LA PEREQUAZIONE CATASTALE: UN MODELLO DI ANALISI

di Bruno Monti

Il progetto restituisce il grado di qualità del classamento catastale cittadino determinato dall'indice di scostamento tra il classamento reale rispetto al classamento atteso. L'elaborazione è stata eseguita sull'intero stock edilizio catastale ordinario (categoria A0* e C0*) composto da circa 1.200.000 unità immobiliari urbane.

Il presente studio ha lo scopo di verificare e quantificare lo scostamento tra il valore fiscale delle singole unità immobiliari urbane (UIU) e il campionamento (OMI) del più probabile valore commerciale delle medesime unità.
La determinazione e la quantificazione dello scostamento determina di fatto il grado di qualità e di attendibilità valutativa dello stock edilizio catastale ricadente entro i limiti del territorio milanese.
Probabilmente le attuali istanze e studi di rivisitazione globale del tema catastale, iscrivibili alla voce "Riforma del Catasto", sottoporranno le logiche e gli apparati normativi di supporto a una totale e drastica elaborazione, sganciandosi dall'attuale concetto di stima parametrica (vani, mq., mc.) alla stima per mq. commerciali legando, con ciò, al dimensionamento dell'unità il più probabile valore commerciale che ad oggi è rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in capo all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia dell'Entrate.
Il compendio restituisce una fotografia sul classamento catastale cittadino, non rilevando le ampie e profonde trasformazioni urbane che nell'ultimo decennio hanno contribuito ad amplificare il superamento dei limiti delle microzone attuali e portando alla ribalta la necessità di intervenire in modo puntuale sulla completa riorganizzazione delle microzone catastali e, in taluni casi, anche al superamento delle stesse. Tale necessità scaturisce dalla forte dipendenza che l'erario statale, da una parte, e il *plafond* tributario comunale, dall'altra, rilevano sullo stock edilizio catastale e il suo collegamento con la perequazione fiscale per la corretta applicazione sotto l'egida dell'equità e della corretta valorizzazione immobiliare. Tale studio mette in evidenza gli ambiti territoriali, le categorie catastali e i classamenti che sono indice di sperequazione fiscale determinata dal valore di scostamento crescente o decrescente della relazione tra valori fiscali e valori economici estimativi.
Al fine di poter disporre di una mappatura delle valorizzazioni commerciali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in capo all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Agenzia del Territorio), ha suddiviso la città in 55 ambiti di caratteristiche omogenee (Microzone – fig. 1) e per ogni ambito ha determinato statisticamente i valori commerciali delle singole unità immobiliari distinguendole per tipologia e rifiniture.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, attraverso il campionamento delle transazioni immobiliari intercorse in un ambito territoriale omogeneo (Microzone) determina i valori minimi e massimi delle diverse tipologie edilizie che compongono lo stock edilizio cittadino. Questi valori sono pubblicati semestralmente e contribuiscono a monitorare il mercato immobiliare di riferimento restituendo una fotografia sull'andamento delle valorizzazioni economiche delle unità immobiliari della città.
Il Valore Commerciale è calcolato a mq., si è reso, quindi, necessario attribuire ad ogni singola Unità Immobiliare Urbana la relativa superficie applicando i dettami del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".
La determinazione, invece, del valore fiscale delle singole unità immobiliari urbane (Categorie Ordinarie) segue un mero calcolo di coefficiente di rivalutazione che variano a seconda della Categoria Catastale e della relativa Classe attribuita in sede di accatastamento e/o variazione.
La metodologia applicata, al presente studio, è conforme alle direttive utilizzate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e prevede sostanzialmente per alcune tipologie di unità immobiliari la determinazione di un indice soglia di normo classamento oltre il quale si determina il sovra o il sotto classamento della medesima unità.
Il valore dell'indice soglia è il rapporto esistente tra il Valore Commerciale, calcolato secondo i valori OMI della relativa Microzona, e il Valore Catastale della medesima Unità Immobiliare Urbana, calcolato applicando i coefficienti di rivalutazione appropriati. L'indice soglia di tale rapporto è 3 (tre), ovvero per il mantenimento del concetto perequativo il Valore Commerciale è il triplo del Valore Catastale (fig. 2).
Questa metodologia si applica per le Unità Immobiliari Urbane ricadenti nelle Categorie che si possono definire abitative (A02, A03, A04, A05, A06, A07 e A08) mentre per le altre Unità Immobiliari Urbane, che identificano altre tipologie edilizie (es. uffici, negozi, box, magazzini, ecc.), la determinazione dello scostamento si rileva con altra metodologia: ovvero si confrontano i classamenti (attribuzione della classe) tra il reale accatastamento presente nel Censuario Catastale e il classamento atteso per quel ambito territoriale determinato con i parametri di riferi-

