



ASSOEDILIZIA
ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
FONDATA NEL 1894

Con il patrocinio di **GRUPPO24ORE**

Attuazione della delega governativa alla revisione del catasto fabbricati

Panoramica sui probabili sviluppi

Milano, 29 aprile 2014

Ing. Antonio Iovine
antonio.iovine@territorio.it



IL CATASTO DEI FABBRICATI

PREGI – DIFETTI ?

*IL NUOVO CHE
INCALZA*



L'ATTUALE CATASTO EDILIZIO URBANO

OBSOLETO

I MALI DELL'ATTUALE CATASTO EDILIZIO URBANO

- ❖ Il sistema, così come è stato progettato negli anni '40, è finalizzato ad una lettura statica del territorio (da aggiornare periodicamente)
- ❖ Le revisioni decennali parziali o generali del classamento presenti nell'ordinamento del catasto non sono state eseguite.
- ❖ Le unità tipo di comparazione per il classamento non sono state rese pubbliche ed aggiornate
- ❖ Del pari non sono state rese note le declaratorie locali per l'attribuzione della categoria
- ❖ Per le unità a destinazione speciale, spesso, non sono stati resi noti i prezziari utilizzati



Non trasparenza - Sperequazione

I MALI DELL'ATTUALE CATASTO EDILIZIO URBANO

ATTENZIONE POTREBBERO RIPRESENTARSI
ANCHE NEL NUOVO SISTEMA ESTIMATIVO

Non sono sufficienti per prevenirli l'informatizzazione e qualche algoritmo



Occorre una forte motivazione politica/sociale - condivisione – controlli tecnico/fiscali

e attenzione costruttiva e propositiva, in fase di legislazione

I nuovi estimi determinati con il D.M. 20/1/1990

- 0 Decisione del Tar del Lazio n. 1184 del 16 maggio 1992
1. Decreto Legge del 23/01/1993 n. 16 - convertito con modificazioni dalla legge n. 75 del 24/03/1993
2. Delega al Governo prevista dalla legge 28/12/1995, n. 545 (legge finanziaria per il 1996)
3. { Delega al Governo prevista dalla legge 23/12/1996, n. 662 (legge finanziaria per il 1997) }
 { Il processo revisionale previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 }
4. Disegno di legge di Padoa Schioppa presentato il 4/10/2006 (A.C. 1762)
5. Disegno di legge di Mario Monti a fine 2011, inizio 2012, (A.C. 5291)
- 6. L'attuale delega: Legge 11 marzo 2014, n. 23**

I principi fissati con la legge 11 marzo 2014, n. 23

Emanazione dei decreti legislativi entro 12 mesi (26/3/2015)

(art. 2, comma 1)

- a) coinvolgimento dei comuni, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate;
- b) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni per la partecipazione all'accertamento catastale;
- c) mappe catastali anche basate sulla sovrapposizione del rilievo areofotogrammetrico all'elaborato catastale;
- d) definire gli ambiti territoriali (zone censuarie microzone e/o altro);
- e) valorizzare e stabilizzare le esperienze di decentramento catastale comunale già avviate in via sperimentale;
- f) periodo economico di riferimento: triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

I principi fissati con la legge 11 marzo 2014, n. 23

Emanazione dei decreti legislativi entro 12 mesi (26/3/2015)

(art. 2, comma 1)

g) nuove definizioni delle destinazioni d'uso catastali ordinarie e speciali (categorie);

h) determinare il valore patrimoniale medio ordinario;

i) determinare la rendita media ordinaria;

l) adeguamento periodico dei valori e delle rendite delle unità immobiliari urbane;

m) unità immobiliari di interesse storico e artistico: adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio e della rendita media, che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione, nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.

I principi fissati con la legge 11 marzo 2014, n. 23

(art. 2, comma 2)

2. Le funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera *h*), numero 1.2), e lettera *i*), numero 1), tengono conto della complessità delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico.

