

CARLO MARAFFI *

LA STIMA DEI BENI PUBBLICI E IL CATASTO

Da diverso tempo ormai la stampa e il mondo politico in generale stanno focalizzando la loro attenzione sull'Istituto Catastale, sui compiti specifici ai quali è chiamato a rispondere e sulle finalità sempre più diversificate che man mano si presentano e non solo finalità fiscali, le sole previste alla nascita dell'Istituto stesso.

In relazione a tale evoluzione sarebbe tra l'altro molto utile ristrutturare il Catasto italiano con la istituzione di un dipartimento del territorio in grado di dare risposta a una pluralità di utenze riguardante il territorio in genere con tutte le implicazioni di carattere immobiliare.

È noto infatti che il nostro istituto è in grado di dare l'individuazione del bene, dal punto di vista aggancio al territorio con la conseguente produzione di cartografie a grande scala e infine i valori, le rendite e le tariffe dei beni stessi, per alcuni beni o fabbricati di interesse particolare, come musei, biblioteche, per i quali è difficile fare una valutazione sintetica è possibile per esempio utilizzare metodi indiretti tramite la rendita arrivando alla determinazione del valore attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione.

Certamente, quando si parla di Catasto aggiornato il discorso ricade sui nuovi ed avanzati mezzi della tecnologia per il suo ammodernamento e la sua vitalità. Infatti la speranza di automatizzare tutto il sistema informativo catastale dei terreni entro il 1990 si sta sempre più concretizzando, quest'anno infatti già verranno attivati 12 dei 95 Uffici Tecnici Erariali per la gestione automatizzata del catasto dei fabbricati.

Tale automazione è il fatto di maggior rilevanza nella vita dell'Istituto per l'eliminazione dell'arretrato anche se, a tutt'oggi, abbiamo sul territorio nazionale ben 7.000.000 di unità immobiliari urbane non censite che rappresentano, in percentuale, il 25% di tutto il patrimonio immobiliare italiano.

La fase di recupero del suddetto arretrato è stata agevolata anche

* Direttore Generale - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Ministero delle Finanze, Roma.

da alcune normative uscite di recente quali, ad esempio, quelle dettate dalla legge 70/88 che prevede l'accatastamento senza sopralluogo anche per immobili le cui domande siano state presentate prima dell'85.

Una volta recuperato questo arretrato si possono inserire nella banca dati tutte le altre informazioni che con il passare del tempo possono rendersi necessarie: infatti oltre la consistenza dei fabbricati e la individuazione in mappa si potrebbe conoscere anche la destinazione d'uso del bene, coinvolgendo in questo complesso di informazioni anche dati demaniali e creando così un rapporto di interdipendenza tra Demanio e Catasto.

Tale discorso è stato recepito in quella che è la ventilata ipotesi della riforma dell'Amministrazione finanziaria che per altri versi però comporta riflessi assolutamente negativi per quanto riguarda l'organizzazione dell'Istituto Catastale; infatti anche se prevede, come dato positivo, l'accorporamento tra Demanio e Catasto, prevede riforme che se attuate risulterebbero dannose per il buon funzionamento dell'Amministrazione finanziaria. Tra l'altro, si prevede, ad esempio, una regionalizzazione che di fatto l'esperienza insegna non essere per nulla produttiva.

Per tornare al discorso relativo al tema di questo convegno dobbiamo dire che il lavoro della relazione della Commissione Cassese se è stato esaustivo per quanto riguarda il Catasto dei terreni in quanto ha potuto attingere alla banca dati catastale per le notizie necessarie non lo è stato altrettanto per il Catasto dei fabbricati perché il Catasto non era pronto a dare il supporto necessario.

Il Prof. Carrer, nella sua relazione, indica canoni pagati al Demanio dallo Stato in misura inferiore a quelli correnti di mercato; effettivamente sussistono tali situazioni per esempio nei canoni pagati dai concessionari di stabilimenti balneari, ecc.

Altro tema affrontano in questo convegno è quello dell'indennità di esproprio e qui si ritorna a quanto più volte affermato che se il Catasto fosse in grado di dare il giusto ed aggiornato valore ai beni sarebbe reso un servizio essenziale al cittadino ed allo Stato stesso.

La tassazione automatica dei trasferimenti dei beni è già un notevole passo avanti anche se non sempre i valori sono veramente attuali e proprio in riferimento a quest'ultimo problema si è messo in atto la revisione del classamento dei fabbricati.

