

IL NUOVO SISTEMA ESTIMALE DEL CATASTO URBANO

Antonio de Santis¹

PREMESSE E CONTENUTI PRINCIPALI

Agli operatori del mercato immobiliare italiano è da tempo noto il forte scostamento tra la redditività effettiva degli immobili e quella registrata in catasto e, anche se in misura minore, tra i *valori catastali* e quelli praticati dal mercato.

Inoltre, negli ultimi cinquanta anni la sperequazione fra i valori, registrati in catasto, ha raggiunto progressivamente livelli accentuati e non più accettabili per il Paese.

Ciò è dovuto principalmente al fatto che la *fotografia* valutativa del territorio rappresentata negli attuali atti catastali identifica, praticamente, ancora quella dell'epoca di formazione, e fornisce quindi un'immagine della geografia economica delle realtà urbane degli anni a cavallo dell'ultima guerra mondiale.

Di contro appare superfluo ricordare come il *territorio* abbia registrato – in questo lungo periodo – rilevanti mutazioni, per gli ampi processi di urbanizzazione e di terziarizzazione dei centri storici, che si sono sviluppati nel dopoguerra (il patrimonio edilizio risulta più che raddoppiato), specie nelle realtà di maggiore rilevanza, per le conseguenti significative modifiche anche nei livelli di qualità urbana ed ambientale delle diverse zone dei centri abitati, nonché per l'evoluzione degli standards tipologici, costruttivi e distributivi degli edifici.

In un contesto fortemente disomogeneo è peraltro da rilevare come l'unica operazione revisionale, che in questo periodo di oltre

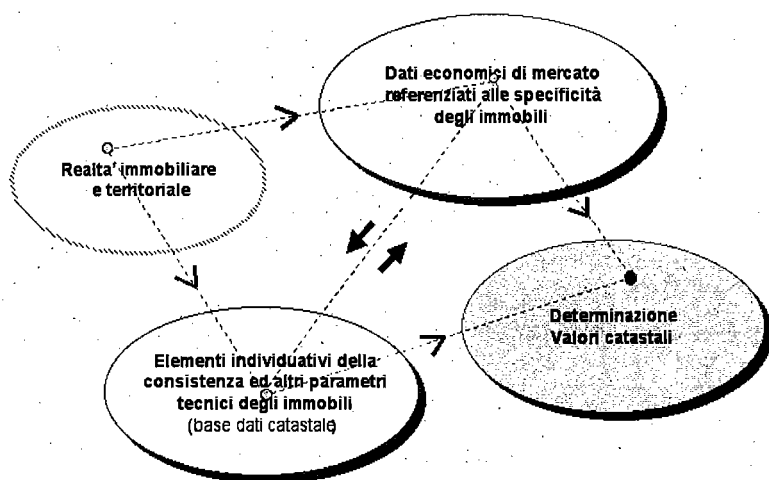
¹ Agenzia del Territorio – Il Consigliere Scientifico.

cinquanta anni ha interessato il catasto dei fabbricati, eseguita nel 1992, ha avuto natura prevalentemente monetaria².

Una rilettura tecnico-estimativa del patrimonio edilizio è diventata, pertanto, un'esigenza indilazionabile ed il presupposto del processo riformatore in esame.

Peraltro le molteplici analisi svolte hanno evidenziato la necessità di una riforma, che superi il modello vigente per quanto concerne, sia i profili architettureali, che metodologico - procedurali. Lo schema generale dei flussi di alimentazione e dell'architettura funzionale (riportato in figura 1) evidenzia i cardini strutturali del nuovo sistema e le relative interazioni.

