

* Gianni Guerrieri
 ** Maurizio Festa
 *** Erika Ghirardo

Equità degli estimi catastali e metodi semplificati

DOI: 10.14609/Ti_2_14_7i

INTRODUZIONE

Il tema della tassazione immobiliare ha suscitato negli ultimi tempi un intenso dibattito. Una delle questioni attorno alla quale si è concentrata la discussione ha riguardato e sta riguardando anche la formazione delle basi imponibili desunte oggi dalle rendite catastali vigenti. In particolare, si sottolinea l'iniquità che i valori attualmente censiti in catasto generano nel sistema fiscale e, quindi, la necessità del suo superamento.

Come è noto tale iniquità dipende dalla mancata revisione delle tariffe d'estimo (relative al biennio 1988-89) e del classamento (a volte fermo all'impianto del Catasto urbano), dalle modalità di calcolo della base imponibile mediante i moltiplicatori (in particolare per l'IMU), espressione questi ultimi di una forma convenzionale (ma certamente distorsiva) di saggio di rendimento, e divenuti oramai strumenti per la variazione del gettito.

È da oltre vent'anni che i Governi succedutisi e il Parlamento hanno individuato la soluzione, per tale iniquità, nella revisione delle vigenti rendite catastali. Tuttavia, di fatto non si è mai riusciti a dare avvio a un vero e proprio processo di riforma. In questi anni, infatti, si è solo riusciti a introdurre e ad attuare norme "tampone" come i commi 335 e 336 dell'art.1 della legge del 30 dicembre 2004, n. 311¹, per la revisione del classamento di taluni ambiti territoriali o di talune unità immobiliari, arginando le iniquità più evidenti, oppure mediante le norme che hanno permesso di utilizzare il telerilevamento per scovare immobili mai censiti in catasto.²

In più occasioni sono state inoltre discusse soluzioni su più ampia scala, ma comunque di natura transitoria, che potessero rappresentare un primo passo verso il recupero di equità della tassazione immobiliare, con minimo impiego di risorse e veloci tempi di attuazione.

* Direttore centrale Osservatorio mercato immobiliare e Servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate

** Responsabile Ufficio Statistiche e Studi Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

*** Funzionario Ufficio Statistiche e Studi Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

¹ Il comma 335 consente ai Comuni di richiedere all'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) una operazione di revisione dei classamenti nelle microzone del comune che risultassero con un rapporto tra valore di mercato e valore catastale significativamente diverso dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali. E' stato richiesto e applicato in 17 Comuni. Il comma 336, invece, prevede che il Comune possa richiedere al proprietario la regolarizzazione catastale per interventi edilizi che avrebbero richiesto una variazione catastale che non è stata mai presentata; in mancanza di adempimento da parte del proprietario interviene in surroga l'Agenzia.

² Con l'azione di telerilevamento l'Agenzia, ha censito in catasto oltre un milione di unità immobiliari non dichiarate.

Ultimo in ordine di tempo e meritevole di menzione è il documento del Ministero dell'Economia e delle Finanze (d'ora in poi MEF) "Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili" (agosto 2013) nel quale è offerta una rassegna delle diverse ipotesi di intervento sulla tassazione immobiliare, corredate con valutazioni di natura quantitativa e qualitativa, tra le quali l'utilizzo delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'aggiornamento della base imponibile dell'Imposta municipale unica (IMU).

La soluzione, alla fine, prescelta dal Parlamento è una revisione complessiva in grado di riformare l'intero assetto dell'attuale sistema estimativo catastale, senza ricorrere a soluzioni intermedie. Infatti, è stata recentemente approvata la legge delega 11 marzo 2014, n. 23, recante «*Disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita*» in cui, all'art. 2, è prevista la riforma del sistema estimativo del catasto.

È importante sottolineare che il testo della legge delega non ha avuto alcun voto contrario, in prima lettura, nella votazione della Camera dei Deputati il 25 settembre 2013, come anche nella votazione finale del 27 febbraio 2014. Solo nella votazione in prima e unica lettura al Senato (4 febbraio 2014) la votazione ha registrato 12 voti contrari. Questo elemento testimonia come la consapevolezza dell'urgenza di ripristinare un sistema di tassazione equo in materia immobiliare è ampiamente diffuso e condiviso. Dal dibattito parlamentare è emersa la piena consapevolezza, da parte delle diverse forze politiche, dell'urgente necessità di riportare equità nella tassazione immobiliare e anche della complessità della riforma e del suo lungo processo attuativo. L'auspicio è quello di fare il più presto possibile e comunque di non oltrepassare la soglia del quinquennio.

Su questo delicato tema, nel corso di questi anni, anche gli esperti del settore e il mondo scientifico di riferimento hanno contribuito al dibattito sull'esigenza della riforma del catasto attraverso numerosi studi, con l'intento da un lato, di fornire evidenze empiriche della sperequazione determinate dal sistema vigente, e dall'altro di proporre soluzioni per correggere tale situazione.

Tra questi, di recente, nell'articolo "*Come rendere più eque le rendite catastali in attesa della revisione degli estimi?*" di Rocco Curto, Elena Fregonara, Patrizia Semeraro (2014) si propone una metodologia, di rapida e relativamente semplice attuazione, per variare le attuali rendite catastali mediante l'applicazione di coefficienti correttivi di posizione, ridefinendo così le basi imponibili di diverse imposte che gravano sugli immobili, al fine di ridurre l'attuale iniquità fiscale dovuta all'obsolescenza delle rendite nell'attuale catasto. Una correzione comunque da applicare in via transitoria, in attesa dalla riforma dell'intero sistema catastale. In particolare, il contributo di Curto *et al.* (2014) propone in estrema sintesi, di moltiplicare il valore della rendita attuale per un coefficiente ricavato come rapporto tra i prezzi medi di una data microzona ed un indice di riferimento che "*in questo caso è un indice di centralità rispetto ai prezzi medi delle singole microzone di un dato Comune*" (pg.66)³.

Nel presente articolo si esplicita anzitutto la metodologia sottostante alla ipotesi contenuta nella "*Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili*" (agosto 2013) del MEF. In secondo luogo si mettono a confronto le differenze metodologiche di correzione delle rendite catastali proposte rispettivamente nel citato documento del Ministero dell'Economia e delle Finanze e nell'articolo di Rocco Curto, Elena Fregonara, Patrizia Semeraro (2014). Successivamente si forniscono alcune risultanze empiriche, per lo stesso caso di studio, dei due metodi in termini di recupero di equità della base imponibile. Infine, si svolgono alcune ulteriori considerazioni sull'applicazione effettiva e generalizzata dei metodi proposti.

³ Si rinvia al citato articolo per i dettagli degli aspetti metodologici e del caso di studio trattato.

LA CORREZIONE DELLE BASI IMPONIBILI IN BASE ALLA IPOTESI DEL MEF

Il problema di equità generato dall'obsolescenza delle attuali rendite catastali e delle correlate basi imponibili non è quello della distanza assoluta tra le basi imponibili ed i corrispondenti valori di mercato. È quello, piuttosto, dell'esistenza di uno scarto estremamente diversificato di quella distanza tra singole unità immobiliari e, in aggregato, tra diversi ambiti territoriali in cui sono ubicate le unità immobiliari. La correzione delle basi imponibili e delle rendite⁴ deve dunque avvenire mediante coefficienti che riducano la diversificazione media degli scarti tra valore imponibile e valore di mercato.

