

Il metodo per classi e tariffe del Catasto italiano è esaminato alla luce degli standard valutativi e catastali internazionali

di Marco Simonotti



Stime catastali e standard internazionali

Introduzione

Un sistema di stima catastale deve sottostare al principio di equità fiscale e al principio di giustizia economica, e deve inoltre sancire il significato strumentale delle stime catastali rispetto al sistema dell'imposizione immobiliare, mirando a separare le responsabilità tecniche della stima da quelle dell'imposizione fiscale. Una riforma delle stime catastali in Italia appare la condizione preliminare per applicare questi principi e le moderne procedure estimative.

I sistemi catastali dei paesi progrediti possiedono alcuni aspetti comuni:

- applicano metodi di valutazione appropriati alla stima dei singoli immobili, immobile per immobile;
- si servono di un sistema estimativo informatizzato;
- utilizzano gli standard valutativi nazionali e internazionali;
- applicano gli standard catastali internazionali e un codice di condotta;

- prefigurano propri standard per la misura degli immobili, per la rilevazione e l'archiviazione dei dati;
- applicano test per la misura delle *performance* delle stime;
- sono georeferenziati e i documenti sono spesso consultabili sul web;
- sono gestiti in ambito locale;
- assegnano all'Ufficio centrale i compiti di indirizzo generale, di formulazione degli standard e di controllo nella loro applicazione.

Il lavoro mira a presentare i principi, i criteri e i metodi degli standard valutativi e catastali internazionali e a esaminare il grado di rispondenza del metodo per classi e tariffe del Catasto italiano a questi standard.

Principi standard

Le stime su larga scala. Nella valutazione degli immobili, i sistemi catastali moderni si fondano su principi valutativi uniformi e

adotta
larga
in gra
sistem
stima
sulla
delle
to, sul
gie es
test di
ogget
scala
mente
mati c
La sc
model
relata
lutazio
testo
me ca
palme
obiett
dei me
sposiz
legge
gnati.
Le del
prima
ma ca
stand
(ue) è
lative
nal Va
vedon
possib
senza
to per
Gli sta
cato e
- il va
immob
prator
za, ne
riodo:
- il va
proba
un im
che il
opera
condiz
dopo
durant
no ag
denza
Nella
nali, il
zioni c

adottano metodi di stima su larga scala (*mass appraisal*), in grado di valutare in modo sistematico gli immobili. La stima su larga scala si basa sulla rilevazione dei dati e delle informazioni di mercato, sull'impiego di metodologie estimative standard e su test di controllo. Gli immobili oggetto della stima su larga scala sono valutati singolarmente e possono essere stimati contemporaneamente. La scelta dei metodi e dei modelli di valutazione è correlata agli obiettivi della valutazione medesima e al contesto immobiliare. Nelle stime catastali la scelta è principalmente funzione degli obiettivi fiscali ed extrafiscali, dei mezzi e delle risorse a disposizione, delle norme di legge e degli standard assegnati.

Le definizioni del valore. La prima operazione per la stima

catastale è la formulazione dei valori da stimare. Secondo gli standard valutativi internazionali, il valore catastale (*assessed value*) è un valore basato sulle definizioni contenute nelle leggi relative alle valutazioni e alla imposizione immobiliare (*International Valuation Standards 2005, IVS*). Le valutazioni catastali prevedono a stimare i redditi e i valori degli immobili nel modo il più possibile fedele rispettivamente ai fitti e ai prezzi di mercato, essenzialmente perché questi sono i dati reali e il punto di riferimento per qualsiasi stima.

Gli standard valutativi internazionali definiscono il valore di mercato e il valore locativo di mercato nel modo seguente:

- il *valore di mercato* rappresenta il più probabile prezzo di un immobile liberamente contrattato in un mercato nel quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, dopo un periodo normale di negoziazione;

- il *valore locativo di mercato* è il più probabile canone di mercato al quale un immobile può essere locato, posto che il locatore e il locatario abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*IVS*). Nella logica degli standard internazionali, il punto di partenza delle valutazioni catastali è la definizione del valo-