Figura 1 - Schema di un nuovo sistema estimale



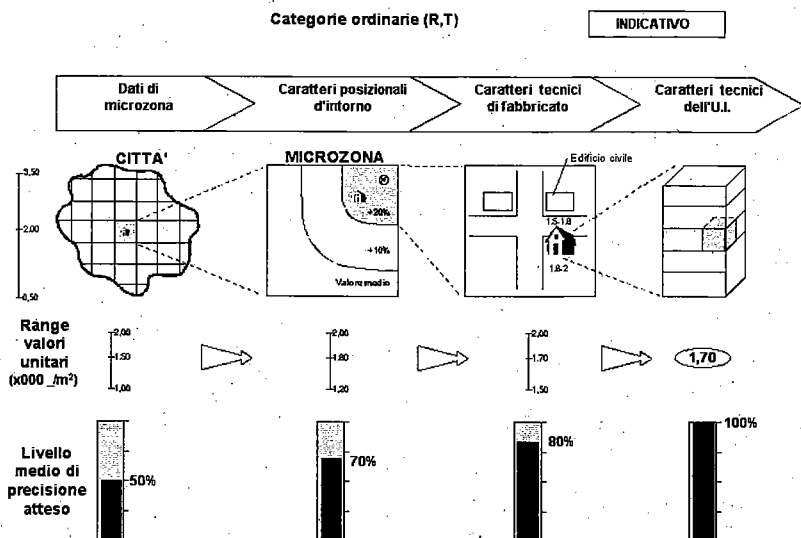
Oltre che della metodologia valutativa adottata, l'attendibilità della stima è funzione del numero e della qualità delle informazioni, inerenti il fabbricato e la singola unità immobiliare, nonché delle dinamiche dei mercati locali.

² Tenuto conto dell'arco temporale considerato (tra le epoche censuarie 1937/39 e 1988/89), le operazioni in esame hanno prodotto una rivalutazione media delle tariffe di circa il 70%, che è da ritenersi contenuta in base ai diversi indicatori economici di riferimento.

In questo scenario attuale riveste primaria rilevanza la disponibilità di un'*anagrafe immobiliare* completa ed attendibile nei suoi caratteri fisici (oggetti) e giuridici (soggetti e diritti). Per garantire il raggiungimento di quest'obiettivo, l'Amministrazione finanziaria, dopo aver sviluppato, negli anni scorsi, un piano straordinario per il censimento e classamento di oltre 10 milioni di unità immobiliari, ha avviato, a partire dal 2001, un insieme organico di attività strategiche tese a realizzare il definitivo aggiornamento della banca dati catastale e l'integrazione della stessa con i data base cartografici ed ipotecari.

Al fine di sviluppare una efficace riforma degli estimi è necessario comunque acquisire informazioni integrative sui caratteri tecnici delle unità immobiliari, con modalità tali da garantire idonei livelli di qualità, accuratezza ed aggiornabilità del sistema.

Figura 2 - Nuovo sistema estimale - livelli attesi di qualità



Nella figura 2, riguardante le categorie di immobili, qualificate tradizionalmente in catasto come ordinarie, sono schematizzati i livelli di qualità perseguibili, in relazione al numero ed alla qualità dei caratteri disponibili per ciascun immobile. In particolare, si

configura pregiudiziale allo sviluppo del processo una conoscenza delle caratteristiche *estrinseche*, di microzona e di intorno dell'edificio, ed *intrinseche*, relative al fabbricato ed alla singola unità immobiliare, molto più dettagliata ed analitica rispetto a quella consentita dall'attuale sistema.

Deve essere, inoltre, garantita una forte integrazione del nuovo sistema estimale con le *basi fisiche e giuridiche* del catasto, attraverso un'efficace e dinamica georeferenziazione delle informazioni, ed una alimentazione dello stesso attraverso flussi continui di dati economici oggettivi del mercato immobiliare.

Per le motivazioni sinora espresse, la presentazione delle risultanze della ricerca sviluppata in merito ai "Mercati immobiliari e riforma del Catasto edilizio urbano" costituisce una significativa occasione per approfondire le principali connotazioni del progetto per la "Revisione degli estimi catastali urbani".

GLI OBIETTIVI E LE FINALITÀ DEL PROGETTO

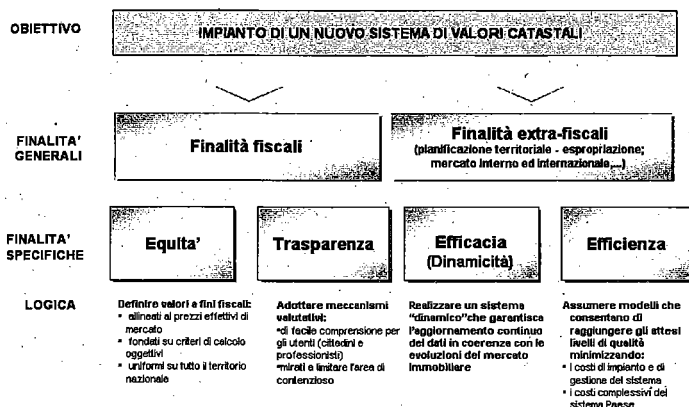
Ai fini dell'effettiva implementazione del processo revisionale appare preliminarmente strategico far conoscere al Paese le preminenti finalità di equità fiscale e trasparenza del progetto in esame (anche per far fronte alle diffuse preoccupazioni di un contestuale inasprimento della pressione fiscale nel settore immobiliare) ed i molteplici benefici extra fiscali attingibili con un rinnovato sistema valutativo del patrimonio immobiliare.