Come anticipato in premessa uno dei metodi proposti, in primo luogo dal Ministero dell'Economia e delle Finanze⁵ (MEF), per la correzione delle sperequazioni territoriali generate dalle basi imponibili oggi utilizzate, è il ricorso ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI).

Si rammenta che l'OMI dal 2004 rileva sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore di mercato degli immobili. Pertanto, ciascun Comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono rilevati, sulla base dei prezzi di mercato, gli intervalli di quotazioni, per destinazione d'uso e per tipologia, che riflettono il mercato inerente gli immobili. (cfr. *Agenzia del Territorio, 2008*)

Tornando al metodo proposto dal MEF, l'idea è quella di sostituire al moltiplicatore nazionale (inclusivo della rivalutazione del 5% delle rendite), utilizzato per ottenere la base imponibile IMU⁶, specifici moltiplicatori territoriali (per zona OMI) capaci di rivalutare la base imponibile a valori di mercato. Premessa indispensabile è quindi l'esistenza di una corretta zonizzazione territoriale nonché di valori medi rappresentativi dei valori di mercato. Se si assume valida la ripartizione dei comuni come definita dall'OMI, si possono calcolare dei coefficienti utili a riallineare le basi imponibili a valori che siano quanto più possibile espressione dell'apprezzamento del mercato per una data zona.

Per ogni zona OMI il coefficiente MEF (C_M) è rappresentato dal rapporto tra il valore di mercato medio e il valore catastale⁷ medio, entrambi relativi agli immobili ubicati in quella zona. Formalmente:

$$C_{Mz} = P_{mz} \cdot S_z / R_z \cdot K \quad [1]$$

⁴ Come sarà esplicitato nel paragrafo conclusivo correggere le basi imponibili, per una imposta come l'IMU, non equivale necessariamente a correggere le rendite da un punto di vista giuridico.

⁵ Escludiamo l'ipotesi, comunque avanzata nel documento, di ipotizzare una correzione su base comunale e non per singola zona. Questa ipotesi, seppure di più facile applicazione non risolverebbe in alcun modo i problemi perequativi interni ad ogni singolo comune, ma opererebbe una perequazione media tra comuni.

⁶ Per la formazione della base imponibile ai fini IMU il moltiplicatore, per esempio per le abitazioni, è pari a 168 (comprensivo della rivalutazione delle rendite del 5% dovuta in relazione all'art. 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n.662).

⁷ Il "valore catastale" ad oggi non esiste in quanto il catasto determina una rendita e non un valore patrimoniale. Per semplicità, tuttavia, si assume che il valore catastale sia quello calcolato ai fini dell'IMU o dell'ICI. Si rammenta, peraltro, che originariamente ai fini ICI il valore catastale era implicitamente calcolato applicando alla rendita catastale un saggio di rendimento netto. Per esempio, per le abitazioni fu stimato che un saggio di rendimento netto delle abitazioni medio nazionale poteva quantificarsi nell'1%, dal cui reciproco si ottiene il moltiplicatore 100 utilizzato ai fini ICI.

Dove:

- P_{mz} è il valore medio di mercato per unità di superficie in una determinata zona OMI⁸;
- R_z è la rendita media del gruppo di immobili ubicato in una determinata zona;
- S_z è la superficie media dello stesso gruppo di immobili considerati, desunta dagli archivi catastali;
- K è il moltiplicatore originario applicato per la determinazione della base imponibile ICI⁹.

Il coefficiente C_{Mz} così definito tiene conto della distanza esistente tra il valore espresso dal mercato e il valore catastale e riallinea il secondo verso il primo. In particolare, la previsione del coefficiente K nella formula [1], come moltiplicatore della rendita iscritta in catasto, rende possibile la valutazione della distanza tra gli attuali valori di mercato degli immobili e la base imponibile come dettata dalla norma istitutiva dell'ICI (D.Lgs. 504 del 1992).

Al fine della determinazione della base imponibile dell'IMU il nuovo moltiplicatore (NK) della rendita, relativamente a ciascuna zona e alle diverse categorie catastali cui si applicano K differenziati, sarà pari a:

$$NK_z = (C_{Mz} \cdot K) \quad [2]$$

e la nuova base imponibile dell'IMU per un immobile sito nella z -esima zona dell'Italia ($NVC(I_z)$) pari a¹⁰:

$$NVC(I_z) = R(I_z) \cdot NK_z \quad [3]$$

Pertanto, per ciascuna zona, il nuovo valore catastale medio sarà, per definizione, pari al valore di mercato medio. Conseguentemente, a livello medio di zona, sono superate le iniquità sopra indicate in quanto le distanze relative tra valori imponibili e valori di mercato si annullano. In altri termini, con riferimento, per esempio, ad una singola abitazione appartenente ad una determinata zona il nuovo valore imponibile ai fini IMU sarà pari al valore di mercato medio di zona delle abitazioni corretto per la caratteristica di quell'abitazione (espressa in funzione del classamento e dello specifico numero di vani e quindi della specifica rendita), in relazione alle caratteristiche medie delle abitazioni di zona (esprese dalla rendita media di zona).

Ovviamente la bontà di questo risultato dipende dalla accuratezza dei prezzi assunti a riferimento con riferimento ai gruppi di immobili appartenenti a ciascuna zona e soprattutto dalla omogeneità delle caratteristiche di posizionamento ed edilizie degli immobili siti in ciascuna zona. Si deve sottolineare, infatti, che comunque rimangono impregiudicate le iniquità sussistenti tra immobili ubicati nella stessa zona perché rimane invariata la rendita catastale originaria. Il metodo, quindi, annullando

⁸ Più esattamente è la media dei valori centrali delle quotazioni OMI rilevate per la specifica destinazione d'uso in una data zona OMI.

⁹ Si rammenta che i moltiplicatori originari per l'ICI erano pari a 100 per un fabbricato classificato nei gruppi catastali A (abitazioni), B (convitti, collegi, ecc.) o C (autorimesse, cantine, magazzini, depositi), con esclusione degli immobili classificati A/10 e C/1; pari a 50 per fabbricati classificati all'interno del gruppo catastale D (alberghi, opifici, banche, teatri, ecc.); pari a 34 per fabbricati identificati al catasto nella categoria C/1.

¹⁰ Si evidenzia che nella nuova determinazione dell'imponibile le rendite devono essere quelle iscritte in atti senza la rivalutazione del 5%.

le iniquità medie territoriali tra zone, non le elimina al loro interno. Complessivamente, comunque, può migliorare la situazione rispetto a quella vigente¹¹.

UNA BREVE ANALISI SULLE DIFFERENZE TRA I DUE METODI

Dal punto di vista logico, l'aspetto rilevante che differenzia il metodo sottostante la proposta del MEF da quello esposto in Curto *et al.*, è rappresentato dal fatto che, nel primo caso, si opera un riallineamento diretto, per i valori medi di ciascuna zona, dei valori catastali ai valori di mercato, mentre, nel secondo caso, avviene un riallineamento solo della "posizione" nella scala dei valori di mercato delle diverse zone relativamente al baricentro dato dal valore di riferimento di mercato per l'intero Comune. In effetti, la formula della rendita riallineata con il coefficiente correttivo di Curto *et al.* è la seguente:

$$R_i^c(I) = R_i(I) P_i / P \quad [4]$$

dove $R_i^c(I)$ rappresenta la rendita dell'immobile I della zona i adeguata con il coefficiente; $R_i(I)$ è la rendita prima dell'adeguamento del medesimo immobile, P_i è il prezzo di riferimento della zona i; P rappresenta il prezzo di riferimento del Comune.

