

Circolare del 01/08/2005 n. 9 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Attuazione provvedimento di cui all'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Sintesi: La circolare fornisce direttive in merito all'applicazione dell'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, concernente i processi di revisione parziale di classamento nelle microzone comunali, definite ai sensi dell'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998 n. 138. In particolare la circolare è relativa alla fase dell'individuazione delle microzone per le quali può essere attivato lo speciale processo revisionale, ricorrendo le condizioni previste dalla legge. La stessa circolare contiene in allegato una nota tecnica illustrativa della procedura "Gestione microzone - Microzone 1998" integrata con la nuova funzionalità "Gestione 335", mirata alla elaborazione di report comunali individuativi delle microzone "anomale".

Testo:

1 Premessa

Come è noto, l'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 prevede l'attivazione, su richiesta dei Comuni interessati, di processi di revisione parziale di classamento nelle microzone comunali, definite ai sensi dell'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998 n. 138, che presentano particolari caratteri di anomalia rispetto al contesto comunale.

Le molteplici fasi di attuazione del processo, peraltro caratterizzate da diversi livelli di difficoltà, sono sostanzialmente riconducibili alle seguenti due macrofasi:

- . individuazione delle microzone per le quali può essere attivato il processo revisionale, ricorrendo le condizioni previste dalla legge;
- . attivazione ed attuazione del processo di revisione parziale del classamento.

Con la presente circolare viene disciplinata principalmente la prima delle suddette macro-fasi del processo.

2 Ambito di applicazione

Come già rilevato, il comma 335 prevede che, previa specifica richiesta dei Comuni interessati, vengano attivati a cura dell'Agenzia del Territorio processi di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site nelle microzone comunali "anomale", per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato di microzona ed il corrispondente valore medio catastale, individuati con i criteri di seguito richiamati, si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Con la determinazione direttoriale del 16/2/05, pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/05 ed emanata in attuazione del comma 339 del citato articolo 1 della legge n. 311/2004, sono state disciplinate in particolare, all'articolo 1, le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, con riferimento ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, e segnatamente al secondo semestre 2004.

Più precisamente i valori di mercato aggiornati da assumere sono quelli relativi alla destinazione prevalente delle unità immobiliari presenti in ciascuna microzona comunale, secondo il quadro di qualificazione previsto dal D.P.R. 138/98 e tenuto conto delle correlazioni con le attuali categorie catastali.

Nelle linee guida allegate alla suddetta determinazione:

- . sono riportati i criteri e le modalità operative atti a calcolare il rapporto sopra definito per le singole microzone di un Comune e, quindi, ad individuare quelle "anomale";
- . è preliminarmente specificato che il suddetto rapporto ha una significatività statistica solo per Comuni con un numero di microzone superiore o uguale a tre;

. e' stabilito nel +/- 35% la soglia di scostamento minimo tra il rapporto di microzona e quello medio di comune, affinche' sia attivabile il processo di revisione. Detta soglia puo' essere modificata, ma solo con finalita' incrementative, con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale.

Inoltre, dalle preliminari attivita' di elaborazione previste dalle suddette linee guida e' emerso che nell'ambito di uno stesso Comune possono essere presenti microzone con numero di unita' immobiliari marcatamente esiguo rispetto alla media di microzona, tale da consigliarne l'esclusione dal processo sia in relazione al modesto livello di perequazione fiscale conseguibile sia in rapporto a considerazioni di natura statistica. Il livello minimo di significativita' delle u.i. presenti in ciascuna microzona e' stato fissato nel 5% del suddetto valore medio e le relative modalita' di individuazione sono riportate nell'allegata nota tecnica.

3 Processo operativo per la determinazione del rapporto caratterizzante le microzone anomale.

Il processo di elaborazione e calcolo dei rapporti individuativi delle microzone anomale si sviluppa nelle fasi operative di seguito sinteticamente richiamate e riguardanti di norma tutte le microzone comunali:

- a. individuazione del valore medio unitario di mercato, per ogni microzona, aggiornato sulla base dei dati OMI,
- b. determinazione del valore medio unitario catastale ICI, per ogni microzona, individuato come rapporto fra la somma del valore catastale ICI, relativo a tutte le unita' immobiliari appartenenti alle categorie catastali interessate dal processo, e quella della superficie catastale delle medesime u.i.;
- c. calcolo del rapporto a/b, con riferimento alla singola microzona (rapporto di microzona) ed all'insieme delle microzone comunali (rapporto medio comunale).

Le suddette fasi operative sono descritte dettagliatamente nell'allegata nota tecnica.

Per le operazioni sopra richiamate e' stata predisposta la procedura "Gestione 335", che integra la procedura "Gestione microzone: Microzone 1998" gia' attiva presso gli Uffici provinciali. La nuova procedura consente il rilascio per ciascun Comune di un report contenente le informazioni necessarie alle verifiche per l'applicabilita' del comma 335.

In particolare per ogni microzona, con destinazione prevalente R (residenziale), T1 (negozi e botteghe), T2 (magazzini e laboratori) o T7 (uffici o studi privati), appartenente ai Comuni con un numero di microzone ≥ 3 , il report contiene tra l'altro informazioni circa:

- . le unita' immobiliari (numero, rendita, consistenza, superficie in mq convenzionali, ai sensi del D.R. 138/98);
- . il valore medio catastale unitario (VC);
- . il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- . il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- . il rapporto di soglia per ciascuna microzona (r_s), cioe' il quoziente tra R e la media aritmetica dei valori R relativi all'insieme delle microzone comunali (RC).

La funzionalita' introdotta consente all'Ufficio di elaborare i dati fino alla fase di validazione. La successiva fase di "produzione e trasmissione dei dati al Comune" si realizza e si sviluppa con l'invio a ciascun Comune interessato di un file in formato excel contenente le informazioni descritte al successivo paragrafo 4.

