

Si terrà a Roma il 18 e 19 marzo un incontro tra le banche e i geometri esperti

Valutazioni immobiliari doc

Rating fatti secondo standard internazionali

DI ENRICO RISPOLI

«**L**a valutazione immobiliare in Italia secondo gli standard internazionali» sarà il tema del seminario organizzato dal Consiglio nazionale geometri, in collaborazione con l'associazione Geometri valutatori esperti (GeoVal) per il 18 e 19 marzo, a Roma, Palazzo Corrodi sede della Cassa di previdenza dei geometri. La problematica, su cui il mondo economico e bancario avevano posto attenzione con gli adeguamenti imposti da Basilea 2, ha guadagnato l'interesse della cronaca a seguito della cosiddetta «crisi dei mutui» americana che ha avuto gravi ripercussioni sull'economia mondiale. Anche in Italia, dove le forme di protezione dei risparmiatori sono comunque molto garantite, il mercato immobiliare si sta integrando con quello finanziario con veloce progressione. Le cartolarizzazioni e i

covered bond ne sono il mezzo di espansione. Il rischio che incombe è che, in mancanza di metodologie adeguate nella valutazione, il passaggio da credito delle banche a obbligazioni offerte al mercato dei risparmiatori possa patire la conseguenza della perdita della garanzia o della sua incongruità rispetto all'operazione di finanziamento complessivo. In questa prospettiva la determinazione del «valore di mercato» o del «valore cauzionale» assume importanza decisiva, deve essere svolta con criteri oggettivi e trasparenti, non più condizionabili da sintesi soggettive ed empiriche, e con assunzione di concrete responsabilità da parte dei liberi professionisti che operano nel settore. Nei paesi in cui l'integrazione di mercato immobiliare-finanziario è già avvenuta, la questione è stata gestita mediante il ricorso a «standard» riconosciuti e applicati a livello nazionale e internazionale; alla certificazione accreditata

dei valutatori; alla perizia garantita da assicurazione.

In Italia, nonostante l'importante iniziativa del «Codice delle valutazioni», pubblicato a cura di Tecnoborsa e arrivato alla terza edizione, sussistono ancora resistenze. Pertanto, la metodologia trova difficoltà di applicazione, contrariamente a quanto disposto dalla Banca d'Italia, attraverso la circolare n. 263, del 27/12/2006 che statuisce la definizione di «valore di mercato» e precisa che «il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

«La categoria dei geometri si è impegnata affinché anche in Italia si adotti il Codice delle valutazioni, redatto secondo gli standard internazionali di valutazione», ha dichiarato Antonio Benvenuti relatore al seminario. «Sono stati organizzati seminari, ma soprattutto corsi di formazione, dall'associazione Geoval nei collegi provinciali. La Fondazione geometri attraverso il Consiglio

nazionale e Geoweb sta ultimando un software che sarà disponibile gratuitamente per tutti gli iscritti e consentirà oltre che l'utilizzo nella redazione di valutazione anche di creare una banca dati dei prezzi immobiliari della categoria dei geometri.

Al termine del seminario si svolgerà una tavola rotonda sulle tematiche emerse dalla circolare citata. Scopo del convegno è quello di approfondire gli ambiti della problematica e sollecitare le opportune iniziative da parte dei soggetti interessati tecnici, risparmiatori, banche ecc. La partecipazione al seminario è riservata ai responsabili tecnici per le valutazioni immobiliari degli istituti bancari italiani, ed è gratuita. Partner autorevole è l'Associazione bancaria italiana che provvederà a inoltrare l'invito a tutte le banche italiane che operano nel settore del credito immobiliare e parteciperà alla tavola rotonda con altre società.

DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Fabbricati ex rurali, tempi stretti per l'accatastamento

Si terranno a Napoli, a Padova, a Reggio Calabria, a Piacenza e a Roma i convegni dell'Agenzia del territorio e i geometri concorreranno fattivamente all'organizzazione oltre alla formulazione di suggerimenti e proposte per un tempestivo accatastamento dei fabbricati oggetto dei recentissimi provvedimenti legislativi.

