

Riforma del Catasto, si scoprono le carte!

Alcune considerazioni ed una proposta.

Ing. Tresoldi Flavio, Commissione Catasto Ordine degli Ingegneri di Milano

In questi giorni, in occasione di incontri tecnici con alcune organizzazioni imprenditoriali, di proprietari o professionali (Piacenza, Milano made expo etc.) i relatori dell'Agenda delle Entrate stanno lentamente scoprendo le carte sulle modalità con cui verranno prima individuati ed elaborati i campioni statistici poi individuati i due parametri base del nuovo sistema catastale cioè il valore e la rendita della unità immobiliare.

Sono cominciate a circolare proprio in questi giorni (o almeno solo in questi giorni il sottoscritto è riuscito ad averle) delle versioni di quello che potrebbe essere il decreto attuativo e, soprattutto, dei fondamentali allegati senza i quali lo stesso non sarebbe interpretabile.

Finalmente si è esplicitato che i **coefficienti** che interverranno nella fantomatica “funzione valore” sono sette (limitandoci alla futura categoria O/1, *abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui*), ciascuno poi con due-tre possibilità di graduazione.

Un coefficiente, “*intorno*”, è legato al contesto in cui l'unità immobiliare si trova e prevede tre qualifiche: *ricercato, ordinario e degradato*.

Tre coefficienti sono legati al fabbricato in cui l'unità è inserita:

- **Tipologia edilizia** (con tre qualifiche; *signorile, civile ed economica*).
- **Stato di conservazione** (con tre qualifiche; *ottimo, normale e pessimo*)
- **Ascensore** (con due qualifiche; *presente o assente*)

Tre coefficienti sono legati all'unità immobiliare specifica:

- **Superficie** (in mq. calcolati come da allagato C).
- **Piano** (con due qualifiche; *alto, basso*)
- **Affaccio** (con due qualifiche; *pregiato o ordinario*)

Dopo tutto il putiferio che era stato ipotizzato, con le formule impostate con il famoso numero “n” indefinito di coefficienti, personalmente ritengo che sette parametri siano un po' pochi, ma non è questo il punto.

Per poter elaborare i dati in modo statistico, dagli ambiti territoriali verranno estratte un certo n° di unità campione di cui si presume di conoscere vita, morte e miracoli, e sulla base di quelle si faranno elucubrazioni statistiche, scusate elaborazioni statistiche, che, una volta verificate sul posto da ancora fantomatici rilevatori, fra cinque anni porteranno alla individuazione del valore degli immobili per il triennio 2012-2014!

Quindi, se ho ben compreso, nel 2020 avremo i valori aggiornati al triennio 2012-2014!

E poi? ricominceremo da capo con le analisi campione?!

Probabilmente la risposta dell'Agenda c'è già ed è sicuramente seria e scientificamente fondata, però mi è venuto in mente che potrebbe esserci un modo estremamente semplice, affidabile e soprattutto immediatamente statisticamente elaborabile (e che potrebbe essere a costo nullo per lo Stato) per prepararci alle future analisi e verifiche dei valori di mercato e che potrebbero essere fatte quasi subito dopo la chiusura del triennio di riferimento.

Infatti, ora che si conoscono i parametri con cui verrà caratterizzato il valore delle unità immobiliari, perché non chiedere da subito che, in occasione di atti di trasferimento di proprietà, questi parametri vengano esplicitati e messi in modo da renderli immediatamente elaborabili in termini statistici?.

All'Agenda delle Entrate comincerebbero ad affluire dati statisticamente elaborabili in modo omogeneo e relativi non più ad un campione statistico ma alla vera “popolazione statistica” degli atti di trasferimento immobiliare.

Premesso che il prezzo dell'immobile e la sua superficie, come anche livello di piano categoria e classe catastale attuali, sarebbero già dati certi in possesso dell'Agenda e desumibili dagli atti di trasferimento (quindi nessun dato sensibile che non sia già noto all'Agenda e che potrebbe danneggiare o compromettere gli attori del trasferimento) l'acquisizione di questi parametri, oltre a preparare le future elaborazioni statistiche potrebbe servire anche a comparare e/o validare il lavoro in corso che è basato non sulla popolazione statistica ma su un suo campione (con tutti i limiti ed i problemi che la scelta e gestione del campione comportano) ed anche a rendere probabilmente più trasparente il mercato immobiliare italiano.