Il processo si conclude con la produzione per ciascuna provincia di un prospetto riportante l'elenco dei Comuni interessati e, per ciascun Comune, delle microzone anomale, nonche' l'indicazione della avvenuta validazione e trasmissione ai Comuni dei suddetti file.

Per i Comuni appartenenti a province per le quali sono ancora in corso gli appalti per l'acquisizione dei dati metrici delle unita' immobiliari desunti

dalle planimetrie, il calcolo della superficie catastale può essere effettuato derogando dal limite minimo di significatività del 25% (vedi paragrafo 1.6 della nota tecnica allegata) e, comunque, fino ad una misura non inferiore al 10%.

Le linee guida, al comma 5, prevedono che l'Agenzia del Territorio, scaduto il termine utile di cinque mesi previsti dalla determinazione direttoriale per l'elaborazione dei dati, renda disponibili gli stessi ai Comuni, che ne avanzino richiesta, entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima.

A tal fine, preliminarmente alla trasmissione, gli Uffici provinciali provvederanno, attraverso la procedura in esame, alle verifiche di congruenza degli archivi delle microzone.

I criteri metodologici ed operativi per la realizzazione delle suddette attività di verifica, sono stati rappresentati nella nota tecnica allegata.

4 Comunicazione ai Comuni interessati

Al termine delle suddette operazioni, gli Uffici Provinciali comunicheranno la disponibilità dei dati ai Comuni interessati e, a richiesta degli stessi, provvederanno a fornire il file in formato excel che, per ogni microzona con destinazione prevalente R, T1, T2 o T7, riporta:

- . la destinazione;
- . il valore medio catastale unitario (VC);
- . il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- . il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- . il rapporto di soglia ($r_s = R / RC$).

E' appena il caso far presente che dovrà essere fornito riscontro anche ai Comuni che già in precedenza abbiano richiesto i dati e non provvedano a rinnovare la richiesta medesima. In questa ultima ipotesi i 30 giorni per l'inoltro del file decorre dalla data in cui è stata inoltrata ai Comuni stessi la comunicazione circa la disponibilità dei dati.

La comunicazione è effettuata con lettera raccomandata tramite il servizio postale, ovvero mediante consegna a mano all'incaricato del Comune previa sottoscrizione del duplo per attestazione di avvenuta ricezione.

In questa fase di analisi preliminare deve essere sviluppato un dialogo con i Comuni, finalizzato a fornire loro ogni possibile supporto utile alla assunzione di provvedimenti motivati e correttamente documentati. In particolare, su richiesta dei Comuni, potranno essere fornite indicazioni di massima, su base statistica, circa il livello ottimale di incremento/decremento del "rapporto di microzona", che dovrebbe essere conseguito in ciascuna microzona, per ottenere un'efficace perequazione soprattutto in relazione ai valori delle microzone contigue, e per consentire una previsione di massima delle variazioni delle rendite catastali e quindi delle basi imponibili. Di norma, l'intervento revisionale è finalizzato a riportare lo scostamento della microzona anomala ad un valore prossimo allo scostamento medio delle microzone contigue non anomale ovvero ad annullare completamente lo scostamento medesimo (nel caso di microzone contigue con valore medio di scostamento di segno opposto a quello della microzona in esame). In tale analisi preliminare l'Ufficio avrà altresì cura di verificare il margine di operabilità del processo perequativo tenendo presente il vigente prospetto delle tariffe associato al quadro di qualificazione e la distribuzione delle frequenze dei classamenti in atti per le unità immobiliari presenti nella microzona. Questa ultima verifica potrà suggerire, d'intesa con i Comuni, l'attivazione, in via alternativa, dell'ordinario procedimento revisionale che prevede, fra l'altro, l'integrazione del richiamato prospetto tariffario. E' appena il caso di evidenziare che il processo revisionale ordinario richiede dei tempi tecnici attuativi superiori per la necessità di acquisire i previsti pareri e completare l'iter approvativo.

5 Gestione delle richieste inoltrate dai Comuni interessati all'attivazione del processo revisionale.

Ricevute le richieste, l'Ufficio provvederà ad aggiornare lo specifico

archivio previsto dalla procedura "Gestione 335", attraverso la registrazione del numero di protocollo e della data di richiesta. Quindi procederà all'esame di merito, verificando l'esistenza dei presupposti per l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento.

A tale riguardo si specifica che la revisione, qualora attivata deve interessare di norma tutte le microzone per le quali il rapporto di soglia (rs) risulti superiore a 1,35 od inferiore 0,65, a meno che il Comune non abbia indicato nella comunicazione, l'avvenuta adozione mediante specifico provvedimento di un incremento della soglia di scostamento minimo come definita nel paragrafo 2, unitamente agli estremi del provvedimento medesimo. In tal caso le verifiche verranno eseguite con riguardo a questo ultimo valore di soglia.

In entrambi i casi le suddette attività devono essere sviluppate entro 10 gg dalla data di ricevimento della richiesta. Alla richiesta medesima è allegata copia degli eventuali provvedimenti amministrativi citati.

Al fine di consentire l'emanazione dei provvedimenti direttoriali nel rispetto dei termini previsti dalla citata determinazione del 16/02/2005, gli Uffici provinciali provvedono ad acquisire a sistema, attraverso le specifiche procedure di imminente attivazione, le risultanze delle verifiche, relative ai Comuni ed alle microzone che hanno evidenziato la presenza dei presupposti per l'attivazione del processo revisionale parziale in esame.