Per effettuare un confronto tra i due metodi è necessario che il coefficiente C_M sia applicato alle rendite vigenti e non al moltiplicatore¹². In formule:

$$NR(I_z) = R(I_z) \cdot C_M \quad [5]$$

Riscrivendo la formula [1] del coefficiente C_M con la stessa notazione della [4]¹³ e moltiplicando e dividendo per P si ottiene che la rendita corretta dell'immobile I della zona i è espressa come:

$$R_i^{cM}(I_i) = [R_i(I_i) P_i / P] [s_i P / R_i K] \quad [6]$$

La prima parte del prodotto è il coefficiente di adeguamento di Curto *et al.* La seconda parte esprime, invece, il rapporto tra la superficie media della zona i-esima valorizzata con il prezzo di riferimento del Comune e il valore medio dell'imponibile della medesima zona. In questa seconda componente è racchiuso anche l'elemento correttivo della distorsione indotta dall'utilizzo dei vani (che è implicito in R_i esprimendo questa la media del prodotto delle tariffe d'estimo per i vani di ciascun immobile della zona i) mediante l'utilizzo diretto della superficie (sia pure come media di zona) al numeratore.

Di questo aspetto, in realtà, sono ben consapevoli anche Curto *et al.* che infatti tengono a precisare che "gli effetti correttivi prodotti dall'utilizzo del mq nella determinazione delle rendite e dei valori catastali è già stato sperimentato nell'ambito delle attività di ricerca svolte dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) a partire dall'anno 2002. Si intende ora verificare la possibilità di superare le distorsioni dovute alle Zone Censuarie." (pag. 62). Tuttavia, la congiunzione dei due aspetti è rile-

¹¹ Dal punto di vista applicativo non può escludersi che possa rendersi opportuno operare una abbattimento percentuale uguale per tutte le zone sugli imponibili (o dello stesso coefficiente) per far sì che ovunque l'imponibile medio di zona non sia esattamente pari a quello di mercato, ma inferiore. Ciò al fine di evitare che possa accadere che singoli immobili possano trovarsi con un valore imponibile superiore a quello di mercato. Ovviamente un abbattimento percentuale uguale mantiene comunque una distanza relativa uguale per tutte le zone tra ciascun valore catastale medio di zona e il suo corrispondente valore di mercato.

¹² Dal punto di vista aritmetico per la determinazione degli imponibili non cambia nulla se non trasformando la [3] nella seguente: $NVC(I_z) = (R(I_z) \cdot CM_z) \cdot K$ dove $(R(I_z) \cdot CM_z)$ è la nuova rendita catastale.

¹³ Di fatto, sostituendo il pedice "i" a "z" e P_i a P_{mz} e quindi ipotizzando che le zone OMI coincidano con le microzone catastali.

vante in quanto solo in questo modo può essere effettuata una correzione diretta, per singola zona, tra il valore di mercato ed il valore catastale, senza la mediazione del riallineamento attorno al valore di mercato di riferimento per l'intero Comune.

La questione rileva in modo evidente se il coefficiente utilizzato nella [4] fosse applicato per tutti i Comuni. Infatti, mentre all'interno di uno stesso Comune è vero che *“il rapporto tra le rendite aggiustate $R_i^c(I_i)$ e $R_j^c(I_j)$ di due immobili I_i e I_j appartenenti rispettivamente alle Microzone i e j non dipende dal prezzo di riferimento [ndr del Comune] ma solo dai prezzi medi nelle due Microzone”*, (Curto *et al.* pag. 66), non è più così tra immobili appartenenti a microzone diverse di *comuni* diversi. Infatti se per lo stesso Comune avremo dalla [4] che:

$$R_i^c(I_i) / R_j^c(I_j) = [R_i(I_i) P_i / P] / [R_j(I_j) P_j / P] = [R_i(I_i) / R_j(I_j)] [P_i / P_j] \quad [7]$$

Se si applicasse questo metodo di correzione delle rendite per comuni diversi è evidente che “P” sarebbe diverso per ciascun Comune e dunque il rapporto tra le rendite aggiustate di due immobili siti in due microzone diverse di due comuni diversi *dipenderebbe* dal rapporto tra i prezzi di riferimento per ciascun Comune. In questo caso non sarebbe possibile riallineare in una stessa scala di valori le microzone di due Comuni diversi. Verrebbe meno, perciò, la capacità del coefficiente correttivo di generare un trattamento relativamente più equo tra cittadini di comuni diversi.

Questa relativa inefficacia non sembra sussistere nell'ambito dell'approccio sottostante alla proposta del MEF. In tal caso, infatti, il rapporto tra le rendite aggiustate di due immobili siti in microzone diverse di Comuni diversi, dipenderebbe unicamente dalle variabili inerenti le due microzone. Formalmente:

$$R_{iA}^{cM}(I_{iA}) / R_{jB}^{cM}(I_{jB}) = [R_{iA}(I_{iA}) / R_{jB}(I_{jB})] [P_{iA} / P_{jB}] [s_{iA} / R_{iA}] [R_{jB} / s_{jB}] \quad [8]$$

dove i pedici “A” e “B” indicano i diversi comuni di appartenenza delle microzone “i” e “j”.

EVIDENZE EMPIRICHE

Descrizione dell'analisi e dei dati

Nel seguito si riportano le evidenze empiriche del confronto tra i due diversi metodi proposti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (2013) e da Curto *et al.* (2014) con riferimento alle abitazioni. Per rendere possibile il confronto si è preso a riferimento lo stesso ambito di studio sperimentato nell'articolo di Curto *et al.* (2014), cioè la città di Torino.

Riprendendo la formula riportata nell'espressione generale [1]

$$C_{Mz} = P_{mz} \cdot S_z / R_z \cdot K$$

il C_{Mz} è dato dal rapporto tra il prodotto del prezzo medio di una certa zona e la superficie media delle unità immobiliari della stessa zona e il prodotto della rendita media per le stesse unità e il coefficiente K. Si descrive di seguito la base dati che si intende utilizzare ai fini dell'applicazione del metodo proposto.

Assoluta rilevanza è la definizione del prezzo di mercato che nell'idea originaria della proposta MEF è assunta pari ai valori pubblicati dall'OMI. Tuttavia pur disponendo, come detto, delle quotazioni medie dell'OMI, per rendere comparabili le due proposte di cui si espone il confronto, si è ipotizzato che i reali valori espressi dal mercato (rispetto ai quali le rendite dovranno recuperare in equità) siano quelli indicati dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) e utilizzati in Curto *et al.*

La metodologia MEF ha infatti validità del tutto generale e non è ancorata a specifici valori o a specifiche ripartizioni territoriali. Il prezzo può essere inteso come un valore medio che esprime una relazione diretta con i valori di mercato, calcolato attraverso metodi che seguono i più opportuni criteri di raccolta ed elaborazione dati. In modo analogo il riferimento alla zona va letto come una ripartizione del territorio nei cui ambiti si osserva una omogeneità di mercato in termini di caratteristiche posizionali ed edilizie degli immobili¹⁴.