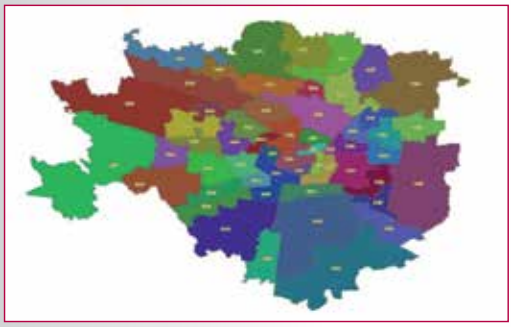

Fig. 1 - Le 55 microzone OMI.

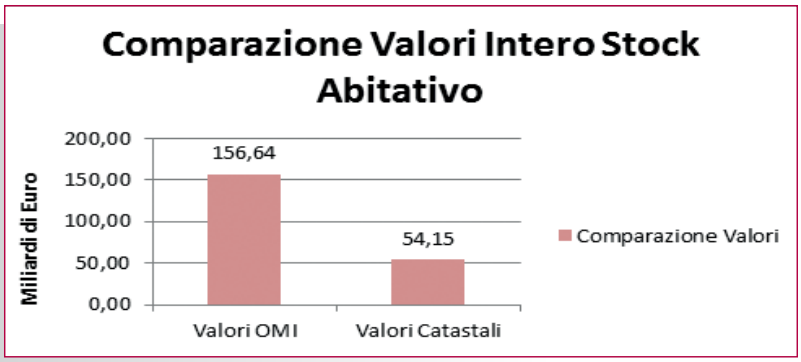

Fig. 2 - Comparazione tra valori di mercato e valori catastali.

mento al Secondo Semestre del 2004 (Legge 311/2004, art. 1, comma 339 "Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge Finanziaria 2005"). Lo scostamento identifica, quindi, quante sono le classi di differenza e quindi una diversa applicazione della tariffa d'estimo di riferimento, maggiore è la diversificazione del classamento e maggiore è la determinazione del differenziale tra il Valore Catastale Effettivo e il Valore Catastale Atteso. Calcolo del Valore secondo i parametri OMI, con la seguente formula:

VALOMIUIU = [SUDPR] * [VALOMI]

Dove:

- VALOMIUIU è il valore OMI calcolato al secondo semestre 2004
- SUDPR è la superficie calcolata ai sensi del DPR 138/98
- VALOMI è il valore al mq. determinato dalla Microzona di riferimento

Per un valore complessivo di Euro 156.637.253.572,00 per un valore medio Euro 217.460,53 per una superficie complessiva 62.004.960,01 mq. e una superficie media uiu di 86,08 mq. Il valore catastale viene determinato sulle stesse uiu valide con la seguente formula:

VALCATUIU = [RENDITA] * 1,05 * 100

Dove:

- VALCATUIU è il valore catastale rivalutato
- RENDITA è la consistenza per la tariffa d'estimo riferita alla classe e categoria catastale
- 1,05 è il coefficiente di rivalutazione ai fini ICI
- 100 è il coefficiente di rivalutazione per la determinazione dell'imponibile catastale all'attualità