Tra questi ultimi, oltre ad una maggiore certezza dei diritti reali, che un'anagrafe immobiliare compiuta ed efficace potrà garantire, rilevano in particolare:

- il qualificato supporto del nuovo sistema ai processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, alle attività di pianificazione e gestione territoriale segnatamente da parte degli enti locali, ed alle attività espropriative e valutative dei soggetti pubblici e privati;

- la maggiore trasparenza ed affidabilità che potrà essere assicurata dal nuovo sistema agli operatori ed investitori nazionali ed internazionali del settore immobiliare.

Figura 3 – Obiettivo e finalità del progetto di revisione



Nella figura 3 sono sintetizzati le finalità generali e specifiche, nonché la logica dei principi da porre a base del progetto rinnovatore e di un nuovo sistema degli estimi immobiliari.

Al riguardo appare opportuno osservare come i requisiti di equità e trasparenza siano tesi anche a comprimere la potenziale area del dissenso (contenzioso) da parte dei contribuenti, a favore di un *colloquio* che favorisca l'acquisizione di informazioni integrative e migliorative del sistema.

Inoltre il nuovo sistema deve risultare dinamico e tendere ad un progressivo miglioramento dei livelli di qualità. Questo obiettivo potrà essere perseguito attraverso:

- il governo dei flussi di aggiornamento, che introducono con continuità nel sistema elementi correttivi, integrativi e di affinamento dei dati tecnici ed economici presenti;
- lo sviluppo di analisi fondate su basi informative attendibili e articolate sui diversi segmenti del mercato immobiliare. Al

riguardo emerge l'esigenza di iniziative (legislative ed amministrative) idonee a favorire dichiarazioni veritiere e rilevazioni omogenee, complete ed obiettive sulle transazioni immobiliari;

- una articolata registrazione delle dinamiche del mercato immobiliare ed il conseguente aggiornamento periodico del sistema, con modalità in larga misura automatiche.

In coerenza con il consolidato orientamento prevalente, desumibile anche dall'art. 18 della legge 13 marzo 1999, n.133, ed al fine di fornire una più efficace risposta alle esigenze tributarie del settore immobiliare, nonché alle istanze extra fiscali del Paese, la progressiva elaborazione del progetto revisionale potrà venire principalmente orientata nella direzione di un *catasto di valori a base patrimoniale*, da realizzare attraverso un processo riformatore che tenga conto anche delle più recenti e positive esperienze realizzate in alcuni Paesi esteri (Paesi anglosassoni, Olanda, ecc...).

Tale orientamento appare più rispondente alla vigente struttura impositiva immobiliare e maggiormente flessibile nei confronti di possibili sue evoluzioni. E' da osservare, peraltro, come lo stesso sia, all'occorrenza, adattabile con interventi limitati ad opzioni tecnico - politiche diverse (catasto dei redditi).

Chiaramente l'eventuale adozione del sistema valutativo catastale a base patrimoniale presuppone l'emanazione di una norma primaria - sostitutiva delle attuali disposizioni - che ridefinisca i criteri generali di formazione del nuovo sistema e di rivisitazione e/o razionalizzazione della connessa struttura impositiva immobiliare, nonché l'aggiornamento delle norme regolamentari attualmente disciplinate dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Appare parimenti auspicabile la conferma da parte del legislatore del principio, più volte affermato nel passato, dell'invarianza complessiva del gettito fiscale del settore immobiliare.

LE ATTIVITÀ IN RELAZIONE ALL'EVOLUZIONE DEL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La progettazione del nuovo sistema degli estimi urbani deve essere sviluppata in un'ottica di coerenza sia con quanto realizzato o in corso di realizzazione, ai sensi del citato D.P.R. 138 del 1998, sia con gli obiettivi di decentramento dei servizi e delle funzioni catastali, statuiti dal legislatore con il D. Lgs. 112 del 1998.