Per quanto concerne la variabile relativa alle superfici medie si sono analizzati i contenuti della banca dati catastale. In particolare:

- si sono considerate tutte le unità immobiliari censite nel comune di Torino al 31 dicembre 2013 nel gruppo A eccetto la categoria A/10 (circa 500 mila uiu);
- si è stimata la superficie complessiva di ciascuna zona applicando alla somma dei vani una stima della superficie media del vano. Tale superficie è ricavata considerando la superficie calcolata con i criteri previsti dal DPR 138/98 e il totale delle uiu per i quali la superficie DPR è disponibile;
- la superficie media S_Z da utilizzare è ottenuta come rapporto tra la superficie stimata e il totale delle unità immobiliari.

Per non alterare la confrontabilità, il valore della rendita media R_Z non è stato ricalcolato sulla base dati catastale ma si è assunto valido quello riportato nel lavoro di Curto *et al.*

Il coefficiente K, come descritto, è posto pari a 100.

Infine, si ipotizza che i coefficienti correttivi, anche quelli che seguono il metodo MEF, modifichino direttamente le rendite di ciascuna unità immobiliare.

Analisi dei risultati

Applicando il metodo proposto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze alle zone della città di Torino, per ciascuna zona sono stati calcolati i coefficienti di riallineamento considerando quindi i valori di riferimento dell'OICT e le superfici medie¹⁵ delle abitazioni risultanti dalla banca dati catastale.

In Tabella 1 sono riportati i valori dei coefficienti C_M e le nuove rendite ottenute applicando i coefficienti correttivi.

¹⁴ In linea generale si ritiene che la base dati dell'Osservatorio rappresenti uno strumento valido a garantire entrambe le condizioni. La zonizzazione, tra l'altro in fase di revisione e aggiornamento, è costruita in modo tale da ripartire il territorio comunale in zone omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali, come meglio stabilito nella definizione di zona omogenea indicata nel Manuale della Banca dati dell'Osservatorio (cfr. Agenzia del Territorio, 2008). Il processo di costruzione dei valori medi, inoltre, è diretta espressione dell'andamento del mercato di ciascuna zona (anche al riguardo si rinvia al suddetto Manuale). Tuttavia, la proposta metodologica si può riferire a prezzi di mercato disponibili per una valida ripartizione del mercato. In tal senso, nonostante alcune divergenze tra i valori OMI e i valori dell'OICT si è preferito, in questa sede, utilizzare i valori già utilizzati nel precedente studio di Curto *et al.* Per quanto concerne poi la ripartizione territoriale, nel caso di Torino, la suddivisione in zone OMI coincide con i perimetri delle microzone catastali e non si sono posti problemi nella scelta. Tuttavia, in un'ottica più generale, l'aggiornamento delle microzone sarebbe comunque un problema da affrontare.

¹⁵ Si ritiene importante precisare che le rendite sono medie per unità immobiliare (€) e le quotazioni sono medie per unità di superficie (€/m²), pertanto, per qualsiasi comparazione, è necessario riportare entrambi alla stessa unità di misura. Nel caso in esame la quotazione media si moltiplica per la superficie media delle abitazioni, entrambi riferiti alla stessa zona OMI.

Tabella 1 Coefficienti C_M di riallineamento delle rendite medie per le zone di Torino (abitazioni)

Zona OMI	Microzona	Valore di riferimento OICT 2012	Rendita Media	Superficie media abitazioni	Coefficiente C_M	Nuova rendita media
B1	01.Roma	5.681	1.248	109	5,0	6.192
B2	02.Carlo Emanuele II	3.724	700	88	4,7	3.283
B3	03.Solferino	4.138	1.273	114	3,7	4.699
B4	04.Vinzaglio	3.814	1.041	108	3,9	4.107
B5	05.Garibaldi	3.757	795	88	4,2	3.321
B6	06.Castello	4.845	857	99	5,6	4.776
D14	07.Vanchiglia	3.019	700	86	3,7	2.582
B7	08.Rocca	3.845	791	97	4,7	3.739
C1	09.Valentino	3.043	1.613	108	2,0	3.288
B8	10.San Salvario	2.642	669	79	3,1	2.083
C2	11.Dante	2.458	745	89	2,9	2.195
C3	12.San Secondo	3.013	804	87	3,3	2.633
B9	13.Stati Uniti ¹⁶	nd	2.332	192	nd	nd
C4	14.Galileo Ferraris	3.900	2.018	134	2,6	5.238
C5	15.De Gasperi	3.449	1.092	99	3,1	3.415
C15	16.Duca d'Aosta	6.309	2.647	194	4,6	12.235
C6	17.Spina 2	3.293	1.058	105	3,3	3.470
C7	18.Duchessa Jolanda	3.104	1.066	104	3,0	3.227
C8	19.San Donato	2.119	740	82	2,4	1.746
C9	20.Porta Palazzo	1.996	579	75	2,6	1.501
C10	21.Palermo	1.468	535	77	2,1	1.128
C11	22.Michelotti	2.759	746	98	3,6	2.706
C12	23.Crimea	4.444	1.236	129	4,6	5.722
E1	24.Collina	3.461	1.802	147	2,8	5.095
D1	25.Zara	2.826	896	92	2,9	2.593
D2	26.Carducci	2.077	781	81	2,2	1.689
D3	27.Unità D'Italia	2.181	1.096	98	2,0	2.147
D4	28.Lingotto	1.941	713	85	2,3	1.648
D5	29.Santa Rita-Mirafiori	2.341	890	92	2,4	2.157
D6	30.Mirafiori Sud	2.069	549	100	3,8	2.071
C13	31.San Paolo	2.159	770	82	2,3	1.764
D7	32.Pozzo Strada	2.524	1.185	95	2,0	2.388
D8	33.Aeronautica/Parella	2.164	710	85	2,6	1.849
D9	34.Spina 3	2.225	735	92	2,8	2.046
D10	35.Madonna Campagna	1.695	755	79	1,8	1.334
D11	36.Spina 4	1.507	700	81	1,7	1.215
D12	37.Rebaudengo	1.716	639	83	2,2	1.418
D13	38.Corona Nord Ovest	1.531	561	95	2,6	1.454
C14	39.Spina 1	3.716	1.291	108	3,1	4.010
D15	40.Barca Bertolla	1.797	467	94	3,6	1.683

¹⁶ Non essendo disponibili i valori di riferimento OICT (nd) per la zona "Stati Uniti" le elaborazioni non sono effettuate.

In Tabella 2 sono richiamati i risultati ottenuti nell'articolo citato di Curto *et al.* (2014), con particolare riferimento ai coefficienti empirici calcolati e alle nuove rendite ottenute applicando detti coefficienti.

