

IFEL

Fondazione ANCI

La riforma del catasto. Appunti per la fattibilità

Studi e Ricerche



Fondazione ANCI

La riforma del catasto. Appunti per la fattibilità

Studi e Ricerche

Il Rapporto è stato realizzato da
IFEL - Dipartimento Finanza Locale
in collaborazione con Cresme Consulting
con il coordinamento di *Andrea Ferri*

I testi sono stati elaborati da Cresme consulting
con la direzione operativa di *Roberto Mostacci*
e la referenza scientifica di *Alberto Laurenti*

Coordinamento editoriale:
Fabrizio Fazioli, Gianpiero Zaffi Borgetti

Dipartimento Finanza Locale IFEL
Tel. 06.68816214/218
finanzalocale@fondazioneifel.it
info@fondazioneifel.it
www.fondazioneifel.it

Il Rapporto è stato chiuso in data 6 ottobre 2016

ISBN 978-88-6650-140-4

La pubblicazione è liberamente scaricabile
dal portale IFEL- Sezione Studi e Ricerche
nei formati digitali

Progetto grafico:
Giuliano Vittori, Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli
cpalquadrato.it

Indice

Introduzione	5
1. Introduzione al nuovo sistema degli estimi catastali	7
1.1 Iniquità dell'attuale sistema estimativo	7
1.2 Tributi e invarianza di gettito nel nuovo sistema estimativo catastale	9
1.3 Obiettivi strategici del nuovo sistema degli estimi catastali	10
1.4 Come si potrebbe presentare al cittadino il nuovo catasto a regime	11
1.5 Ruolo strategico ed istituzionale dei comuni per un rapporto collaborativo con i cittadini	14
1.6 Le posizioni delle associazioni di categoria e dei professionisti	14
1.7 Impegno per la formazione	15
2. Tecniche estimative di base e loro applicazione all'estero	17
2.1 I metodi CAMA	17
2.2 L'articolazione del processo secondo l'approccio Mass Appraisal	17
2.3 Il problema del campione esiguo e sue possibili soluzioni	19
2.4 Applicazioni delle tecniche CAMA all'estero	20
3. Il Processo di Revisione degli Estimi Catastali	21
3.1 L'archivio dei fabbricati	21
3.2 Criteri di stima	23
3.3 Articolazione del PREC	23
3.4 I soggetti coinvolti	24
3.4.1 Commissione Censuaria Centrale	25
3.4.2 Commissioni Censuarie Locali	26
3.5 Articolazione del territorio nazionale per segmenti di mercato	27
3.6 Scenari di riferimento	28
3.7 Tempi e programmazione previsti da AGE per il PREC	31
4. Il parco immobiliare italiano e la dinamica di mercato	32
4.1 La consistenza del parco immobiliare	32
4.2 Le transazioni del mercato immobiliare	36
4.3 L'applicabilità dei metodi CAMA al caso italiano	38
4.4 La stima delle rendite catastali	42
5. Informazione di base per l'estimo delle unità immobiliari ordinarie	44
5.1 Caratteristiche posizionali	44
5.2 Caratteristiche edilizie	45

6. Analisi funzionale del Processo di Revisione	47
6.1 A - Organizzazione preliminare	47
6.2 B - Determinazione delle funzioni statistiche	50
6.3 C - Determinazione dei nuovi estimi catastali	54
6.4 D - Notifica dei nuovi estimi catastali	58
7. Prime considerazioni sugli strumenti previsti per il PREC	61
7.1 Il Sistema Integrato del Territorio di AGE	61
7.1.1 Elementi salienti	61
7.1.2 Elementi da approfondire	62
7.1.3 Strumenti informatici per il PREC e la cooperazione tra PA secondo il Sistema Pubblico di Connettività	62
8. Prime ipotesi sull'assetto organizzativo	64
8.1 Architettura generale	64
8.2 La Struttura di Coordinamento e Supporto a livello inter Regionale	66
8.3 La Struttura di Coordinamento e Supporto a livello Nazionale	67
9. Valutazione del numero di elaborazioni e delle risorse dei comuni per il PREC	68
9.1 Ipotesi di ripartizione delle zone OMI	68
9.2 Calcolo del numero di segmenti di mercato e di elaborazioni	69
9.3 Stima dei carichi di lavoro e delle risorse	71
9.4 Stima dei costi e dei tempi	74
10. Elementi della riforma potenzialmente critici per i comuni	77
10.1 Metodi e procedure operative per i Comuni	77
10.2 Formulazione delle osservazioni sull'applicazione dei criteri usati per determinare le funzioni statistiche	77
10.3 Rilevazione delle CPEd da parte dei comuni	79
10.4 Rilevazione delle CPEd con la collaborazione dei soggetti proprietari	79
11. Riferimenti normativi	80
12. Riferimenti	81
13. Acronimi	84
14. Appendice A	85
15. Appendice B - Le nuove Commissioni Censuarie	88
15.1 Commissione Censuaria Centrale	88
15.2 Commissioni Censuarie Locali	89
16. Appendice C - Base dati dell'OMI	91
17. Appendice D - Volumi di compravendite alla base del PREC	95
18. Appendice E - Distribuzione dei comuni per provincia e fascia di popolazione	100

Introduzione

Il diffuso grado di iniquità degli attuali valori imponibili immobiliari, causato dalla obsolescenza dei classamenti e dalla evoluzione dei territori, è tra le principali ragioni per realizzare in Italia un nuovo *Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati* in grado di determinare ed aggiornare sia i valori che le rendite degli immobili, in base a rilevazioni costanti ed affidabili delle transazioni del mercato immobiliare.

La delega conferita al Governo dalla legge 11 marzo 2014, n. 23 per la *realizzazione di un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita* prevedeva, con l'articolo 2, la definizione delle modalità attuative per la revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare una misura appropriata, sia in termini di rendita che di valore patrimoniale.

Questo volume, frutto della collaborazione di IFEL e CRESME Consulting, raccoglie considerazioni sulla fattibilità della riforma del catasto nella prospettiva dei Comuni. In particolare individua nel coinvolgimento

dei Comuni e nell'attivazione dei territori due fattori critici di successo del processo di revisione degli estimi, passando in rassegna compiti e oneri in capo ai comuni e alle loro forme associative.

L'analisi prende in considerazione il processo di revisione degli estimi catastali, sulla base delle ipotesi di decreto attuativo circolate, con particolare riferimento alla componente più numerosa, le unità immobiliari produttive ordinarie, per le quali la determinazione del valore dell'immobile e della sua rendita è ottenuta, secondo i criteri indicati dalla delega, mediante funzioni statistiche calcolate in base all'andamento del mercato immobiliare. Fornisce, inoltre, il quadro scientifico di sintesi delle tecniche di stima, per poi concentrarsi sul coinvolgimento dei Comuni, in quanto enti di prossimità.

Le Autonomie Locali, infatti, sono capaci di offrire un contributo unico alla realizzazione e alla messa a punto del nuovo catasto, sia per quanto riguarda l'interazione e la collaborazione con i cittadini che per la costante verifica della qualità delle informazioni rispetto alla realtà urbanistica e socio econo-

mica dei territori. Si tratterà di coniugare la cultura e le tecniche di stima degli immobili su larga scala, c.d. *mass appraisal*, con la conoscenza dei luoghi e dei meccanismi di sviluppo sociale ed economico.