L'Agenzia ha reso noti gli elenchi di terreni su cui insistono i fabbricati mai denunciati al catasto e/o che hanno perso i requisiti della ruralità, per i quali si prevede l'obbligo di presentare l'accatastamento entro 90 giorni dalla pubblicazione degli stessi elenchi sulla G.U., termine ora prorogato di ulteriori sette mesi, con apposita norma inserita nel famoso decreto «milleproroghe». Nonostante la mobilitazione della categoria dei geometri e l'impegno dell'Agenzia, recentemente anche attraverso spot radiofonici e una campagna pubblicitaria ad hoc, è evidente che molto difficilmente si riuscirà nell'intento di accatastare il milione e più di fabbricati scoperti dalle verifiche dell'Agenzia del territorio.

Infatti, è molto improbabile che i proprietari di questi fabbricati possano venire a conoscenza della obbligatorietà di accatastare, soltanto attraverso la lettura della *Gazzetta Ufficiale*, o la consultazione del sito dell'Agenzia o dell'albo comunale, come indicato dalla norma. Inoltre, anche se lo facessero, sarebbe certamente problematico per i non addetti ai lavori comprendere attraverso il numero di particella catastale e del foglio di mappa che si tratta dei loro fabbricati.

Quindi gli elenchi predisposti dall'Agenzia, privi dell'identificativo del proprietario, non sono di immediata e semplice comprensione e per di più, in mancanza di apposita notifica personale, il momento in cui il titolare può venire a conoscenza del suo obbligo nei confronti del catasto, si allontana ben oltre i termini di scadenza.

Per questo, anche i geometri hanno aderito alle iniziative promozionali proposte dall'Agenzia del territorio, e come sempre del resto, anche in questa occasione si rendono disponibili a diffondere il messaggio dell'obbligatorietà dell'accatastamento e

naturalmente si offrono con competenza e puntualità alla committenza per eseguire l'incarico tecnico necessario.

I geometri, assieme alle altre categorie professionali tecniche, hanno aderito all'organizzazione dei cinque convegni nazionali per aree geografiche indetti dall'Agenzia del territorio e che si terranno a Napoli, a Padova, a Piacenza, a Reggio Calabria e a Roma tra il 13 marzo e il 22 aprile.

Questi convegni saranno in pratica delle giornate di studio per tutti gli operatori del settore, tecnici professionisti, funzionari catastali, tecnici comunali, rappresentanti e iscritti alle associazioni del mondo rurale, cittadini, amministratori e politici.

Sono fin d'ora annunciate le relazioni dell'Agenzia del territorio, delle organizzazioni di categoria del mondo agricolo, degli ordini professionali tecnici. Inoltre, si terranno apposite tavole rotonde per mettere a confronto le diverse opinioni degli esperti e garantire un significativo e costruttivo dibattito.

Certamente i geometri daranno il loro contributo e la loro disponibilità, senza però nascondere le difficoltà obiettive che l'operazione presenta nei dettagli tecnici e, quindi, formulando anche delle convenienti proposte operative.

Le difficoltà sono spesso insite nel bene immobile da accatastare, risultano difficili da risolvere e comunque provocano un notevole dispendio di tempo. Fra le tante, si tratta delle difformità delle intestazioni, dei problemi tra eredi, di quelli edilizi e urbanistici, sanatorie, abusivismi, imprecisioni nei dati catastali, diritti vari, problemi di confini e con i confinanti, linee di mappa che non corrispondono alla realtà, allineamenti dei dati irrealizzabili, ampliamenti, demolizioni, incorporazioni, procedure contorte e complesse con più parti, cause irrisolte, difficoltà di rilievo, di accesso ai luoghi e agli uffici, tempi tecnici da rispettare e così via.

Non si tratta di un'impresa facile. Questi fabbricati sono quasi tutti preliminarmente da introdurre correttamente in mappa e poi da censire al catasto dei fabbricati, con le procedure tecniche attualmente in vigore per l'aggiornamento delle banche dati catastali,

che nella realtà dei fatti spesso diventano operazioni non proprio velocissime.

Quindi è auspicabile la separazione tra la necessità di trarre fiscalità dagli immobili non accatastati entro un determinato periodo da quella di eseguire accatastamenti per i quali non è possibile stimare esattamente il tempo necessario.