Com'è noto, quest'ultima normativa ha attribuito, all'Agenzia del Territorio, il compito di definire le regole generali e le metodologie da utilizzare con uniformità sul territorio nazionale, nonché la verifica ed il monitoraggio dei processi di aggiornamento e della qualità delle informazioni (art. 65) e, agli Enti Locali, lo sviluppo degli adempimenti connessi con la realizzazione e l'adozione del nuovo sistema degli estimi catastali (art. 66)³.

Per quanto attiene in particolare al progetto revisionale degli estimi urbani, l'evoluzione normativa può essere sintetizzata come segue.

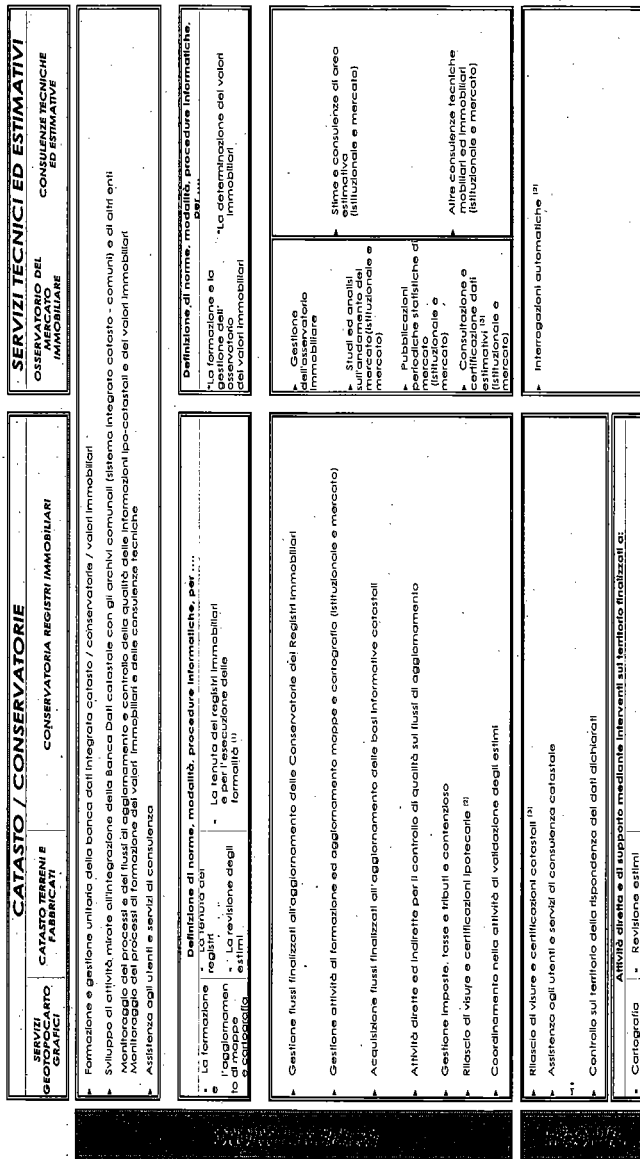
- Con la legge 23 dicembre 96, n. 662, veniva conferita al Governo la delega per la revisione del sistema degli estimi urbani nel rispetto dei seguenti criteri informativi: sistema a base reddituale, per classi e tariffe, rapportato però dinamicamente al mercato immobiliare;
- definizione dei valori in rapporto ai caratteri posizionali, tipologici, funzionali e qualitativi del fabbricato e dell'unità immobiliare;
- partecipazione dei Comuni alle attività revisionali.

³ Nella figura 4 è rappresentato il quadro di sintesi normativo della nuova distribuzione delle competenze, tra Stato (Agenzia del Territorio) ed Enti Locali, stabilita dal richiamato D.Lgs. 112/98 e dal D.Lgs. 300/99.

La citata delega trovava attuazione regolamentare con il richiamato DPR n. 138 del 1998. Con riferimento specifico al patrimonio censito o censibile nelle categorie ordinarie, venivano disciplinati in particolare i criteri tecnici e le modalità per la revisione:

- delle microzone e zone censuarie;
- della qualificazione e classificazione degli immobili;
- del classamento delle tariffe d'estimo;
- della consistenza in metri quadrati.

Figura 4 – competenze dell'agenzia del territorio – e degli enti locali ai sensi dei D.legs 112/98 e 300/99



(1) Dintesa col Ministero di Grazia e Giustizia
(2) servizio di consulenza e certificazione finalizzati ai servizi geotopocatastro e catastali potranno essere erogati dall'Agente previa convenzione
(3) La gestione potrà essere curata dall'Agente, previa convenzione Agente - Comuni

Ai fini della stima del valore reddituale con lo stesso decreto veniva previsto, altresì, l'uso di sistemi fondati su parametri e coefficienti, rappresentativi della *qualità edilizia* del fabbricato e della singola unità immobiliare, e della *qualità urbana* della zona in cui il fabbricato stesso è sito.