(art. 2, comma 3)

a) ridefinire competenze e funzionamento commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, anche introducendo **procedure deflattive del contenzioso**,, **rappr. Enti Locali**, di professionisti, **magistrati**, docenti, **esperti di statistica e di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare**

b) cooperazione tra Agenzia e comuni, nella formazione dei nuovi estimi, predisponendo piani operativi e tempi certi di attuazione; in assenza dei quali l'Agenzia provvederà a determinare, **in via provvisoria, valori e rendite** che esplicheranno efficacia sino all'attribuzione definitiva, da parte della stessa Agenzia; ⁸

I principi fissati con la legge 11 marzo 2014, n. 23

(art. 2, comma 3)

- c) prevedere per l'Agenzia delle entrate la possibilità di impiegare **tecnici indicati dagli ordini e dai collegi professionali**, nonché di utilizzare i dati e le informazioni sugli immobili posseduti, forniti direttamente dai **contribuenti**;
- d) garantire, a livello nazionale, da parte dell'Agenzia la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato nei rispettivi ambiti territoriali;
- e) ripartizione delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie tra i soggetti che esercitano le funzioni catastali;
- f) adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, compresi quelli telematici, per portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite;
- g) **pubblicazione delle funzioni statistiche** e delle relative note metodologiche ed esplicative;
- h) riordino delle norme vigenti che regolano il sistema catastale dei fabbricati, nonché delle sanzioni tributarie per la violazione di norme catastali;

I principi fissati con la legge 11 marzo 2014, n. 23

(art. 2, comma 3)

i) Individuare il periodo d'imposta per le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali;

l) garantire l'**invarianza del gettito** delle singole imposte;

m) monitoraggio, attraverso relazioni del Governo al Parlamento dell'invarianza di gettito, per assicurarla **anche mediante successivi interventi correttivi**;

n) forme di tutela anticipata del contribuente in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'**autotutela amministrativa**, con obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza;

o) redistribuzione dei trasferimenti perequativi per la finanza comunale;

p) incentivi per adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica;

q) abbattimenti del carico fiscale che tengano conto delle condizioni di inagibilità o inutilizzabilità determinate da eventi sismici;

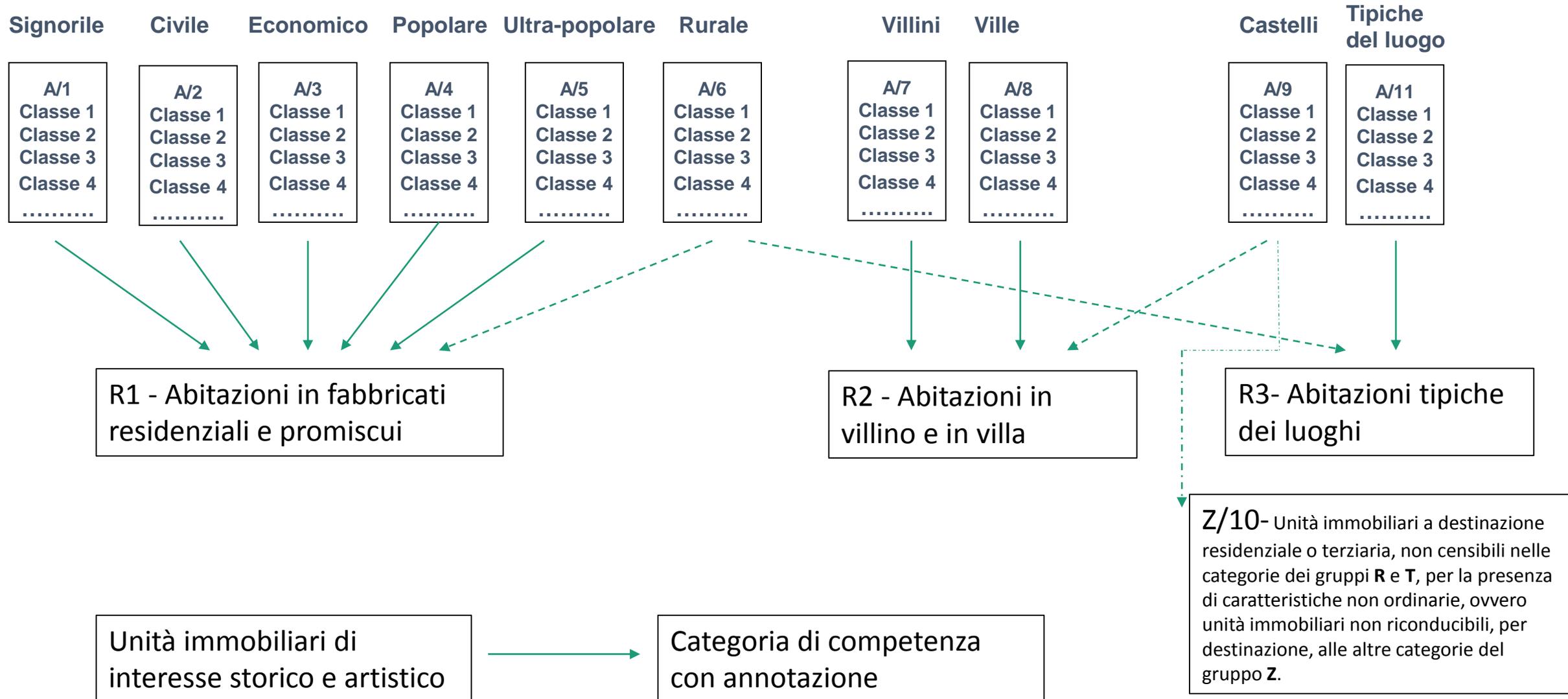
r) e s) disposizioni per Province Autonome Trento e Bolzano e Reg. Friuli Venezia Giulia

