

Sintesi delle principali indicazioni fornite dai contributi presentati

Riccardo Roscelli¹

Prima di dare la parola ai nostri illustri ospiti, mi sembra utile tentare una sintesi su alcuni elementi emersi dalle relazioni e negli interventi nella giornata di discussione su "Valori immobiliari, Catasto e fiscalità" sia in termini di analisi, sia di proposta.

Gli argomenti possono essere suddivisi in tre gruppi: i principi; alcune rilevanti questioni tecniche, operative, di gestione; problemi di impostazione teorica, che danno fondamento e coerenza alle proposte.

Sono stati sottolineati in vario modo i principi di equità, trasparenza, giustizia redistributiva (in particolare da Muraro) in un contesto definito da regole del gioco chiare, nel quale il singolo sia in grado di svolgere un semplice calcolo di estimo e di comprenderne il risultato.

Si tratta di assunti generalmente condivisibili, che bisogna però continuamente confrontare con le modalità di definizione dei valori, dei livelli e dei modi di prelievo fiscale e dei trasferimenti, sulla base di procedure che dovranno confrontarsi sempre di più a livello comunitario (come bene è stato evidenziato da De Santis, Manthorpe, Miranda Hita, Rokahr, Van der Molen).

Se si concorda con la necessità di organizzare un sistema impositivo decentrato - connesso con il decentramento funzionale del Catasto - in modo da utilizzarlo, oltreché come momento di conoscenza e aggiornamento della realtà territoriale, come strumento moderno per la fiscalità, è necessario sottolineare non solo le responsabilità che vengono ad assumere le Amministrazioni locali, ma anche le difficoltà di governare un vero e proprio sistema perequativo, a fronte delle più minute diversità che potrebbero derivare dal decentramento (pensiamo alla definizione delle microzone).

Procedere verso un catasto dei valori immobiliari significa porsi il problema di adottare codici procedurali che definiscano i modi per convalidare e rendere affidabili i risultati di una stima.

Come è stato sottolineato da Simonotti sarà necessaria una maggiore connessione con le informazioni provenienti direttamente dal mercato, dagli operatori del settore, dalle Agenzie immobiliari, dalle Aziende di Credito, anche ai fini della valutazione di fattibilità degli interventi di trasformazione e di tutela, previsti dalla pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per rendere praticabile l'insieme di queste azioni è indispensabile risolvere rapidamente una serie di problemi tecnici non indifferenti: l'informatizzazione dell'intero catasto aggiornato e modificato, l'accesso ai dati di rete, la gestione di un nuovo

1) Prorettore del Politecnico di Torino e Vice Presidente del Ce.S.E.T.

sistema impositivo decentrato, la connessione Catasto-Conservatorie dei Registri immobiliari, la questione della cosiddetta "finalità probatoria", che pone aspetti di certificazione non indifferenti anche ai fini fiscali, dei tempi e dei modi per l'aggiornamento dei dati e delle correlazioni con altri indicatori sistematizzati a loro volta in differenti sistemi informativi.

In questo caso la soluzione dei problemi tecnici si pone davvero come un vincolo al decollo dei "buoni propositi" della riforma ed è così necessaria da costituire un momento effettivo di verifica della "volontà politica" delle Autorità Amministrative nel procedere alla sperimentazione di un Catasto aggiornabile in tempo reale, moderno, attendibile, efficace ed efficiente, anche nei suoi esiti impositivi.

Tra le diverse questioni teoriche fondative deve essere sottolineata la necessità di definire in modo scientifico i margini di attendibilità stocastica di una stima, compresa la questione del suo aggiornamento nel tempo (il campo di validità temporale del modello valutativo).

Il tema è dibattuto da tempo -ed anzi è stato più volte affrontato anche in altri Incontri del Ce.S.E.T.- da vari punti di vista: dallo studio di modelli valutativi econometrici (di tipo dinamico e non lineare, compresa la stima dell'incertezza), oppure da quello -più a carattere deontologico- della definizione di "codici e procedure" per la predisposizione di stime immobiliari, secondo casi e tipologie ricorrenti.

Sembra matura una fase in cui passare dalla progettazione di nuovi modelli estimativi alla realizzazione e al collaudo concreto di pratiche estimative fondate su procedure standardizzate, convalidate da un'ampia casistica applicativa, come sottinteso da diversi interventi (Lechi, Simonotti, Dandri).

Per questa ragione (ed anche perché un Catasto dei valori possa essere attendibile ed aggiornabile nel tempo) diventa indispensabile individuare metodi e soluzioni sistematizzati in protocolli d'uso, per gruppi di problemi e quesiti estimativi omogenei.

A quel punto i risultati potrebbero variare soltanto in funzione della qualità e ampiezza dei dati disponibili, con margini di errore accertabili e comunque assai più modesti di quelli attuali.

L'esigenza di definire una casistica completa ed un approccio *modellizzato autovalidante* per la soluzione dei singoli quesiti estimativi (da quelli più semplici, monoparametrici e deterministici, a quelli più complessi, di tipo spazio-temporale) fa scaturire la necessità di rendere scientificamente condiviso ed *oggettivo* l'intero processo valutativo.

L'ingresso del nostro Paese nella Comunità Europea pone ormai in evidenza problemi di armonizzazione e di controllo delle stime e la necessità di prevedere un sistema di certificazione della qualità, fissandone le regole e definendone i parametri essenziali secondo un codice di comportamento uniforme e generalmente accettato.