Lo studio evidenzia, in particolare, diversi elementi di impostazione e di gestione di una riforma possibile. In primo luogo, il nuovo sistema estimativo va concepito come un processo dinamico, radicato nel territorio e soggetto ad aggiornamenti periodici e la revisione non può limitarsi alla sola, statica, fase di prima attuazione. Inoltre, la revisione degli estimi non può ridursi ad un'operazione specialistica accentrata in un ristretto nucleo di competenza localizzato nell'Agenzia delle Entrate, ma, viceversa, occorre valorizzare il ruolo degli attori territoriali: le articolazioni della stessa Agenzia, i Comuni in quanto tecnico-struttura locale ed espressione delle collettività, i professionisti, le Commissioni censuarie locali, tutte espressioni necessarie di tessuti sociali differenziati e da coinvolgere nei valori di cui la riforma del catasto è portatrice.

Infine, solo riconoscendo la reale complessità del contesto applicativo, possono essere portate a soluzione le problematiche connesse agli effetti della riforma, in primo luogo la modalità di attuazione del principio dell'*invarianza del gettito* delle imposte immobiliari. Si tratta di un punto essenziale, presente nella legge 23 del 2014, che sembra aver costituito un fattore di freno nell'esercizio della delega fiscale. La dimensione redistributiva della riforma è d'altra parte la sua principale caratteristica ed è auspicabile che sulle modalità di realizzazione dell'invarianza di prelievo si avvii un confronto aperto e capace di individuare soluzioni originali e sostenibili. L'esclusione dell'abi-

tazione principale dall'IMU e dalla Tasi potrà forse facilitare percorsi di avvicinamento progressivo alle nuove valorizzazioni catastali che rassicurino l'intero sistema sulla sostenibilità del nuovo quadro impositivo, senza rinunciare alla aspirazione di equità insita nel disegno del nuovo catasto.

Con gli *appunti* raccolti in questo volumetto speriamo di dare un contributo alla discussione apparentemente fuori tempo, su una tematica che ha in più di un'occasione dimostrato di richiedere percorsi attuativi meno agevoli del previsto, nella convinzione che un catasto rinnovato non esaurisce il proprio ruolo in una più equa gestione della fiscalità, ma rappresenta una infrastruttura strategica per lo sviluppo economico del Paese.

Andrea Ferri
Responsabile Dipartimento
Finanza Locale IFEL

1. Introduzione al nuovo sistema degli estimi catastali

1.1 Iniquità dell'attuale sistema estimativo

Uno dei principali motivi per i quali si cerca da tempo di avviare in Italia una revisione degli estimi catastali è rappresentato [6] dal diffuso grado di iniquità degli attuali valori imponibili causato, principalmente, dalla obsolescenza e vetustà dei classamenti e dalla evoluzione dei territori. Il fenomeno può essere analizzato statisticamente mettendo a confronto i prezzi di compravendita con le rendite stimate ed i conseguenti valori iscritti in catasto.

Gli indicatori statistici del grado di equità catastale [27] propri dell'attuale e del futuro sistema estimativo dovrebbero essere sistematicamente calcolati fino al livello comunale, o di raggruppamento omogeneo di piccoli comuni, in modo da fornire alle amministrazioni un riferimento per la politica fiscale ed un indicatore di efficienza del processo di revisione.

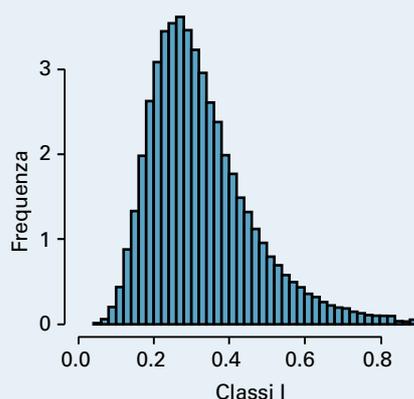
In altri paesi, dove la tassazione sugli immobili e imposta e gestita a livello locale (es. USA), le municipalità fanno costante riferimento agli indicatori COD e PRD per formulare gli obiettivi della periodica revisione dei loro sistemi estimativi, per misurare i risultati della gestione tributaria e per comunicare con i contribuenti (cfr. par. 1.4).

Misure di iniquità dei valori catastali

Figura 1. Indici di iniquità dei valori catastali del parco residenziale italiano

Risultato dello studio degli indicatori

Statistica	Risultato
Numero osservazioni del campione	198.461
Totale valore catastale	11.250.741.810
Totale prezzo di compravendita	37.123.134.283
Valore medio catastale	54.277
Prezzo medio	179.093
Media V_c/P	0,33
Mediana V_c/P	0,31
Media pesata [$media(V_c)/media(P)$]	0,30
Coefficiente di dispersione COD	34,03
Coefficiente di variazione COV	41,86
Price-related differential PRD	1,08



Tratto da AGE Quaderni dell'Osservatorio Appunti di Economia immobiliare Anno III - Numero 1 - Dicembre 2014. Misure di iniquità dei valori catastali di Maurizio Festa e Erika Ghirardo

I risultati della tabella precedente si riferiscono alle compravendite di unità residenziali (abitazioni e relative pertinenze) registrate nel corso del 2012. Da una base iniziale di circa 448.000 compravendite, i ricercatori dell'AGE [6] hanno tratto un campione di ca. 198.000 atti di compravendita sull'intero territorio nazionale.

La grandezza presa a riferimento è il rapporto $I = V_c / P$

dove: V_c è il valore catastale dell'immobile e P è il suo prezzo.

Errore sistematico

Da Figura 1, risulta: media (V_c / P)= 0,33. Per cui i valori catastali attuali risultano, in media, circa tre volte inferiori rispetto ai valori di mercato. Questa sottostima sistematica del valore reale non costituisce una criticità (potrebbe essere compensato prendendo in considerazione i valori di zona dell'OMI).

Iniquità orizzontale

Un indicatore del grado d'iniquità orizzontale insita nel vigente sistema italiano di estimi catastali è qualitativamente rappresentato dalla dispersione della distribuzione di frequenze del rapporto $I = V_c / P$ riportata in Figura 1.

L'indice statistico di settore più usato per misurare la dispersione è il *Coefficient Of Dispersion COD*. Per esso, lo standard di riferimento [31] indica come accettabili valori compresi nell'intervallo: $5 \leq COD \leq 20$.

segue>>

Come riportato in [19], data la maggiore eterogeneità del parco residenziale italiano rispetto a quello USA, per la revisione degli estimi AGE si ripropone di ottenere dispersioni di zona che siano contenute in un intervallo più ampio: $5 \leq \text{COD} \leq 25$.

Da notare che per gli estimi attuali da Figura 1 risulta **COD=34,03**.

In effetti lo schema di decreto [1] fissa un limite superiore al livello di qualità ammissibile in termini di *Coefficiente di Variazione* COV (anch'esso riportato in Figura 1) e precisamente:

per i segmenti di mercato a destinazione residenziale **COV \leq 30**

per gli altri segmenti di mercato **COV \leq 40**.

Iniquità verticale

Si registra "iniquità verticale" quando esiste una disparità di valutazione tra immobili di alto valore e quelli di basso valore. L'indice statistico di settore più usato per misurare l'iniquità verticale è il *Price-Related Differential* PRD. Per esso, lo standard di riferimento [31] indica come accettabili valori compresi nell'intervallo: **0,98 \leq PRD \leq 1,03**.

Da Figura 1, gli estimi attuali forniscono PRD=1,08. Tale risultato ricade al di fuori dell'intervallo standard ed indica che l'attuale sistema estimativo italiano è regressivo ovvero esso tende ad attribuire agli immobili meno pregiati un valore più vicino al loro valore di mercato di quanto non faccia per gli immobili di alto valore.