Una prova di omologazione delle stime catastali consiste nell'applicazione di criteri definiti in base alla letteratura scientifica, agli standard valutativi internazionali e alla migliore pratica estimativa professionale

re catastale e del valore locativo catastale. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana per il *valore catastale* appare pertinente la definizione del valore di mercato. Per il valore locativo catastale occorre considerare che l'attuale disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo prevede sostanzialmente contratti liberi e contratti assistiti. Di conseguenza la definizione del valore locativo catastale deve considerare le diverse tipologie dei contratti di locazione riscontrate nel mercato, con canoni più o meno redditizi. Per il *valore locativo catastale* appare allora pertinente il valore atteso stimato in base alle tipologie di contratto e alle relative frequenze (o probabilità). Ai fini pratici, si tratta da una parte di rilevare i canoni di mercato e i canoni parametrati secondo il tipo di contratto assistito; dall'altra di rilevare le frequenze relative delle varie tipologie di contratti praticati. Il canone di mercato e i canoni degli altri contratti sono redditi lordi, ai quali devono essere sottratte le spese di gestione per ottenere i canoni netti.

Le finalità di politica fiscale possono modificare i valori catastali in vario modo: distinguendo tra il valore di mercato dell'area e il valore del fabbricato;

proponendo, per gli immobili ceduti in affitto, il calcolo della rendita catastale in base al canone di affitto effettivo; riducendo il valore imponibile in ragione di una definita percentuale in determinate circostanze e per certe finalità.

L' *Highest and Best Use (HBU)* e il principio di ordinarietà. Un'assunzione chiave nel *mass appraisal* catastale riguarda la destinazione da attribuire all'immobile da valutare. Un immobile presenta un

valore di mercato nella destinazione di uso attuale (*market value for the existing use, MVEU*) e tanti valori di trasformazione quante sono le potenziali destinazioni alternative a quella attuale. Tra queste destinazioni, l'*HBU* è la destinazione che presenta il massimo valore di trasformazione.

La letteratura estimativa internazionale prospetta la stima di un immobile in base al suo *HBU*. La metodologia estimativa italiana si basa invece sul principio di ordinarietà che individua la destinazione più frequente, a prescindere dalla sua redditività e dal fatto che si possa trattare della destinazione attuale. La maggior parte dei database di dati immobiliari riporta l'uso attuale degli immobili al momento della rilevazione. In alcuni sistemi fiscali, l'*MVEU* è posto come base per valutazione degli immobili (*International Association of Assessing Officers 1999, IAAO*).

L'*HBU* e l'*MVEU* riguardano anche la cessione in uso di un immobile e i relativi redditi.

La data di stima. Gli standard valutativi internazionali indicano tre date per la stima: la data alla quale è riferita la valutazione; la data nella quale è compiuta materialmente la stima; la data della consegna del rapporto di valutazione. Nelle valutazioni catastali, la data di stima è fissata in modo univoco. La rilevazione dei dati di mercato preliminare alla valutazione riguarda un arco di tempo il più possibile prossimo alla data di stima; l'ampiezza dell'arco di tempo varia in funzione del tipo di contratto, del numero delle transazioni, della fase del ciclo di mercato e dei parametri propri del segmento di mercato di appartenenza degli immobili da stimare. La stima catastale si ripete periodicamente per tenere conto delle variazioni intercorse nelle consistenze immobiliari e nell'andamento dei prezzi di mercato.

Criteri e metodi standard

Lo standard di misura immobiliare. In genere al Catasto è affidato il compito primario di redigere e tenere aggiornato l'inventario generale degli immobili. Questo inventario ha vita propria perché gli immobili sono beni inamovibili e le costruzioni sono incorporate nel terreno. Per questo l'inventario immobiliare si basa su specifiche operazioni di misura. Per la misura della consistenza reale degli immobili si può prefigurare uno standard di rilevazione metrica, ossia un insieme di criteri uniformi di misura ai fini della rappresentazione catastale degli immobili. In campo professionale esistono standard di rilevazione metrica nazionali e internazionali, in genere condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai contraenti. Questi standard possono essere applicati o adattati nelle rilevazioni catastali in quanto sono riferiti alle modalità di misura e non di stima.

