

Lo stato dell'arte negli scritti del Ce.S.E.T.

Augusto Marinelli

Presidente del Ce.S.E.T.

Nella storia del Ce.S.E.T., dall'atto della sua costituzione ad oggi, la promozione del rapporto tra il mondo accademico e le altre componenti professionali e politiche, accomunate dai medesimi interessi estimativi e di governo del territorio, ha costituito una delle sue principali priorità (Tabella 1).

Tabella 1. Lo sviluppo cronologico degli interventi sul tema del catasto.

Anno	Tipo di Pubblicazione	Autore	Titolo	Note
1976	IV° Incontro		Riforma tributaria e Catasto	24 interventi e una mozione finale
1984	Aestimum, n° 11/12	Caggiati Gallerani	L'analisi dei prezzi di mercato dei beni fondiari in Emilia Romagna	
1985	Aestimum, n° 14/15	Sorbi	I procedimenti di stima nei catasti fondiari senese e fiorentino del XIV e XV secolo	
1985	XV° Incontro		La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali	10 interventi
1986	Aestimum, n° 16	Grillenzoni Occhialini	La congiuntura dei valori fondiari nello scenario degli anni '80	
1987	Aestimum, n° 17	Bazzani	Il valore dei beni fondiari	
1987	Aestimum, n° 17	Grittani	La valutazione monetaria del territorio rurale nei processi di pianificazione urbana e regionale	
1988	Aestimum, n° 18	Bertazzoli	L'analisi quantitativa dei mercati fondiari	
1988	Tavola rotonda		Contributo alla stima dei beni immobili pubblici	9 interventi
1989	Aestimum, n° 21	Sorbi	Il processo di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale: qualche osservazione sui limiti e validità operativa	

1990	Aestimum, n° 22	Grillen- zoni	Nota propositiva per tecnico estimatore immobiliare	
1992	Aestimum, n° 25/26	Bazzani	Un'applicazione della regressione multipla nella stima di valori fondiari	
1992	Aestimum, n° 28	Sorbi	Alcune osservazioni sulla valutazione dei beni immobiliari pubblici	
1992	Aestimum, n° 28	Marone	La valutazione dei beni immobiliari	
1992	1° Simposio Internazionale		Atti	3 interventi
1992	XXII° Incontro		Viabilità e traffico: influenza sui processi di valorizzazione immobiliare	
1993	Aestimum, n° 29	Di Fazio	Il catasto del Regno di Napoli tra riforme e rettificazioni	
1993	Aestimum, n° 30	Bravi	Una banca dati per l'analisi del mercato immobiliare: problemi e prospettive	
1993	Aestimum, n° 30	Di Fazio	Le istruzioni del Secchioni "agli estimatori di beni di suolo"	
1993	2° Simposio Internazionale		Atti	3 interventi
1995	Seminario		Seminario in onore di Ernesto Marenghi	2 interventi
1995	XXV° Incontro		L'estimo nell'ordinamento delle professioni	3 interventi
1996	XXVI° Incontro		La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro?	1 intervento
1997	Aestimum, n° 34	Pini	Il Catasto e la sua funzione	
1998	Aestimum, n° 35	Lechi	Considerazioni sull'attività di criteri e metodi utilizzati nella imposizione fiscale diretta in agricoltura	
1998	XXVIII° Incontro		Valori immobiliari Catasto e fiscalità	30 interventi
2002	Quaderno n° 8		Mercato immobiliare, innovazione e gestione dei catasti urbani	16 interventi

Con tale spirito anche oggi ci incontriamo a Viterbo per discutere di uno strumento, il Catasto, sul quale il Centro vanta ben trentadue anni di ininterrotto dibattito, nel quale è sempre stato massimo ed estremamente costruttivo il confronto interdisciplinare, tra diversi settori scientifici e professionali.

Negli archivi del Ce.S.E.T., che oggi abbiamo la fortuna di potere consultare agevolmente in modalità digitale, è possibile individuare oltre 120 contributi che in vario modo hanno trattato del Catasto. Senza quello odierno, si contano ben 6 Incontri di Studio incentrati su tale tema, con una varietà di argomentazioni che si può cogliere già dalla sola lettura dei titoli che furono attribuiti a ciascuno di questi eventi (Tabelle 2 e 3).

Tabella 2. Gli Incontri del Ce.S.E.T. sul Catasto.