1.2 Tributi e invarianza di gettito nel nuovo sistema estimativo catastale

Attualmente le rendite catastali sono utilizzate non solo per le imposte locali (IMU, TASI) ma anche per tributi nazionali quali l'imposta di registro, l'IRPEF, le imposte di successione e donazione.

Questo fatto comporta per il PREC la necessità di adeguare simultaneamente gli estimi su scala nazionale onde evitare ogni possibilità di contenzioso.

A tal proposito, lo schema di decreto [1] prevede l'entrata in vigore dei nuovi estimi catastali dal 1° gennaio dell'anno successivo alla conclusione del PREC (Art. 24).

È anche prevista (Art. 33) la disciplina attuativa del principio di "invarianza di gettito" presente nella legge delega, riguardante:

- interventi di coordinamento della normativa fiscale per la ridefinizione della base imponibile dei predetti tributi (nonché di livelli di esenzione, franchige e abbattimenti dell'imponibile) tramite la previsione di utilizzo dei nuovi valori derivanti dal PREC;
- la previsione di successivi decreti di modifica delle aliquote da utilizzare per ognuno dei predetti tributi al fine di garantire una invarianza di gettito complessivo (sembra intendersi a livello nazionale) relativamente ad ogni singolo tributo.

Con riferimento a questa ultima previsione, la complessità e l'articolazione del processo

di revisione degli estimi (come si vedrà più avanti) suggerisce la necessità di posporre ogni valutazione in merito, anche in riferimento ad un eventuale inferiore livello territoriale di applicazione di detta invarianza, demandandola ad una approfondita analisi che non potrà che essere effettuata sulla base dei nuovi valori derivanti dal PREC.

1.3 Obiettivi strategici del nuovo sistema degli estimi catastali

Prima di analizzare in dettaglio il processo di revisione degli estimi e per inquadrarne le problematiche e le conseguenti soluzioni, è utile evidenziare alcuni degli obiettivi strategici che sono alla base di una iniziativa così impegnativa e di ampio respiro.

Realizzazione di un Sistema estimativo sia dei valori che delle rendite degli immobili produttivi che sia quanto più oggettivo, capillare e flessibile.

L'attuale catasto a redditi si basa su di un sistema estimativo a categorie e classi che non è stato mai sostanzialmente aggiornato dal suo impianto (1939). Il sistema estimativo proposto fa riferimento [10] ai valori di mercato valutati sulla media di un triennio, stimati mediante opportune tecniche di mass appraisal [26] che approssimino, per quanto possibile, la stima al valore di mercato degli immobili nella loro condizione d'uso ovvero al netto delle loro potenzialità edificatorie e di miglior utilizzo. L'oggettività della stima è perseguita attraverso il più ampio ricorso a tecniche statistiche standardizzate ed oramai consolidate a livello internazionale. Per quanto attiene alla capillarità e alla flessibilità rispetto alle variegate realtà dei territori si fa implicitamente ricorso alle professionalità locali e dei comuni.

Aggiornamento sistematico degli estimi (catasto dinamico) anche per riflettere l'evoluzione socio economica dei territori.

Lo schema di decreto [1] indica un aggiornamento degli estimi dopo **cinque anni** mediante la semplice applicazione di coefficienti moltiplicativi di adeguamento. La revisione generale degli estimi su tutto il territorio nazionale è prevista con **cadenza decennale**. Gli standard internazionali [30][31] raccomandano di svolgere una ricalibrazione degli estimi in funzione dei nuovi valori di mercato con **cadenza annuale** e di procedere alla revisione generale (con raccolta dei dati degli immobili) **ogni 4-6 anni**.

L'abbreviazione della cadenza dei cicli di revisione potrebbe essere ottenuta, con il passare degli anni, solo attraverso un sistematico e profondo radicamento della cultura e delle funzioni catastali nei territori, con il pieno coinvolgimento dei comuni.

Integrazione ed interoperabilità del SECF con sistemi territoriali di altre amministrazioni.

Un efficiente e dinamico Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati (SECF) a livello nazionale costituirebbe **una risorsa strategica per un paese moderno** che potrebbe fare leva su di esso per fornire una piattaforma comune e rendere interoperabili diversi sistemi territoriali pubblici e privati. Una piattaforma siffatta dovrebbe integrarsi anche con le reti tecnologiche ed i relativi servizi di base come si riscontra già da tempo in alcune nazioni del nord Europa⁽¹⁾.

¹ Si veda, per esempio, la recente evoluzione del catasto olandese.

In questo quadro, le autonomie locali hanno l'opportunità ed il dovere istituzionale di impegnarsi a fondo nell'assimilare la cultura del *mass appraisal* coniugandola con la conoscenza dei luoghi e dei loro meccanismi di sviluppo sociale ed economico. In tale modo potranno conoscere ed usufruire di un valido strumento per condurre efficaci politiche del territorio [24].

1.4 Come si potrebbe presentare al cittadino il nuovo catasto a regime

Per comprendere le potenziali implicazioni socio economiche di un moderno sistema estimativo catastale, quale quello previsto, e tenendo conto di alcune realtà estere, questo paragrafo delinea l'interazione che il cittadino proprietario dell'immobile avrà con l'Amministrazione non solo durante la fase di primo impianto ma soprattutto a regime, ovvero in occasione dei periodici aggiornamenti e revisioni del nuovo catasto una volta che fosse impiantato. Questo esercizio va inquadrato tenendo conto che:

- tra i cittadini saranno sempre più numerosi i nativi digitali,
- il rapporto con la PA sarà sempre più improntato all'approccio Open Government (cfr. par. 7.1.3);
- le odierne tecnologie consentono già oggi di realizzare compiutamente il paradigma [20] previsto dall'Agenda Digitale Italiana.

Il prospetto seguente sintetizza come potrebbe apparire una scheda dell'Agenzia inviata (eventualmente via PEC) al proprietario di un immobile in occasione della revisione degli estimi. **I dati riportati nel prospetto sono soltanto indicativi e non si riferiscono ad alcuna situazione reale.**

Gentile contribuente, questa Agenzia ha aggiornato i valori di mercato a tutte le proprietà della sua città. Il Valore di Mercato è il valore della sua proprietà determinato dall'Agenzia in base alla classificazione del suo immobile e alle modalità indicate dalla vigente normativa per la determinazione del valore patrimoniale tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare.

L'Agenzia utilizza modelli statistici per analizzare i prezzi degli immobili simili (sulla base di fattori quali le dimensioni e la posizione) venduti nella sua zona nel triennio 2015-2017.