QUADRO DI RAFFRONTO TERMINOLOGIA TRA VECCHIO E NUOVO SISTEMA ESTIMATIVO

Caratteri e concetti	Sistema attuale	Nuovo sistema
Natura dei dati d'estimo	Solo dati di reddito delle unità immobiliari	Ci sarà, per ogni unità immobiliare, l'indicazione sia della rendita e sia del valore patrimoniale
Parametro di consistenza	Gruppo A in vani; Gruppo B in m ³ ; Gruppo C in m ² .	Tutte le unità immobiliari saranno misurate con il metro quadro di superficie lorda
Zona censuaria e microzona	Sono presenti entrambi, ma la microzona non ha effetti sul calcolo della rendita	Saranno ridefiniti i concetti. La microzona giocherà un ruolo rilevante nel calcolo degli estimi
Segmento immobiliare	Concetto non direttamente presente	Sarà l'ambito distintivo di territorio e destinazione d'uso dove vigerà una medesima regola di determinazione degli estimi
Tariffe d'estimo	Concerne la rendita unitaria per destinazione d'uso e classe di redditività	Sono sostituite dagli algoritmi di calcolo statistico o matematico degli estimi
Unità tipo	Il catalogo delle unità immobiliari preso in esame per il calcolo delle tariffe e per la comparazione ai fini del classamento	Le unità costituenti il campione selezionato per costruire la funzione di stima (algoritmo di calcolo degli estimi)
Parametri di stima	Consistenza, categoria, classe.	Molteplici caratteristiche tecniche: consistenza, posizione, tipologia edilizia, stato di conservazione
Algoritmo di calcolo	Rendita = consistenza x tariffa	Funzione statistica o matematica, multiparametrica
Quadro di qualificazione	Notevolmente esteso in 5 gruppi di categorie	Ridotto in 4 gruppi di destinazioni d'uso con accorpamenti ed individuazione di nuove destinazioni d'uso
Riferimento estimi	Biennio 1988-89	Triennio antecedente entrata in vigore nuovo sistema.

Le nuove destinazioni d'uso (Categoria catastale)

Il gruppo R – Unità residenziali secondo il DPR 138/98



I gruppi P - T secondo il DPR 138/98

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 – Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 – Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 – Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 – Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 – Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 – Negozi e locali assimilabili.

T/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 – Pensioni.

T/5 – Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 – Stalle, scuderie e simili.

T/7 – Uffici, studi e laboratori professionali.

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 – Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 – Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 – Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 – Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 – Ospedali.

V/6 – Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 – Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

**I gruppi speciali
secondo il DPR 138/98**

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria, produttiva e diversa)

Z/1 – Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 – Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 – Unità immobiliari per funzioni terziario – commerciali.

Z/4 – Unità immobiliari per funzioni terziario – direzionali.

Z/5 – Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 – Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 – Stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli.

Z/8 – Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10- Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Le case di lusso?

Sparendo le vecchie categorie cui erano correlate alcune norme fiscali rimane viva la disposizione di base (DM 2/8/1969) per l'individuazione della case di lusso.

Ma come si individuano?

È forse arrivato il momento di costituire un database unico nazionale (Agenzia Entrate /comuni) agganciato al catasto ?

L'ipotesi sembra verosimile ed analoga alla problematica degli immobili di interesse storico che debbono essere riconoscibili in catasto.