VI° Incontro	1976	Riforma tributaria e Catasto
XV° Incontro	1985	La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali
XXII° Incontro	1992	Viabilità e traffico: influenza sui processi di valorizzazione immobiliare
XXV° Incontro	1995	L'estimo nell'ordinamento delle professioni
XXVI° Incontro	1996	La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro?
XXVIII° Incontro	1998	Valori immobiliari Catasto e fiscalità

Ai contributi contenuti in quegli Incontri si devono poi sommare quelli che si sono prodotti in occasione di due Simposi Internazionali, un Seminario ed una Tavola Rotonda.

Tabella 3. Altri eventi del Ce.S.E.T. sul Catasto.

1° Simposio Internazionale	1992	Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo
2° Simposio Internazionale	1993	Metodologia valutativa: presente e futuro
Tavola rotonda	1988	Contributo alla stima dei beni immobili pubblici
Seminario in onore di Ernesto Marenghi	1995	Aspetti evolutivi della scienza estimativa

La produzione scientifica sulle tematiche inerenti il Catasto è stata arricchita da un'ininterrotta produzione di articoli comparsi in 14 diversi numeri della rivista *Aestimium* e nei Quaderni del Ce.S.E.T. e, in particolare, nell'ultimo Quaderno, il n. 8, pubblicato nel 2002.

Tabella 4. I temi della produzione scientifica del Ce.S.E.T. sul catasto.

Tematica	Numero contributi
Il Catasto	61
La fiscalità	13
Le valutazioni fondiari e immobiliari a fini fiscali	13
L'analisi dei mercati dei valori e delle metodologie dei beni fondiari	12
L'analisi dei mercati dei valori e delle metodologie dei beni immobiliari	19
Le informazioni necessarie per attuare gli strumenti di pianificazione	2
Totale	120

Osservando complessivamente i vari interventi e articoli generati in tutti questi anni è possibile individuare sei grandi aree tematiche (Tabella 4).

Nella metà dei contributi raccolti la trattazione ha riguardato il Catasto nel suo complesso, mentre nella restante parte è possibile rilevare una serie di tematiche stret-

tamente connesse al Catasto; si passa dai temi della fiscalità a quelli relativi alle attribuzioni di valore, per giungere, sempre più insistentemente, alla visione di un Catasto utile nel fornire le conoscenze necessarie per le scelte di governo del territorio.

Ma perché tanto interesse per questo strumento da parte del Ce.S.E.T.?

La denominazione stessa del nostro Centro spiega il tutto: ci siamo interessati e ci interessiamo molto al Catasto perché si tratta di uno strumento che nel passato, come oggi e ancor più probabilmente nel futuro, è al centro sia dell'estimo sia dell'economia del territorio e del suo governo.

Ma non mi soffermerò oltre su questi aspetti, perché sicuramente gli interventi che si susseguiranno oggi ci offriranno una prospettiva assai ampia in merito a quelle che sono le capacità presenti e le potenzialità future di questo strumento, ribadendo l'importanza che esso ricopre tanto per le attività di studio che per l'esercizio della professione, nonché per l'espletamento di talune funzioni pubbliche.

Con il mio intervento, cercherò di evidenziare i temi salienti che hanno animato il nostro dibattito in questo lungo periodo, avendo modo di sottolineare come molte delle ormai remote considerazioni emerse nel passato possano essere ancora oggi considerate di estrema attualità. Da una parte, ciò rende onore dell'acume scientifico di coloro che in tutto questo tempo hanno alimentato tale dibattito, ma dall'altra tale attualità è anche espressione indiretta di una evoluzione dello strumento catastale che non sempre ha goduto delle opportune attenzioni e risorse.

Nella relazione, non potendo procedere ad una rassegna di tutti i lavori individuati per rimanere nei tempi stabiliti e per la complessità dei contenuti, offrirò una sintesi ragionata dei soli contributi che furono oggetto degli Incontri del Centro: a partire da quello che nel '76 inaugurò il "nuovo corso" del neocostituito Ce.S.E.T., a quello dell'85 che si tenne sempre qui a Viterbo, per giungere, infine, all'Incontro di Roma del '98.

Tuttavia, la ricca produzione scientifica che in occasione di tale lavoro è stata raccolta e catalogata verrà comunque organizzata nella sua versione integrale e resa disponibile in forma digitale insieme alla pubblicazione degli Atti dell'odierno Incontro.