Il suo immobile si trova in **Via Dante Alighieri, 61 Sassari (SS)**

nella Fascia/zona: **Centrale/CENTRO URBANO** Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale



Unità immobiliare: codice unico immobiliare: foglio/particella/fabbricato/UIU

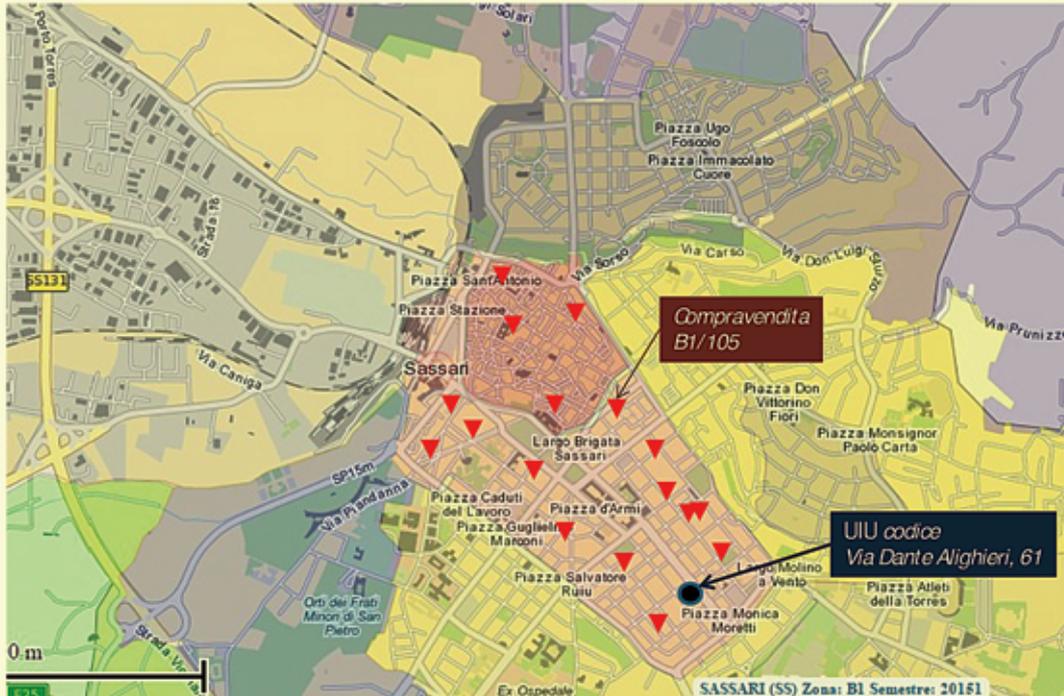
categoria catastale 0/1 Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Valore unitario di riferimento di zona		V	1.502,23 eu/m ²	
CARATTERI DI FABBRICATO				
		coeff.	variazione	
Microintorno di zona	ordinario	(a) 1,000	0,00 eu/m ²	
Tipologia edilizia	Civile	(b) 1,000	0,00 eu/m ²	
Stato di conservazione	ottimo	(c) 1,167	250,87 eu/m ²	
Valore unitario medio di fabbricato	$V_{FB} = V * (a) * (b) * (c)$		1.753,10 eu/m²	
CARATTERI UNITA' IMMOBILIARE				
		coeff.	variazione	
ascensore	presente	(d) 1,050	87,66 eu/m ²	
superficie		(e) 0,985	-27,61 eu/m ²	
piano	alto	(f) 1,070	126,92 eu/m ²	
affaccio	ordinario	(g) 1,000	0,00 eu/m ²	
Valore unitario medio dell'unità immobiliare	$V_{UI} = V_{FB} * (d) * (e) * (f) * (g)$		1.940,07 eu/m²	
superficie catastale (m ²)	112			
Valore unità immobiliare			217.287,44 eu/m²	

segue>>

Consultando il nostro sito web è possibile confrontare il valore di mercato del suo immobile con le vendite recenti prese a riferimento avvenute nella sua zona.



TRANSAZIONI PRESE A RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

transazione	data compravendita	prezzo (eu)	Indirizzo	Sup (m ²)	Microintorno di zona	Tipologia edilizia	Stato di conservazione	ascensore	piano	affaccio
B1/108	27/06/2015	210.000	via xxxx	132	ordinario	civile	normale	presente	alto	ordinario
B1/104	26/08/2016	105.000	via yyyy	78	ordinario	civile	ottimo	presente	basso	ordinario
B1/105	12/01/2017	190.000	via bbbb	115	ordinario	civile	normale	presente	alto	ordinario
B1/106	26/07/2015	312.000	piazza ssss	187	ricercato	signorile	normale	presente	alto	pregiato

AUMENTO DEL VALORE IMPONIBILE

Ognuna di queste ragioni può causare l'aumento del Suo valore imponibile (o valutato):

- continui aumenti nel valore di mercato, come determinati dai recenti prezzi di vendita delle case simili;
- ha fatto una nuova costruzione o ristrutturazioni;
- ha perso l'esenzione, o il suo valore è stato ridotto.

IL VALORE IMPONIBILE DELLA MIA CASA E' SUPERIORE A QUELLO DEL MIO VICINO

Ognuno di questi motivi può spiegare la differenza:

- case come la sua si stanno vendendo ad un prezzo superiore rispetto alle case simili a quella del suo vicino;
- la sua casa è più recente o ha lavori di ristrutturazione più recenti.
- il suo vicino ha più esenzioni;
- le esenzioni del suo vicino sono più importanti.

Lo schema di decreto [1] (Art. 21, comma 5) prevede che i valori e le rendite catastali delle unità immobiliari siano consultabili gratuitamente facendo pensare ad un possibile approccio open data. Se così fosse, i cittadini ed i soggetti pubblici e privati operanti nel settore immobiliare potrebbero analizzare i dati del catasto mettendo in luce eventuali discrepanze e sbilanciamenti sia di tipo valutativo che di correttezza dei dati.

1.5 Ruolo strategico ed istituzionale dei comuni per un rapporto collaborativo con i cittadini

Dall'esercizio condotto nel paragrafo precedente emerge come il rapporto tra Amministrazione e cittadino proprietario dell'immobile possa essere diretto e personalizzato e quanto le informazioni scambiate dipendano dalla realtà specifica del territorio di cui il comune è il primo attore, pianificatore e responsabile.

I modelli estimativi che si prevede di adottare consentono di spiegare e documentare al cittadino le valutazioni catastali coinvolgendolo nell'aggiornamento o rettifica dei dati in modo da prevenire l'insorgere del contenzioso. Visto sotto questa luce, il coinvolgimento delle amministrazioni comunali nel PREC non può limitarsi, come finora previsto [1], al reperimento di informazioni locali e alla verifica, più o meno astratta, di modelli valutativi statistici. L'informazione ed il confronto con il cittadino riguardo al valore e alla rendita attribuita ai suoi immobili rientra, in modo naturale, nel più ampio rapporto che il comune già intrattiene per altri aspetti di sua competenza⁽²⁾ e a quelli strettamente collegati.

² Del resto, almeno a livello di condivisione degli stru-

Alcune caratteristiche posizionali dell'immobile⁽³⁾, poste dal PREC alla base della stima, e l'andamento del mercato immobiliare dipendono dalle politiche urbanistiche e dall'azione amministrativa del comune⁽⁴⁾ che, in gran parte, eroga anche i servizi a fronte dei quali alcuni tributi immobiliari sono imposti.

Dal punto di vista realizzativo, fermo restando il suo carattere oggettivo, il Sistema Estimativo catastale potrà raggiungere gli auspicati livelli di specificità ed aderenza alle singole realtà locali, solo se sarà compreso dai comuni e da questi sistematicamente comunicato e motivato ai cittadini. Le stesse *Commissioni Censuarie Locali CCL*, organi tecnici operanti a livello provinciale, potranno contribuire efficacemente alla qualità del processo di revisione solo se dotate delle necessarie competenze specialistiche e continuamente stimolate ed alimentate dalle informazioni e dalle istanze di comuni attivi e partecipativi.

Per favorire il coinvolgimento dei comuni nel PREC, lo studio ha individuato (cfr. par. 9) una **Struttura di Coordinamento e Supporto SCS dell'ANCI** ai comuni per il processo di revisione degli estimi catastali.