Tabella 2 Coefficienti empirici (Curto *et al.*) di riallineamento delle rendite medie per le zone di Torino (abitazioni)

Zona OMI	Microzona	Valore di riferimento OICT 2012	Rendita Media	Coefficiente empirico (Curto <i>et al.</i>) C_c	Nuova rendita media (Curto <i>et al.</i>) R^c
B1	01.Roma	5.681	1.248	2,1	2.621
B2	02.Carlo Emanuele II	3.724	700	1,4	959
B3	03.Solferino	4.138	1.273	1,5	1.947
B4	04.Vinzaglio	3.814	1.041	1,4	1.468
B5	05.Garibaldi	3.757	795	1,4	1.104
B6	06.Castello	4.845	857	1,8	1.534
D14	07.Vanchiglia	3.019	700	1,1	777
B7	08.Rocca	3.845	791	1,4	1.123
C1	09.Valentino	3.043	1.613	1,1	1.806
B8	10.San Salvario	2.642	669	1,0	649
C2	11.Dante	2.458	745	0,9	678
C3	12.San Secondo	3.013	804	1,1	893
B9	13.Stati Uniti	nd	2.332	nd	nd
C4	14.Galileo Ferraris	3.900	2.018	1,4	2.906
C5	15.De Gasperi	3.449	1.092	1,3	1.387
C15	16.Duca d'Aosta	6.309	2.647	2,3	6.167
C6	17.Spina 2	3.293	1.058	1,2	1.291
C7	18.Duchessa Jolanda	3.104	1.066	1,2	1.226
C8	19.San Donato	2.119	740	0,8	577
C9	20.Porta Palazzo	1.996	579	0,7	428
C10	21.Palermo	1.468	535	0,5	289
C11	22.Michelotti	2.759	746	1,0	761
C12	23.Crimea	4.444	1.236	1,6	2.027
E1	24.Collina	3.461	1.802	,3	2.306
D1	25.Zara	2.826	896	1,0	932
D2	26.Carducci	2.077	781	0,8	601
D3	27.Unità D'Italia	2.181	1.096	0,8	876
D4	28.Lingotto	1.941	713	0,7	514
D5	29.Santa Rita-Mirafiori	2.341	890	0,9	766
D6	30.Mirafiori Sud	2.069	549	0,8	417
C13	31.San Paolo	2.159	770	0,8	616
D7	32.Pozzo Strada	2.524	1.185	0,9	1.102
D8	33.Aeronautica/Parella	2.164	710	0,8	568
D9	34.Spina 3	2.225	735	0,8	602
D10	35.Madonna Campagna	1.695	755	0,6	475
D11	36.Spina 4	1.507	700	0,6	392
D12	37.Rebaudengo	1.716	639	0,6	402
D13	38.Corona Nord Ovest	1.531	561	0,6	314
C14	39.Spina 1	3.716	1.291	1,4	1.769
D15	40.Barca Bertolla	1.797	467	0,7	308

Ipotizzando di applicare le nuove rendite alle abitazioni, la Tabella 3 mette infine a confronto la base imponibile vigente (I_V), le nuove basi imponibili medie (I_C) calcolate sulla base delle nuove rendite medie¹⁷, e i relativi valori di riferimento di mercato di zona (I_M)¹⁸.

Tabella 3 Imponibili vigenti (I_V), imponibili di mercato (I_M) e nuovi imponibili (Curto *et al.*) e relative distanze dai valori di riferimento per ciascuna zona della città di Torino

Zona OMI	Microzona	Base imponibile media di mercato I_M	Base imponibile media vigente I_V	Base imponibile media (Curto <i>et al.</i>) I_C	I_V/I_M	I_C/I_M
B1	01.Roma	619.177	209.677	440.323	0,34	0,71
B2	02.Carlo Emanuele II	328.334	117.652	161.183	0,36	0,49
B3	03.Solferino	469.859	213.798	327.112	0,46	0,70
B4	04.Vinzaglio	410.743	174.870	246.566	0,43	0,60
B5	05.Garibaldi	332.144	133.483	185.541	0,40	0,56
B6	06.Castello	477.603	143.969	257.705	0,30	0,54
D14	07.Vanchiglia	258.172	117.548	130.478	0,46	0,51
B7	08.Rocca	373.937	132.836	188.627	0,36	0,50
C1	09.Valentino	328.780	270.934	303.446	0,82	0,92
B8	10.San Salvario	208.347	112.380	109.009	0,54	0,52
C2	11.Dante	219.520	125.125	113.863	0,57	0,52
C3	12.San Secondo	263.319	135.121	149.984	0,51	0,57
B9	13.Statì Uniti	523.816	339.061	nd	0,65	nd
C4	14.Galileo Ferraris	341.515	183.458	488.248	0,54	0,93
C5	15.De Gasperi	1.223.451	444.644	232.991	0,36	0,68
C15	16.Duca d'Aosta	347.005	177.813	1.036.020	0,51	0,85
C6	17.Spina 2	322.747	179.132	216.932	0,56	0,63
C7	18.Duchessa Jolanda	174.646	124.256	206.001	0,71	0,64
C8	19.San Donato	150.051	97.222	96.920	0,65	0,55
C9	20.Porta Palazzo	112.756	89.853	71.944	0,80	0,48
C10	21.Palermo	270.554	125.281	48.521	0,46	0,43
C11	22.Michelotti	572.223	207.598	127.787	0,36	0,47
C12	23.Crimea	509.538	302.699	340.460	0,59	0,59
E1	24.Collina	259.270	150.610	387.455	0,58	0,76
D1	25.Zara	168.858	131.171	156.635	0,78	0,60
D2	26.Carducci	214.724	184.049	101.002	0,86	0,60
D3	27.Unità D'Italia	164.842	119.838	147.239	0,73	0,69
D4	28.Lingotto	215.651	149.557	86.283	0,69	0,52
D5	29.Santa Rita-Mirafiori	207.052	92.158	128.619	0,45	0,60
D6	30.Mirafiori Sud	176.449	129.345	70.040	0,73	0,34
C13	31.San Paolo	238.784	199.021	103.476	0,83	0,59
D7	32.Pozzo Strada	184.940	119.206	185.090	0,64	0,78
D8	33.Aeronautica/Parella	204.628	123.404	95.365	0,60	0,52
D9	34.Spina 3	133.421	126.766	101.192	0,95	0,49
D10	35.Madonna Campagna	121.463	117.587	79.863	0,97	0,60
D11	36.Spina 4	141.786	107.280	65.848	0,76	0,54
D12	37.Rebaudengo	145.417	94.199	67.586	0,65	0,48
D13	38.Corona Nord Ovest	400.972	216.910	52.752	0,54	0,36
C14	39.Spina 1	168.302	78.431	297.166	0,47	0,74
D15	40.Barca Bertolla	619.177	209.677	51.764	0,34	0,31

¹⁷ Le basi imponibili, vigente I_V e riallineata con i coefficienti CC, sono ottenute applicando alla rendita media, rivalutata del 5%, il moltiplicatore stabilito dalle norme sull'imposta municipale unica, pari a 160, mentre la nuova base imponibile a valori di mercato I_M , incorporando nella nuova rendita gli incrementi succedutisi dal 1993 in poi sia attraverso i moltiplicatori sia attraverso l'incremento del 5% delle rendite disposto per legge, si ottiene applicando alla nuova rendita il moltiplicatore originario pari a 100.

