica su quella pubblicistica, non solo delle conservatorie,

ma all'interno delle stesse concezioni giuridico-amministrative.

La perdita di attendibilità del dato riguardante l'aspetto del valore del bene immobile conduce alla perdita di un potenziale informativo immenso; si spezza, in altre parole, il legame esistente tra dati riguardanti caratteri intrinseci del bene scambiato, informazioni sui soggetti e dinamica economica dei valori che, agli stessi fini fiscali, ancorché estimativi, risulta imprensindibile. In questo caso, la presenza del dato - prezzo - non garantisce la funzione dell'informazione e un suo uso appropriato e immediato da parte delle diverse utenze.

b) Beni immobili

I dati di identificazione catastale - quadro B - risultano, all'interno della nuova normativa, come il principale elemento di individuazione dell'immobile, che si delinea come chiave reale di accesso alla pubblicità, in concomitanza con quella personale, propria del sistema.

Nel modulario predisposto è previsto inoltre un campo di ulteriore identificazione, ove diverso dalla transazione precedente; viene, a tale proposito, demandato ai notai l'accertamento della provenienza dei beni, mancando al conservatore la facoltà di controllo in sede di ricezione.

L'informatizzazione dei catasti e il loro collegamento con le conservatorie potrebbero invece consentire operazioni di controllo reciproco del dato e un suo rapido aggiornamento.

Infine, per i fabbricati in corso di costruzione, vengono predisposti spazi per la sola identificazione catastale del terreno sul quale insistono, mentre l'obbligo di indicare il numero di concessione edilizia approvante il progetto avrebbe generato maggiore precisione e, in futuro, ulteriori possibilità di collegamento multiplo: ad esempio, con gli archivi edilizi dei Comuni facenti parte della giurisdizione territoriale delle conservatorie.

In questo modo non si sarebbe reso necessario lo spazio a scrittura libera della nota - quadro D - che desta una certa perplessità perché poco riconducibile alle logiche del processo di automazione.

c) Forma

Dopo la prescrizione della forma delle note di trascrizione, iscrizione e annotazione, che devono essere redatte su modelli a stampa predisposti dal Ministero delle Finanze, la normativa sottolinea che "ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto" (art. 17, terzo comma). Viene ribadito ancora una volta il principio fondamentale alla base della pubblicità immobiliare: l'individuazione del contenuto della formalità non coincide necessariamente con l'intero contenuto dell'atto; in altre parole, rispetto all'unità informativa, costituita dal rogito notarile o dagli atti mortis causa - successioni - l'unità di osservazione, costituita dalla nota, non sempre coincide. Ad esempio: per un atto contenente una divisione e una donazione si rende necessaria la redazione di due note di trascrizione, mentre, per un atto contenente una divisione, la redazione di una sola nota continua a essere sufficiente. Ciò che viene sottolineato, quale unità osservativa base, è infatti il concetto di unicità del negozio giuridico.

Infine, l'intento di inibire la possibilità di presentazione delle note su modelli diversi da quelli previsti, al fine di assicurare l'omogeneità dei dati, contrasta palesemente con la presenza dello spazio a scrittura libera di cui sopra - quadro D -. All'interno delle istruzioni per la compilazione dei modelli di nota, emanate con la Circolare del Ministero delle Finanze n. 55 dell'8 agosto 1986, il contenuto del quadro D si allarga a diverse ipotesi, sino a comprendere "esigenze via via evidenziatesi nel corso della sperimentazione del sistema" (A.M.Bianco, cit., p. 39), come, ad esempio, il domicilio ipotecario del creditore, nel caso delle iscrizioni ipotecarie, o i rapporti di parentela con il de cuius per le successioni. Sembra configurarsi una situazione di automazione parziale più che di organica progettazione e, quindi, sperimentazione, del sistema meccanizzato. La collaborazione tra uffici e utenza, elemento questo importantissimo, appare poi scoraggiata dalla prescrizione di rifiuto di ricezione delle note non conformi.