Lo standard di rilevazione dei dati. Per fornire un fondamento razionale e veritiero alla stima dei valori catastali, le operazioni di valutazione si svolgono con la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare. I dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di compravendita e dai fitti veri e dalle caratteristiche degli immobili, poiché si ritiene che siano queste ultime a influenzare i primi. La veridicità dei dati è un problema comples-

so che investe un diffuso comportamento dei dichiaranti, che in genere mirano a indicare negli atti un ammontare più basso del prezzo realmente contrattato. La validazione dei dati rilevati avviene tramite la definizione di uno standard di rilevazione che provvede a definire norme uniformi per la raccolta, l'archiviazione e la consultazione dei dati immobiliari, per la costituzione di banche dati e per la comprova della veridicità dei dati necessari alle stime. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano. Ciò concorre a favorire la conoscenza del mercato immobiliare, anche se può richiedere un costo di accesso alle informazioni non nullo.

Lo standard di rilevazione catastale è legato alla stima dei valori catastali e per questo motivo è condizionato dal sistema catastale e fiscale nel suo complesso. Nei sistemi catastali moderni, le banche dati del Catasto operano spesso in concorrenza con le banche dati private di società e di studi professionali. Spesso queste ultime banche dispongono di dati più probanti di quelli catastali, che sono in buona parte legati ai valori riportati negli atti. In questo modo si determina un riscontro esterno tra le banche dati, oltre che un controllo sull'applicazione dello standard di rilevazione.

I procedimenti standard di stima. I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. Secondo la letteratura estimativa e gli standard internazionali di valutazione, i procedimenti di stima degli immobili sono essenzialmente (*IAAO*): il metodo del confronto diretto (*market approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo del costo (*cost approach*), nelle loro molteplici varianti e nei loro adattamenti alle realtà immobiliari dei diversi paesi. Nelle stime catastali si applicano gli stessi procedimenti di stima applicati nelle stime professionali, e poiché vi è la possibilità di disporre di maggiore copia dei dati di mercato si possono impiegare modelli valutativi quantitativi di tipo statistico ed extra-statistico.

Gli AVM. L'evoluzione tecnologica ha permesso l'impiego di soluzioni innovative per l'automazione dei sistemi di valutazione (*Automated Valuation Models, AVM*). Un *AVM* è un modello che fonda la stima sui dati di immobili comparabili e sulle altre informazioni di mercato attraverso modelli quantitativi e procedimenti informatici, prescindendo dall'ispezione fisica dell'immobile. Gli *AVM* svolgono importanti compiti strumentali nella valutazione fiscale, amministrativa e commerciale degli immobili, ma non sostituiscono la valutazione professionale svolta dal valutatore qualificato con l'esame dell'immobile e l'applicazione della metodologia estimativa standard. Per primi i valutatori catastali si sono serviti degli *AVM* per compensare le limitazioni nel budget, nel tempo e nel personale impiegato nell'analisi dei dati immobiliari. Negli ultimi quindici anni, il perfezionamento e la flessibilità di questi modelli hanno migliorato l'affidabilità e la qualità delle stime catastali. Gli *AVM* sono generalmente sistemi che utilizzano dati georeferenziati in ambiente *GIS*

I criteri di omologazione dei valori catastali, lo standard di misura immobiliare, lo standard di rilevazione dei dati, i procedimenti di stima e il codice di comportamento

che in
so del
ati av-
e che
riazio-
ne di
cessa-
a che
dove
ercato
o alle

valo-
cata-
rni, le
on le
pesso
gli ca-
gli at-
anche
di ri-

ppre-
i. Tra-
ntita-
stan-
degli
di di-
proa-
ci va-
versi
nti di
ssibi-
sono
extra-

di so-
ione
che
nfor-
men-
bile.
azio-
de-
luta-
qua-
lica-
ard.
erviti
nel
gato
lumi
sibi-
affi-
tiliz-
GIS

(*Geographic Information System*). L'analisi operata su piattaforma *GIS* offre il beneficio della visualizzazione geografica dei dati e l'archiviazione di tutte le informazioni concernenti il dato immobiliare (dati alfanumerici, fotografie, piante degli immobili ecc.).

I siti web degli uffici catastali dispongono di una mappa dettagliata degli immobili e dei dati catastali con varie scansioni. La ricerca si può svolgere direttamente sulla mappa individuando gli immobili per i quali sono presentati i riferimenti catastali e civici e i dati edilizi e immobiliari. Dalla scheda dell'immobile si può risalire al corrispondente foglio catastale della documentazione cartacea, e si possono esaminare recenti contratti di immobili del contorno.