Le esenzioni IMU per le ex categorie del gruppo E

Sparendo le vecchie categorie del gruppo E deve essere adeguata la normativa di esenzione già prevista dall'art. 7 D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

- ✓ Avviene per **segmento immobiliare** tipologico-edilizio e territoriale

Quindi un segmento immobiliare deve essere individuato per i caratteri tipologici edilizi (ad es. categoria R/1) e dal perimetro territoriale (microzona, gruppo di microzone, intero comune, gruppi di comuni) per il quale si utilizzerà uno specifico algoritmo di calcolo.

La nuova rendita ed il valore patrimoniale saranno determinati con regole specifiche per ogni segmento immobiliare.

Il calcolo dei nuovi estimi

- ✓ La **consistenza catastale** sarà determinata secondo il parametro del metro quadrato di superficie per le unità a destinazione ordinaria

Le regole per il calcolo della superficie convenzionale catastale possono essere quelle già fissate con il DPR n. 138/98.

Ma sono possibili anche perfezionamenti in quanto le superfici già acquisite dal catasto sono registrate separatamente per ogni ambiente tipologico (vani principali, accessori indiretti, balconi, aree cortilizie, ecc.).

Quindi, senza appesantimenti operativi, potrebbero essere variati i pesi relativi dei vari ambienti o, a volte, disattesa qualche tipologia di ambiente.

Il calcolo dei nuovi estimi

- ✓ Il legislatore indica che il nuovo sistema estimativo faccia riferimento al **valore normale**.

Fornendo anche una definizione sintetica dei valori normali, approssimandoli ai valori medi ordinari, espressi dal mercato.

Una locuzione, tutto sommato, analoga a quelle riportate nelle leggi di formazione degli attuali catasto dei terreni e del catasto edilizio urbano, che esclude la valutazione di casi singolari che eccedano l'ordinarietà (prezzi estremamente alti o bassi).

Il calcolo dei nuovi estimi

- ✓ L'**algoritmo di calcolo** sarà, in definitiva, un'espressione matematica nella quale entreranno più parametri di stima.

Ciò indipendentemente dalla metodologia operativa di determinazione dell'algoritmo di calcolo, che come fissato dalla norma delega può derivare da:

- ✓ funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale;
- ✓ procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;
- ✓ criterio del costo, qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato;
- ✓ criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

Le funzioni matematiche hanno la forma seguente:

$$Y = f (X_1, X_2, \dots X_n)$$

dove **Y** è la variabile dipendente: nel nostro caso una volta la rendita e l'altra volta il valore patrimoniale

X le variabili indipendenti che caratterizzano con il loro valore specifico l'unità immobiliare

f una espressione logico-matematica

Le caratteristiche degli immobili influenti sulla stima

Sono molteplici: la classificazione classica è tra estrinseche ed intrinseche.

Saranno prese in considerazione solo le più rilevanti in maniera differenziata per tipologie di segmento immobiliare. Ad esempio:

- ✓ ubicazione;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ vetustà;
- ✓ stato di conservazione;
- ✓ livello di piano;
- ✓ classe di superficie;
- ✓ **prospicenza locale;**
- ✓ **affaccio;**
- ✓

$$Y_j = b_0 \times X_{j1}^{b_1} \times \dots \times X_{ji}^{b_i} \times \dots \times X_{jn}^{b_n}$$

dove:

Y_{ji} = il valore dell'immobile j-esimo variabile da 1 a m, con m numero delle osservazioni

X_{ji} = il valore del parametro i-esimo dell'immobile j-esimo

b_i = coefficiente numerico per ogni parametro con i variabile da zero ad n con n numero dei parametri tecnici presi in considerazione

L'algoritmo statistico- matematico

Le funzioni matematiche lavorano su numeri per cui, oltre ad individuare l'espressione (formula) specifica occorre anche preliminarmente capire come trasformare in coefficienti numerici alcune caratteristiche qualitative dei beni immobili.