1.4 - Possibilità d'uso a fini di ricerca dell'archivio computerizzato della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Se si confronta una scheda di rilevazione (cfr. Allegato B), predisposta nell'ambito di un recente lavoro di ricerca (M.Bravi, 1992; R. Curto, 1992) con il modello preparato per la ricezione della nota di trascrizione citato poc'anzi, emergerà con maggiore precisione il problema che si tenta di mettere a fuoco: all'interno di un processo di automazione, la struttura informatica dei dati, l'organizzazione amministrativa e la domanda di informazione da parte di differenti tipi di utenze non necessariamente convergono verso gli stessi obiettivi.

Innanzitutto l'unità di osservazione è rappresentata, nel nostro caso, dalla transazione immobiliare del bene - compravendita - che non coincide con quella di negozio giuridico; nel caso di un rogito contenente lo scambio di due o più beni differenti, il numero delle note, relative alle sole compravendite di immobili, non risulterebbe pari a quello delle schede di rilevazione ricavate dalla lettura degli atti. Emerge come problema fondamentale quello precedentemente già richiamato: la struttura a base nominale del nostro sistema di pubblicità immobiliare condiziona pesantemente quella dei dati.

La chiave di accesso, alternativa, rappresentata dal bene immobiliare, che, è utile forse ribadirlo, costituisce l'unità di osservazione fondamentale nella procedura di analisi e valutazione, rimanda automaticamente al problema della struttura matematica dei dati.

Il data-base, come viene indicata una generica struttura informatica dei dati, è solitamente costituito da matrici, ovvero formati tabulari di dati, indicati di norma attraverso due indici, il primo per le righe e il secondo per le colonne, sui quali è possibile operare algebricamente (algebra delle matrici). Senza addentrarsi in definizioni più approfondite diventa importante sottolineare il formato bidimensionale delle matrici di dati, ove le righe rappresentano l'unità di osservazione, che si ripete in una serie da 1 a n, mentre le colonne rappresentano le variabili riferite a una sola unità di osservazione.

Per tornare al caso delle conservatorie, sembra comunque essere prevista la possibilità di accesso multiplo al data-base, attraverso più di una chiave: unità negoziale, unità soggettiva a favore/controllo, unità immobiliare.

Il problema riguarda semmai, come già accennato, l'esatta identificazione del soggetto e dell'immobile che, in mancanza di un codice di raccordo tra unità territoriali - città, vie, numeri civici - e unità catastali - fogli, particelle, subalterni -, creerà non poche difficoltà.

In particolare, considerata, all'interno dell'attuale sistema di imposizione fiscale sulle transazioni immobiliari, la scarsa attendibilità del dato riguardante i valori dei beni, diventa indispensabile, in un'ottica di valutazione, selezionare l'informazione separando, ad esempio, le compravendite di immobili di nuova costruzione - soggetti al pagamento dell'I.V.A. e non ancora accatastati - da quelli di vecchia costruzione, per i quali vale il ragionamento testé svolto sulla non attendibilità dei valori.

Ma ciò che diventa fondamentale è la possibilità di collegare informazioni quantitative - valori e consistenza dell'immobile in termini di numero di vani o metri quadrati di superficie - con informazioni qualitative - esposizione, caratteri dell'edificio ove è presente l'unità immobiliare, ubicazione urbana o territoriale -. Restando alle sole caratteristiche intrinseche dei beni, non appare del tutto scontata una possibilità di ulteriore integrazione dell'informazione che, in fase di rilevazione del documento cartaceo, presupponeva, ad esempio, l'utilizzo ausiliario degli atti relativi ai Regolamenti di Condominio, contenenti piante e prospetti dell'edificio nonché l'esatta identificazione dell'unità immobiliare; quest'ultima, citata comunque all'interno del rogito, scompare nella nota di trascrizione computerizzata, producendo non poche ambiguità all'atto dell'individuazione. Relativamente, invece, ai caratteri estrinseci, quali attributi del bene immobiliare, appare evidente che il problema si complica. Il collegamento delle informazioni inerenti i singoli beni a quelle riguardanti il territorio, dal punto di vista ambientale come da quello socio-economico, rimanda, oltre che al rapporto tra ambiti istituzionali differenti - Regione, Comuni - nuovamente al problema delle strutture matematiche dei dati.