Credo che una raccolta integrale dei contributi possa rappresentare non solo un gesto dovuto – nel ricordo riconoscente dei molti soci che hanno animato in tutti questi anni le iniziative del Centro – ma anche un'occasione per porre in evidenza preziosi spunti che ancora oggi vantano un'attualità apprezzabile.

Ma passiamo ora ad esaminare i tre Incontri sui quali concentrerò il resto della mia relazione.

Partiamo dal 1976, anno in cui si tenne l'Incontro su "Riforma tributaria e Catasto".

L'evento segnò il primo atto ufficiale promosso dal Ce.S.E.T. subito dopo la sua costituzione avvenuta nello stesso anno. L'incontro venne comunque catalogato come VI° volendo così dare un segno di continuità tra il nostro Centro e le attività che un gruppo di docenti dell'Istituto di Estimo rurale e Contabilità di Firenze promuovevano dal '73 su iniziativa del prof. Sorbi.

Già allora questo gruppo si riuniva periodicamente, al fine di animare un proficuo dibattito accademico che, citando Sorbi, doveva essere "quanto più possibile concreto, sulla vasta, complessa e sempre più differenziatesi tematica che la mo-

derna dinamica economica e sociale pone di continuo sul tappeto sotto il profilo sia scientifico sia operativo”¹.

L'incontro di studio del '76 si articolò in 24 interventi e venne chiuso con la formulazione di una “mozione finale”.

Ad introdurre le attività fu Antonietti.

Egli, nel suo contributo, poneva in evidenza la difficoltà di determinare i redditi agrari e dei fabbricati sulla base di tariffe d'estimo catastale “disciplinate in modo da assicurarne, nella possibile misura, l'aderenza ai redditi effettivi” (p.11) come prescriveva la legge di riforma tributaria. Antonietti sottolineava che le prescrizioni della riforma tributaria di allora rendevano indispensabile fare evolvere il Catasto da strumento “statico” a strumento “attuale” ossia dinamico. Tale cambiamento, per il quale si sottolineava una sostanziale revisione delle stesse procedure di formazione del Catasto, rendeva secondo Antonietti necessario studiare dei modelli capaci di “seguire le tendenze dei redditi e dei valori [...] più che riprodurli con esattezza” (p. 12), come stava già avvenendo in altri Paesi europei. Antonietti auspicava, allora, che il catasto arrivasse “[...] ad esprimere una tariffa in grado di offrire una perequata stima della produttività netta dei terreni lasciando alle commissioni censuarie la determinazione annuale [...] delle percentuali di reddito dominicale e di reddito agrario” (p. 12).

Dal punto di vista metodologico si suggeriva di determinare le tariffe sulla base del valore aggiunto, ma veniva al tempo stesso giudicata accettabile l'idea di procedere ad una tariffazione sulla base del prodotto netto, così come suggerivano Panattoni e Romiti.

Mi sembra interessante evidenziare che l'opportunità di rimanere ancorati alle tariffe catastali per la determinazione del reddito imponibile, così come formulato da parte dei diversi Autori in quell'occasione, era legata ad una precisa esigenza: quella di permettere all'imprenditore agricolo di avere “un continuo e sollecito aggiornamento per la ricerca di combinazioni produttive e di ordinamenti aziendali sempre più efficienti senza la preoccupazione di un'immediata interferenza fiscale” (p. 13).

Nell'incontro del '76 fu particolarmente acceso il dibattito anche in merito ai meccanismi più idonei per la determinazione dinamica dei redditi.

L'aggiornamento attraverso l'adozione di coefficienti uguali per tutto il territorio suscitò molte perplessità e molti Autori espressero la necessità di individuare dei parametri che in qualche modo avessero potuto essere in grado di “modulare” tali coefficienti in funzione della capacità produttiva di ogni singola particella. Cianferoni, condividendo la strada della determinazione del prodotto netto, suggeriva a tale fine di impiegare dei parametri deducendoli dall'allora rete di contabilità agraria CEE-INEA (p. 27).