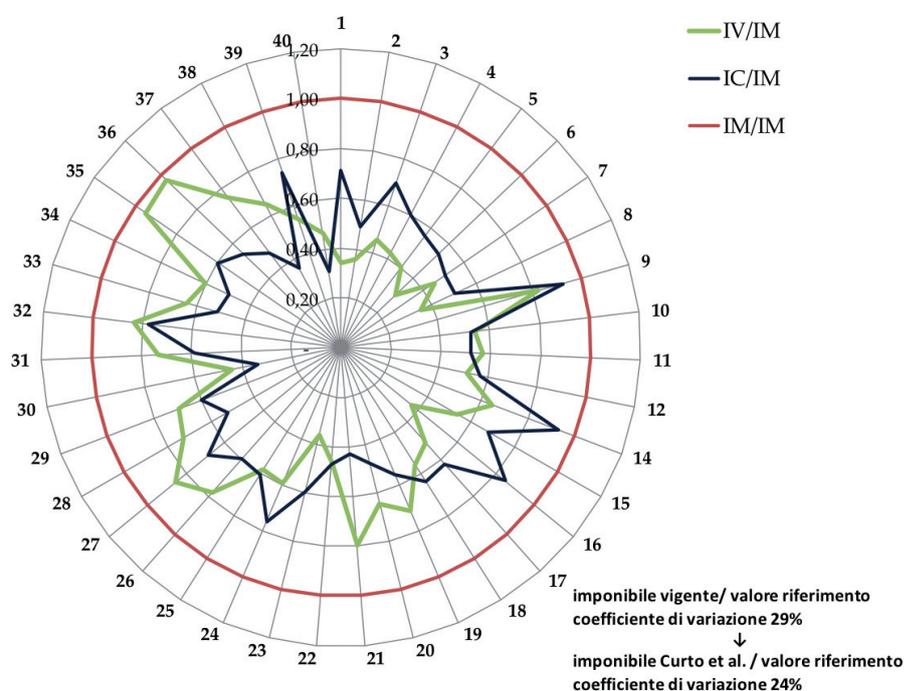
¹⁸ Va da sé che la nuova base imponibile media calcolata con il coefficiente di riallineamento proposto dal MEF coincide con la base imponibile a prezzi di mercato, calcolata con i valori dell'OICT presi a riferimento (I_M).

Il confronto è supportato dal calcolo dei rapporti tra la base imponibile, vigente (I_V) e riallineata con i coefficienti empirici proposti da Curto *et al.* (I_C), e il valore di mercato di riferimento (I_M). Per le due basi imponibili, vigente e riallineata, tali rapporti (riportati nella stessa Tabella 3) evidenziano quanto ciascun imponibile si approssima al valore di mercato.

È evidente che tanto più ci si allontana dal valore “vero”, seppur medio, tanto più si commette un errore sistematico di sovra o sottostima dell'imponibile. Altrettanto evidente è, inoltre, che un'ampia variabilità della distribuzione dei rapporti calcolati, nell'ambito dello stesso tipo di imponibile, espone al rischio di sperequazioni più accentuate per talune zone e più attenuate per altre.

La distribuzione dei rapporti tra le basi imponibili, vigente e aggiornata con il coefficiente empirico C_C , e il valore di riferimento I_M è visualizzata nel grafico di Figura 1.

Figura 1 Distribuzione dei rapporti I_V/I_M e I_C/I_M per le zone della città di Torino



Il grafico radar di Figura 1 confronta, per ciascuna zona, identificata dal numero di microzona, la distanza degli imponibili vigenti e dei nuovi imponibili rispetto ai valori di riferimento. È possibile osservare come gli imponibili calcolati con le attuali rendite (linea verde) siano piuttosto lontani dai valori di riferimento e presentino una variabilità piuttosto elevata, che vede ad esempio, le microzone 35 e 36 molto vicine al valore di mercato e la microzona 1 molto distante. La linea blu, che si riferisce alle basi imponibili aggiornate con i coefficienti C_C , mostra come queste, in alcune microzone, si allontanano dal valore di mercato, aumentando, anche in modo piuttosto elevato, il *gap* già esistente (in particolare nelle microzone 21, 35, 36 e 37).

In modo più formale, si è valutata la distanza media per tutta la città misurando la distanza tra tutte le coppie di rapporti. In particolare, si è calcolata per i rapporti I_V/I_M e I_C/I_M la distanza euclidea ri-

spetto al valore di riferimento. Così ad esempio la distanza media degli imponibili vigenti è stata ricavata con la formula seguente:

$$D = \sqrt{\sum ((I_M/I_M) - (I_V/I_M))^2}$$

In modo analogo è stata calcolata la distanza media per la base imponibile I_C .

Ad oggi, per la città di Torino, si osserva una distanza media delle basi imponibili vigenti dai valori di mercato presi a riferimento pari a 2,79 che rimarrebbe sostanzialmente invariata portandosi a 2,72 qualora le rendite fossero aggiornate con i coefficienti C_C .

Inoltre, per valutare la dispersione, a livello medio di zona, dei valori assunti dai rapporti calcolati per gli imponibili vigenti e per il nuovo imponibile I_C , è stato calcolato, per ognuna delle distribuzioni, il coefficiente di variazione, come rapporto tra la deviazione standard della distribuzione e la sua media.

Se la dispersione degli attuali imponibili vigenti rispetto ai valori di riferimento restituisce un coefficiente di variazione pari a 0,29, la dispersione si attenua per le nuove basi imponibili calcolate con le rendite aggiornate con i coefficienti C_C , con il coefficiente di variazione pari a 0,24. D'altra parte utilizzando il coefficiente MEF per aggiornare le rendite detto coefficiente di variazione, per definizione, si azzerava.