2. - Possibilità di collegamento e potenziamento dell'informazione in campo pubblico: l'esempio del SIT (Sistema Informativo Territoriale)

Dalla rapida analisi del processo di automazione delle conservatorie emerge come fondamentale il problema dell'accesso multiplo al potenziale informativo, costituito da questa come da altre istituzioni della pubblica amministrazione, e di un suo futuro utilizzo da parte di un'utenza più allargata, che può essere individuata, non solo nei soggetti privati e professionali, ma nelle stesse branche dell'amministrazione dello Stato.

Non pare superfluo richiamare, a questo punto, un secondo esempio di processo di automazione dati in ambito pubblico, avente finalità proprie, del quale si cominciò a parlare in Italia sin dai primi anni '70, in seguito all'istituzione delle Regioni e all'attribuzione alle stesse di importanti funzioni di governo del territorio: il SIT - sistema informativo territoriale -.

Le domande informative a cui il SIT intende, sin dai suoi esordi, rispondere sono infatti quelle relative all'ambito della programmazione e della pianificazione territoriale da parte dell'ente regionale.

I diversi progetti regionali in materia di SIT - si tengano presenti i casi della Lombardia e del Piemonte - prendono il via dalla necessità di acquisire informazioni di base sullo stato e sull'uso del territorio in un clima di iniziale ottimismo e di fiducia nello strumento informatico. Le componenti fondamentali del sistema vengono comunque individuate nella cartografia automatica, che deve fungere da supporto agli altri tipi di informazioni, inizialmente non ben identificate.

Primo problema: la base informatica deve essere acquisita in proprio, da altri enti e istituzioni - alimentazione e aggiornamento dei dati - o semplicemente gestita da strutture informatiche esterne all'ente, in grado di acquisire personale tecnico altamente qualificato e di fornire un servizio rispondente ai bisogni delle varie utenze? L'onere e la durata dei processi di digitalizzazione delle stesse basi cartografiche sembrerebbero fare propendere per la seconda soluzione. Tuttavia, l'utenza istituzionale potenziale del SIT - enti locali, università, amministrazione dello Stato - viene per lo più esclusa dalle fasi di impostazione e progettazione del sistema, le sole che consentono, operativamente, di risolvere il problema del collegamento dell'informazione.

"Il SIT mira dunque, inizialmente, all'efficacia delle attività di pianificazione più che all'efficienza di quelle amministrativo-gestionali: queste ultime finiscono quindi per disconoscerlo e negarne l'utilità" (G. De Carolis, 1987, p. 11). L'interruzione di qualsiasi flusso di informazioni di tipo amministrativo-gestionale verso il sistema alimenta così un atteggiamento di diffusa insoddisfazione e sfiducia.

Nella fase di progettazione iniziale del sistema non è ben chiaro, in effetti, di che tipo di informazione si stia trattando e quali siano gli strumenti informatici - hardware e software - in grado di gestirla. Solo di recente si è pervenuti, attraverso tentativi separati, più che coordinati, alla definizione di alcuni concetti-chiave: la distinzione tra sistema informativo e sistema informatico, nonché la precisazione della nozione di dato territoriale.

In particolare, quest'ultimo deve intendersi come dato di cui sono assenziali la collocazione nello spazio geografico di riferimento e le relazioni spaziali con gli altri dati considerati. La distinzione tra software cartografico, utilizzato dagli istituti cartografici e catastali per la produzione della cartografia numerica a svariate scale, e software territoriale, che deve essere in grado di cogliere, descrivere e interpretare le relazioni che intercorrono tra le componenti del sistema territoriale, appare oggi di fondamentale importanza (A. Galli, 1990; V. Angileri, 1993).

In ogni caso, a partire dalla seconda metà degli anni '80, si sono verificati, per ciò che concerne il SIT, un ridimensionamento, nonché una verifica, delle ipotesi di lavoro iniziali attraverso la sperimentazione di sistemi informativi settoriali, che riguardano aspetti o enti specifici: monitoraggio ambientale, text data, ovvero archivi di leggi, regolamenti, atti della pianificazione, archivi comunali, censimenti, ecc. Tutto ciò fa pensare a una presa di coscienza del problema dell'efficienza delle attività amministrative e gestionali, come prerequisite per l'efficacia delle attività inerenti la pianificazione.