Sempre su questa problematica si registrarono anche altri interventi nei quali, comunque, fu unanime l'espressione della necessità di giungere ad una determinazione dei redditi mantenendosi nei termini dell'ordinarietà. A tale proposito Malacarne invocava una “ordinarietà zonale”, sottolineando la necessità di mantenere una perequazione tra i redditi riferibili alle varie particelle: Malacarne intendeva con ciò ribadire l'importanza che i redditi stimati, indipendentemente dalle modalità di stima, dovevano “[...] mantenere tra di loro una proporzionalità che risponda effettivamente al reddito

1 Sorbi U., I° Incontro, Ce.S.E., Firenze, 1973, p. 13.

effettivo [... in quanto tra questo reddito] e il reddito imponibile [...] c'è sempre di mezzo un coefficiente e se questo coefficiente io lo determino con riferimento ad un mercato [...] allora l'aderenza ai redditi effettivi viene immediata" (p. 63).

Ma una delle considerazioni che forse più delle altre rendono attuali i contenuti dell'Incontro del '76 sono forse da individuarsi nelle molteplici funzioni che per esso vennero già allora invocate. Nei risultati di quell'Incontro emersero chiaramente opinioni convergenti in merito al fatto che il Catasto non dovesse essere considerato esclusivamente come uno strumento utile solo ai fini fiscali. In quella occasione fu espresso chiaramente che il Catasto poteva divenire uno strumento preziosissimo anche per le politiche territoriali, a patto che però fosse capace di monitorare con una certa immediatezza il variare dei principali parametri di produttività dei terreni che in esso venivano descritti. A tale proposito è interessante ricordare come Bentivegna arrivò a porre in evidenza come già allora fosse largamente sentita la necessità di rivedere il Catasto denunciando una sua "estraneità": "[...] l'estraneità del catasto sta nel fatto che la sua immagine pubblica non è andata di pari passo con le molteplici funzioni che esso può svolgere nella politica economica contemporanea [...]", "[...] il catasto assume oggi caratteri che hanno ampliato la sua funzione tanto da farlo diventare strumento indispensabile nella politica territoriale".

Infine, un altro interessante spunto che emerse in questo primo incontro riguardò alcune importanti considerazioni relative al mercato fondiario. Sottolineando la scarsa trasparenza di tale mercato, il limitato numero di scambi accertati e la rigidità del prezzo alla domanda, si manifestavano tutti i limiti di applicazione di metodi di accertamento diretto dei valori: da ciò si fece discendere l'importanza, per una più corretta stima automatica dei valori catastali, di determinare la produttività dei fondi e il derivato prodotto netto.

Ma arriviamo ora alle conclusioni di quanto venne prodotto nel '76 considerando i due quesiti con i quali Sorbi tirò le somme dei lavori svolti e attraverso i quali, provocatoriamente, si chiedeva se il Catasto poteva ancora continuare ad avere una positiva funzione fiscale e se esso aveva una ragione di esistere pienamente giustificata in ragione dei benefici che era in grado di garantire alla collettività. Sorbi sollevava questi dubbi partendo dalla elementare considerazione che, perlomeno a livello di terreni, il gettito fiscale generato sulla base informativa catastale era assolutamente inconsistente rispetto al costo totale dell'apparato catastale. Al contempo, però, sottolineava che "le riserve avanzate non autorizzano affatto [...] a recitare il requiem sull'istituto catastale. Al contrario, ne segnalano il passaggio di validità da uno ad altro settore" (p. 69). Con ciò si voleva sottolineare come la ragione di esistere del Catasto già allora dovesse essere rivista e ciò appare ben evidente quando si legge: "[...] in un'economia dinamica e con crescenti finalità socializzate, il Catasto deve in primissimo luogo servire per vedere chiaro nel territorio" (p. 70).

A quell'epoca era tradizione di questi Incontri tra studiosi di estimo, che poi si sono configurati nel tempo come veri e propri convegni, concludere con una "mozione finale", esprimendo con essa un momento di sintesi di quanto scaturito nell'intero dibattito congressuale. In quell'occasione la mozione riportava le necessità di un sollecito aggiornamento dei catasti "strumento insostituibile per lo sviluppo civile" (p. 83), la meccanizzazione e la revisione generale degli estimi.

Passiamo ora al 1985. In quell'anno si svolse proprio qui a Viterbo il XV° Incontro di Studio del Centro su "La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali". L'incontro fu animato da 10 contributi.