6 Monitoraggio delle attività

Le Direzioni Regionali utilizzando le specifiche procedure di consultazione rese disponibili a sistema avranno cura di monitorare lo stato di avanzamento delle attività, adottando ogni possibile provvedimento affinché le stesse siano completate nei termini previsti dalle più volte richiamate linee guida. Entro il 10 di ogni mese del corrente anno a partire dal mese di settembre, le medesime Direzioni relazioneranno alla Scrivente indicando lo stato di avanzamento delle attività con riferimento al mese precedente (dati incrementali relativi al numero di richieste: pervenute, evase nei termini, evase globalmente, non evase nei termini).

7 Disposizioni finali

Per l'attuazione della seconda fase del processo revisionale, concernente l'emanazione dei decreti di attivazione dei processi e lo svolgimento delle conseguenti operazioni di revisione del classamento, sono in corso di predisposizione le necessarie procedure informatiche operative a supporto delle attività agli Uffici. Le connesse modalità attuative saranno definite con successive circolari e disposizioni operative.

Si informa infine che sulla materia, in particolare per quanto concerne la seconda fase del processo, sono previsti specifici corsi di formazione con presumibile avvio nel prossimo autunno.

Come già sottolineato, gli Uffici provinciali avranno cura di fornire ai Comuni interessati, una diffusa informativa sui processi ed ogni possibile supporto e forma di collaborazione per il loro corretto svolgimento.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno l'operatività nell'ambito delle presenti disposizioni.

ALLEGATO

(vedi documento in formato PDF)



CIRCOLARE N. 9

PROT. N° 53897

ENTE EMITTENTE: DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, d'intesa con l'Ufficio del Consigliere Scientifico e la DC Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OGGETTO: Attuazione provvedimento di cui all'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

DATA DECORRENZA: Data della presente

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE: nessuna.

Roma, 1/8/2005

N° pagine complessive: 8 + 10 in allegato

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1 Premessa

Come è noto, l'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 prevede l'attivazione, su richiesta dei Comuni interessati, di processi di revisione parziale di classamento nelle microzone comunali, definite ai sensi dell'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998 n. 138, che presentano particolari caratteri di anomalia rispetto al contesto comunale.

Le molteplici fasi di attuazione del processo, peraltro caratterizzate da diversi livelli di difficoltà, sono sostanzialmente riconducibili alle seguenti due macrofasi:

- individuazione delle microzone per le quali può essere attivato il processo revisionale, ricorrendo le condizioni previste dalla legge;
- attivazione ed attuazione del processo di revisione parziale del classamento.

Con la presente circolare viene disciplinata principalmente la prima delle suddette macro-fasi del processo.



2 Ambito di applicazione

Come già rilevato, il comma 335 prevede che, previa specifica richiesta dei Comuni interessati, vengano attivati a cura dell'Agenzia del Territorio processi di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site nelle microzone comunali "anomale", per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato di microzona ed il corrispondente valore medio catastale, individuati con i criteri di seguito richiamati, si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Con la determinazione direttoriale del 16/2/05, pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/05 ed emanata in attuazione del comma 339 del citato articolo 1 della legge n. 311/2004, sono state disciplinate in particolare, all'articolo 1, le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, con riferimento ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, e segnatamente al secondo semestre 2004.

Più precisamente i valori di mercato aggiornati da assumere sono quelli relativi alla destinazione prevalente delle unità immobiliari presenti in ciascuna microzona comunale, secondo il quadro di qualificazione previsto dal D.P.R. 138/98 e tenuto conto delle correlazioni con le attuali categorie catastali.

Nelle linee guida allegate alla suddetta determinazione:

- sono riportati i criteri e le modalità operative atti a calcolare il rapporto sopra definito per le singole microzone di un Comune e, quindi, ad individuare quelle "anomale";
- è preliminarmente specificato che il suddetto rapporto ha una significatività statistica solo per Comuni con un numero di microzone superiore o uguale a tre;
- è stabilito nel +/- 35% la soglia di scostamento minimo tra il rapporto di microzona e quello medio di comune, affinché sia attivabile il processo di revisione. Detta soglia può essere modificata, ma solo con finalità incrementative, con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale.



Inoltre, dalle preliminari attività di elaborazione previste dalle suddette linee guida è emerso che nell'ambito di uno stesso Comune possono essere presenti microzone con numero di unità immobiliari marcatamente esiguo rispetto alla media di microzona, tale da consigliarne l'esclusione dal processo sia in relazione al modesto livello di perequazione fiscale conseguibile sia in rapporto a considerazioni di natura statistica. Il livello minimo di significatività delle u.i. presenti in ciascuna microzona è stato fissato nel 5% del suddetto valore medio e le relative modalità di individuazione sono riportate nell'allegata nota tecnica.

3 Processo operativo per la determinazione del rapporto caratterizzante le microzone anomale.

Il processo di elaborazione e calcolo dei rapporti individuativi delle microzone anomale si sviluppa nelle fasi operative di seguito sinteticamente richiamate e riguardanti di norma tutte le microzone comunali:

- a. individuazione del valore medio unitario di mercato, per ogni microzona, aggiornato sulla base dei dati OMI,
- b. determinazione del valore medio unitario catastale ICI, per ogni microzona, individuato come rapporto fra la somma del valore catastale ICI, relativo a tutte le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali interessate dal processo, e quella della superficie catastale delle medesime u.i.;
- c. calcolo del rapporto a/b, con riferimento alla singola microzona (rapporto di microzona) ed all'insieme delle microzone comunali (rapporto medio comunale).

Le suddette fasi operative sono descritte dettagliatamente nell'allegata nota tecnica.

Per le operazioni sopra richiamate è stata predisposta la procedura "Gestione 335", che integra la procedura "Gestione microzone: Microzone 1998" già attiva presso gli Uffici provinciali. La nuova procedura consente il rilascio per ciascun Comune di un report contenente le informazioni necessarie alle verifiche per l'applicabilità del comma 335.