Per un valore complessivo di Euro 54.152.762.428,70 per un valore medio Euro 75.180,63 per una superficie complessiva 62.004.960,01 mq. e una superficie media uiu di 86,08 mq.
Risulta evidente la portata della capacità elaborativa necessaria a valorizzare lo studio con la componente territoriale, per poter analizzare e individuare gli ambiti urbani di maggior scostamento e portatori di forti disallineamenti con il concetto di perequazione. Solo, quindi, con l'utilizzo massivo di strumenti geografici (GIS) di analisi massive si è potuto corredare lo studio con diverse metodologie di rappresentazione e restituzione aumentando notevolmente la qualità informativa che una rappresentazione tradizionale tabellare non è in grado di ottenere. Il SIT del Comune di Milano, in carico presso la Direzione Centrale Entrate e Lotta all'Evasione, in stretta collaborazione con il Servizio Polo Catastale, ha elaborato il vasto *set* informativo al fine di dotare l'Amministrazione di uno strumento per la verifica cittadina e di dettaglio del grado di qualità del Classamento dello stock edilizio catastale urbano.
I risultati dell'elaborazione possono essere letti con molteplici angoli di analisi che riguardano le singole categorie, i singoli fogli, le singole microzone o più in generale l'opportunità di creare un ranking di intervento rispetto alla ricostruzione della perequazione relativamente al classamento atteso e quindi intervenire su quelle microzone che scontano un forte valore di scostamento tra le unità immobiliari urbane sovra o sotto classate e le unità immobiliari urbane normo classate.
I risultati di seguito riportati sono confezionati su compressione della categoria catastale ma l'elaborazione riguarda le singole unità immobiliari urbane mappate su sistema geografico di analisi e può, all'occorrenza, essere restituito sul singolo foglio catastale o sul singolo mappale di riferimento per l'analisi contestuale del fabbricato oggetto di verifica.
In conclusione i risultati hanno riportato che si dovesse operare sulle tre microzone di maggior complessità dell'indice di scostamento si otterrebbe una diminuzione della sperequazione fiscale di più del 20% dell'intero valore cittadino.

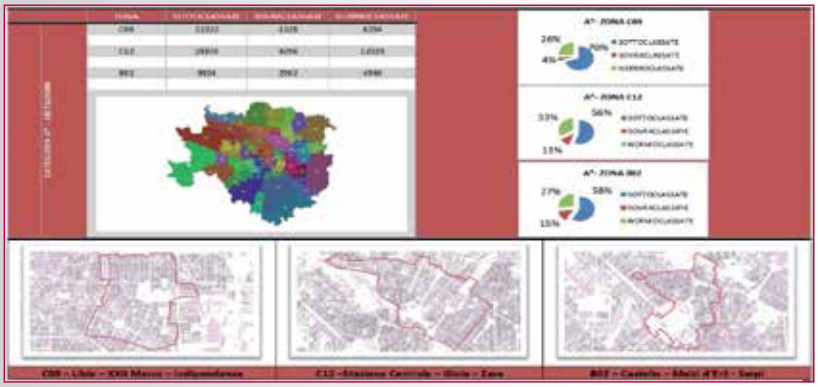

Fig. 3 - Dettaglio dei risultati.

ABSTRACT
This project provides the degree of quality class transfer cadastral citizen determined by the index of deviation between the actual class transfer with respect to the expected class transfer.
The processing was performed on the entire building stock cadastral ordinary (category A0 * and * C0) composed of about 1.2 million urban housing units.
Determining, for individual building urban index and relative offset value could return a model for analyzing massive and detail useful for defining the local tax policies and interventions aimed at achieving the fiscal equalization.
Plays, therefore, particular interest is the geographical distribution of the index and the opportunity to represent the data for local areas diversified: the building, the building complex, the block, the neighborhood, the area of decentralization or areas chosen independently.

PAROLE CHIAVE
Catasto; perequazione; classamento; stock edilizio catastale; indice di scostamento del classamento catastale

AUTORI
Bruno Monti
bruno.monti@comune.milano.it
Responsabile SIT e Toponomastica
Comune di Milano