Allo stato attuale il mercato immobiliare italiano è tutt'altro che trasparente (nonostante ci siano stati alcuni netti miglioramenti), cioè non si riesce ad arrivare a fornire e/o ottenere valori certi e sicuramente comparabili dai dati desumibili dalle compravendite o pubblicizzazioni immobiliari, quindi tutta l'operazione messa in atto dall'Agenda potrebbe a mio avviso essere viziata da un difetto di fondo.

Se invece tutti i parametri caratterizzanti la funzione valore (sup. catastale, intorno, tipologia, stato di conservazione, ascensore, livello di piano ed affaccio) fossero obbligatoriamente dichiarati, alla stessa stregua della classificazione energetica, sia in fase di pubblicizzazione immobiliare (eventualmente facoltativa) sia in fase di trasferimento (obbligatoriamente), oltre al miglioramento della trasparenza del mercato si avrebbero già tutti i dati necessari alla elaborazione statistica immediata dell'evento.

- Ogni unità immobiliare pubblicizzata e/o compravenduta sarà quindi corredata da una stringa di quantità, valori, parametri e coefficienti che la contraddistinguono (associabili al file di voltura, inseribili in una banca dati e matematicamente e statisticamente elaborabili).

Ma come fare ad ottenere tutto ciò?.

Potrebbe essere molto semplice.

- **Per le nuove unità in accatastamento con procedura DOCFA**, oltre all'individuazione metrica, che viene già fatta con le procedure di tipo CAD-grafico, **dovrà essere prevista una stringa di dati (eventualmente implementabile con altri dati significativi che in futuro potrebbero caratterizzare l'immobile e la sua georeferenziazione) in cui verranno inseriti i sei elementi qualitativi** che intervengono nel calcolo della "funzione valore".

Tutte le nuove unità saranno quindi già individuate in modo corretto e matematicamente gestibile con procedimenti statistici.

- **Per le unità esistenti e che andranno in compravendita, successione o altra forma di trasferimento di proprietà questi nuovi dati dovranno essere individuati** dall'agenzia immobiliare, dal notaio o da un tecnico ed inseriti come elementi qualificanti nell'atto di compravendita, come del resto è già l'attestato di prestazione energetica.

Per la gestione della banca dati, **questa stringa di dati, potrà essere presentata con un DOCFA supersemplificato o una stringa simile allegata al file di Voltura.**

In questo modo in un tempo relativamente breve si avranno, a mio avviso, banche dati con dati uniformi, certi e statisticamente lavorabili e sarà gestibile anche la fase di transizione.

Se l'obbligo di presentazione delle nuove caratteristiche distintive delle unità immobiliari sarà reso obbligatorio da subito, anche prima che entrino in vigore le nuove rendite, già i primi valori in lavorazioni avranno basi certe ed uniformi.

Le previste revisioni triennali, come già evidenziato sopra, saranno poi sempre più prossime a valori certi e poco contestabili e su cui, anche a livello globale, si possano pensare vere azioni di equità e perequazione.

Dato che il ciclo medio con cui un'unità cambia proprietà è di circa 25 anni in un quinquennio si potrebbero avere già informazioni statisticamente lavorabili di una popolazione del 20% circa del totale; questa massa di dati non sarebbe più un semplice campione e le elaborazioni statistiche avrebbero una attendibilità decisamente superiore.

Nel giro di un quinquennio, quindi prima che questa fase iniziale del triennio 2012-2014 sia conclusa, a mio avviso potrebbe già essere possibile rendere uniforme, ed anche statisticamente più certo, il valore di una parte consistente del patrimonio immobiliare residenziale.

Dato che i tecnici del ministero sono sicuramente qualificati, quanto sopradetto sarà probabilmente già noto od in atto, anche se in altri termini; qualora non lo fosse o lo fosse in modo diverso, può darsi che alcune semplici considerazioni di un ingegnere di provincia possano rivelarsi di qualche utilità.

Questo è quanto, a mio personale parere.