In particolare per ogni microzona, con destinazione prevalente R (residenziale), T1 (negozi e botteghe), T2 (magazzini e laboratori) o T7 (uffici o studi privati), appartenente ai Comuni con un numero di microzone ≥ 3 , il report contiene tra l'altro informazioni circa:

- le unità immobiliari (numero, rendita, consistenza, superficie in mq convenzionali, ai sensi del D.R. 138/98);
- il valore medio catastale unitario (VC);
- il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- il rapporto di soglia per ciascuna microzona (rs), cioè il quoziente tra R e la media aritmetica dei valori R relativi all'insieme delle microzone comunali (RC).

La funzionalità introdotta consente all'Ufficio di elaborare i dati fino alla fase di validazione. La successiva fase di "produzione e trasmissione dei dati al Comune" si realizza e si sviluppa con l'invio a ciascun Comune interessato di un file in formato excel contenente le informazioni descritte al successivo paragrafo 4.

Il processo si conclude con la produzione per ciascuna provincia di un prospetto riportante l'elenco dei Comuni interessati e, per ciascun Comune, delle microzone anomale, nonché l'indicazione della avvenuta validazione e trasmissione ai Comuni dei suddetti file.

Per i Comuni appartenenti a province per le quali sono ancora in corso gli appalti per l'acquisizione dei dati metrici delle unità immobiliari desunti dalle planimetrie, il calcolo della superficie catastale può essere effettuato derogando dal limite minimo di significatività del 25% (vedi paragrafo 1.6 della nota tecnica allegata) e, comunque, fino ad una misura non inferiore al 10%.

Le linee guida, al comma 5, prevedono che l'Agenzia del Territorio, scaduto il termine utile di cinque mesi previsti dalla determinazione direttoriale per l'elaborazione dei dati, renda disponibili gli stessi ai Comuni, che ne avanzino richiesta, entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima.

A tal fine, preliminarmente alla trasmissione, gli Uffici provinciali provvederanno, attraverso la procedura in esame, alle verifiche di congruenza degli archivi delle microzone.



I criteri metodologici ed operativi per la realizzazione delle suddette attività di verifica, sono stati rappresentati nella nota tecnica allegata.

4 Comunicazione ai Comuni interessati

Al termine delle suddette operazioni, gli Uffici Provinciali comunicheranno la disponibilità dei dati ai Comuni interessati e, a richiesta degli stessi, provvederanno a fornire il file in formato excel che, per ogni microzona con destinazione prevalente R, T1, T2 o T7, riporta:

- la destinazione;
- il valore medio catastale unitario (VC);
- il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- il rapporto di soglia ($rs = R / RC$).

E' appena il caso far presente che dovrà essere fornito riscontro anche ai Comuni che già in precedenza abbiano richiesto i dati e non provvedano a rinnovare la richiesta medesima. In questa ultima ipotesi i 30 giorni per l'inoltro del file decorre dalla data in cui è stata inoltrata ai Comuni stessi la comunicazione circa la disponibilità dei dati.

La comunicazione è effettuata con lettera raccomandata tramite il servizio postale, ovvero mediante consegna a mano all'incaricato del Comune previa sottoscrizione del duplo per attestazione di avvenuta ricezione.

In questa fase di analisi preliminare deve essere sviluppato un dialogo con i Comuni, finalizzato a fornire loro ogni possibile supporto utile alla assunzione di provvedimenti motivati e correttamente documentati. In particolare, su richiesta dei Comuni, potranno essere fornite indicazioni di massima, su base statistica, circa il livello ottimale di incremento/decremento del "rapporto di microzona", che dovrebbe essere conseguito in ciascuna microzona, per ottenere un'efficace perequazione soprattutto in relazione ai valori delle microzone contigue, e per consentire una previsione di massima delle variazioni delle rendite catastali e quindi delle basi imponibili. Di norma, l'intervento revisionale è finalizzato a riportare lo scostamento della microzona anomala ad un valore prossimo allo scostamento medio delle microzone contigue non anomale ovvero ad annullare completamente lo scostamento medesimo (nel caso di microzone contigue con



valore medio di scostamento di segno opposto a quello della microzona in esame). In tale analisi preliminare l'Ufficio avrà altresì cura di verificare il margine di operabilità del processo perequativo tenendo presente il vigente prospetto delle tariffe associato al quadro di qualificazione e la distribuzione delle frequenze dei classamenti in atti per le unità immobiliari presenti nella microzona. Questa ultima verifica potrà suggerire, d'intesa con i Comuni, l'attivazione, in via alternativa, dell'ordinario procedimento revisionale che prevede, fra l'altro, l'integrazione del richiamato prospetto tariffario. E' appena il caso di evidenziare che il processo revisionale ordinario richiede dei tempi tecnici attuativi superiori per la necessità di acquisire i previsti pareri e completare l'iter approvativo.

5 Gestione delle richieste inoltrate dai Comuni interessati all'attivazione del processo revisionale.

Ricevute le richieste, l'Ufficio provvederà ad aggiornare lo specifico archivio previsto dalla procedura "Gestione 335", attraverso la registrazione del numero di protocollo e della data di richiesta. Quindi procederà all'esame di merito, verificando l'esistenza dei presupposti per l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento.

A tale riguardo si specifica che la revisione, qualora attivata deve interessare di norma tutte le microzone per le quali il rapporto di soglia (rs) risulti superiore a 1,35 od inferiore 0,65, a meno che il Comune non abbia indicato nella comunicazione, l'avvenuta adozione mediante specifico provvedimento di un incremento della soglia di scostamento minimo come definita nel paragrafo 2, unitamente agli estremi del provvedimento medesimo. In tal caso le verifiche verranno eseguite con riguardo a questo ultimo valore di soglia.