Per ultimo, con la legge n. 133 del 1999 veniva conferita la delega al Governo per la razionalizzazione del sistema impositivo immobiliare e la neutralizzazione degli effetti incrementativi del gettito fiscale conseguenti alla revisione degli estimi, da riferire però non più ad una base reddituale, bensì patrimoniale. Tale delega è scaduta il 17 gennaio 2001 senza essere stata esercitata dal Governo, a causa della oggettiva impossibilità di completare le attività revisionali entro il limite temporale sopra richiamato.

Parallelamente all'evoluzione del quadro normativo, sommariamente richiamato venivano svolte le seguenti attività:

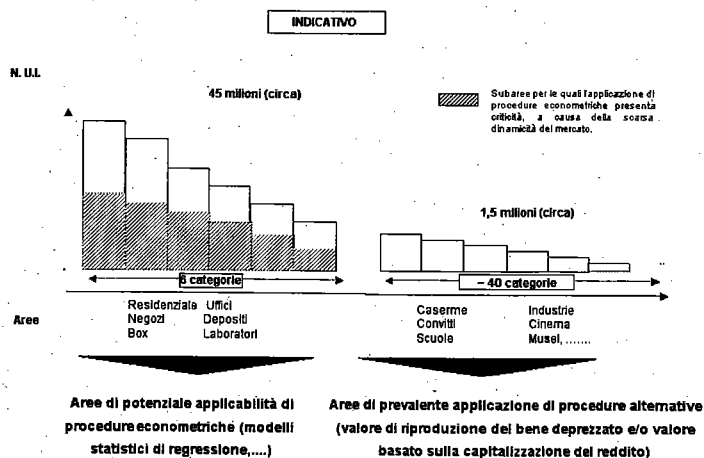
- *legge n. 662/1996*: predisposizione del regolamento attuativo, recepito con il citato D.P.R. 138/98;
- *D.P.R. n. 138/1998*: attività di microzonizzazione del territorio di circa il 75% dei Comuni, attraverso la mappatura di oltre 15.000 zone omogenee di mercato, e l'individuazione dei valori (minimo, massimo e di massima frequenza) dell'unità immobiliare avente destinazione prevalente in ciascuna delle suddette zone;
- *legge n. 133/1999*: realizzazione delle prime analisi di fattibilità di un catasto dei valori, anche attraverso specifiche sperimentazioni.

Più di recente, sono state effettuate, in alcuni centri urbani significativi, ulteriori test sperimentali per la verifica di applicabilità e di convenienza (in termini di costi e benefici) di metodi econometrici, segnatamente per i più rilevanti segmenti funzionali del patrimonio edilizio.

Figura 5 – Ambiti di applicabilità delle procedure estimative

SITUAZIONE DI MERCATO	PROCEDURA APPLICABILE	DESCRIZIONE
1 Dati di mercato numerosi e rilevabili nell'ambito di un campione statistico significativo	Analisi regressione multipla	Procedimento di statistica multivariata che permette di stimare l'immobile, oggetto di valutazione, attraverso l'equazione di regressione, cioè una relazione funzionale tra il prezzo (o il reddito di locazione) ed un "set" ponderato di caratteri dell'immobile medesimo.
2 Dati di mercato poco numerosi. Impossibilità di costituire un campione statistico significativo	Market comparison approach (MCA)	Procedimento di stima basato sul confronto di un insieme di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e simili a quello oggetto di valutazione.
3 Disponibilità di dati del mercato locativo, a fronte di una sostanziale staticità del mercato delle compravendite	Capitalizzazione dei redditi	Procedimento di stima basato sulla capitalizzazione, attraverso l'impiego di un idoneo saggio, del reddito ordinariamente estraibile dall'immobile oggetto di valutazione.
4 Dati di compravendita e di affitto carenti ovvero non disponibili	Riproduzione del bene deprezzato Stima ad hoc	Procedimento basato sulla stima del valore di realizzazione del bene, deprezzato in funzione della vetustà e dello stato di conservazione La stima ad hoc tende a soppiantare alla carenza di dati economici attraverso l'utilizzo di percorsi metodologici specifici ed il ricorso a segmenti e dati di mercati immobiliari similari.