Nell'introdurre le attività della giornata di studi Grillenzoni sottolineava la particolarità del tema che, pur sviluppandosi su temi prevalentemente estimativi, giungeva ad offrire importanti approfondimenti in merito al ruolo del Catasto nell'ambito della fiscalità. Questa considerazione, che posso ribadire nella stessa impostazione dell'odierno incontro, fu espressa da Grillenzoni per motivare l'affidamento della prima relazione al prof. Uckmar, allora ordinario di diritto tributario e scienze delle finanze. Punto centrale dell'incontro fu, ancora una volta, la valutazione della base imponibile – di tipo reddituale o di valore – possibilmente "aggiornata alle evoluzioni congiunturali del mercato e del sistema economico" (p. 17).

Era invece negli spunti sollevati da Antonietti l'idea che uno strumento catastale efficiente nei termini della fiscalità doveva essere "basato sui redditi effettivi": una considerazione che ancora oggi possiamo condividere ma che, come già allora ebbe modo di sottolineare Venzi, non rappresenta certo un percorso facilmente praticabile.

Ma senza dubbio un contributo centrale ebbe modo di offrirlo Gallerani con la sua trattazione in merito alle modalità di accertamento dei redditi agricoli e alle procedure di revisione degli estimi, auspicando la messa a punto di un sistema sempre più efficiente nell'esercitare con equità l'imposizione fiscale in agricoltura. Temi questi che l'Autore espose con estrema chiarezza evidenziando, di fronte al funzionamento di allora, una serie di criticità tali da spingerlo a formulare, provocatoriamente, il quesito se il catasto dovesse essere uno strumento ormai da abbandonare oppure da rinnovare profondamente.

Ma le riflessioni di allora, nell'evidenziare quali dovessero essere i campi sui quali operare per fare evolvere il Catasto, oltre ad offrire un approfondimento importante in merito ai temi relativi alle modalità di accertamento utili ai fini dell'imposizione fiscale, già sottolineavano la necessità di riorganizzare il repertorio informativo, e qui cito Venzi, in "[...] una Banca Dati su supporto informatico, con adeguato software di accumulo, elaborazione, e proiezione statistica e visuale, per usi diversi, fiscali, urbanistici, di programmazione economica" (p. 183).

La visione di un Catasto capace di raccogliere e sintetizzare in modo efficace una molteplicità di informazioni è peraltro riconducibile anche al contributo che offrì in quella stessa occasione Realfonzo. Nel suo intervento, Realfonzo tornava ad evidenziare la necessità che la determinazione dei redditi imponibili per gli estimi urbani dovesse derivare da un sempre più ampio insieme di elementi. Ed è interessante ricordare, inoltre, come il relatore auspicasse questa evoluzione anche in considerazione del fatto che la leva fiscale esercitata attraverso lo strumento Catastale non doveva essere vista come fonte di gettito, ma anche come "[...] parte fondamentale del governo dell'edilizia e, dunque, implicitamente del territorio". Potremmo quindi dire che Realfonzo invocava una nuova funzionalità del Catasto nel governo del territorio già implicitamente nello stesso strumento che di fatto ne ha giustificato la costituzione.

Infine, nel cercare di riassumere i tratti salienti del dibattito che si generò in occasione dell'Incontro dell'85, è sicuramente utile ricordare anche il contributo di Schifani in merito agli aspetti metodologici relativi alla determinazione dei valori immo-

biliari a fini fiscali. In tale relazione si tornava a ribadire l'importanza, seppure con diversi punti di vista emersi a livello di dibattito, di potere coniugare il valore degli immobili ad una serie di parametri.

Anche in quella occasione, la giornata si concluse con una "mozione finale" che auspicava il raggiungimento di tre precisi obiettivi:

- a) consentire ai dottori agronomi e forestali di accedere ai concorsi per l'inserimento nell'organico dell'amministrazione finanziaria (UTE);
- b) rendere pubblici i valori di accertamento dei beni immobili dell'Ufficio del Registro;
- c) promuovere da parte del Ce.S.E.T., d'intesa con gli Ordini professionali, corsi di aggiornamento in materia di estimo fiscale e immobiliare.

Arriviamo, infine, al terzo e ultimo Incontro di Studi che ho voluto considerare in questa relazione. Tale Incontro, il ventottesimo nella storia del nostro Centro, si tenne a Roma nel mese di ottobre del 1998 ed ebbe come titolo "Valori immobiliari Catasto e fiscalità".

Le attività dell'Incontro vennero organizzate in due distinte sessioni:

- una relativa a "Struttura, funzioni e ruolo degli istituti catastali in ambito Comunitario";
- l'altra relativa a "Mercato, valori catastali e fiscalità degli immobili".