1.6 Le posizioni delle associazioni di categoria e dei professionisti

Già dal marzo 2014 le principali associazioni di categoria avevano annunciato⁽⁵⁾ un'azione coordinata e capillare di "monitoraggio sui valo-

menti, la stessa AGE prevede esplicitamente una forte interazione con i comuni cfr. [18], [24]

3 Intorno, zona OMI, posizione commerciale.

4 Esempio il recupero di aree depresse o di rivitalizzazione dei centri storici nei piccoli comuni.

5 Comunicato stampa Confedilizia del 15 marzo 2014.

ri di compravendita e sui canoni di locazione delle unità immobiliari” attivandosi “anche a livello territoriale per la raccolta di dati che potranno poi essere confrontati con i valori e i redditi (rendite) dell’Agenzia delle entrate”. Le associazioni in questione sono: Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del notariato e Fiaip.

Non risulta che tali tipi d’iniziative siano improntati all’uso di tecniche di *Computer Assisted Mass Appraisal* (CAMA)⁽⁶⁾ quanto piuttosto a tutelare i legittimi interessi degli associati ma secondo un approccio puntuale e tradizionale.

Per quanto riguarda le reazioni delle associazioni di professionisti e degli ordini professionali, insieme ad una consapevolezza delle potenzialità offerte dalle tecnologie CAMA, per la verità poco diffuse, sono emerse spesso posizioni tendenti ad enfatizzare l’applicazione dei metodi tradizionali.

Senza entrare nel merito delle singole posizioni, sembra evidente la necessità di far precedere il PREC da una massiccia azione di comunicazione⁽⁷⁾ volta ai principali soggetti coinvolti nel processo, con il fine di formare tecnici preparati all’uso delle tecniche *mass appraisal* e quindi diffonderne l’approccio utile anche per affrontare altri temi riguardanti il territorio.

6 cfr. par. 2.1

7 La bozza di decreto [1] assegna ad AGE una tale azione formativa senza entrare nelle finalità e nei contenuti specifici.

1.7 Impegno per la formazione

Come anche evidenziato in un rapporto del Fondo Monetario Internazionale [33], la formazione di tecnici, amministratori locali, cittadini e studenti, ciascuno secondo il suo ruolo, è fondamentale per la buona riuscita del PREC. In particolare, la diffusione dei metodi *Computer-Assisted Mass Appraisal* richiede:

- la disponibilità diffusa di **software standardizzati** e validati per la comunità dei tecnici in modo da consentire il confronto e l’approfondimento;
- una divulgazione dei **metodi CAMA** che dal dominio della statistica pura vengano “tradotti” e comunicati **come applicazioni di estimo immobiliare** ed illustrati con l’ausilio della grafica, propria dei sistemi informativi territoriali GIS;
- le messa in evidenza del **nuovo Sistema Estimativo SECF come processo dinamico** che, attraverso il monitoraggio del mercato immobiliare, segue l’evoluzione socio economica dei territori in sinergia con gli aspetti urbanistici;
- l’evidenza del SECF come **strumento di monitoraggio dell’equità fiscale sui territori** che l’impegno delle amministrazioni può tenere costantemente aggiornato ed accordato con la loro evoluzione;
- **una netta differenziazione** concettuale tra il SECF, quale risorsa strategica nazionale per lo sviluppo dei territori, ed i possibili sistemi di imposizione dei tributi che lo potrebbero utilizzare;
- la sperimentazione e la messa a punto di **protocolli ispirati agli standard internazionali** [30],[31] che tengano conto della eterogeneità dello stock immobiliare italiano;
- una campagna di comunicazione e sen-

sibilizzazione della cittadinanza e dei contribuenti che prepari per tempo l'introduzione del SECF quale strumento per lo sviluppo e l'equità;

- una graduale diffusione dei metodi CAMA dalle indagini del mondo accademico a supporto delle Istituzioni ai programmi dell'università e delle scuole superiori, anche con il concorso degli ordini professionali.

Per quanto riguarda gli enti locali ed i comuni in particolare, la formazione dei quadri dovrebbe illustrare il SECF come parte integrante dei sistemi territoriali comunali, non solo per la parte tributi ma soprattutto come strumento di monitoraggio di lungo termine di aspetti relativi all'urbanistica e alle attività economiche.

2. Tecniche estimative di base e loro applicazione all'estero

2.1 I metodi CAMA

Le principali tecniche per la valutazione delle unità immobiliari ordinarie introdotte dal PREC rientrano tra le c.d. *Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA) Modelling and Valuation Techniques* [26], [28][29] che furono sviluppate a partire dagli 70 e 80, in parte sull'impulso di ricercatori del *Lincoln Institute of Land Policy* e della *International Association of Assessing Officers* IAAO. Esse richiedono la disponibilità di un archivio completo e veritiero delle compravendite che sia sistematicamente aggiornato e statisticamente significativo⁽⁸⁾. Durante gli anni 90 tali tecniche hanno tratto beneficio dall'avvento dei *Geographical Information Systems GIS* [37] che hanno permesso di correlare i risultati degli algoritmi con la distribuzione territoriale degli immobili e l'intensità delle attività socio economiche presenti sul territorio⁽⁹⁾.

⁸ Questo requisito rende tali tecniche più alla portata dei paesi sviluppati piuttosto che di quelli in via di sviluppo [33].

⁹ Il SIT sviluppato da AGE sembra essere pienamente in linea con tale soluzione [3] e [18].

Nelle applicazioni, le tecniche di Mass Appraisal sono apprezzate perché forniscono stime agevolmente giustificabili ed oggettive a patto di disporre di campioni sufficientemente numerosi e significativi.

Come illustrato dall'esempio del par. 1.1, le tecniche CAMA possono fornire indicatori statistici per monitorare periodicamente la qualità delle stime catastali in vigore utilizzando opportuni campioni di verifica.

2.2 L'articolazione del processo secondo l'approccio Mass Appraisal

Analogamente al caso di stima diretta secondo il criterio di mercato, anche nel *Mass Appraisal* prevede di **mettere a confronto** un certo numero di immobili compravenduti di recente e simili a quello in valutazione. La stima del valore dell'immobile è espressa come: $V = v \cdot S$

dove S indica la superficie utile e v è il valore patrimoniale unitario espresso in euro per metro quadro.

Il valore v viene ottenuto⁽¹⁰⁾ a partire da un **valore unitario** v_{SM} del segmento di mercato applicando dei **coefficienti correttivi** C_j , uno per ciascuna delle caratteristiche che il mercato riconosce determinanti per il prezzo:

$$v = v_{SM} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \dots C_n \quad (1)$$

Nel metodo classico, il perito sceglie gli immobili del campione (es. tre o quattro) e, procedendo per comparazioni successive, giunge alla stima aggiustando secondo la sua personale esperienza il valore dei coefficienti. Adottando un campione degli immobili compravenduti molto più numeroso, i metodi CAMA forniscono il valore dei coefficienti per autoregressione ovvero secondo un'approssimazione statistica e quindi giungono ad un valore dell'immobile **stimato in modo oggettivo**.

Si riassumono di seguito i principali passi metodologici previsti in letteratura per realizzare una revisione degli estimi catastali secondo l'approccio *Mass Appraisal* ai quali si attiene sostanzialmente anche il PREC, anche se per le sole unità immobiliari a destinazione ordinaria.