Figura 5 bis – Ambiti di applicabilità delle procedure estimative



Nelle figure 5 e 5 bis sono rappresentati i campi di potenziale applicabilità di distinte procedure estimative con riferimento all'insieme delle categorie catastali.

LE PRINCIPALI EVIDENZE EMERGENTI DALLE ANALISI DI ALCUNE SIGNIFICATIVE ESPERIENZE ESTERE

Da indagini effettuate nei principali Paesi occidentali è emersa l'estesa variabilità dei metodi estimativi e dei sistemi impositivi adottati, anche in relazione agli Enti interessati e/o competenti (vedi figura 6).

Nondimeno appaiono riconoscibili alcuni orientamenti prevalenti favorevoli a:

- sistemi valutativi a base patrimoniale, rispetto a quelli di esclusiva natura reddituale;
- l'utilizzo di metodi comparativi multiparametrici, riferiti anche a modelli statistico-matematici.

Figura 6 - Evidenze emerse nelle esperienze estere

PAESI	COMPETENZA FISCALITA'	ENTI COMPETENTI NELLA VALUTAZIONE	VALORE/REDDITO
✓ Olanda	✓ Stato/Comuni	✓ Comuni (valutazione); Agenzie (regole)	✓ Valore di mercato
✓ Francia	✓ Finanze	✓ Centrale	✓ Valore locativo accertato
✓ Germania	✓ Interni, Giustizia, Ambiente	✓ Singoli Länder	✓ Valore di mercato
✓ Spagna	✓ Economia e Finanze/Comuni	✓ Centrale	✓ Valore catastale (= Valore mercato)
✓ Danimarca	✓ Ministero dell'Edilizia e degli affari urbani	✓ Ente pubblico "DMS" (da verificare)	✓ Valore di mercato
✓ Svizzera		✓ Controllo cantonale	✓ Valore locativo
✓ Regno Unito	✓ Min. Finanze	✓ Ente pubblico di valutazione	✓ Valore locativo accertato
✓ Italia	✓ Min. Finanze, Agenzie Entrate-Enti locali	✓ Agenzie Territorie (regole); Enti locali (valutazione)	✓ Tutti i criteri previsti dalla disciplina estimativa
✓ Stati Uniti	✓ Department of tax administration - Contee	✓ Singoli Stati/Country	✓ Valore di mercato
✓ Columbia Britannica	✓ Decentrimento regionale	✓ B.C. Assessment	✓ Valore di mercato

La maggioranza dei Paesi analizzati attribuisce ad enti autonomi ovvero a livelli intermedi di governo (stati federali, cantoni, regioni, ecc) la competenza di valutare gli immobili.

Inoltre si è osservato che in un numero crescente di Paesi, si tende a determinare il valore patrimoniale sulla base di una distinta valutazione dei due principali fattori del prodotto edilizio: area e costruzione.

Di rilievo infine la circostanza che la maggior parte dei Paesi oggetto di analisi attribuisce ad Enti autonomi ovvero a livelli

intermedi di governo (Stati federali, Cantoni, regimi, ecc.) le competenze in materia valutativa immobiliare.

Particolarmente significativo il sistema olandese, nel quale la specifica competenza dei Comuni, risulta bilanciata dalla presenza di un Organo centrale di elevata qualificazione ed autorevolezza, che espleta con autonomia di giudizio, rispetto ai soggetti attivi della fiscalità immobiliare (Stato, province, comuni ed uffici delle acque), attività di indirizzo e controllo, e quindi di garanzia della qualità ed uniformità dei processi valutativi.

IL QUADRO DI RIFERIMENTO: IL DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI AI COMUNI

In via preliminare è stato già ricordato come, in forza del decreto legislativo n. 112 del 1998, attuativo della legge 15 marzo 1997, n. 59, i Comuni risultano oggi titolari delle funzioni in materia catastale e di quelle connesse alla revisione degli estimi (vedi fig. 4). Con l'esercizio diretto di tali funzioni i Comuni stessi potranno disporre, tra l'altro, delle informazioni geometriche e censuarie relative agli immobili urbani e rurali, utili al conseguimento delle finalità istituzionali sui piani della fiscalità territoriale (gestione dell'ICI e degli altri tributi comunali), della pianificazione e dei servizi ai cittadini, alle imprese ed agli Enti (maggiore diffusione e razionalizzazione in ambito locale).