In entrambi i casi le suddette attività devono essere sviluppate entro 10 gg dalla data di ricevimento della richiesta. Alla richiesta medesima è allegata copia degli eventuali provvedimenti amministrativi citati.

Al fine di consentire l'emanazione dei provvedimenti direttoriali nel rispetto dei termini previsti dalla citata determinazione del 16/02/2005, gli Uffici provinciali provvedono ad acquisire a sistema, attraverso le specifiche procedure di imminente attivazione, le risultanze delle verifiche, relative ai Comuni ed alle



microzone che hanno evidenziato la presenza dei presupposti per l'attivazione del processo revisionale parziale in esame.

6 Monitoraggio delle attività

Le Direzioni Regionali utilizzando le specifiche procedure di consultazione rese disponibili a sistema avranno cura di monitorare lo stato di avanzamento delle attività, adottando ogni possibile provvedimento affinché le stesse siano completate nei termini previsti dalle più volte richiamate linee guida. Entro il 10 di ogni mese del corrente anno a partire dal mese di settembre, le medesime Direzioni relazioneranno alla Scrivente indicando lo stato di avanzamento delle attività con riferimento al mese precedente (dati incrementali relativi al numero di richieste: pervenute, evase nei termini, evase globalmente, non evase nei termini).

7 Disposizioni finali

Per l'attuazione della seconda fase del processo revisionale, concernente l'emanazione dei decreti di attivazione dei processi e lo svolgimento delle conseguenti operazioni di revisione del classamento, sono in corso di predisposizione le necessarie procedure informatiche operative a supporto delle attività agli Uffici. Le connesse modalità attuative saranno definite con successive circolari e disposizioni operative.

Si informa infine che sulla materia, in particolare per quanto concerne la seconda fase del processo, sono previsti specifici corsi di formazione con presumibile avvio nel prossimo autunno.

Come già sottolineato, gli Uffici provinciali avranno cura di fornire ai Comuni interessati, una diffusa informativa sui processi ed ogni possibile supporto e forma di collaborazione per il loro corretto svolgimento.



agenzia del
Territorio

DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
Circolare N 9 dell'1/8/2005 – Prot. N° 53897

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno l'operatività nell'ambito delle presenti disposizioni.

Nota tecnica illustrativa della procedura "Gestione microzone - Microzone 1998", integrata con la nuova funzionalità "Gestione 335", mirata alla elaborazione di report comunali individuativi delle microzone "anomale".

PREMESSA

La nuova funzionalità, gestisce i dati dell'archivio Microcom, i dati specificatamente selezionati dall'archivio OMI con riferimento alle valorizzazioni II semestre 2004, e i dati del B.D. censuario relativi all'archivio delle planimetrie.

Prima dell'attivazione del processo elaborativo, l'Ufficio provvederà a verificare la corretta correlazione tra fogli e microzone, con la procedura *standard "gestione microzone 1998"*. Al riguardo una particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo della corretta associazione dei fogli-parte (compresi anche i fogli allegati urbani) con tutte le microzone interessate, nonché dell'eventuale presenza di fogli non più attuali. Infine, ove necessario, l'Ufficio provvederà ad apportare le eventuali modificazioni ed integrazioni al sistema di correlazione fogli-microzone.

A tal fine è opportuno ricordare che, in caso di foglio di catasto urbano associato a più microzone, la procedura suddivide di norma il numero di u.i. ed i corrispondenti valori delle rendite, delle superfici catastali in parti uguali fra le diverse microzone interessate. Da rilevare comunque che in caso di foglio marginalmente interessante una microzona, al fine di rendere i risultati più aderenti alla realtà, lo stesso può essere escluso dal conteggio per la specifica microzona, eliminando l'associazione tra foglio e microzona.

Le principali funzioni della procedura "*gestione 335*" - abilitate limitatamente ai Comuni che hanno un numero di microzone ≥ 3 - sono le seguenti:

- 1 *Funzione elabora*
- 2 *Funzione valida*
- 3 *Funzione produci file*
- 4 *Funzione trasmissione al Comune.*

1 FUNZIONE " ELABORA "

La funzione permette di avere un report in formato pdf che, per ogni microzona, con destinazione prevalente *R (residenziale)*, *T1 (negozi e botteghe)*, *T2 (magazzini e laboratori)* o *T7 (uffici o studi privati)*, riporta una sequenza di dati selezionati dagli archivi sopra indicati ed elaborati allo specifico fine di verificare la presenza dei presupposti normativi alla determinazione di attivazione del processo. Il comando di esecuzione è dato dal pulsante "stampa" che consente di estrarre il report, in cui sono riportate, per ciascuna microzona, i seguenti dati:

1.1 la destinazione;

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

- 1.2 *il numero di unità immobiliari;*
- 1.3 *per le microzone a destinazione residenziale, il coefficiente di significatività (k_i) della presenza nella microzona delle unità immobiliari censite nelle categorie residenziali. A/1, A/7, A/8, A/9, A/11, nel seguito della nota definite marginali, in relazione alla loro ordinaria contenuta incidenza sul numero complessivo delle unità immobiliari urbane;*
- 1.4 *la rendita catastale;*
- 1.5 *la consistenza catastale;*
- 1.6 *la superficie in mq convenzionali (ai sensi del D.P.R. 138/98);*
- 1.7 *il valore medio catastale (V_{Ci});*
- 1.8 *il valore medio di mercato aggiornato (V_{Mi});*
- 1.9 *il rapporto di microzona ($R_i = V_{Mi}/V_{Ci}$);*
- 1.10 *il rapporto di soglia tra R_i e la media aritmetica dei valori R_i relativi all'insieme delle microzone comunali (R_{Ci}).*

Per consentire all'Ufficio di eseguire correttamente le attività relative alle diverse funzioni, vengono di seguito fornite le principali definizioni dei termini tecnici utilizzati, unitamente alla illustrazione dei connessi processi elaborativi.