- (A) La **classificazione degli immobili** secondo categorie omogenee (in Italia secondo le *categorie catastali* del quadro generale di qualificazione delle UIU riportato in Appendice A);
- (B) L'individuazione, per ciascuna categoria di immobili, dei **parametri caratterizzanti** ovvero delle caratteristiche posizionali ed edilizie **CPEd** (cfr. par. 5) che ne dovrebbero influenzare il valore di mercato;
- (C) La **segmentazione del mercato** immobiliare secondo:

¹⁰ Nel PREC la formula (1) viene denominata *funzione statistica*.

una componente funzionale ovvero secondo le diverse categorie individuate al passo precedente⁽¹¹⁾;

una componente territoriale (in Italia la base è costituita dalle **zone OMI**);

- (D) la **raccolta dei dati delle compravendite** per ciascun segmento di mercato, corredate dalle loro CPEd e riferite ad un periodo base (nel PREC si usano i dati OMI dell'epoca censuaria di riferimento di durata triennale);
- (E) Il vaglio e la **selezione del campione** di compravendite di un dato segmento immobiliare, depennando i casi statisticamente fuorvianti;
- (F) La **determinazione del valore patrimoniale unitario** v_{SM} del segmento di mercato (espresso in euro per metro quadro), così come ottenuto dal campione elaborato;
- (G) La **determinazione dei coefficienti correttivi** che nella (1) occorre moltiplicare a per tenere conto del valore assunto da ciascuna delle CPEd che descrivono il particolare immobile;
- (H) La **misura della qualità della stima** ottenuta mediante la sua applicazione ad un opportuno *campione di verifica* per il quale si calcolano *indici di iniquità* del tipo di quelli riportati al par. 1.1.

Come verrà meglio illustrato al par. 6.3, con la validazione della funzione statistica (1) per ciascun segmento di mercato, si conclude la fase di stima ed inizia quella della sua applicazione puntuale ad ogni immobile del parco immobiliare (nel PREC questa fase è chiamata *estensione delle caratteristiche allo stock*), previa conoscenza dei valori assunti dai parametri CPEd che lo caratterizzano.

¹¹ Per la classificazione del PREC si rinvia al Cap. 5.

2.3 Il problema del campione esiguo e sue possibili soluzioni

Trattandosi di tecniche statistiche, l'impiego dei modelli CAMA richiede la disponibilità di campioni di compravendite omogenei e numerosi. Ad esempio, per un'abitazione in un fabbricato residenziale plurifamiliare il PREC (cfr. [1] Allegato D) indica come pienamente soddisfacente una stima basata su un campione significativo di almeno 60 compravendite nei tre anni dell'epoca censuaria. qualora si registrasse una ridotta variabilità di prezzi e caratteristiche, sono tollerati campioni significativi di almeno 30 compravendite. Uno dei problemi più critici per la sistematica applicazione dei modelli CAMA risiede proprio nel trattamento di quegli ambiti territoriali dove il campione si rivela esiguo⁽¹²⁾.

Il tempo ed il costo industriale di esecuzione delle modalità di stima sopra elencate cresce procedendo da (A) a (C), tralasciando completamente l'ultima alternativa troppo costosa e poco attraente in quanto soggettiva e quindi più esposta al contenzioso.

Senza entrare nei dettagli tecnici e per le unità a destinazione ordinaria, anche il PREC prevede l'applicazione su larga scala delle prime tre modalità di stima, a seconda della numerosità e della stabilità del campione. La disponibilità e l'affidabilità dei dati di mercato influenza quindi notevolmente sia i tempi che i costi di realizzazione del processo valutativo. In altri termini, un frequente ricorso alle modalità (C) comporterebbe un pronunciato aumento dell'attività dei valutatori.

Modalità di stima in funzione della numerosità del campione delle compravendite

Riassumendo [26], le modalità di stima adottabili sono le seguenti:

- (A) In presenza di campione non esiguo, l'**applicazione piena del metodo CAMA** al singolo ambito territoriale così come delineato al par. 2.2;
- (B) In presenza di campione esiguo¹², l'**applicazione estesa del metodo CAMA** dopo l'accorpamento di più ambiti territoriali contigui fino a disporre di un campione sufficientemente numeroso a discapito, però, della sua omogeneità e quindi della qualità [23];
- (C) In presenza di campione esiguo e di insufficiente qualità ottenibile dalla modalità (B), l'applicazione ai pochi campioni disponibili di **metodi standardizzati** di stima basati su una misura di importanza¹³ relativa [5] tra le caratteristiche CPEd dell'immobile; essi aggiustano i coefficienti correttivi che compaiono nella equazione (1) secondo un criterio di ottimo, conferendo così alla stima un carattere ancora largamente oggettivo.
- (D) Come ultima risorsa rimarrebbe applicabile la stima diretta secondo il criterio di mercato per immobili tra loro comparabili che ha però un carattere soggettivo.

¹² Un'ulteriore soluzione per ovviare alla esiguità del campione è quella di considerare anche le compravendite più lontane nel tempo. Nel PREC tale misura è stata implicitamente adottata laddove si considera pari ad un triennio la durata dell'epoca censuaria.

¹³ La metrica che ordina le caratteristiche tra loro va però calibrata in funzione del particolare ambito territoriale e quindi tarata almeno da provincia a provincia.

2.4 Applicazioni delle tecniche CAMA all'estero

Le tecniche CAMA hanno visto le prime applicazioni su larga scala in **Nord America** anche grazie al fatto che sia che in USA che in Canada la tassazione immobiliare è devoluta ai governi locali (stati e contee negli USA e province in Canada). Nei due paesi le periodiche revisioni degli estimi (ogni 1-6 anni a seconda dei casi) sono effettuate dai governi locali anche facendo ricorso a professionisti abilitati iscritti all'albo nazionale. In generale, il processo di raccolta e rilievo delle transazioni del mercato immobiliare locale è illustrato in piena trasparenza al cittadino per documentare le valutazioni dell'amministrazione.

Nel 2013 uno studio del Fondo Monetario Internazionale [33] segnalava *Danimarca, Svezia, Irlanda del Nord, Spagna e Canada* come paesi nei quali erano condotte iniziative di riforma dei sistemi estimativi catastali in senso moderno. Per una riforma del catasto in senso moderno lo stesso documento indicava tra i prerequisiti fondamentali:

- una chiara suddivisione delle competenze catastali ed impositive tra autonomie locali e governo centrale;
- un investimento iniziale significativo per la formazione e l'addestramento del personale e per la predisposizione delle infrastrutture amministrative;
- l'adozione di tecniche sistematiche di monitoraggio del sistema estimativo basate su indicatori quantitativi anche a livello locale.

Per quanto riguarda il variegato **panorama europeo** [36], gli esempi di entrata in servizio delle tecniche CAMA riguardano realtà più circoscritte rispetto al nostro caso italiano

sia come superficie interessata che come tipologie di patrimonio immobiliare valutato.

Nel 2007 in **Irlanda del Nord** è stata completata la valutazione di circa 680.000 residenze suddivise in 25 zone geografiche. L'iniziativa fu preceduta da una massiccia campagna di comunicazione che ha permesso una entrata a regime dell'imposta senza particolari contenziosi.

Nel 2012 in **Slovenia** è entrato in funzione un sistema degli estimi basato su diverse tecniche CAMA che ha interessato circa 6,5 milioni di proprietà e che prevede una revisione degli estimi ogni 4 anni. Per ragioni di opportunità politica, al 2013 tale sistema non era ancora stato usato per la tassazione.

Nel 2011 in **Lituania** è stata applicata la nuova tassazione riguardante circa 6 milioni di proprietà⁽¹⁴⁾ e basata su un sistema CAMA per la revisione degli estimi catastali alimentato da un mercato immobiliare verificato di circa 100.000 transazioni ogni anno.