3. - Conclusioni

Se si è accennato brevemente alle vicende del SIT nel contesto di un ragionamento molto più settoriale, quello sulle banche-dati computerizzate per l'osservazione del mercato immobiliare, è per evidenziare due filosofie, in parte contrapposte, che stanno all'origine dei processi di automazione dei servizi informativi di tipo pubblico: l'una, troppo

parziale, ha mirato a obiettivi di efficienza della pubblica amministrazione, trascurando finalità più generali, come quella del potenziamento dell'utenza e del coordinamento degli uffici; l'altra, troppo generale, ha faticato a misurarsi con obiettivi di efficienza e ha pagato il prezzo di un grosso sforzo iniziale in rapporto a risultati operativi più che modesti. Ambedue richiamano comunque il problema del ruolo dell'informazione in contesti socio-economici complessi che non è possibile trattare in questa circostanza.

Si rende invece necessaria una riflessione conclusiva: la comunità scientifica è in grado di formulare una domanda propria sull'uso dell'informazione che, valutando lo stato di fatto - degli archivi, delle fonti dei dati - sia in grado di interloquire con amministratori e tecnici al fine di potenziare, rendere più flessibile e coordinare strutture informative di tipo pubblico?

La preoccupazione principale, che dovrebbe riguardare il legislatore e i tecnici, in un qualsiasi percorso che porta all'informatizzazione di archivi cartacei, è la stessa che coinvolge il ricercatore e lo studioso, nel momento in cui si rende necessario predisporre una rilevazione dati su scheda atta all'elaborazione automatica. Tale passaggio si configura come momento di vaglio, per altro non indolore, del potenziale dell'informazione originale a fronte delle caratteristiche del supporto automatico.

I sistemi informatici, predisposti su rigide strutture matriciali dei dati, non consentirebbero sempre di valutare attentamente quegli elementi, magari emersi da un percorso secondario di esplorazione della base documentaria, che non rispondono al bisogno di uniformazione del dato e della creazione delle variabili di ingresso. Ciò che prevale, spesso, è lo strumento - le strutture matematiche dei dati - rispetto all'obiettivo che, lo si ripete, è quello dell'efficienza, della trasparenza e della flessibilità dell'informazione.

Sembra altrettanto evidente che il singolo processo di automazione dell'informazione non può soddisfare le esigenze di potenziamento della stessa se non prende in considerazione il problema del collegamento tra banche dati di natura differente, ancorché tra enti territorialmente e istituzionalmente separati.

Allegato A

MOD. 300
MODULI A/R/O
F. TASSE - 14.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

NOTA DI TRASCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA <small>GG MM AA</small> <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	N. DI REGISTRO GENERALE <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>
--	--	--	---

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO									
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE								
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	<small>GG MM AA</small>	NUMERO DEL REPERTORIO						
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	<small>CATEGORIA</small>	<small>COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)</small>					<small>PROVINCIA (SIGLA)</small>		
<small>SEDE COMUNE</small>									
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE									
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE								<small>CODICE</small>
PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>									
PRESENZA DI CONDIZIONE	<small>SOSPENSIVA</small> <input type="checkbox"/>	<small>RIEQUISIVA</small> <input type="checkbox"/>	<small>TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO</small>		<small>INIZIALE</small>	<small>GG MM AA</small>	<small>FINALE</small>	<small>GG MM AA</small>	
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE								<small>CODICE</small>
DESCRIZIONE									
DESCRIZIONE									
DESCRIZIONE									
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	<small>GG MM AA</small>	SUCCESIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>			RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>			
ALTRI DATI									
ESTREMI DELLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA	<small>GG MM AA</small>	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE						
PARTI LIBERE NEL QUADRO A RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>		QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>			
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITA' EMITTENTE)	<small>COGNOME E NOME</small>								

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	IMPOSTA IPOTECARIA L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	ESEGUITA LA FORMALITA.
NUMERO DI UNITA' NEGOZIALI	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	PENA PECUNIARIA L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	ESATTE LIRE _____
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	BOLLO L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	_____
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	DIRITTO SCRITTURATO L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	IL CONSERVATORE _____
ICGRE CAMPIONE CERTO ART. N.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	TASSA IPOTECARIA L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	_____
PRENOT. A DEBITO ART. N.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	TOTALE GENERALE L.	<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	TIMBRO A CALENDARIO
				<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 50px; margin: auto;"></div>

QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESSIVO SOGGETTI PROGRESSIVO OGGI PER SOGGETTI	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE					SEDE LEGALE (COMUNE)	PROV.
	COGNOME	NOME	OVVERO	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.
CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROGRESSIVO IN SOCIALE
	C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISER- VA	PREZZO O VALORE	

A FAVORE

COGNOME	NOME	M	F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	/	DESCRIZIONE	COD	RS	PREZZO	PROGR
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000

CONTRO

COGNOME	NOME	M	F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	/	DESCRIZIONE	COD	RS	PREZZO	PROGR
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000
			/					000

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI

Allegato B

Il mercato immobiliare a Torino anno 1991

I I I I I I	N repertorio
I _ / _ / _ I	Data Atto
I I I	Indirizzo
I I	tipo società
	nome
	n. conto trascriz.
	regol. cond.

Acquirenti

I I	relazione di parentela
I I I I I I I I	categoria / prov. nasc. / anno nasc.
I I I I I I I I	categoria / prov. nasc. / anno nasc.
I I I I I I I I	categoria / prov. nasc. / anno nasc.
I I I I I I I I	categoria / prov. nasc. / anno nasc.

Caratteristiche edificio

I I	descrizione tipologia
I I I	n. edifici / lotto
I I I I I I I I I I I	sup. fondiaria / sup. coperta edificio
I I I I I I I I	n. piani f.t. / pilotis / interrato / mansardato
I I I I I I I I	n. scale / n. ascensori / n. tot. appart.
I I I I I I I I	acqua calda centr. / condiz. / videocit. / portin.
I I	altri impianti

Caratteristiche unità immobiliare

	alloggio n. ____ box n. ____ cantina n. ____
I I I	piano
I I I	descrizione vani
I I I I	n. bagni (compr. lavand.) / di cui ciechi
I I I I I I	mq. lordi totali appartamento
I I I I I I	mq balconi
I I I I I I	mq terrazzo
I I I I I I	mq giardini uso privato
I I I I I I I I	n. box / n. cantine / n. soffitte / n. posti auto
I I I I I I	mq box
I I I I I I	mq sottotetto
I I I I I I	n. finestre / n. finestre su cortile
I I I I I I I I I I	m. finestre / m. finestre su cortile
I I I I	n. arie
I I I I I I I I I.000	prezzo dichiarato
I I I I I I I I I.000	importo mutuo ipotecario

Bibliografia

- Albano A., Orsini R., *"Basi di dati"*, Torino, 1985.
- Angileri V., *"La qualità del GIS: considerazioni a margine di alcune esperienze"*, Genio Rurale, 1, 1993.
- Atzeni P., Batini C., De Antonellis V., *"La teoria relazionale dei dati"*, Torino, 1985.
- Baley J.B., *"Market Analysis. Fundamental to Defensible Valuations"*, The Appraisal Journal, october, 1972.
- Bianco A.M., *"La pubblicità immobiliare e l'automazione nella legge 27 ottobre 1985 numero 52"*, Roma, 1988.
- Bravi M., *"Qualità edilizia, qualità ambientale e mercato immobiliare: un'applicazione della Multiple Regression Analysis (MRA) al caso delle periferie urbane"*, intervento alla XIV Conferenza di Scienze Regionali, Bologna, 1993.
- Brown R., Clettemberg K.J., *"Statistics: Some applications for the Real Estate Analyst"*, The Appraisal Journal, october, 1972.
- Bruce R.W., Sundell D.L., *"Multiple Regression Analysis: History and Applications in the Appraisal Profession"*, The Real Estate Appraiser and Analyst, 1, 1977.
- Cammarata S., *"Informatica e conoscenza. Basi di dati, architettura delle informazioni, sistemi direzionali, intelligenza artificiale"*, Milano, 1985.
- Clemente F. (a cura di), *"Pianificazione del territorio e sistema informativo"*, Milano, 1984.
- Corrado L., *"La pubblicità nel diritto privato"*, Torino, 1947.
- Crivellari F., Dalla Libera F., Gosen F., Gardenigo G., *"Dati geografici e basi di dati"*, Rivista di informatica, XI, 2, 1981.
- Curto R., *"Qualità edilizia, qualità ambientale e mercato immobiliare: un'applicazione della Multiple Regression Analysis (MRA) al caso della città storica"*, intervento alla XIV Conferenza di Scienze Regionali, Bologna, 1993.
- De Carolis G., *"Sistemi informativi territoriali: teorie ed esperienze. Guida bibliografica"*, Firenze, 1987.
- De Donato A., *"La nuova legge sulla pubblicità immobiliare"*, Vita Notarile, 430, 1986.
- De Rubertis G., *"Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare"*, Vita Notarile, 42, 1985.
- D'Orazi Flavoni M., Voce *"Conservatore dei pubblici registri"*, Enciclopedia del Diritto, vol. VIII, Milano.
- Ettore A., Silvestri L., *"La pubblicità immobiliare"*, Milano, 1991.
- Gabrielli, Tommaseo, *"Commentario della Legge Tavolare"*, Milano.