1.1 Destinazione

Con riferimento all'insieme delle destinazioni prevalenti potenzialmente presenti nelle microzone, tra quelle definite ai sensi del DPR 138/98 (R; T1; T2; T7; T3; P1; P2; P3; P4; P5), la procedura, in coerenza con l'articolazione del sistema OMI, prende in considerazione solo le destinazioni *R, T1, T2 e T7*.

Le microzone che presentano destinazione prevalente diversa da queste ultime sono escluse dal *numero totale di microzone (m_z)*, necessario per determinare la soglia di operatività della norma ($m_z \geq 3$) e dalle successive operazioni di estrazione dati, elaborazione e calcolo. Analogamente sono escluse le microzone nelle quali non è disponibile almeno un intervallo di quotazioni dell'OMI.

1.2 Numero di unità immobiliari

Per la destinazione residenziale, il *numero di unità immobiliari* è quello relativo alle:

- categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6 (e ciò indipendentemente dalle tipologie edilizie che concorrono alla determinazione del valore medio di mercato aggiornato di microzona), qualora le *categorie marginali*, non risultino significative ai fine dell'elaborazione ($K_i < 10\%$);
- citate categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6, integrate dalle categorie A/7 e A/8, A/1 e A/9, e A/11, semprechè i corrispondenti segmenti "ville e villini" "abitazioni signorili" e "abitazioni tipiche dei luoghi" risultino valorizzati dall'OMI, ed il coefficiente di significatività relativo alle *categorie marginali*, K_i , risulti uguale o superiore al 10%.

Per le altre destinazioni si fa riferimento alle u.i.u. censite nelle categorie C/1, C/2 e C/3, ed A/10, a seconda della destinazione T1, T2 e T7.

1.3 Coefficiente di significatività delle categorie residenziali definite marginali (K_i)

Per le microzone a prevalente destinazione residenziale, viene definito *coefficiente di significatività* K_i il rapporto tra il numero delle u.i.u. appartenenti alle categorie A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11, ed il numero complessivo delle unità residenziali.

A tal fine sono stati determinati, in ciascuna microzona R, il *numero delle u.i.u.* (n_{Rmg}) censite nelle suddette categorie residenziali marginali e il *numero totale delle u.i.u.* (n_R) appartenenti al complesso delle categorie residenziali (A/1...A/9, A/11), fissando il *limite inferiore di significatività del coefficiente* $K_i = (n_{Rmgi}/n_{Ri})$ nella misura percentuale del 10%.

Pertanto al di sotto della suddetta soglia, le cosiddette categorie marginali sono escluse dalle elaborazioni.

1.4 Rendita catastale

Per le diverse destinazioni analizzate, la rendita catastale è determinata con riferimento alle categorie o insiemi di categorie ed in base alle modalità attuative già rappresentate nel precedente paragrafo 1.2.

1.5 Consistenza catastale

Per le diverse destinazioni analizzate, la consistenza catastale è determinata con riferimento alle categorie o insiemi di categorie ed in base alle modalità attuative già rappresentate nel precedente paragrafo 1.2.

1.6 Superficie in metri quadrati convenzionali

A. La *superficie complessiva* delle unità immobiliari a prevalente destinazione **residenziale** è definita in ciascuna microzona come la sommatoria delle superfici delle singole u.i.u., calcolate ai sensi del DPR 138/98, con riferimento alle categorie catastali selezionate in base a quanto specificato nei precedenti punti 1.1, 1.2 e 1.3.

Se per la microzona analizzata non risultano disponibili in banca dati le superfici di tutte le unità immobiliari, la superficie complessiva è determinata applicando il seguente algoritmo:

$$s_i = sd_i + sind_i \quad \text{dove:}$$

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

s_i = superficie complessiva delle u.i.u. residenziali considerate per il calcolo del valore medio catastale di microzona;

sd_i = superficie delle u.i.u. residenziali disponibile in banca dati (calcolata in base ai criteri del DPR 138/98);

$sind_i$ = superficie delle u.i.u. residuali, uguale al prodotto del numero di vani per la consistenza del vano medio di ciascuna categoria catastale interessata; detta consistenza viene determinata come quoziente tra la superficie sd_i ed il numero di vani corrispondente.

Nell'ambito di ciascun Comune, il *vano medio di categoria* (a tal fine le categorie A5 e A6 sono considerate come un'unica categoria) è determinato come quoziente tra la superficie complessiva disponibile relativa alle u.i.u. censite nella categoria esaminata e la somma delle corrispondenti consistenze catastali (vani).

Ai fini della validità del *vano medio* così calcolato, è pregiudiziale che:

- la soglia di significatività del campione (uiu con superficie) risulti non inferiore al 25% delle u.i.u. totali del Comune (detta soglia è ridotta al 10% per i Comuni compresi in province per le quali sono ancora in corso gli appalti per il calcolo delle superfici delle u.i.);
- il numero delle u.i.u. concorrenti alla determinazione del vano medio di ciascuna categoria risulti ≥ 50 .

In caso contrario, il vano medio della categoria analizzata non viene calcolato.

