

Risorsa stampata da: <http://www.geometri.cc>

Catasto

Riforma del Catasto e la definizione dell'algoritmo: la parola agli esperti

Entrerà in vigore il prossimo 28 gennaio il decreto sulle Commissioni censuarie (d.lgs. 17 dicembre 2014, n. 198) ed entro un anno dovranno essere insediate. Ma già la partita sulla riforma del catasto si sposta sui prossimi decreti attuativi previsti dalla legge sulla delega fiscale e, soprattutto, sul decreto che dovrà determinare quali saranno le **funzioni statistiche per elaborare l'algoritmo** che serviranno a calcolare, in base a diversi coefficienti, le rendite catastali ed il valore medio ordinario degli immobili, elementi su cui vengono poi calcolate le tasse.

Sugli elementi che concorrono a formare il nuovo algoritmo ha parlato diffusamente **Mirco Mion, presidente dell'Associazione geometri fiscalisti italiani** (<http://www.agefis.it/>) sulle pagine del quotidiano online Ediltecnico (leggi l'intervento di Mirco Mion (<http://www.ediltecnico.it/30253/riforma-catasto-commissioni-censuarie-in-gazzetta/>)).

Tra gli elementi che concorrono alla definizione dell'algoritmo, scrive Mion, vi sono l'ubicazione dell'immobile, i servizi presenti nel quartiere, l'esposizione, l'affaccio, lo stato di manutenzione, la presenza/assenza dell'ascensore, la classe di efficienza energetica del fabbricato ma, soprattutto, il valore medio ordinario che verrà determinato a partire dai valori di mercato al metro quadro per la tipologia immobiliare relativa.

Tutto bene, dunque? Non proprio.

Mion, infatti, sottolinea come la crisi perdurante nel mercato immobiliare pone un problema non da poco. Le compravendite, in base alle quali dovrebbe essere calcolato il valore medio di mercato degli immobili nelle diverse aree, ragiona il numero uno di AGEFIS, sono decisamente calate nel corso degli ultimi anni, così che in numerosissimi comuni non è possibile avere un campione sufficiente da cui desumere i dati necessari.

Il rischio è, quindi, che le zone si allarghino decisamente, fino a rendere non più significativi e reali i valori di mercato attribuiti agli immobili dell'area.

Sul tema e in risposta alle valutazioni di Mion è intervenuto anche **Roberto Tauci di**

Valorimmobiliari (<http://www.valorimmobiliari.com/>), secondo cui determinare il valore medio ordinario dai valori di mercato al metro quadro è un grave errore.

"Il valore determinato su valori di mercato calcolato sulle compravendite presenta due gravissime carenze", dice Tauci. "La prima è data dalla mancanza di dati sia per scarsità di contratti, sia per scarsità di dati nei contratti (stato di manutenzione; livello di piano; ascensore no, ascensore no ma installabile, ascensore sì; classe energetica, superficie convenzionale composta da superficie esterna lorda più superfici secondarie e pertinenziali opportunamente ponderate); la seconda carenza è determinata per *l'incerta* attendibilità di dichiarazione di prezzo di compravendita".

Inutile nascondersi dietro ad un dito, continua Tauci.

"Il nostro ragionamento", conclude Tauci, "si basa su stime fatte da professionisti certificate che, confrontandosi tra loro, nella stessa zona, determinano un valore medio di riferimento "ragionevolmente certo" sul quale poi calcolare tutto il patrimonio edilizio esistente. Equità fiscale a gettito invariato".