La rilevanza del processo di decentramento è facilmente percepibile in quanto, abbracciando l'intero ambito nazionale, lo stesso richiede l'effettuazione di un percorso complesso di transizione, attraverso un'armonica pianificazione, anche temporale degli interventi, con l'intera platea dei Comuni italiani.

Va infine posta in debito rilievo l'esigenza della realizzazione di una nuova infrastruttura tecnologica che possa consentire ai Comuni, in un primo momento, di erogare tutti i servizi catastali a partire da quelli di "consultazione ed interrogazione" degli atti. In seconda fase, si potranno attivare servizi d'interscambio e di interoperabilità fra archivi catastali e comunali, al fine di garantire

la coerenza e l'allineamento delle suddette informazioni e la realizzazione di un'efficace e polivalente *anagrafe dei beni immobiliari*.

CRITICITÀ ED OPPORTUNITÀ DEL PROCESSO RIFORMATORE. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La complessità tecnica del processo riformatore, l'elevato numero dei soggetti attori (fra i quali ottomila Comuni), il necessario oltre che opportuno coinvolgimento dei proprietari immobiliari, nonché la dimensione economica e finanziaria del processo medesimo costituiscono altrettanti profili di criticità rilevanti sul piano tecnico-politico.

Tali criticità presentano uno spessore particolare anche e soprattutto in ragione della dimensione del processo revisionale. In proposito appare opportuno ricordare come lo stesso preveda:

- la programmazione delle attività tecnico estimative (comprese le fasi preliminari di acquisizione dati e formative) su tutto il territorio nazionale, in stretto coordinamento con ottomila Comuni, sulla base di criteri univoci e modalità operative idonee a garantire l'uniforme applicazione degli stessi;
- l'implementazione del progetto, con l'attribuzione di nuovi valori a circa cinquanta milioni di unità immobiliari;
- il coinvolgimento delle categorie professionali tecniche, per l'acquisizione delle informazioni integrative necessarie allo sviluppo delle operazioni estimative (superficie ed altri dati tecnici);
- il coinvolgimento di oltre venti milioni di proprietari o titolari di diritti reali;
- un rilevante impegno finanziario, peraltro variabile soprattutto

in ragione del livello di qualità del sistema (sia nella fase di avvio, che a regime) e dei tempi di realizzazione dello stesso.

Con particolare riferimento all'ultimo profilo possono essere configurate due ipotesi progettuali, che identificano di massima – in termini costi-qualità e tempi-qualità – gli estremi di un intervallo, nel quale possono iscriversi diversi altri scenari, in relazione alla diversa graduazione dei suddetti fattori.

Le due opzioni si differenziano soprattutto nel livello di qualità offerto dal sistema nella fase di avvio e, quindi, nei tempi necessari a raggiungere i livelli attesi di regime.

Di contro le invarianze progettuali ed operative possono essere identificate nelle seguenti fasi, comuni ad entrambe le ipotesi:

- *Microzonizzazione dei territori comunali*: attività di aggiornamento ed integrazione dei valori di microzona.
- *Relazioni "valore"*: attività mirate alla definizione delle relazioni di stima segnatamente per le unità immobiliari maggiormente diffuse (residenze, negozi, uffici...), in funzione delle caratteristiche edilizie e posizionali degli immobili, ponderate in base ad idonei coefficienti, e delle espressioni dei mercati locali.
- *Ricognizione e verifiche di operabilità sui dati utili residenti nelle banche dati comunali e di altri enti*.
- *Acquisizione dei dati tecnici integrativi*: in alternativa all'acquisizione diretta possono essere previste autodichiarazioni del proprietario asseverate all'occorrenza da un tecnico professionista⁴. In tal caso emerge l'opportunità di una attenta valutazione di eventuali idonee forme compensative degli oneri che potrebbero essere sostenuti dai proprietari.

⁴ Il coinvolgimento del proprietario, con il supporto del tecnico, consente di comprimere l'area del potenziale contenzioso e soprattutto i tempi per il raggiungimento degli attesi livelli di qualità del sistema a regime.

- *Attribuzione dei nuovi valori al patrimonio immobiliare.*
- *Notificazione, gestione del contenzioso ed avvio del nuovo sistema.*

Al fine di verificare sul campo la fattibilità tecnica dei processi ipotizzati e definirne in modo più documentato i rapporti costi/qualità e tempi/qualità, appare necessaria una serie di test pilota, da sviluppare quanto prima in un campione significativo di situazioni geografiche e tipologiche.