Una volta revisionati si avranno dei valori in sintonia con quella che è la realtà economica di grossi centri urbani e non più aggiornati con coefficienti fissi — come avviene ora — che non possono certamente tener conto di quelle che sono le variazioni di mercato nel tempo in senso comparativo.

È poi intenzione dell'Amministrazione studiare dei meccanismi tali che dovrebbero fornire indicatori capaci di aggiornare con oggettiva precisione i valori dei beni in argomento.

Infatti è stato messo a punto nell'ambito dell'articolo 26 della legge finanziaria '88 un progetto pilota per quanto riguarda i problemi suddetti e presentato all'approvazione del Ministro delle Finanze.

I lavori da svolgere sarebbero, in primo luogo, la ricognizione di tutto il patrimonio immobiliare del settore pubblico limitandola per ora al patrimonio demaniale; si dovrebbero determinare lo stato d'uso, l'attuale utilizzazione, il valore attuale e le stime di redditività; da ciò scaturirebbero i numerosi usi alternativi possibili individuando con certezza ed esattezza quei beni di cui si rende ancora necessaria la continuazione della gestione pubblica, i beni da affidare in concessione, quelli da conferire ad un fondo di gestione immobiliare o ad Enti pubblici a fronte di trasferimenti monetari, i beni da interessare a ristrutturazione o trasformazione, i beni che potrebbero essere alienati.

Gli argomenti di cui sopra rientrano in quelli previsti dai progetti finalizzati che più volte proposti dall'Amministrazione del Catasto non hanno ancora mai avuto pratica attuazione.

Si vuol ora portare l'attenzione sulla ipotesi ventilata da qualche parte di trasferire la gestione del Catasto ai Comuni; ciò segnerebbe in modo definitivo la fine dell'Istituto Catastale.

Infatti il Catasto inteso come inventario e individuazione dei beni trae il suo primo elemento dal supporto cartografico e cioè dalla rappresentazione cartografica a grande scala (1:1000 od a 1:2000). Non si riconosce ai Comuni la capacità di affrontare validamente il discorso cartografico suddetto per diversi motivi; il primo fra tutti è quello relativo alla necessità che la cartografia del territorio rimanga a carattere nazionale e per essere tale deve essere prodotta da organi aventi appunti carattere nazionale.

Inoltre in quasi tutti i Comuni italiani non esiste una struttura tecnica in grado di gestire la formazione e l'aggiornamento di una cartografia avente le caratteristiche di quella catastale.

L'Amministrazione comunque ha da tempo iniziato a mettere a punto le procedure di trasferimento delle informazioni geometriche dal supporto cartaceo a quello magnetico; le possibilità di utilizzo di una cartografia automatizzata sono veramente notevoli ed interessanti poiché l'informazione territoriale non è più affidata unicamente ad un foglio di materiale cartaceo destinato fatalmente ad un sia pur lento deperimento ma si otterrà un archivio cartografico affidabile e senza scadimenti temporali in grado di visualizzare anche informazioni separate come per esempio solo strade, fabbricati, o solo i beni demaniali ed altre informazioni tecniche disegnate in modo automatico con i plotters.

Certamente per attuare la trasformazione di archivio da cartaceo a magnetico per tutto il patrimonio cartografico catastale (310.000 fogli di mappa) - con rifacimento ex novo con rilievi aerofotogrammetrici laddove l'informazione è ormai non più in sintonia con la realtà del terreno - saranno necessari tempi non brevi e soprattutto finanziamenti ulteriori rispetto a quelli già a disposizione dell'Amministrazione.

A tal proposito è auspicabile una collaborazione economica, con conseguente risparmio di energie, con gli Enti territoriali per attuare un utilissimo scambio di informazioni tra il sistema informativo comunale e quello catastale.

L'esperienza seppure iniziata da non molto tempo in questo campo

sta dando risultati confortanti e incoraggianti a proseguire; recenti accordi con i Comuni di Roma e soprattutto Firenze, che già dispone di una cartografia numerizzata sono chiari esempi di risposte a necessità che si sono evidenziate sempre di più con il passare del tempo.

Risulterà pertanto estremamente facile mettere a disposizione di qualsivoglia Ente territoriale tutte le informazioni che l'Ente stesso ravviserà opportune per una corretta gestione del territorio.

L'augurio che quindi possiamo farci è di avere in tempi accettabili un Catasto funzionante e rispondente a tutte quelle richieste della società moderna; che possa istituirsi quindi anche la Commissione prevista per il conseguimento delle finalità espresse in questo Convegno, finalità importanti per una gestione corretta del patrimonio dello Stato.