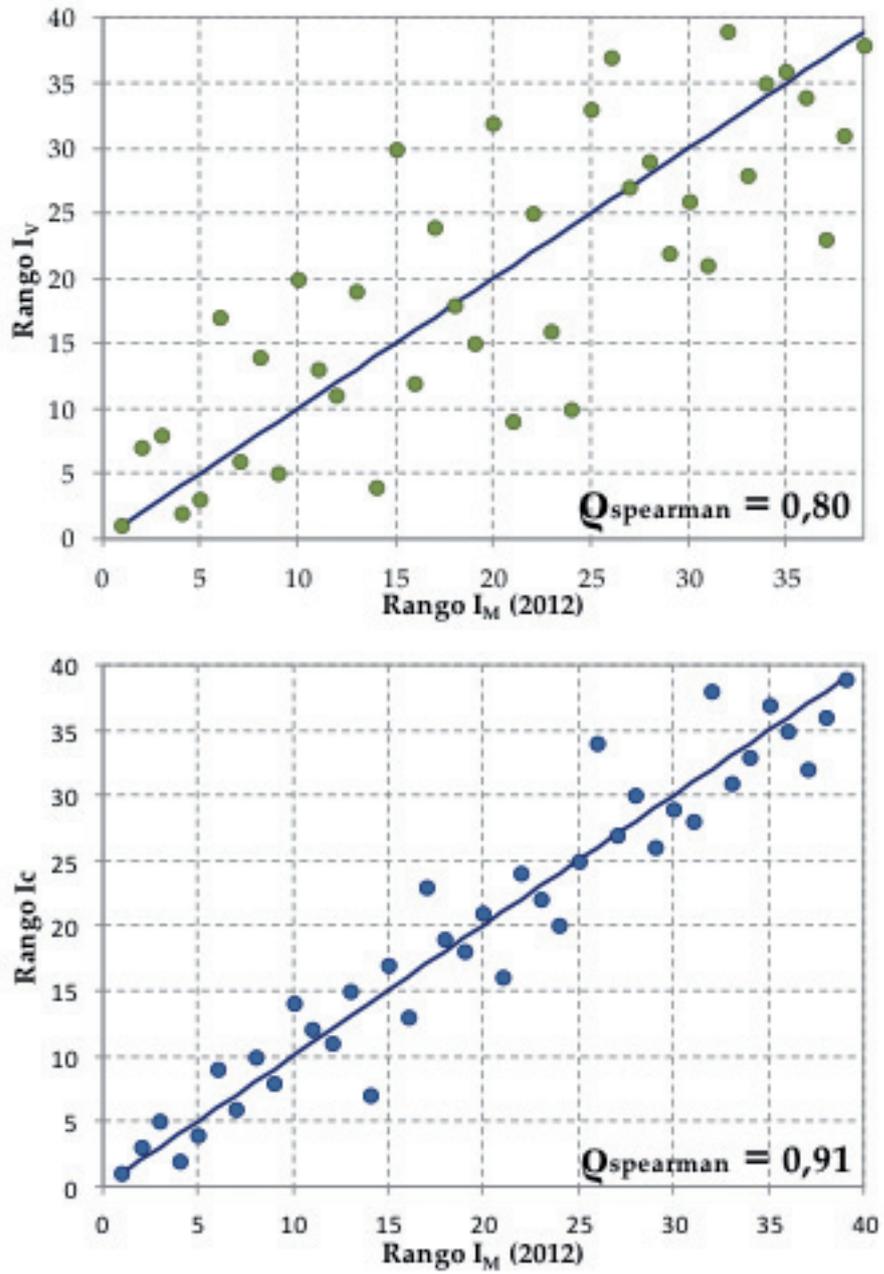
In termini di gerarchie di valori all'interno della città, il metodo proposto nel lavoro di Curto *et al.* (2014) conduce ad un miglioramento rispetto all'attuale situazione. È stata effettuata l'analisi dell'ordinamento dei valori di riferimento all'interno della città e lo si confronta da un lato con gli attuali imponibili catastali e dall'altro con gli imponibili aggiornati attraverso i coefficienti empirici, C_C . La comparazione è riportata nei grafici di Figura 2. Ordinando le basi imponibili attuali si ottiene una graduatoria delle zone, in termini di rango, che appare piuttosto distante dalle preferenze espresse dal mercato ottenute ordinando le basi imponibili di riferimento (in rango). La situazione appare ben evidenziata dallo *scatterplot* dei ranghi calcolati rispettivamente alle basi imponibili di mercato I_M (asse delle ascisse) e sugli imponibili attuali I_V (asse delle ordinate). Zone con prezzi medi più elevati risultano, in termini di valori catastali, molto in basso nell'ordinamento con la conseguenza di un aumento delle iniquità all'interno della città.

In termini formali, la correlazione tra le due graduatorie, misurata attraverso l'indice ρ di Spearman¹⁹ è attualmente pari a 0,80. La situazione migliora se le rendite fossero aggiornate con l'applicazione dei coefficienti C_C , conducendo il valore dell'indice a 0,91. Analogamente a quanto osservato per la distanza euclidea e il coefficiente di variazione, in questa analisi, l'aggiornamento con i coefficienti C_M conduce, per definizione, a un indice di correlazione con valore pari a 1, graficamente rappresentato dall'allineamento dei punti lungo la retta bisettrice.

Va tuttavia ribadito che pur ripristinando un ordinamento che si approssima a quello suggerito dal mercato l'aggiornamento con i coefficienti empirici allontana spesso, come osservato in precedenza, le nuove basi imponibili dai prezzi di riferimento, amplificandone in molti casi la distanza.

¹⁹ Il coefficiente di correlazione di Spearman permette di valutare la correlazione tra le classifiche, misurate attraverso il rango, di due variabili.

Figura 2 Distribuzione dei ranghi tra I_M e imponibili I_V e I_C



ULTERIORI CONSIDERAZIONI

L'articolo ha presentato una riflessione sulla possibilità di applicare metodi di riallineamento delle basi imponibili catastali o di aggiornamento delle attuali rendite in attesa che il processo di riforma, avviato dalla citata legge delega 11 marzo 2014, n. 23, si concretizzi in un nuovo e aggiornato sistema catastale. Si è in particolare discusso sull'applicazione di metodi che, fondandosi su una corretta zonizzazione territoriale e su un realistico sistema di prezzi di mercato, rivalutino o aggiornino le attuali rendite mediante coefficienti che adeguino equitativamente le distanze tra valori di mercato e valori catastali tra i diversi ambiti territoriali.

Dalla comparazione tra i due metodi recentemente proposti (MEF e Curto *et al.*) si è evidenziata una sostanziale differenza logica che può così sintetizzarsi:

- nel metodo MEF avviene una correzione degli imponibili direttamente rispetto ai valori di mercato, operando così, simultaneamente, una riduzione delle distanze dai valori di mercato, una conseguente correzione nella scala delle gerarchie di valore territoriale e una riduzione nelle distorsioni operate dall'utilizzo del vano come misura della consistenza dell'immobile;
- nel metodo Curto *et al.*, invece, la correzione opera parzialmente nel recupero delle distanze rispetto ai valori di mercato e principalmente sulla correzione nella scala delle gerarchie di valore territoriale all'interno del Comune.

La differenza nella costruzione logica dei due coefficienti di adeguamento reca con sé una diversa possibilità di generalizzazione. In effetti, il metodo utilizzato da Curto *et al.* riesce a esplicare una sua efficacia all'interno di un Comune, mentre non può dare lo stesso effetto migliorativo dell'equità nel rapporto tra microzone di comuni diversi.

La questione rileva se quest'ultimo metodo fosse applicato per correggere le storture sul piano nazionale. In questo caso gli esiti sarebbero assai deludenti, a meno di non passare dal prezzo di riferimento comunale a un "prezzo di riferimento nazionale" su cui operare il riallineamento dei prezzi medi di microzona. Sulla possibilità di costruire un siffatto "prezzo di riferimento nazionale" di qualche significatività si nutrono tuttavia profondi dubbi. Ma questo vincolo alla applicazione generalizzata del metodo non consente allo stesso di potersi candidare ad essere una soluzione transitoria e rapida di aggiornamento degli imponibili fiscali basati sulle rendite catastali, con tutte le simultanee ricadute in ordine alle modifiche dei diversi tributi in termini di aliquote. Ciò riconduce la proposta, per certi versi, a una applicazione locale e sembra semmai potersi concepire come un metodo "automatico" e più generale di quello previsto dal già citato articolo 1, comma 335 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che consentiva ai Comuni di richiedere una operazione di revisione dei classamenti per le microzone del comune che fossero risultate con un rapporto tra valore di mercato e valore catastale significativamente diverso dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunale.