I modelli di valutazione automatizzati stanno trasformando radicalmente gli strumenti di valutazione. Alcuni siti web svolgono valutazioni commerciali *on-line* di immobili in un contesto georeferenziato. Il sistema di valutazione è aperto nel senso che l'utente inserisce le specifiche caratteristiche del proprio immobile (localizzazione, superficie, stato di conservazione ecc.) e il sistema indica il valore dell'immobile basandolo sui più recenti dati disponibili.

Il CAMA. Il *Computer Aided Mass Appraisal (CAMA)* è un processo che usa un sistema di componenti integrati e di strumenti software necessari a svolgere la valutazione di un universo di immobili attraverso l'uso di modelli matematici, che rappresentano la relazione tra i valori degli immobili e fattori di domanda e di offerta del mercato. L'integrazione del *CAMA* e del *GIS* è un processo generalizzato e completo che mira: all'efficienza, riducendo il tempo e le risorse richieste per un dato livello di accuratezza delle valutazioni; all'obiettività, favorendo la condivisione dei risultati delle stime; e all'equità estimativa per la quale si assume che immobili simili presentano valori prossimi.

I test. Secondo gli standard internazionali, un procedimento di stima su larga scala del tipo di quello catastale deve assicurare un

predefinito standard nel livello e nell'uniformità delle stime immobiliari per garantire l'equità dell'accertamento (*IVS, 5.8 Mass Appraisal of Real Property, 2005*). Il livello di stima si riferisce alla divergenza tra i prezzi di mercato (o i fitti) e i valori (o redditi) stimati, ossia alla misura dell'errore di stima; l'uniformità di stima riguarda la misura della variabilità dell'errore di stima.

Secondo gli standard catastali internazionali (*IAAO*), lo strumento primario per misurare la performance delle valutazioni su larga scala è lo studio di rapporti tra i valori stimati e i prezzi di mercato (*ratio study*).

Il livello di stima si misura con gli indici di posizione riferiti ai rapporti. L'uniformità di stima si misura all'interno di un gruppo di immobili definito per localizzazione, per destinazione, per dimensione o in base a altri parametri, e tra gruppi di immobili. L'uniformità tra i gruppi può essere analizzata nei termini di equità orizzontale ed equità verticale. L'equità orizzontale riguarda il confronto dei rapporti tra i gruppi di immobili. L'equità verticale concerne il campo di variazione dei prezzi degli immobili in seno allo stesso gruppo: generalmente le stime degli immobili di maggior valore riportano rapporti più bassi rispetto agli immobili di minore valore. In questo caso le stime sono considerate regressive, mentre nel caso opposto le stime sono considerate progressive se gli immobili di maggior valore sono sovrastimati rispetto agli immobili di minor valore. La misura dell'uniformità di stima mira a garantire un trattamento giusto ed equo ai singoli immobili. L'*IAAO* indica le soglie dei test del livello di stima e dell'uniformità di stima, al di sotto o all'interno delle quali il test si considera superato.

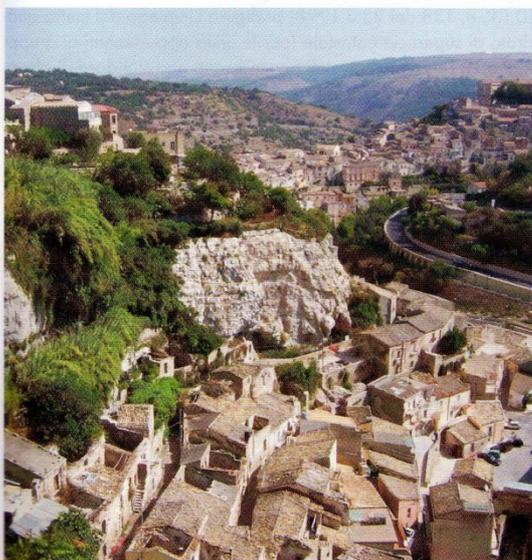
Il codice di comportamento. La stima catastale prefigurata dagli standard valutativi è una stima professionale che impegna il valutatore catastale, con l'assunzione di responsabilità della procedura di valutazione e del valore assegnato e con il rispetto di un codice di comportamento. Nel settore catastale vige un codice di comportamento internazionale dei valutatori catastali (*IAAO*) che riguarda l'insieme delle regole di condotta alle quali si aderisce con la spontanea osservanza.