B. Anche per le microzone a prevalente destinazione T1 (negozi) e T2 (magazzini e laboratori), la superficie complessiva delle u.i.u. è determinata in base all'algoritmo già in precedenza indicato:

$$s_i = sd_i + sind_i \quad \text{dove:}$$

s_i = superficie complessiva delle u.i.u. censite nella categoria C/1 ovvero nelle categorie C/2 e C/3, rispettivamente per le microzone a prevalente destinazione T/1 e T/2.

sd_i = superficie delle u.i.u. di categoria C/1 ovvero C/2, C/3 e calcolata in base ai criteri del DPR 138/98, disponibile in banca dati, rispettivamente per le microzone a prevalente destinazione T/1 e T/2.

$sind_i$ = superficie delle u.i.u. residuali, calcolata in base alla consistenza metrica attualmente iscritta in catasto, incrementata attraverso un coefficiente uguale, per ciascun Comune, al rapporto tra la sd_i e la corrispondente consistenza iscritta in catasto.

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

In caso di assenza totale o di indisponibilità di un numero significativo (soglia di significatività 25% delle u.i.u. presenti) di dati di superficie, la s_{ind_i} può essere determinata incrementando del 15% la superficie attualmente iscritta in catasto.

C. Parimenti per le microzone a destinazione T7 (uffici) si procede con le modalità indicate alla precedente lettera **A**, ma con riferimento alla superficie delle u.i.u. censite nelle categorie A/10, definite ai sensi del DPR n. 138/98.

1.7 Valore medio catastale di microzona

Il *valore medio catastale di microzona* (VC_i) rappresenta il valore unitario per metro quadrato ottenuto come quoziente tra la sommatoria dei valori ICI relativi alle u.i.u. site nella microzona ed omogenee per destinazione e categoria alla destinazione prevalente individuata ai sensi del DPR 138/98, e la superficie complessiva delle medesime unità.

1.7.1 Modalità di calcolo per destinazione prevalente:

◆ **Microzona a prevalente destinazione residenziale (R)**

Nelle microzone a prevalente destinazione residenziale, il *valore medio catastale di microzona* è definito dalla seguente relazione:

$$VC_i^R = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times 100}{\sum_{u=1}^n s_{iu}} \quad \text{dove:}$$

$\sum_{u=1}^n s_{iu}$ = *superficie complessiva* i-esima microzona quale sommatoria delle superfici delle u.i.u. ($u = 1, \dots, n$) ad essa appartenenti;

$\sum_{u=1}^n r_{iu}$ = *rendita complessiva* i-esima microzona quale sommatoria delle rendite delle u.i.u. ($u = 1, \dots, n$) ad essa appartenenti.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T1**

Nelle microzone a prevalente destinazione T1 (negozi e botteghe) il *valore medio catastale di microzona* è:

$$VC_i^{T1} = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times 34}{\sum_{u=1}^n s_{iu}}$$

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

dove r_{iu} sono le rendite catastali e s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nella categoria C/1.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T2**

Nelle microzone a prevalente destinazione T2 (laboratori artigianali, magazzini e locali da deposito) il *valore medio catastale di microzona* è:

$$VC_i^{T2} = \frac{\sum_{u=1}^r r_{iu} \times 1,05 \times 100}{\sum_{u=1}^r s_{iu}}$$

dove r_{iu} sono le rendite catastali e s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nelle categorie C/2 e C/3.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T7**

Nelle microzone a destinazione prevalente T7 (uffici o studi privati) il *valore medio catastale di microzona* è:

$$VC_i^{T7} = \frac{\sum_{u=1}^r r_{iu} \times 1,05 \times 50}{\sum_{u=1}^r s_{iu}}$$

dove r_{iu} sono le rendite catastali e le s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nella categoria A/10.

1.7.2 Casi particolari

Qualora il numero di unità immobiliari presenti nella microzona non sia significativo, il *valore medio catastale di microzona* non viene determinato. Per numero di unità significativo è da intendersi quello corrispondente ad una percentuale non inferiore al 5% della media di unità immobiliari presenti nelle microzone di medesima destinazione prevalente.

Ugualmente il *valore medio catastale di microzona* non viene determinato nei casi in cui i dati di superficie disponibili non superano le soglie di significatività previste alla lettera A. del paragrafo 1.6.

1.8 Valore medio di mercato aggiornato

1.8.1 Determinazione del valore medio di mercato di zona Omi (VzOMI_{ji}):

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

◆ Microzona a prevalente destinazione residenziale (R)

In queste microzone il *valore medio OMI* viene elaborato con modalità diverse, in funzione della significatività o meno delle categorie marginali. Pertanto in ognuna delle zone OMI comprese nella microzona, il *valore medio di mercato* (V_{zOMIj}) viene calcolato determinando, dapprima, i valori centrali degli intervalli di valori pubblicati, corrispondenti alle tipologie adottate, secondo la tabella seguente e con riferimento al II semestre 2004, e poi operando la media dei suddetti valori centrali:

Destinazione prevalente	Significatività categorie marginali	Tipologia edilizia OMI				
		civili	economiche	ville/villini	signorili	tipiche
Residenziale con categorie marginali	≥10	Si*	Si*	Si*	Si*	Si*
Residenziale senza categorie marginali	<10	Si*	Si*	No	No	No

*Le tipologie prive di quotazione sono escluse dal calcolo

Ad esempio qualora $K < 10\%$ il valore medio OMI è dato dalla media dei valori centrali delle tipologie "abitazioni civili" ed "abitazioni economiche" qualora entrambe quotate in OMI.

Se per una tipologia, i valori pubblicati dall'OMI sono riferiti a più stati di conservazione (ottimo, normale o scadente), i valori da considerare sono, rispettivamente, la media dei valori massimi e minimi dei singoli stati valorizzati.