In ogni caso l'applicazione di tali metodi, seppur di semplice e speditiva attuazione, porta con sé diverse criticità che non devono essere sottaciute²⁰ e tra le quali, probabilmente, la più significativa sta nella non completa rimozione delle attuali distorsioni delle basi imponibili immobiliari in quanto fanno tutti riferimento a valori medi, che non tengono conto né delle caratteristiche edilizie dei singoli immobili né delle caratteristiche posizionali nel microintorno di ubicazione.

²⁰ Si veda "Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili" Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ipotesi di intervento n. 3.5 – 10 Pro e contro – pagine 44-45.

Quanto sopra indicato è ancor più vero qualora si volesse seguire un simile approccio per gli immobili non residenziali, ancorché classificati catastalmente come ordinari (negozi, laboratori, uffici), per i quali il solo fattore localizzativo basato sulle microzone comunali o sulle zone OMI, potrebbe essere davvero insufficiente per garantire un riallineamento adeguato. Difficilmente applicabili sarebbero poi questi metodi per quel che riguarda gli immobili classificati nelle categorie catastali speciali, per i quali difficilmente si può far riferimento a prezzi di mercato essendo il mercato stesso alquanto rarefatto se non del tutto assente in termini di volume degli scambi.

Altra criticità di siffatti metodi è rappresentata dagli ambiti territoriali di applicazione. Le uniche zonizzazioni attualmente disponibili, derivate da atti normativi, sono le microzone catastali²¹, le quali, essendo trascorsi oltre dieci anni dalla loro istituzione senza alcuna revisione dei loro confini, possono risultare in diverse città oramai inadeguate ad assolvere la loro funzione di rappresentare ambiti territoriali omogenei. Le zone OMI, di contro, anche se hanno recepito numerosi cambiamenti dell'ultimo decennio, sono state definite sulla base di regolamenti interni all'Agenzia delle Entrate. Sarebbe, quindi, comunque necessario o aggiornare le microzone catastali oppure normare l'individuazione degli ambiti territoriali per i quali possano avere validità coefficienti di riallineamento delle rendite.

Resta inoltre da precisare che qualunque sia l'ambito territoriale utilizzato per l'applicazione di un coefficiente di adeguamento del tipo di quelli sopra analizzati, sul piano amministrativo deve essere certa la localizzazione di ciascuna unità immobiliare all'interno di uno e un solo ambito territoriale. Al riguardo è noto che l'Agenzia delle Entrate sta completando il processo di correlazione tra particelle censite nel catasto terreni (le uniche rappresentate in mappa) e quelle censite nel catasto urbano, preconditione per assicurare quella certezza amministrativa.

Merita, infine, qualche considerazione l'aspetto giuridico della determinazione delle basi imponibili. Le rendite catastali sono utilizzate non solo per l'IMU, che è un'imposta locale, ma anche per alcuni altri tributi nazionali (imposta di registro laddove si utilizza il cosiddetto prezzo-valore, l'IRPEF, seppure ormai a livello residuale, le imposte di successione e donazione). È evidente che se si concepisce un coefficiente che adegua la *rendita*, gli effetti si riverberano su tutti i tributi interessati. Ma a questo punto è indispensabile che l'adeguamento avvenga a livello nazionale e non a macchia di leopardo. Inoltre, un adeguamento della *rendita*, se effettuato con un incremento unico indifferenziato (come avvenne nel 1996, in cui fu introdotto per legge un incremento del 5% di tutte le rendite), può effettivamente considerarsi al di sopra delle normative che regolano attualmente il catasto italiano. Se l'adeguamento avvenisse invece in misura differenziata per ambiti territoriali all'interno dei diversi Comuni, vi è il forte dubbio che possa essere applicato senza che si produca un ampio contenzioso di legittimità in ordine all'utilizzo di coefficienti correttivi dei valori (delle tariffe d'estimo), a prescindere dalla singolarità delle unità immobiliari presenti in una Microzona e senza seguire le procedure, anche di garanzia (commissione censuarie) per la revisione delle tariffe medesime. Si tralascia, peraltro, il problema di come adeguare un quadro tariffario che fa riferimento ad ambiti territoriali quali le zone censuarie e non le microzone catastali.

Al contrario, nella proposta del MEF, il problema non si pone in quanto non si ipotizza di agire sulle rendite (con ricadute generali su tutte le imposte afferenti), bensì solo sui moltiplicatori utilizzati per determinare la base imponibile dell'IMU (e quindi solo relativamente a tale imposta).

²¹ Le microzone catastali sono state definite dai comuni e, in caso di inerzia dei comuni, dall'Agenzia del Territorio (oggi in Agenzia delle Entrate) ai sensi del D.P.R. n.138 del 1998.

In definitiva, date le criticità di varia natura, appare alquanto opportuna la consapevolezza mostrata dal Parlamento e dal Governo nel non voler percorrere alternative “semplici” o “più semplici” che semplicemente non esistono, come dimostra l’approvazione della legge delega 11 marzo 2014, n. 23. Ciò è avvenuto, contrariamente a quanto si afferma in Curto *et al.*²², anche in virtù della capacità dell’Agenzia di verificare e segnalare l’insufficienza dell’attuale sistema sotto il profilo della rispondenza alla trama dei valori economici reali in campo immobiliare e quindi dell’equità.²³

Bibliografia

Agenzia del Territorio (2008), Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Versione 1.3 del 31 dicembre 2008". Disponibile al link http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/II+manuale+della+banca+dati+OMI/Manuale_OMI_luglio2009_rev_logo.pdf

Ministero dell'Economia e delle Finanze (2013), "Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili"http://www.mef.gov.it/primo-piano/documenti/Ipotesi_di_revisione_del_prelievo_sugli_immobili_new.pdf (agosto 2013)

R. Curto, E. Fregonara, P. Semeraro (2014), Come rendere più eque le rendite catastali in attesa della revisione degli estimi? TERRITORIO ITALIA, Agenzia delle Entrate, 2014, Vol. 1, ISSN: 2240-7707, DOI: 10.14609/Ti_1_14_4i

Agenzia delle Entrate (2014), Statistiche Catastali 2013. Disponibile al link <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+catastali/>

²² “Dopo così tanti anni sembra tuttavia incredibile come tale sistema abbia potuto sopravvivere senza mai essere verificato proprio rispetto alla sua capacità di determinare rendite catastali coerenti sul piano delle gerarchie territoriali, oltre che sul piano della capacità delle categorie e delle classi di determinare le rendite stesse.” (pag. 84)

²³ Si può citare, a titolo di esempio, l’audizione del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 10 ottobre 2007 presso la Commissione Parlamentare di Vigilanza sull’Anagrafe Tributaria in cui è affermato che “La rimozione delle iniquità presenti nel vigente sistema estimativo del catasto fabbricati è la principale finalità, quindi, che si deve prefiggere una riforma del sistema medesimo. La convinzione che l’Agenzia del Territorio ha espresso, in questi anni, è pertanto che non esistono alternative «semplici» o «più semplici» per affrontare il tema della revisione dei valori. Va mutato il sistema. A tal fine, in questi anni ed in particolare nel biennio 2002-2003, è stato attivato uno specifico progetto che a partire da una ricognizione delle riforme avviate e realizzate in alcuni paesi europei (Spagna e Olanda in particolare) ha prodotto, già nella prima metà del 2004, studi, analisi e sperimentazioni che costituiscono adeguato supporto per le scelte dell’Autorità Politica e del Parlamento”.