Completò i lavori della giornata una tavola rotonda su "Analisi e prospettive per la fiscalità immobiliare".

Complessivamente, tra relazioni, interventi programmati e comunicazioni, furono presentati oltre 30 contributi.

Le prime due sessioni furono dedicate alla descrizione degli aspetti tecnici delle problematiche catastali e fiscali, mentre nella tavola rotonda e negli interventi programmati le diverse categorie professionali e sociali offrirono interessanti spunti di riflessione, sulla formulazione dei nuovi estimi in relazione agli orientamenti governativi in materia di catasto e fisco emersi nel corso del Convegno.

In particolare, la prima delle due sessioni offrì un utilissimo confronto tra la realtà del Catasto in Italia, illustrata nelle sue linee fondamentali dall'Ing. De Santis, rispetto ad altre realtà catastali estere. Dalle relazioni presentate emerse che:

- l'Italia si trovava in un momento di profondo rinnovamento del sistema di registrazione e valutazione dei beni fondiari, in quanto lo storico Istituto catastale doveva far fronte alle rilevanti trasformazioni sia strutturali sia dell'assetto istituzionale, connesse all'ampio processo di decentramento di servizi e funzioni a favore delle municipalità locali che alcune recenti norme avevano istituito;
- in quasi tutti i Paesi Europei il catasto aveva carattere probatorio;
- che il problema dell'attribuzione di valore era risolto, nella maggior parte dei casi, attraverso il lavoro di specifiche agenzie di valutazione esterne. Anche se la situazione dei catasti comunitari veniva descritta come abbastanza complessa e diversificata, appariva con chiarezza che nei vari sistemi nazionali i valori catastali erano tendenzialmente riferiti ai prezzi di mercato, mentre l'imposizione era in alcuni casi sul valore ed in altri sul reddito;

- in molti Paesi l'automatizzazione e l'aggiornamento dei Catasti rappresentava un traguardo già pienamente raggiunto, mentre per alcuni Paesi rappresentava ancora un obiettivo da conseguire pienamente.

Seppure con una certa eterogeneità, tutte le realtà estere erano concordi nel considerare il Catasto come uno strumento utile non solo per finalità fiscali. A tale proposito, illustrando il caso della Germania fu puntualmente ricordato come, già da tempo, il catasto fosse ampiamente impiegato per fornire dati utili alla pianificazione del territorio e per l'adempimento di altri servizi civili.

Nella seconda sessione si sviluppò un ampio e approfondito dibattito sui temi dell'imposizione fiscale e sull'accertamento dei valori. Dalle relazioni emerse la necessità che dal progetto di riforma sarebbero dovute maturare una fiscalità immobiliare più equa, la formazione di un catasto probatorio e la predisposizione di un sistema capace di rispondere ad una serie di servizi informativi utili alla gestione del territorio. Di fronte a tali fini si sottolineava come fosse necessario prevedere uno strumento capace di essere aggiornato di continuo, prevedendo forme di revisione automatica delle rendite catastali, l'integrazione fra catasto e conservatoria dei registri immobiliari e lo sviluppo di un sistema informatico e telematico dei dati.

In occasione di quell'incontro vennero anche sviluppate alcune riflessioni specifiche in merito al catasto terreni, valutando positivamente la proposta di contenere certe sperequazioni attraverso due linee di azione:

- abbandonando il riferimento all'azienda ordinaria (sostituendola con la coltura maggiormente rappresentativa);
- dando il via ad una profonda revisione dell'imposta sul reddito agrario.

Rispetto al catasto fabbricati si vedeva con favore l'attribuzione di maggiori competenze agli Enti Locali, con lo sviluppo di una fattiva collaborazione tra comuni e Amministrazione centrale del catasto. Per quanto concerne la stima dell'imponibile, sempre nell'incontro del '98, si ribadì la necessità di procedere alla preventiva individuazione dei diversi segmenti di mercato immobiliare urbano per la valutazione del reddito che un immobile è in grado di produrre.