Le risultanze, oltre a permettere una migliore taratura del progetto sotto il profilo tecnico, forniranno elementi idonei per le più opportune successive determinazioni.

In relazione all'ampiezza della platea di soggetti coinvolti o comunque interessati al processo (Comuni, categorie professionali ed associazioni rappresentative della proprietà immobiliare) appare opportuno, fin dalla fase di avvio dell'operazione revisionale, ipotizzare la formazione di strutture di confronto e partecipazione con gli organismi di rappresentanza, in modo da garantire l'informazione ed, ove del caso, il coinvolgimento e l'adesione operativa. Se le molteplici e straordinarie circostanze sopra richiamate connotano il processo di rilevanti criticità, di pari rilevanza sono anche le opportunità offerte ed i benefici attingibili dal Paese con la realizzazione di un nuovo sistema di valori, nelle aree sia fiscali che extrafiscali.

Come già evidenziato nel precedente paragrafo 2, tra i benefici rilevano in particolare:

- la maggiore equità complessiva del sistema ad invarianza della pressione fiscale;
- la maggiore certezza dei diritti reali.

La creazione di un efficace riferimento tecnico-estimativo per:

- la pianificazione urbanistico-territoriale;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici;
- molteplici processi amministrativi di grande rilevanza per il

sistema Paese (amministrazione dello Stato, soggetti pubblici e privati).

Ci si limita, in questa sede conclusiva, a sottolineare principalmente il valore aggiunto che questo processo potrà garantire anche ai cosiddetti catasti "giuridico" e "fisico", e le forti interazioni di questi con il catasto "fiscale".

Non è dubbio infatti come la qualità e l'efficacia del nuovo sistema dei valori (catasto fiscale) e della fiscalità immobiliare non può che fondarsi su efficienti basi "giuridiche" e "fisiche", così come la completa ed univoca identificazione degli oggetti immobiliari (catasto fisico) costituisce a sua volta il presupposto oggettivo per la certezza dei diritti reali.

Orbene la revisione estimale già all'attualità, come già ricordato in precedenza, sta svolgendo il ruolo di forte catalizzatore in rapporto al processo di formazione *dell'anagrafe dei beni immobiliari*, completa nella sue valenze fisiche, giuridiche ed economiche. Ciò grazie anche ai processi di interoperabilità con i Comuni (ma anche con altri Enti ed istituzioni depositari o gestori di informazioni immobiliari e territoriali), che l'avviato processo di decentramento dovrà garantire. Peraltro, come è stato evidenziato da attenti osservatori del mondo scientifico, l'incontro tra due culture ed esperienze profondamente distanti, quella comunale e quella catastale, è destinato a favorire lo sviluppo di una nuova cultura tecnico-amministrativa, fondata sulla forte integrazione dei processi fiscali con quelli urbanistici e più in generale economico-territoriali.

Ritornando sul piano specifico della valenza valutativa del catasto, appare anche corretto affermare, in sintesi, che una conoscenza realistica e dinamica della geografia dei valori immobiliari potrà costituire un sicuro (anche se non esaustivo) punto di riferimento per il Paese: dai cittadini ai professionisti, dalle imprese agli enti pubblici ed alle istituzioni dello Stato.

Non appare infine superfluo ricordare come questo processo costituisca anche uno straordinario "cantiere" ed una grande opportunità di impegno, per il mondo professionale, nonché una eccezionale occasione di analisi ed approfondimento di molteplici tematiche connesse al territorio, per il mondo scientifico e

culturale. Al riguardo l'auspicio è che il processo in esame possa rialimentare, dopo molteplici decenni, quel ricchissimo dibattito tecnico-giuridico che ha abbracciato circa un secolo⁵.

Questo auspicio discende soprattutto dalla forte convinzione che un progetto di così vasta portata costituisca un obiettivo perseguibile realisticamente solo con la forte determinazione del mondo politico e delle amministrazioni interessate, ma anche con il significativo e sinergico contributo delle varie componenti economiche, professionali e sociali del Paese.

⁵ Dalle analisi tecniche e dal dibattito politico promosso dal Messedaglia a favore di un catasto fondato su basi scientifiche (misura e stima) ed avente carattere probatorio fino agli ultimi studi di E. Vanoni per la formazione di un catasto probatorio.