

Intervento su "Estimo e l'ordinamento delle professioni" Mauro Gozzi*

Questo intervento vuole fare rilevare come, nei casi concreti, la pubblica amministrazione e la magistratura, ignorando la disciplina estimativa pur partecipata e riconosciuta a livello di studio e di congressi, adotta e determina i valori immobiliari con metodi empirici che nulla hanno a che vedere con i criteri di stima propri dell' estimo.

1 caso: un immobile del comune di roma, compravenduto nel 1991, per il quale viene chiesta la cosiddetta valutazione automatica (art. 12 l.13.5.1988 n.154) sulla base delle rendite catastali, ha avuto attribuito il valore di lit. 109.000.000. L'anno successivo 1992, il medesimo immobile, sempre sulla base delle r.c. Assume il valore di lit. 53.000.000 e così negli anni successivi. Alle interpellanze, rivolte agli organi finanziari competenti, sui rimedi esplicabili in simili casi, nei quali la contraddizione dei parametri provengono dal medesimo ufficio, si è avuta una risposta che suona con espressione non accademica: è certamente un'anomalia abnorme ma il contribuente che vi incappa deve subirne le conseguenze perché, per questi casi, non vi è rimedio tecnico, amministrativo, contenzioso.

Il meccanismo della determinazione dei valori immobiliari con procedimenti automatici, quale è quello dei coefficienti catastali, è originato per semplificare i rapporti con il fisco e per ridurre l'eccessivo contenzioso sulle liti tra contribuente e fisco.

Ma il legislatore non ha dettato il rimedio per i casi in cui, detti coefficienti catastali conducono a risultati di macroscopica contraddizione con la realtà. E' un esempio emblematico di come tutta la disciplina estimativa soccombe all'illogicità di un'imposizione scorretta, irragionevole ed irreal.

* Libero professionista

2 caso: indennità di espropriazione: la sentenza n.283/93 della corte costituzionale afferma: affinché l'indennizzo sia conforme ai parametri costituzionali è sufficiente che abbia come base di riferimento il valore venale del bene espropriato, il quale, tuttavia, può essere mediato, quindi corretto, con altri criteri che riducano il valore finale dell'indennizzo. Tra i criteri semplificati si possono individuare: ottenere dei sostenibili costi di espropriazione - ottenere che i Costi degli indennizzi siano sostenibili nelle particolari deficitarie (degli enti esproprianti) - considerare l'urgenza e l'importanza delle opere per le quali avvengono le espropriazioni - ampia discrezionalità del legislatore di indicare i parametri riduttori del valore. Dalla sentenza riportata succintamente sorge spontaneo l'interrogativo: le esemplificazioni indicate sono condizioni soggettive legate alle condizioni socio-politiche ed alle disponibilità finanziarie degli esproprianti, che nulla hanno a che vedere con criteri e metodologie estimative, le cui conseguenze ricadono, imperiosamente, sui legittimi proprietari ai quali vengono sottratti beni, non compensandoli con una equa indennità bensì, in molti casi, con azioni simili alle avocazioni ed allo spoglio. Quali sono i limiti dell'ampia discrezionalità per non valicare il limite oltre il quale si ha l'abuso e l'eccesso di potere?

La corte anzidetta non è nuova a sentenze nelle quali il diritto soggiace a prevalenti ragioni di stato, con conseguenze dannose, scorrette ed ingiuste per le controparti. Chi potrebbe mai accettare la determinazione di valori effettuata da operatori professionisti dell'estimo se questi avessero condizionato il valore dei beni alle situazioni economico-finanziarie e precarie dei committenti anziché applicare quanto al disciplina insegna?

3 caso: trasferimenti immobiliari in regime iva: il D.L. n. 41 del 23 febbraio 1995 ha attribuito agli uffici I.V.A. la potestà di accertare il valore degli immobili. Questo provvedimento è l'ennesima prova che gli estensori delle norme, frequentemente, innovano scorrettamente, sotto il profilo tecnico, ignorando tanto i concetti propri dei tributi quanto le competenze specifiche di coloro che debbono determinare i valori. Il concetto dell'omposta di registro è basato sul criterio del valore venale dei beni, indipendentemente dal valore dei beni. Conseguentemente si è attribuito ad un ufficio incompetente e non preparato professionalmente, l'abilitazione ad effettuare stime e valutazioni di beni immobiliari. La domanda che mi pongo è: vale

ancora studiare l'estimo? (Meglio tacere della legge che abilita gli agenti immobiliari; i cosiddetti mediatori).

4 caso: deontologia e correttezza professionale: nel seguire le recenti fusioni, incorporazioni, acquisizioni di società comprendendo in queste anche le banche, mi sorge il dubbio che non tutte queste operazioni siano precedute o almeno basate su valutazioni e stime, ma queste seguano ed assecondino accordi di altra natura che, se pur legittimi, non sono da considerare corrispondenti al valore patrimoniale e venale cioè di mercato. In questi casi, il tecnico ed i tecnici estimatori agiscono correttamente rispettando i principi dell'estimo restando indifferenti alle parti o ne subiscono l'influenza?

Conclusioni

La mia proposta si può sintetizzare nell'invitare il nostro Centro Studi a dedicare più di un Convegno allo studio di proposte tecnico-estimative che possano essere consigliate alle pubbliche amministrazioni e magistrati, al fine di disporre di rimedi alle anomalie e scorrettezze che emergono in merito ai valori dei beni nelle stime legali ed automatiche. E' evidente che questi convegni dovranno svolgersi a Roma perché è qui che hanno sede gli organi centrali ed è essenziale che partecipino rappresentanti qualificati sia estensori di norme che giudicanti in sede contenziosa.

Abstract

There are described special cases of evaluations and values of goods not referring to real situations, but determined by the authorities that have the power of imposition. However these are cases in which the whole discipline of valuation succumbs to the superior interests of prevailing parts.

Résumé

Il y a la description des cas particuliers d'évaluations et valeurs des biens qui ignorent la réalité et qui sont déterminés par l'Autorité qui détient l'imposition; de toute façon il s'agit de cas dans lesquels toute la discipline économique consistant dans l'estimation des biens succombe aux intérêts supérieurs des parties dominantes.