Variabili indipendenti e livelli di variabilità							
X ₁ Posizione relativa		X ₂ Tipologia edilizia		X ₃ Vetustà		X ₄ Stato di conservazione	
Qualità parametro	Valore parametro	Qualità parametro	Valore parametro	Qualità parametro	Valore parametro	Qualità parametro	Valore parametro
					n. anni		
Centralissima	1,20	Intensiva	0,90	n. anni	elevato a -0,08	Buono	1,00
Centrale	1,10	Piccolo condom.	1,00			Normale	0,90
Semicentrale	1,00					Insufficiente	0,85
Periferica	0,90						
Degradata	0,80						
X ₅ Livello di piano		X ₆ Affaccio prevalente		X ₇ Finiture			
Qualità parametro	Valore parametro	Qualità parametro	Valore parametro	Qualità parametro	Valore parametro		
terra	0,90	Ottimo	1,10	Civili	1,00		
piano intermedio	1,00	Buono	1,00	Economiche	0,85		
attico	1,10	Ordinario	0,90	Popolari	0,75		

ANALISI DI REGRESSIONE MULTIPLA ESPONENZIALE NEI COEFFICIENTI

	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	Y	Valore da regressione	scarto % tra stima e prezzo mercato (rapp. Stima)
Numero d'ordine	superficie	tipologia	stato manut	piano	posizione relativa	vetustà	finiture	prezzo di mercato in euro		
1	170	0,90	1,00	1,00	0,80	0,76	1,00	353.600	339.263,24	-4,23%
2	161	1,00	1,00	1,10	1,00	0,76	1,00	470.925	492.328,21	4,35%
3	160	0,90	1,00	0,90	1,00	0,83	0,85	374.400	348.783,60	-7,34%
4	141	0,90	1,00	1,00	1,00	0,83	0,85	329.940	343.320,67	3,90%
5	143	1,00	0,85	0,90	1,00	0,79	1,00	325.325	335.105,55	2,92%
6	138	1,00	0,85	1,00	1,00	0,79	1,00	385.710	357.730,60	-7,82%
7	145	1,00	0,85	1,10	1,20	0,76	1,00	480.675	488.803,95	1,66%
8	146	1,00	0,90	1,00	1,00	0,76	1,00	379.600	380.764,08	0,31%
9	147	1,00	0,90	1,10	1,00	0,79	1,00	429.975	431.998,49	0,47%
10	50	1,00	0,85	0,90	1,00	0,76	0,85	104.000	107.241,15	3,02%
11	55	0,90	0,85	1,00	1,00	0,76	0,85	114.400	119.607,14	4,35%
12	60	0,90	0,90	0,90	1,00	0,79	0,85	124.800	126.652,14	1,46%
13	60	0,90	0,90	0,90	0,80	0,79	0,85	97.500	97.657,95	0,16%
14	60	0,90	0,90	1,00	1,00	0,79	0,85	136.500	139.570,25	2,20%
15	50	0,90	1,00	0,90	1,00	0,83	0,85	130.000	123.414,27	-5,34%
16	80	1,00	0,85	0,90	1,00	0,83	0,75	156.000	156.426,32	0,27%
17	75	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	180.375	181.688,26	0,72%
18	70	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,75	163.800	174.341,94	6,05%
19	89	0,90	0,90	1,00	1,00	0,83	0,75	185.120	184.225,88	-0,49%
20	110	0,90	1,00	1,00	1,00	0,79	0,75	243.100	228.592,19	-6,35%
21	90	1,00	0,85	0,90	1,00	0,76	0,85	187.200	181.286,80	-3,26%
22	75	1,00	0,85	1,00	1,00	0,76	0,85	175.500	169.755,28	-3,38%
23	88	1,00	0,90	0,90	1,00	0,76	0,85	177.320	185.742,35	4,53%
24	97	1,00	0,90	1,00	1,00	0,79	0,85	245.895	230.613,51	-6,63%
25	94	0,90	1,00	0,90	1,00	0,79	0,85	213.850	205.242,79	-4,19%
26	80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	234.000	248.593,22	5,87%
27	110	0,90	0,85	0,90	0,80	0,83	1,00	207.350	200.779,28	-3,27%
28	100	0,90	0,85	1,00	1,00	0,83	1,00	260.000	263.531,77	1,34%
29	78	0,90	0,85	1,10	1,00	1,00	1,00	309.270	276.845,81	-11,71%
30	78	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	243.360	240.526,48	-1,18%
31	115	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	381.225	354.785,89	-7,45%
32	101	1,00	0,90	1,10	1,00	0,83	1,00	308.555	326.488,17	5,49%
33	95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,83	1,00	296.400	278.791,53	-6,32%
34	90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	275.000	288.510,87	4,58%