La proposizione di un codice di autodisciplina per la professione valutativa deve adattarsi alle peculiarità del sistema catastale. Questo documento è preliminare alla definizione di norme di qualità delle stime catastali e appare fondamentale nella conduzione del contenzioso con i contribuenti.

Metodo catastale per classi e tariffe

L'impostazione operativa e il quadro metodologico delle valutazioni catastali devono assecondare i principi di trasparenza e standardizzazione delle stime su larga scala, affinché si possa ambire all'omologazione del sistema catastale che li propugna e a un riconoscimento degli organismi internazionali.

In Italia il reddito catastale degli immobili è stimato in due modi: con la stima indiretta rappresentata dal metodo per classi e tariffe, e con la stima diretta. Il metodo per classi e tariffe si applica agli immobili a destinazione ordinaria; la stima diretta si applica agli immobili a destinazioni speciale e particolare. Per questi immobili non è fissata l'unità di consistenza e il classamento si limita all'assegnazione della categoria. Per la stima della rendita catastale di ogni singola unità immobiliare non sono indicate rego-





le uniformi. In genere si tratta di *expertise* immobiliare svolto con procedure semplificate. Di conseguenza la stima diretta non può essere sottoposta a un completo esame volto a riscontrare gli standard valutativi, a meno di disporre di una casistica estimativa nella quale ravvisare eventualmente pratiche costanti.

I principali criteri di omologazione delle stime catastali sono: le definizioni dei valori catastali, la data della stima, lo standard di misura immobiliare, lo standard di rilevazione dei dati, i procedimenti di stima, i test di controllo e il codice di comportamento.

Le definizioni del valore. Secondo l'articolo 9 della legge del 1939 del Nuovo Catasto edilizio urbano, il reddito imponibile catastale è definito come: la rendita media ordinaria ritraibile da un'unità immobiliare al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, relative sovraimposte e dei contributi di ogni specie. La definizione fa riferimento al concetto economico di rendita e a quello estimativo di ordinarietà. Nel metodo per classi e tariffe non si stima la rendita di un singolo immobile ma la rendita media di una classe di immobili. La tariffa di estimo, ossia la rendita media annua ordinaria per unità di consistenza di una determinata categoria e classe, è specificata rispetto al metodo di stima e non al criterio, che implicitamente è ascritto al fitto di mercato.

La data di stima. Le tariffe di estimo sono riferite temporalmente all'epoca censuaria, ossia sono state calcolate in base ai prezzi e ai valori medi correnti negli anni compresi nell'epoca censuaria che precede le operazioni di stima e di revisione. L'epoca censuaria ha una durata prefissata, unica per tutti i tipi di immobile e

per l'intero territorio nazionale.

Lo standard di misura immobiliare. Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, le norme catastali indicavano il vano utile, il metro cubo e il metro quadrato di superficie utile nella misura della consistenza catastale. Il regolamento catastale del 1998 (D.P.R. n. 138 del 23.3.1998) prefigura l'impiego del metro quadrato di superficie catastale (per le unità appartenenti ai gruppi R, P e T). Le norme catastali non indicano uno standard di rilevazione metrica, ma indicano i criteri per la determinazione della consistenza catastale in base al computo delle superfici immobiliari. Occorre precisare che la consistenza catastale non è una misura fisica o tecnica (pur essendo espressa in queste unità di misura) ma è una misura estimativa che conteggia la superficie principale, i balconi, le aree scoperte, i vani accessori e le pertinenze ai soli fini della stima della rendita catastale. La misura della consistenza catastale opera infatti con la stessa logica della superficie commerciale calcolata nelle transazioni di mercato, ma misura le superfici secondarie in base a rapporti fissi stabiliti per l'intero territorio nazionale, mentre la superficie commerciale considera rapporti mercantili che variano spazialmente e temporalmente. La superficie catastale è quindi in contrasto con l'evidenza del mercato immobiliare, al quale è riferita la definizione della rendita catastale, oltre che con la pratica commerciale e professionale.