- Gabrielli G., *"Confronto tra due concezioni della pubblicità immobiliare"*, Giustizia Civile, 455, I, 1992.
- Galli A., *"L'impiego del Geographical Information System (G.I.S.) per la valutazione e la gestione delle risorse territoriali"*, Genio Rurale, 2, 1990.
- Gallizia A., *"L'informatizzazione della pubblicità legale in Italia. Problemi e prospettive"*, Tempo Reale, 6, 1989.
- Gallizia A., *"Conservatorie meccanizzate: una modesta proposta"*, Informatica e diritto, 249, I, 1991.
- Gazzoni F., *"La trascrizione immobiliare, Il Codice Civile. Commentario, artt. 2643-2645"*, I, Milano, 1991.
- Grillenzoni M., *"L'utilizzazione dei modelli statistici nella pratica estimativa"*, Genio Rurale, 4, 1968.
- Grillenzoni M., *"I sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa"*, Genio Rurale, 1, 1991.
- Grittani G., *"Lezioni di estimo rurale e territoriale. Metodologia e casistica"*, Bari, 1987.
- Marsano I., *"La pubblicità immobiliare: la trascrizione"*, Rivista del Notariato, 955, 1991.
- Ministero delle Finanze, *"Le procedure per il servizio di pubblicità immobiliare"*, dattiloscritto, Roma, 1990.
- Redman A.L., Sirmans C.F., *"Regional/Locale Economic Analysis: A Discussion of Data Sources"*, The Appraisal Journal, april, 1977.
- Simonotti M., *"Teoria estimativa e statistica"*, Piano, 9, 1979.
- Simonotti M., *"L'analisi di regressione nelle valutazioni immobiliari"*, Studi di economia e diritto, 3, 1988.
- Tchira A., *"Comparable Sales Selection. A Computer Approach"*, The Appraisal Journal, january, 1979.

Résumé

Le problème des sources et du traitement des données est en Italie, au contraire que dans quelques pays étrangers, encore actuel et important. Il renvoie à celui plus général des systèmes d'information, considérés non seulement en qualité de support aux techniques d'évaluation, mais comme moyen d'efficacité du service public. Dans cet article sont traitées les possibilités d'utiliser les banques des données publiques pour l'analyse des marchés immobiliers et l'application des techniques d'évaluation multiparamétriques. En particulier on examine un exemple de procès d'automatisation des informations dans le secteur public: celui de l'institution proposée à des tâches de publicité immobilière (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Abstract

The problem of the sources and of the data treatment is in Italy, differently from some foreign contexts, particularly present and urgent. It refers to the general one of the information systems, considered not only as supports to the appraisal methods, but as instruments of efficiency of the public services.

In this article we examine the present possibilities to use the public data banks in order to analyze the real estate markets. These data banks, of course, must be suitable to the application of sales comparison techniques and methods.

Particularly we take into consideration an example of a process for automating information in a public context i.e. that one of the public agency placed to the task of real estate publicity (Conservatoria dei Registri Immobiliari).