Dai contributi e dal dibattito che coinvolse gli operatori del settore emersero diverse riserve, talune indicazioni ed esperienze che possono riassumersi in quattro principali punti:

1. la necessità di definire in maniera univoca i criteri e le procedure per la determinazione degli imponibili;
2. la non piena convinzione di associare i redditi immobiliari ai valori di mercato degli immobili, viste le difficoltà di applicare appropriati saggi di capitalizzazione (si sottolineava allora che esisteva il rischio di pervenire a valori reddituali incoerenti con l'effettivo andamento del mercato delle locazioni e questo faceva protendere per un catasto basato sui valori di mercato degli immobili);
3. in un terzo punto si sollevò il problema delle nuove unità di consistenza e del costo per la loro rilevazione/aggiornamento;
4. infine, in un ultimo punto, si segnalò l'opportunità di acquisire informazioni sui diversi mercati immobiliari ricorrendo a banche-dati costituite a livello locale.

A conclusione dell'Incontro si rilevò che il progetto di riforma del Catasto italiano delineava una realtà nazionale sostanzialmente equivalente a quelle che erano state le testimonianze estere. In particolare, si registrò l'unanime convinzione che fosse ormai indispensabile arrivare alla valenza probatoria del catasto, soprattutto perché così si sarebbe finalmente fatto di questo strumento un mezzo capace di dare al tempo stesso certezze giuridiche, amministrative e tecniche. Inoltre, si ritenne opportuno vincolare l'acquisizione e l'erogazione delle informazioni non solo a supporto degli scopi giuridico-fiscali, ma anche per i fini di gestione del territorio nelle sue multiple finalità.

Tali conclusioni del mondo accademico e tecnico furono ampiamente condivise anche in ambito politico, come ebbe modo di sottolineare nel suo intervento l'allora sottosegretario alle finanze Castiglione. Egli affermò che il catasto doveva ormai essere considerato uno strumento moderno di conoscenza del territorio, capace di incrociare i dati anagrafici con quelli catastali, sovrapponendo al tutto anche i dati relativi agli archivi ambientali, ecc. In questa convergenza di dati Castiglione indicava il catasto come uno dei principali strumenti per avere una reale conoscenza del nostro territorio, una conoscenza con importanti valenze che dovevano travalicare la stessa finalità fiscale, rendendola quasi remota.

CONCLUSIONI

Ecco, quindi, che in tutti e tre gli eventi ora sinteticamente descritti, lungo i 32 anni esaminati, si ribadiscono le stesse potenzialità di sviluppo del Catasto.

Di fatto, in tutti gli Incontri succedutisi in questo periodo – così come probabilmente anche oggi avremo modo di accertare – le idee di che cosa debba essere il Catasto sono sempre le stesse: quello che cambia sostanzialmente è la tecnologia che oggi abbiamo a disposizione per potere effettivamente realizzare un moderno Catasto, costruendo su di esso un vero Sistema Informativo Territoriale Nazionale in cui sintetizzare, omogeneizzandole nella medesima piattaforma, tutte le innumerevoli informazioni che abbiamo sul territorio, consentendo il “dialogo” fra i dati e un loro rapido e continuo aggiornamento.

Tale SIT Nazionale, fondato sulle conoscenze particellari integrate con dati sociali, economici e ambientali ad essa legati in termini di georeferenziazione, consentirebbe di costruire uno strumento omogeneo per l'intero Paese, ma con dettagli tali da essere protagonista fondamentale anche negli strumenti locali di governo del territorio, dalle Regioni ai Comuni (PIT, ai PTCP e PRG), nonché di indirizzo socioeconomico.

Non voglio certo, con le mie conclusioni, addentrarmi in tematiche che saranno certamente meglio sviluppate dai qualificatissimi relatori che parleranno dopo di me. Tuttavia, vorrei comunque concludere sottolineando due aspetti che secondo il mio parere (ma vorrei dire che questo è anche il parere del Centro per quanto ho cercato di sintetizzare nella presente relazione) fanno del Catasto una preziosa esperienza da valorizzare per il futuro del Paese:

- il primo è relativo al fatto che di fronte al maturare di un sempre più marcato federalismo fiscale, saranno ancora più utili e importanti gli strumenti sovra regio-

nali, come appunto quello catastale, capaci di mantenere una uniformità nazionale nella stima dei redditi e dei valori immobiliari;

- il secondo è relativo alla considerazione che nei moderni modelli di sviluppo il protagonista principale diviene il territorio: associare a questi modelli un convinto rilancio delle funzioni del Catasto come fondamentale elemento di conoscenza, ancorché convinzione personale, diviene una considerazione quasi ovvia.