

PRESENTAZIONE

Riccardo Roscelli

Quando l'obbiettivo del processo valutativo immobiliare è quello di stimare beni per i quali non sussista un apprezzamento univoco (ad esempio in funzione di finalità economiche, fiscali, reddituali, perequative fra loro diverse), una delle questioni fondamentali che si pongono è quella di definire entro quali margini di errore si può operare, supposto che siano ormai collaudati diversi modelli di cui disponiamo, insieme alle relative procedure (comparative dirette, mono e pluriparametriche, per capitalizzazione dei redditi, di trasformazione).

Infatti, una stima si rende necessaria quando non è noto il valore del bene oggetto di valutazione e, nel caso di immobili, quando il mercato non fornisce il prezzo in forma esplicita.

Per questa ragione, tra l'altro, si fa riferimento a *più probabili* valori – di mercato, di costo, di trasformazione, di surrogazione, di capitalizzazione – e non a dati storici, a prezzi effettivi.

Si opera dunque in un ambito probabilistico ed è intuitivo che la stabilità del risultato sia un momento essenziale della valutazione e della sua affidabilità.

Diventa così indispensabile per quesiti estimativi omogenei, individuare metodi di approccio e di soluzione sistematizzati, in modo da rendere trasparente il campo e i limiti di variazione dei risultati, con margini di errore ridotti e, soprattutto, accertabili.

L'esigenza di definire una casistica completa e di elaborare modelli 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 e il più possibile *oggettivo* l'intero processo valutativo.

Un secondo gruppo di questioni riguarda l'individuazione e la coerenza degli indici di variabilità della stima in un arco temporale definito e comunque più esteso dell'attualità.

Come è noto, il risultato di una valutazione è generalmente valido *qui e ora*, mentre viene sottoposto nel tempo a variazioni consistenti in funzione di diversi fattori (modificazione del sistema dei prezzi, variazione dei saggi di interesse, oscillazioni e diversificazioni nell'andamento del mercato, cambiamento dei rapporti tra domanda ed offerta, fluttuazione dei tassi inflattivi e così via).

In realtà diventa sempre più importante avere a disposizione valutazioni patrimoniali e in generale stime relative a beni (di natura pubblica o privata) che conservino una loro intrinseca validità per periodi relativamente lunghi: si pensi - oltre che ai valori catastali - ai fondi immobiliari, alla necessità di tenere aggiornati i conti patrimoniali di società private e soggetti di natura pubblica, ai sistemi di garanzie che gravano sui fabbricati e sui terreni edificabili.

E' quindi assai importante definire modelli e algoritmi che siano in grado di validare e di rendere comunque facilmente aggiornabili i dati di cui si dispone, secondo criteri e condizioni prefissate, senza che si riscontrino errori dai margini incontrollabili, a causa della grande quantità di elementi che costituiscono altrettante variabili di cui tener conto.

Lo sforzo che è stato fatto nell'insieme dal gruppo di ricerca e, in particolare, dalle singole unità territoriali, va proprio nella direzione di delinearare un percorso scientifico finalizzato a recuperare lo scostamento esistente tra gli effettivi valori e redditività degli immobili e la loro traduzione in misure standardizzate convenzionali o catastali, nell'intento di tener conto in modo preminente dell'obbiettivo di equità fiscale, che dovrebbe essere sottinteso da un iter di revisione, riforma, innovazione dei catasti urbani, in relazione ai processi di trasformazione del territorio che nel frattempo sono avvenuti.

In questa direzione, il saggio di Antonio de Santis, presentato in apertura della nostra rassegna, testimonia autorevolmente il punto di arrivo, non ancora conclusivo, della riorganizzazione degli estimi catastali, insieme alle diverse criticità e complessità del progetto, anche con riferimento al contesto europeo.

I materiali di ricerca che vengono presentati, possono essere raggruppati secondo una serie di chiavi di lettura, che corrispondono ad altrettanti possibili percorsi metodologici:

- metodi in grado di fornire una compiuta conoscenza dei caratteri fisico-ambientali, sociali, edilizi e storico-architettonici del territorio (i cosiddetti caratteri *estrinseci*) attraverso sistemi di geo-referenziazione; in tale direzione sono state individuate le cosiddette *microzone omogenee*, come superamento delle vecchie zone censuarie e come base sulla quale impostare il nuovo sistema estimale anche ai fini della perequazione urbanistica. I saggi di R. Curto ed E. Fregonara e di P. Lombardi relazionano su questa possibilità, con un aggiornamento dello stato di fatto.
- approcci in grado di verificare la natura e l'ampiezza dello scostamento tra valori reali e valori catastali con particolare riferimento al *problema della classificazione* delle unità immobiliari e della forte disomogeneità (*problema dell'equità estimativa e fiscale*) determinatasi, nel tempo, tra le diverse categorie e classi. I saggi di S. Miccoli e di M. Bravi e I. Lami, seppur rivolti unicamente al settore residenziale, forniscono risultati e valutazioni critiche in tale direzione.
- metodologie per l'analisi dei mercati immobiliari urbani, con particolare riferimento ai *modelli di regressione multipla*, in grado di delineare il sistema dei valori urbani e di esplicitare il ruolo che il *fattore edilizio* e il *fattore posizionale* giocano concretamente nello spazio-mercato. I saggi di G. Sirchia, S. Giaccaria, L. Fusco Girard e M. Guarino, come quello di S. Miccoli, E. Mollica e D. Massimo, rappresentano una serie di interessanti applicazioni; in particolare viene evidenziata l'importanza che lo stato di manutenzione del fabbricato e la qualità architettonica rivestono nel delineare nuovi sistemi di valori, anche nella prospettiva dello sviluppo sostenibile.
- approcci e analisi che, partendo da considerazioni di tipo empirico, giungono a verificare più nello specifico

l'impostazione di nuovi modelli estimativi con particolare riferimento alle relazioni esistenti tra mercati delle compravendite e mercati degli affitti (*procedimenti per capitalizzazione dei redditi e comparativi*), sempre alla scala urbana. In tale direzione, ci si pronuncia a favore di un *Catasto basato sia sui redditi che sui valori*, superando l'émphase in cui il dibattito sulla riforma è, tra l'altro, di recente entrato. I saggi di E. Micelli, V. Del Giudice, G. De Mare e N. Morano optano per tale percorso e forniscono spunti interessanti per la discussione futura (ad esempio a proposito dell'utilizzo dei sistemi GIS finalizzati alla costituzione di Osservatori immobiliari sul territorio), mentre il saggio di M. Simonotti rappresenta la necessaria e autorevole premessa metodologica a tale discussione, se il problema è rappresentato, come in questo caso, dalla manipolazione di grandi basi di dati (*mass appraisal*).

- metodi per l'aggiornamento, nel tempo, dell'intero sistema dei valori urbani. L'aggiornamento dinamico dei valori, o redditi, di mercato è un problema che ha attraversato ampiamente la letteratura accademica (*prices index*) ma che, in Italia, non si è mai interfacciato con ricadute di tipo operativo. Se pensiamo alle conseguenze, in termini di inequità fiscale, che l'unica operazione revisionale in questo periodo di oltre cinquanta anni, attuata nel 1992, ha avuto sul catasto dei fabbricati, emerge l'importanza di individuare un nuovo metodo, scientificamente supportato, per l'aggiornamento delle tariffe. Il saggio di S. Airaldi e M. Bravi rappresenta un primo resoconto teorico-applicativo in questa direzione.

Naturalmente, aver privilegiato l'analisi delle dinamiche urbane e, di conseguenza, il catasto dei fabbricati, non significa sottovalutare l'importanza della riforma del catasto terreni o il problema della stima delle categorie speciali e non residenziali; i limiti temporali e di risorse disponibili per la ricerca non hanno consentito di tener conto di queste problematiche, anche se hanno delineato nuovi possibili itinerari di approfondimento proiettati verso l'analisi e l'intervento su interi sistemi territoriali.

In questo senso, la non completa organicità dei diversi contributi è più apparente che sostanziale e deriva anche dalla necessità di rispettare un certo margine di autonomia delle singole unità operative locali, che non ha significato un impoverimento nello svolgimento del tema globale, quanto piuttosto un'occasione di apertura verso suggestioni e stimoli che potranno adesso essere sviluppati in diverse direzioni.

Pur nella consapevolezza di aver raggiunto risultati ancora parziali nell'ambito di un complesso di problematiche così rilevanti per il Paese, crediamo sia possibile, attraverso questo lavoro, stimolare alcune riflessioni concrete sulla nuova struttura del Catasto Urbano, soprattutto in coloro che operano nei settori istituzionali e che, da domani, avranno l'oneroso compito di completare il processo di riforma in atto.

Proprio a loro, in definitiva, sono dedicati gli sforzi compiuti dal nostro gruppo di ricerca.