3. Il Processo di Revisione degli Estimi Catastali

3.1 L'archivio dei fabbricati

L'Art. 2, comma 1, della legge 11 marzo 2014, n. 23 dispone la *Revisione del Catasto Fabbricati* in tutto il territorio nazionale. La nuova configurazione del Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati SECF, attualmente riportata in [1], conferma come modulo inventariale l'**unità immobiliare** la cui consistenza sarà in ogni caso espressa sempre in metri quadri. Già dalle prime significative esperienze sui metodi CAMA, risalenti al periodo 2003-2004, si riscontrò [9] il vantaggio di adottare il *fabbricato* come unità di riferimento per la revisione degli estimi in quanto permetteva di ridurre il numero di CPed a parità di prestazioni⁽¹⁵⁾.

Nel PREC si registra così la definizione di un *Archivio dei fabbricati* articolato per fogli catastali, particelle edilizie che, a loro volta, comprendono uno o più fabbricati o aree edilizie o una loro combinazione (cfr. schemi a fianco).

¹⁵ Dai primi modelli che operavano con 9-11 caratteristiche su 50 milioni di UIU, si passò a modelli che impiegavano 3-4 variabili esplicative per 10 milioni di fabbricati.



Il fabbricato diviene un'entità catastale autonoma rappresentata dai relativi attributi e dal suo ciclo di vita, oggetto di specifiche regole di aggiornamento.

Sia i fabbricati che le aree edilizie contengono una o più unità immobiliari o parte di esse.

Le unità immobiliari sono caratterizzate secondo un nuovo *quadro generale di qualificazione* riassunto in Appendice.

Il processo di revisione del SECF si propone di determinare, in modo indipendente tra loro, *il valore patrimoniale medio ordinario VPMO e la rendita media ordinaria RMO* delle unità immobiliari produttive.

Rispetto al procedimento di stima del VPMO e della RMO, il processo di revisione distingue tra:

- unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale **ordinaria**;
- unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale **speciale**;
- unità immobiliari improduttive.

La Tabella 1 indica una corrispondenza approssimativa tra le vecchie e le nuove categorie catastali.

Tabella 1. Corrispondenza approssimata tra alcune attuali categorie catastali e le nuove

O/1	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui	A1	Abitazione signorile
		A2	Abitazione civile
		A3	Abitazione economica
		A4	Abitazione popolare
		A5	Abitazione ultrapopolare
		A6	Abitazione rurale
O/2	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera	A7	Abitazioni in villini
		A8	Abitazioni in ville
O/3	Abitazioni tipiche dei luoghi	A11	Abitazioni tipiche dei luoghi
O/4	Uffici, studi e laboratori professionali	A10	Uffici e studi privati
O/5	Cantine, soffitte e simili		Cantine, soffitte e simili come pertinenze di abitazioni
O/6	Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli	C6	Box o posti auto pertinenziali
		C7	Tettoie chiuse o aperte
O/7	Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili	C1	Negozi e botteghe
		C3	Laboratori per arti e mestieri
O/8	Magazzini, locali da deposito e tettoie	C2	Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)

3.2 Criteri di stima

Per le unità immobiliari urbane (UIU) di categoria *speciale* la norma prevede l'adozione di procedimenti di stima basati su criteri ben consolidati: di regola si applica la *stima diretta* e, ove non applicabile il *criterio di mercato*, si applicano i criteri del *costo di costruzione* o quello *reddituale*, a seconda della natura dell'immobile.

Per inferire la stima delle unità immobiliari di categoria *ordinaria*, il PREC adotta metodi CAMA (cfr. par. 2.2) e quindi utilizza i prezzi di mercato, ovvero i canoni di mercato, delle transazioni rilevate e vagliate dall'OMI [15] nelle diverse zone durante il triennio dell'*epoca censuaria*. L'*ambito territoriale* di riferimento potrà coincidere con una zona OMI oppure con una aggregazione di queste⁽¹⁶⁾, in funzione della numerosità del campione statistico che risulterà utilizzabile per il PREC.

Il procedimento di attribuzione dei nuovi valori catastali è relativamente nuovo (cfr. [16] 2006). Per ciascun ambito territoriale, la stima del VPOM e della RMO delle u.i. di categoria ordinaria è inferita effettuando una *regressione multiparametrica* che raffronta i prezzi/canoni osservati con le *Caratteristiche Posizionali ed Edilizie* CPED delle unità immobiliari [17], [21], [22].

Secondo il PREC, il coinvolgimento dei comuni riguarda sostanzialmente le sole UIU di natura ordinaria in quanto:

- contribuisce all'esame delle funzioni statistiche
- provvede alla raccolta dei dati degli immobili CPED necessari per estendere le funzioni all'intero stock immobiliare ordinario.

¹⁶ Eventualmente zone appartenenti a comuni diversi.

La legge di riforma avviata ribadisce il ruolo fondamentale dei Comuni e richiede il coordinamento con le attività del *Processo di Attivazione delle Funzioni Catastali Decentrate* PAFCD ex D.Lgs. 112/1998. D'altra parte, AGE ritiene [19] non possibile contestualizzare il processo di revisione degli estimi catastali con quello il PAFCD così che le bozze di regolamento [1] sono state elaborate senza fare cenno alcuno al suddetto processo di decentramento delle funzioni catastali.

3.3 Articolazione del PREC

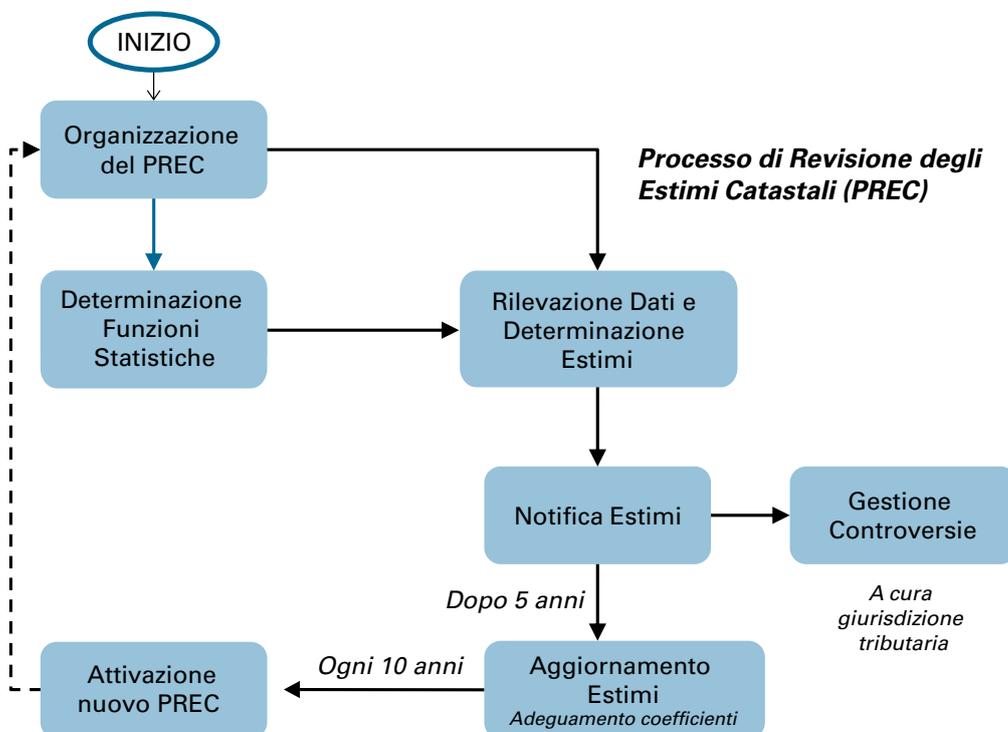
La Figura 2 riassume l'intero Processo di Revisione degli Estimati Catastali (PREC) delle unità immobiliari così come si evince dalle bozze regolamentari [1].