Lo standard di rilevazione dei dati. Nella revisione delle tariffe del 1990 si è proceduto al calcolo degli estimi a partire dalle quotazioni immobiliari relative alle compravendite, che sono sta-

te trasformate in redditi moltiplicandole per i saggi di fruttuosità. Nella realtà immobiliare italiana sono spesso proposte quotazioni immobiliari riferite a ampi contesti, come ad esempio per zona (centrale, periferica ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ecc.). Queste quotazioni forniscono indicazioni di massima che generalmente non ne permettono l'applicazione nel dettaglio della stima del singolo immobile.

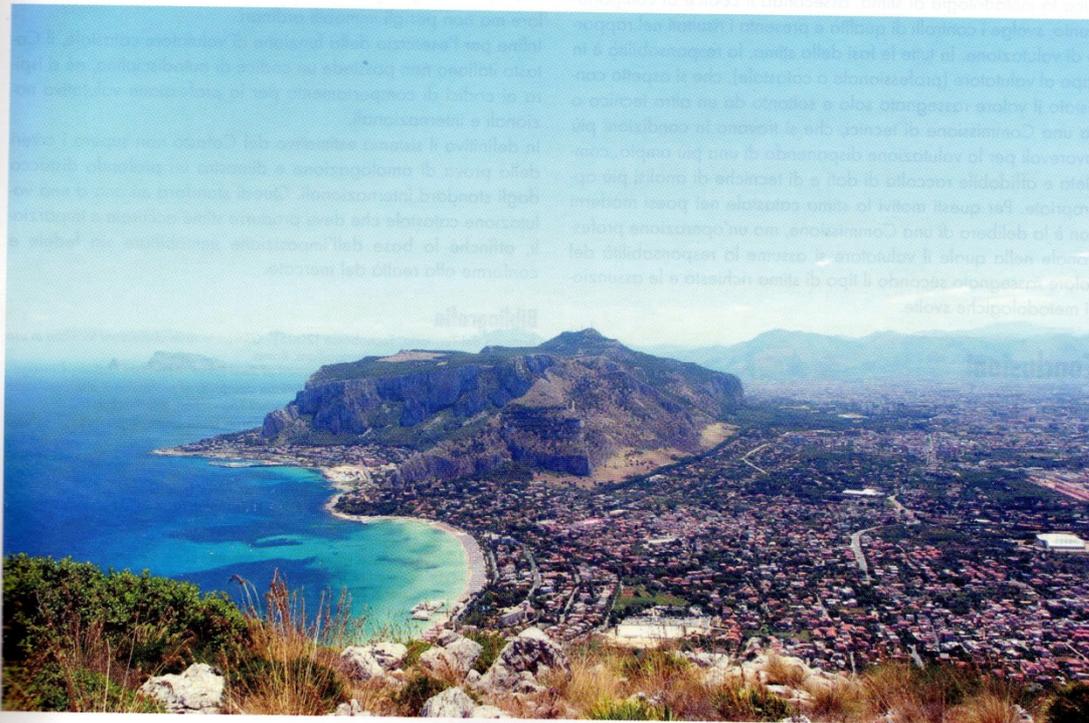
Lo standard di rilevazione dei dati non si riferisce alle quotazioni ma ai dati puntuali rilevati singolarmente nel mercato immobiliare. Un insieme di dati, rilevati in un segmento di mercato, costituisce un campione estimativo sul quale è possibile svolgere l'analisi statistica ed estimativa. La stima su larga scala non consente di utilizzare le quotazioni, perché si fonda su procedure di valutazione standardizzate e sulla verifica dei risultati della stima.

I procedimenti standard di stima. In linea di principio per la ricerca della rendita catastale delle unità immobiliari tipo, prescelte ai fini della determinazione delle tariffe, sono ammessi tutti i metodi di stima (I. Michieli). Al momento della formazione del Catasto edilizio nel 1939 i procedimenti seguiti per la determinazione della rendita catastale erano: a) il bilancio riferito al canone di affitto; e b) l'attribuzione di un appropriato saggio di interesse al capitale fondiario, aumentando il beneficio fondiario così ottenuto delle imposte e sovrimposte, per gli immobili urbani non affittati. La revisione degli estimi del 1990 ha seguito il secondo procedimento fissando i saggi di fruttuosità costanti per tutto il patrimonio immobiliare nazionale, in modo aprioristico e a livello centrale.