Elenco unità immobiliari campionarie per la costruzione della funzione di stima

L'algoritmo statistico- matematico

VARIABILI INDIPENDENTI

- X_1 = superficie espressa in m^2 ;
- X_2 = tipologia edilizia;
- X_3 = stato di manutenzione;
- X_4 = livello di piano;
- X_5 = posizione relativa rispetto al centro della città;
- X_6 = numero di anni dalla data di costruzione o di ristrutturazione generale dell'unità immobiliare (vetustà);
- X_7 = livello di qualità delle finiture

CAMPIONE DI 85 UNITA'

DATI STATISTICI CAMPIONE

	superf.	tipologia	stato manut	piano	posiz. relativa	vetustà	finiture	prezzo mercato
min	47	0,90	0,85	0,90	0,80	0,70	0,75	97.500,00
max	200	1,00	1,00	1,10	1,20	1,00	1,00	744.900,00
var%	325,53%							664,00%
medi	113							283.048,24

L'algoritmo statistico- matematico

$$Y = 6.319 * X_1^{0,893} * X_2^{0,694} * X_3^{0,776} * X_4^{0,922} * X_5^{1,165} * X_6^{0,995} * X_7^{0,103}$$

Risultati regressione										
	b1	b2	b3	b4	b5	b6	b7	bo	DISTRIBUZIONE SCARTI	
Coefficienti	0,893	0,694	0,776	0,922	1,165	0,995	1,037	6.319		
$\sigma(t)$	0,014	0,132	0,088	0,088	0,091	0,075	0,058			
Test t(i)	64,333	5,248	8,848	10,475	12,796	13,344	17,876	126,316	Unità con scarto < del 5%	60
Altri parametri statistici	r2	0,989	s(r2)		F	749,375			Unità con scarto tra 5% e 10%	18
									Unità con scarto tra 10% e 15%	7
errore standard		17.879							Unità con scarto tra 20%	0
errore % relativo		6,32%							Unità con scarto > del 25%	0
									TOTALI	85

L'algoritmo statistico- matematico

$$Y = 6.319 * X_1^{0,893} * X_2^{0,694} * X_3^{0,776} * X_4^{0,922} * X_5^{1,165} * X_6^{0,995} * X_7^{0,103}$$

X_1 = superficie espressa in m²;

X_2 = tipologia edilizia;

X_3 = stato di manutenzione;

X_4 = livello di piano;

X_5 = posizione relativa rispetto al centro della città;

X_6 = vetustà;

X_7 = livello di qualità delle finiture

X_1 =	m ²	137
X_2 = piccolo condominio	coeff.	1,00
X_3 = buono	coeff.	1,00
X_4 = attico	coeff.	1,10
X_5 = semicentrale	coeff.	1,00
X_6 = 10 anni	coeff.	0,83
X_7 = civili	coeff.	1,00

$$Y = 6.319 * 137^{0,893} * 1,00^{0,694} * 1,00^{0,776} * 1,10^{0,922} * 1,00^{1,165} * 0,83^{0,995} * 1,00^{0,103} = \text{€ } 465.189,43$$

95% di probabilità che il valore sia compreso nell'intervallo € 465.189,43 – 3*17.879 e € 465.189,43 + 3*17.879
€ 411.552,40 < valore < € 518.826,40⁸