Permanendo questo collegamento, certamente il fisco non avrà il denaro che si aspetta, i geometri saranno stressati e umiliati dalle scadenze, gli uffici scoppieranno con le richieste dei geometri e degli altri utenti, i clienti saranno imbufaliti e probabilmente non pagheranno né i geometri né le tasse sui loro fabbricati da accatastare.

Se vogliamo tassare anche gli immobili non accatastati per recuperare la fiscalità evasa ed eludibile in mancanza di una rendita catastale certa, è necessario che l'amministrazione autorizzi i liberi professionisti a calcolare immediatamente o anche entro qualche scadenza credibile, la rendita presunta del fabbricato da accatastare.

A seguire, il proprietario potrebbe e dovrebbe attivarsi subito per pagare tutto il dovuto in base alla rendita presunta, che in attesa dell'accatastamento dovrebbe essere accettata dal fisco.

La rendita presunta che il geometra calcolerà per il suo cliente, dovrà però essere agganciata a un meccanismo che garantisca la redazione e la presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'accatastamento in tempi certi e compatibili con la realtà, che potrebbero essere entro un anno dalla nostra formulazione della stessa rendita presunta, con sanzioni minime per il ritardo.

In questo modo lo stato avrebbe la possibilità di incassare immediatamente ed entro tempi certi il denaro che prevede e che gli spetta.

I geometri e gli uffici catastali avrebbero tutto il tempo di definire compiutamente le pratiche di accatastamento, risolvendo con certezza tutte le criticità nell'interesse dei cittadini e dell'amministrazione, esercitando le attività tecniche necessarie con professionalità e puntualità e senza precipitazione.

Bruno Razza

PER IL 2008 *Edilizia, un pieno di novità*

DI MAURIZIO SAVONCELLI

Per gli operatori della «filiera delle costruzioni» e, in generale, per tutti coloro che si occupano di edilizia, l'inizio del 2008 ha fatto registrare molte novità normative e modifiche, anche sostanziali nell'approccio lavorativo quotidiano. Infatti, in questo primo scorcio del 2008 sono entrati in vigore molti provvedimenti normativi e molti altri sono in fase di emanazione: dalle «nuove norme tecniche per le costruzioni» (dm 14/1/2008 che sostituisce il precedente testo ovvero il dm del 14/9/2005), alla «direttiva del presidente del consiglio dei ministri per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni» (testo pubblicato lo scorso 29 gennaio); dall'emanando «Testo unico sicurezza» al decreto correttivo del Codice ambiente (licenziato dal consiglio dei ministri lo scorso 21/12/2007); dall'entrata in vigore (dal 1° gennaio) del capo V del Testo unico per l'edilizia, dpr 380/2001 (in assenza dei decreti attuativi che dovranno sostituire la legge 46/1990) a tutte le novità introdotte in materia di «Codice dei contratti pubblici relativo a lavori servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/Ce e 2004/18/Ce.

E ancora, a rendere il palinsesto più corposo ci sono tutte le norme introdotte con la legge finanziaria 2008, in materia di «indennità di espropriazione» e in materia di «rendimento energetico in edilizia» (dall'obbligo del certificato energetico alla dotazione minima di 1 kWh per ogni unità immobiliare residenziale, prodotto da fonti rinnovabili, a far data dal 1° gennaio 2009). Tutte nuove norme, spesso non armonizzate con la previgente normativa, che vanno a modificare, anche sostanzialmente, il già complesso e articolato «quadro normativo» di riferimento per gli operatori dell'edilizia e delle costruzioni in genere. E in queste ore, infine, si attende l'esito dell'attività del parlamento in sede di conversione in legge del decreto cosiddetto «milleproroghe» della auspicata riformulazione, definitiva e univocamente comprensibile, dell'art. 20 del dl 248/2007, che introduce l'ulteriore periodo transitorio, a «doppio binario» per le costruzioni private, in materia di applicazione delle «norme tecniche per le costruzioni».

Pagina a cura
DEL CONSIGLIO NAZIONALE
GEOMETRI