Il calcolo del reddito catastale si svolge per un Comune tipo rappresentativo della realtà immobiliare della zona censuaria, ed eventualmente uno o più Comuni sussidiari. Nel Comune tipo, per ogni categoria di immobili si definisce un'unità immobiliare tipo rappresentativa della realtà edilizia, appartenente a una data classe stabilita a priori. Le tariffe delle altre classi della stessa categoria si ottengono assegnando a ciascuna classe un punteggio secondo il diverso livello di redditività mostrato rispetto all'unità immobiliare tipo. Ciascun punteggio rappresenta il gradino della cosiddetta *scala di merito*. L'estensione delle tariffe agli altri Comuni della stessa zona censuaria, non dotati di un'unità immobiliare tipo, avviene con la costruzione di *scale di collegamento* a punteggio a partire dalle scale di merito costruite sull'unità immobiliare tipo del Comune tipo.

Non rilevando un campione statistico e non conoscendo la distribuzione di frequenza dei dati di mercato dai quali sono derivate le tariffe, la scelta dell'immobile tipo è interamente soggettiva. Le operazioni di stima vera e propria (bilancio) non si svolgono per tutte le classi della stessa categoria catastale né per tutti i Comuni della zona censuaria, supplendo per le classi con le scale di merito e per i Comuni con le scale di collegamento (entrambe soggettive).

I test. Il metodo catastale per classi e tariffe è affetto da un errore sistematico nella stima dei redditi degli immobili appartenenti alla stessa classe. Dato che si tratta di un errore sistematico, ai fini dell'applicazione dei test previsti dagli standard valutativi internazionali, questo errore potrebbe essere preliminarmente corretto conoscendo la sua entità in base alla forma della distribuzio-



ne dei redditi in seno alla classe catastale. Ma ciò non è possibile perché il reddito medio ordinario è calcolato su un immobile tipo scelto a priori e non sulla rilevazione di un campione statistico di redditi di immobili appartenenti alla classe. Di conseguenza l'applicazione dei test dell'errore di stima (livello) e della variabilità dell'errore (uniformità) non può fornire risultati attendibili, almeno fino a quando non si definisce la componente sistematica dell'errore totale.

Il test può essere applicato a posteriori sulla differenza tra il fitto di mercato e la rendita di un immobile oppure tra il prezzo di mercato e il valore catastale: nel primo caso la misura dell'errore è precisa solo per l'immobile tipo, per il quale è stato rilevato il fitto al momento della formazione o della revisione catastale; nel secondo caso l'errore è legato al moltiplicatore fisso con il quale si capitalizza la rendita.

I test di misura delle *performance* estimative possono essere applicati nella stima diretta degli immobili a destinazione speciale e particolare per il fatto che questi immobili sono stimati singolarmente.

Il codice di comportamento. Il sistema catastale italiano non possiede un codice di autodisciplina. Gli standard internazionali considerano la valutazione un'operazione professionale svolta da un valutatore onesto e competente, senza pregiudizi o interessi personali, i cui rapporti di valutazione siano chiari, non fraintendibili e contenenti tutti gli aspetti essenziali per la corretta interpretazione della valutazione stessa (*IVS, Codice di condotta*). In sintesi la valutazione è nella responsabilità del valutatore qualificato che conosce i dati di mercato, compie un sopralluogo, applica la metodologia di stima, asseconda il codice di comportamento, svolge i controlli di qualità e presenta i risultati nel rapporto di valutazione. In tutte le fasi della stima, la responsabilità è in capo al valutatore (professionale o catastale), che si aspetta contestato il valore assegnato solo e soltanto da un altro tecnico o da una Commissione di tecnici, che si trovano in condizioni più favorevoli per la valutazione disponendo di una più ampia, completa e affidabile raccolta di dati e di tecniche di analisi più appropriate. Per questi motivi la stima catastale nei paesi moderni non è la delibera di una Commissione, ma un'operazione professionale nella quale il valutatore si assume la responsabilità del valore assegnato secondo il tipo di stima richiesto e le assunzioni metodologiche svolte.