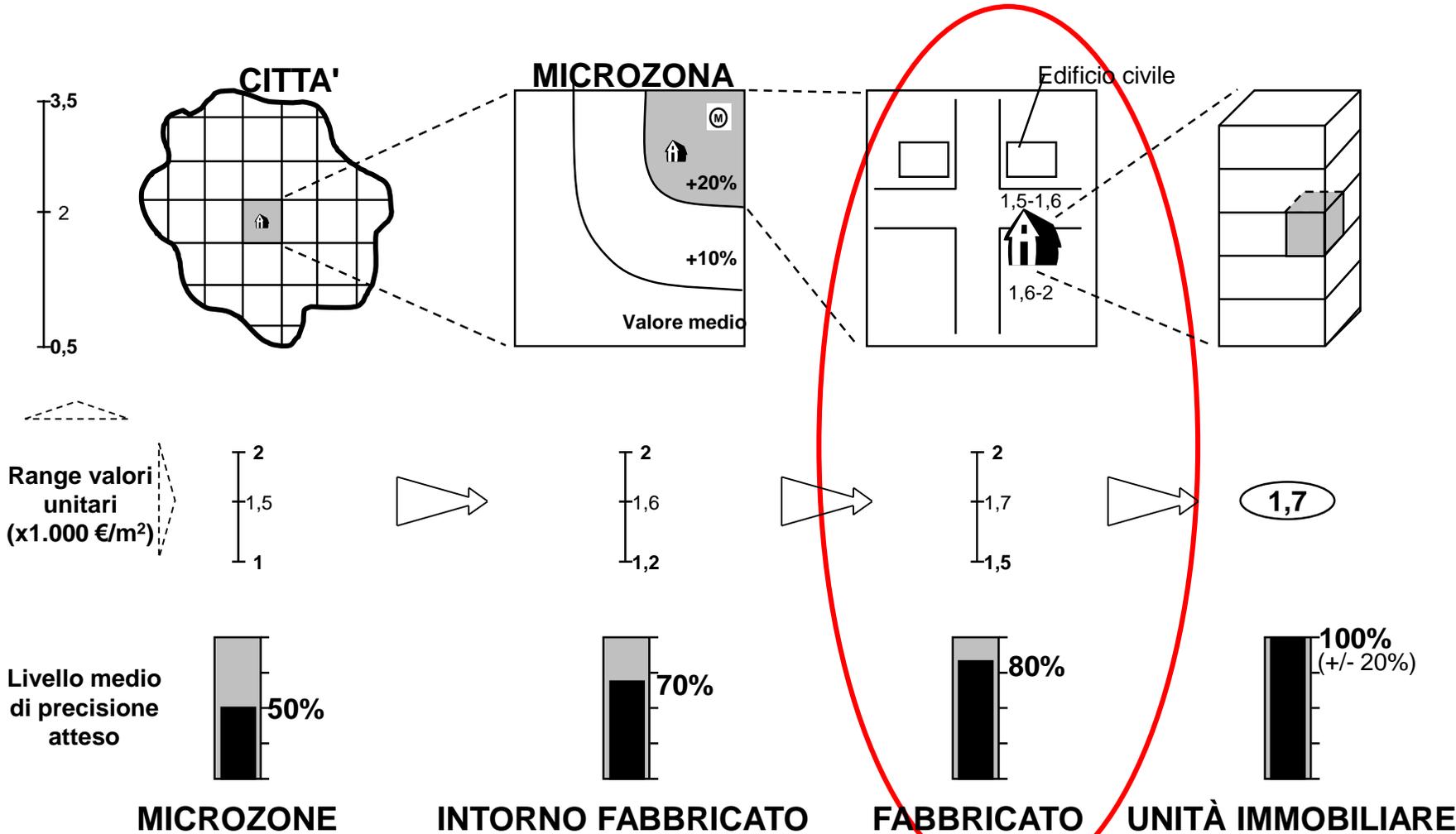
L'algoritmo statistico- matematico

Metodologia mista statistico-matematica/empirica
(semplificazioni operative)

$$Y_j = \underbrace{b_o \times X_{j1}^{b_1} \times \dots \times X_{ji}^{b_i} \times \dots \times X_{jn}^{b_n}}_{1^\circ \text{ componente}} \times \underbrace{C_p \times C_s}_{2^\circ \text{ componente}}$$

1° componente
(valore medio edificio)

2° componente
(agg. Piano e sup.)



Dal valore unitario per m² di superficie di edificio si può adattare il valore alla singola unità tenendo conto del livello di piano e della classe di superficie con coefficienti di aggiustamento.

Ciò consente di eliminare tre variabili indipendenti dalle analisi statistiche.

Esempio di funzione mista

$$Y = (3795 * X_1^{0,892} * X_2^{0,746} * X_3^{1,23} * X_4^{0,89} * X_5^{1,019}) * K_{\text{piano}} * K_{\text{sup}}$$

K_{piano} = è il coefficiente di apprezzamento del livello di piano, la cui variabilità è come da tabelle in precedenza esposte assumibile, per il campione in esame, in 1,00 per piano intermedio ; 0,90 per piano terra ; 1,10 per piano attico.

K_{sup} = è il coefficiente di apprezzamento della classe di superficie cui associare l'unità immobiliare. Nel caso in esame, tre livelli: 1,00 per superfici $> 60 \text{ m}^2$ ma $< 130 \text{ m}^2$; 0,90 per superfici $> 130 \text{ m}^2$; 1,10 per superfici $< 60 \text{ m}^2$.