◆ Microzona a prevalente destinazione T1, T2 o T7

Nelle microzone con destinazione prevalente negozi e botteghe (T1) ovvero laboratori artigianali, magazzini, locali da deposito (T2) ovvero uffici o studi privati (T7), per le quali sono disponibili quotazioni dell'Osservatorio, il valore medio di mercato della zona OMI, V_{zOMIj} , è calcolato come media dei valori centrali degli intervalli di valori pubblicati, con riferimento al II semestre 2004, relativi alle tipologie corrispondenti secondo la tabella seguente:

Destinazione prevalente	Tipologia edilizia OMI
Negozi e botteghe	Negozi
Laboratori artigianali, magazzini, locali da deposito	Magazzini e laboratori
Uffici o studi privati	Uffici

1.8.2 Determinazione del valore medio di mercato aggiornato di microzona (VM_i):

Se la microzona comunale *i-esima* coincide con la zona OMI *j-esima*, il valore V_{zOMIj} coincide con il *valore medio di mercato aggiornato di microzona*, quindi $VM_i = V_{zOMIji}$

Se la microzona comunale *i-esima* contiene un numero *m* di zone OMI, il *valore medio di mercato aggiornato di microzona* è la media dei valori V_{zOMIji} :

$$VM_i = \frac{\sum_{j=1}^m V_{zOMIji}}{m} .$$

1.8.3 Casi particolari

Quando nella zona OMI non è disponibile alcun intervallo di quotazioni riferito a tipologie corrispondenti alla destinazione prevalente di microzona, la zona OMI non concorre alla determinazione del *valore medio di mercato aggiornato di microzona*. Più in generale detto valore non è determinabile, qualora la zona ovvero le zone OMI corrispondenti alla microzona esaminata non risultino valorizzate.

1.9 Rapporto di microzona

Per ogni microzona per la quale è stato calcolato il *valore medio di mercato aggiornato di microzona* VM_i e il *valore medio catastale di microzona* VC_i (indipendentemente se riferito a R, T1, T2 o T7), il *rapporto di microzona* R_i , risulta uguale a:

$$R_i = \frac{VM_i}{VC_i}$$

Il rapporto di microzona non è calcolabile per:

- le microzone a prevalente destinazione residenziale per le quali **$K_i=100\%$** , vale a dire microzone dove si riscontra presenza esclusiva di u.i.u. di categorie residenziali marginali, e nessuna valorizzazione è disponibile in OMI per le stesse tipologie;
- le microzone per le quali non è stato calcolato il valore medio catastale (VC_i) ricorrendo l'ipotesi di cui al paragrafo 1.7.2

1.10 Rapporto medio comunale di microzona

In ogni Comune si calcolerà il rapporto medio comunale di microzona R_i con riferimento all'insieme delle microzone comunali, interessate in relazione ai criteri selettivi sopra indicati.

$$\bar{R}_i = \frac{\sum_{i=1}^{mz} R_i}{mz}$$

2 FUNZIONE "VALIDA"

Il comando "*Valida*" consente di validare i dati elaborati e di poter successivamente produrre il file in formato excel da fornire al Comune. La funzione di validazione inibirà ulteriori aggiornamenti dei dati delle microzone.

3 FUNZIONE "PRODUCI FILE"

La funzione consente di produrre il file in formato excel che, per ogni microzona con destinazione prevalente R, T1, T2 o T7, riporta:

- *la destinazione;*
- *il valore medio catastale (V cat);*
- *il valore medio di mercato aggiornato (V omi);*
- *il rapporto di microzona (Rmz = V omi/V cat);*
- *il rapporto di soglia tra Rmz di ciascuna microzona e la media aritmetica dei valori Vmr relativi all'insieme delle microzone comunali interessate (Rcom).*

4 FUNZIONE "TRASMISSIONE AL COMUNE"

Permette di inserire:

- la data ed il protocollo di richiesta del Comune per ricevere i dati;
- la data ed il protocollo di invio del file excel al Comune, da parte dell'Ufficio competente.

Allegato alla Circolare n° 9 dell'1/8/2005

Glossario

mz	numero totale di microzone del comune interessate in relazione ai criteri selettivi indicati nella presente nota tecnica.
m	numero totale di zone OMI contenute nella microzona
n_R	numero di u.i.u. totali di microzona censite nelle categorie catastali residenziali (A/1, ..., A/9 e A/11)
n_{Rmg}	numero di u.i.u. totali di microzona censite nelle categorie catastali residenziali marginali per significatività di presenza (A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11)
k	coefficiente limite di significatività della presenza in una microzona delle u.i.u. censite nelle categorie residenziali marginali per significatività di presenza (A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11)
$VM_i = \frac{\sum_{j=1}^m V_{zOMji}}{m}$	valore medio di mercato aggiornato della microzona i-esima
$VC_i = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times I}{\sum_{u=1}^n s_{iu}}$	valore medio catastale della microzona i-esima
I	moltiplicatore 100, 34 o 50 a seconda se VC_i si riferisca rispettivamente a R e T2, oppure a T1, oppure a T7.
s_i	superficie complessiva delle u.i.u. residenziali considerate per il calcolo del valore medio catastale di microzona;
sd_i	superficie delle u.i.u. residenziali disponibile in banca dati, calcolata in base ai criteri del DPR 138/98;
$sind_i$	superficie delle u.i.u. residuali, determinate in base alla consistenza del vano medio di ciascuna categoria catastale interessata; detta consistenza viene determinata come quoziente tra la superficie Sdi ed il numero di vani corrispondente.
$R_i = \frac{VM_i}{VC_i}$	rapporto valore medio di mercato/valore medio catastale della microzona i-esima
$\overline{RC}_i = \frac{\sum_{i=1}^{mz} R_i}{mz}$	rapporto medio comunale di microzona
$rs_i = \frac{R_i}{\overline{RC}_i}$	rapporto di soglia di microzona