Conclusioni

Una prova di omologazione delle stime catastali consiste nell'applicazione di una serie di criteri definiti in base alla letteratura scientifica, agli standard valutativi internazionali e alla migliore pratica estimativa professionale. Questa prova funge da premessa per il riconoscimento delle stime catastali da parte degli organismi internazionali.

I criteri di omologazione sono essenzialmente: le definizioni dei valori catastali, lo standard di misura immobiliare, lo standard di rilevazione dei dati, i procedimenti di stima e il codice di comportamento.

Nelle stime catastali del nostro Paese, la definizione dei valori catastali propone in origine la rendita media ordinaria netta. Per gli immobili a destinazione ordinaria, il metodo per classi e tariffe

svolge la stima della rendita catastale dell'unità immobiliare tipo e successivamente ne indica le modalità di calcolo nel prodotto tra una quotazione patrimoniale e un saggio di fruttuosità. Per gli immobili a destinazione speciale e particolare, il metodo catastale compie la stima diretta della rendita catastale di ogni singola unità immobiliare, ma non indica regole di valutazione uniformi. Le stime catastali non prevedono alcuno standard di misura immobiliare, poiché la rendita catastale unitaria è riferita al vano o a misure metriche lorde o nette senza altre indicazioni in grado di poterle confrontare con gli standard professionali correnti. Le stime catastali non considerano uno standard di rilevazione dei dati finalizzato alle elaborazioni statistiche ed estimative, in quanto si riferiscono a consistenze immobiliari prefissate, a quotazioni tabellate e a saggi di fruttuosità stabiliti a livello centrale. Il metodo di valutazione catastale per classi e tariffe stima gli immobili raggruppandoli per classi e attribuendo loro un'unica tariffa. Questo metodo, oltre a essere intrinsecamente iniquo per gli immobili che presentano redditi unitari maggiori o minori della tariffa, si basa sui presupposti soggettivi delle scale di merito e di collegamento. Le tariffe catastali presentano dunque un errore sistematico di sovra e sottostima, del quale non si conosce la distribuzione di frequenza perché la tariffa è stabilita unicamente per l'immobile tipo e non sulle basi statistiche di un campione di immobili della stessa classe.

Secondo gli standard catastali internazionali, lo strumento primario per misurare la *performance* delle valutazioni su larga scala è lo studio di rapporti tra i valori stimati e i valori di mercato. Ciò richiede stime puntuali degli immobili, immobile per immobile. Ciò è possibile per gli immobili a destinazione speciale e particolare ma non per gli immobili ordinari.

Infine per l'esercizio della funzione di valutatore catastale, il Catasto italiano non possiede un codice di autodisciplina, né si ispira ai codici di comportamento per la professione valutativa nazionale e internazionale.

In definitiva il sistema estimativo del Catasto non supera i criteri della prova di omologazione e dimostra un profondo distacco dagli standard internazionali. Questi standard mirano a una valutazione catastale che deve produrre stime accurate e imparziali, affinché la base dell'imposizione immobiliare sia fedele e conforme alla realtà del mercato.

Bibliografia

- Agenzia del Territorio, Tecnoborsa (2005) - *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*. Roma.
- Appraisal Institute (2002) - *The Appraisal of Real Estate*. Appraisal Institute, Chicago.
- Appraisal Standards Board (2006) - *Uniform standards of professional appraisal practice and advisory opinions*. The Appraisal Foundation, Washington DC.
- AA. VV. (2002) - *I procedimenti di stima su larga scala (mass appraisal)*. *Quaderno CeSET*, 8.
- IAAO (1999) - *Mass Appraisal of Real Property*. International Association of Assessing Officers, Chicago.
- IVSC (2005) - *International valuation standards*. IVSC, London.
- Michieli I. (1987) - *Trattato di stima*. Edagricole, Bologna.
- OMI - *Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*. Agenzia del Territorio, Roma.
- RICS (2004) - *Appraisal and valuation standards*. Rics Book, Coventry.
- Tecnoborsa (2005) - *Codice delle valutazioni immobiliari*. Italian property valuation standard III edizione, Tecnoborsa, Roma.
- TEGVA (2003) - *European valuation standards*. Bell & Bain, Glasgow.

Autore

Marco Simonotti, professore ordinario di Estimo, Facoltà di Ingegneria, Dipartimento di Ingegneria delle Infrastrutture viarie, Università degli Studi di Palermo.