X_1 = tipologia edilizia;

X_2 = stato di manutenzione;

X_3 = posizione relativa rispetto al centro della città;

X_4 = vetustà;

X_5 = livello di qualità delle finiture

Nelle situazioni di staticità del mercato, di insufficiente disponibilità di dati economici di mercato, (carenza di corrispettivi realistici negli atti di compravendita) ovvero in presenza di un numero ridotto di unità immobiliari nell'ambito territoriale di riferimento, potranno essere adottati altri criteri di stima previsti dalla disciplina dell'estimo e precisamente **metodi standardizzati multi parametrici**, quali:

- ❖ sintetico comparativi;
- ❖ a costo di riproduzione, deprezzato in ragione della vetustà della costruzione;
- ❖ per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dall'immobile.

Le altre metodologie di stima

Tipologia di immobili	Parametro sintetico di stima
Opifici	metro cubo v.p.p.
Alberghi e pensioni	numero di camere
Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	numero di posti a sedere oppure metri quadrati lordi
Case di cura ed ospedali	numero di posti letto
Autorimesse e parcheggi	Numero posti auto
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	numero di posti a sedere oppure metri quadrati lordi
Centrali elettriche	Mw di potenza erogabile
Raffineria petrolifera	Barili/giorno
Stazioni rifornimento carburanti	Litri erogati/anno

Probabilmente saranno necessari coefficienti di aggiustamento per tenere conto di altri fattori

- ❖ Il modello estimativo per il nuovo catasto dei fabbricati delineato dal legislatore ha sicuramente un **livello qualitativo superiore** rispetto a quello vigente.
- ❖ Fornisce **garanzie di maggiore trasparenza** rapportando la rendita e il valore patrimoniale ad un'espressione matematica che utilizza più parametri di stima che possono assumere valori individuati in intervalli predeterminati. Per ciascuno di essi ad ogni immobile competerà uno specifico valore in relazione alle proprie caratteristiche.
- ❖ La trasparenza sarà però garantita solo con **l'adozione di regole standardizzate** per l'attribuzione del valore numerico di ciascun parametro di stima, la **pubblicazione delle funzioni di stima, dei dati delle relative unità immobiliari campionarie e dei prezzi di mercato assunti a riferimento**. Diversamente nemmeno l'Organo giudicante sulle controversie può esprimersi.
- ❖ Come in tutte le iniziative, per un ordinario successo, ad un buon progetto deve seguire una **fedele esecuzione**.
- ❖ Occorre disciplinare come trattare **casi di singolarità** delle unità immobiliari per le quali i risultati della funzione di stima possano risultare incoerenti (fatta salva che sia stata assicurata l'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia nella gestione immobiliare).

- ❖ In materia di stima catastale ed estimativa immobiliare in genere, il legislatore non ha pensato ad istituire una **sezione speciale delle Commissioni Tributarie**. Forse potrebbe essere opportuno.
- ❖ Appare troppo flebile la **presenza delle Associazioni di categoria dei proprietari** di immobili nel nuovo organigramma delineato per le Commissioni Censuarie. (Nelle Commissioni Provinciali di Esproprio gli agricoltori sono rappresentati con tre membri, sin dal 1971).
- ❖ Perché il nobile principio de «**la tutela dell'unico immobile non di lusso** e tenendo conto, nel caso delle detrazioni relative all'IMU, delle condizioni socio-economiche e dell'ampiezza e della composizione del nucleo familiare, come rappresentate nell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), anche alla luce dell'evoluzione, fino alla piena attuazione della revisione prevista dal presente articolo, cui sarà soggetto il sistema tributario locale» deve derivare solo dai redditi da immobile (invarianza del gettito immobiliare) e non anche da ogni altra fonte di reddito prodotto nel Paese?
- ❖ Una adeguata esplicazione della **tutela anticipata** del contribuente che faccia scattare i termini per il ricorso tributario solo dal momento di ricezioni di risposta alla preliminare richiesta in autotutela.
- ❖ Corretta individuazione delle **spese da detrarre dal canone lordo** ai fini del calcolo della rendita (non può certo essere il 5% individuato per altri fini fiscali).
- ❖ Categoria catastale **autonoma o vincolata** alla destinazione edilizia comunale o uso commerciale autorizzate?