L'analisi si concentra, in particolare, nelle quattro fasi di prima realizzazione che sono:

- (A) L'**Organizzazione** propedeutica all'intero processo;
- (B) La determinazione delle **funzioni statistiche** e dei relativi ambiti territoriali di applicazione (cfr. par. 2.2);
- (C) La **Rilevazione dei dati** e la **Determinazione** dei nuovi estimi catastali;
- (D) La **Notifica** dei nuovi estimi catastali.

A seguito della fase di *Notifica*, i ricorsi ed i reclami avverso i nuovi estimi catastali saranno devoluti alla *Giurisdizione tributaria* fermi restando i previsti strumenti di autotutela previsti in ambito tributario. Tale fase di *Gestione delle controversie* esula dal campo di analisi. In questa sede, ci si limita ad osservare che un comune che si facesse carico dell'interazione con i propri cittadini secondo il rapporto abbozzato al par. 1.4 metterebbe in atto una efficace misura di prevenzione del contenzioso.

Figura 2. Articolazione del PREC



Nel lungo termine, il PREC riflette l'evoluzione degli estimi catastali in relazione alla evoluzione del territorio e del mercato immobiliare prevedendo la possibilità di un aggiornamento dei coefficienti di adeguamento degli estimi catastali dopo cinque anni e la revisione generale degli estimi ogni dieci anni.

3.4 I soggetti coinvolti

I principali soggetti coinvolti nel PREC sono:

- 1) l'Agenzia delle Entrate (AGE) in veste di ente progettista e coordinatore dell'intero processo che si avvale delle sue diverse articolazioni a livello centrale e territoriale;
- 2) ANCI con la sua Struttura di Coordinamento e Supporto (SCS) ai comuni impegnati nel PREC (cfr. par. 8);

- 3) i comuni (COM) con particolare riferimento ai propri uffici tecnici e tributari ed alla prevista figura del Responsabile per la Revisione del *Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati* (SECF) previsto in [1] - art. 16 comma 2;
- 4) le Commissioni Censuarie Locali CCL (ex D.Lgs. 198/2014) le cui competenze e la cui composizione verranno aggiornate in relazione al PREC;
- 5) la Commissione Censuaria Centrale CCC;
- 6) i Titolari dei Diritti Reali degli immobili e/o i loro effettivi possessori TDR/P.
- 7) gli Ordini e le associazioni professionali di settore;
- 8) le Associazioni di categoria attive nel settore immobiliare.

Molti altri soggetti sono interessati in una iniziativa di ampio respiro quale è ol PREC, prevalentemente con compiti di supporto quali amministratori di condominio ed altri.

3.4.1 Commissione Censuaria Centrale

Nella sua nuova configurazione (ex D.Lgs. 198/2014), la Commissione Censuaria Centrale (CCC) è composta come riassunto in Figura 3.

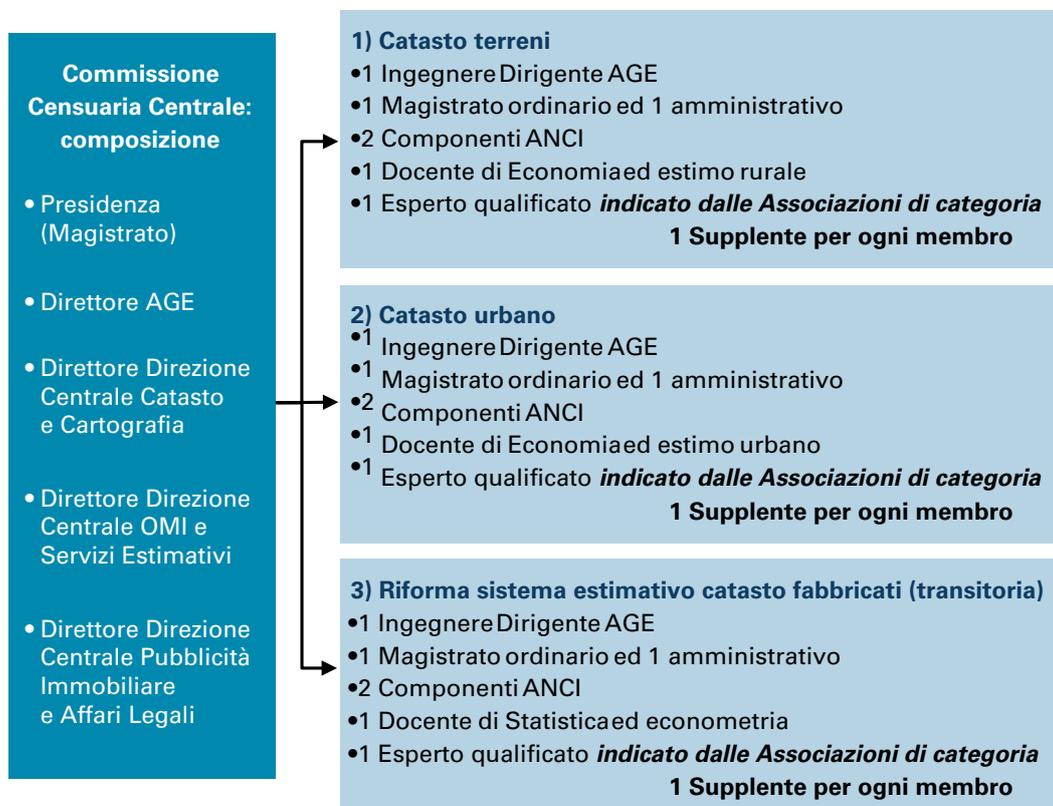
Circa il funzionamento della CCC in materia di catasto edilizio urbano, la Commissione:

- **decide sui ricorsi** dell'AGE, dei Comuni e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative del settore im-

mobiliare, contro le decisioni delle Commissioni censuarie provinciali o locali (CCL) in merito al quadro delle categorie e delle classi delle unità immobiliari urbane ed ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo dei singoli comuni;

- **valida le funzioni statistiche** ai fini della stima del valore dei fabbricati, e dei relativi ambiti di applicazione, nell'ipotesi in cui la CCL non abbia provveduto e l'AGE non si sia conformata alle sue osservazioni, entro novanta giorni dalla ricezione dei prospetti da parte dell'AGE;
- **valida**, a sezioni unite, i "**saggi di redditività media**" determinati dall'AGE;
- **esercita il potere sostitutivo nei confronti delle CCL** - se queste non adottano le

Figura 3. Composizione della Commissione Censuaria Centrale



decisioni di loro competenza entro i termini previsti - sia in via autonoma sia su richiesta dell'AGE, che può trasmettere gli atti alla CCC entro novanta giorni dalla scadenza dei termini delle CCL (in questo secondo caso la CCC provvede entro i successivi novanta giorni);

- **esercita attività consultiva**, rispondendo a pareri su richiesta dell'Amministrazione finanziaria o degli organi istituzionali competenti, entro novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

Ulteriori elementi sono riportati in *Appendice B - Le nuove Commissioni Censuarie*.

3.4.2 Commissioni Censuarie Locali

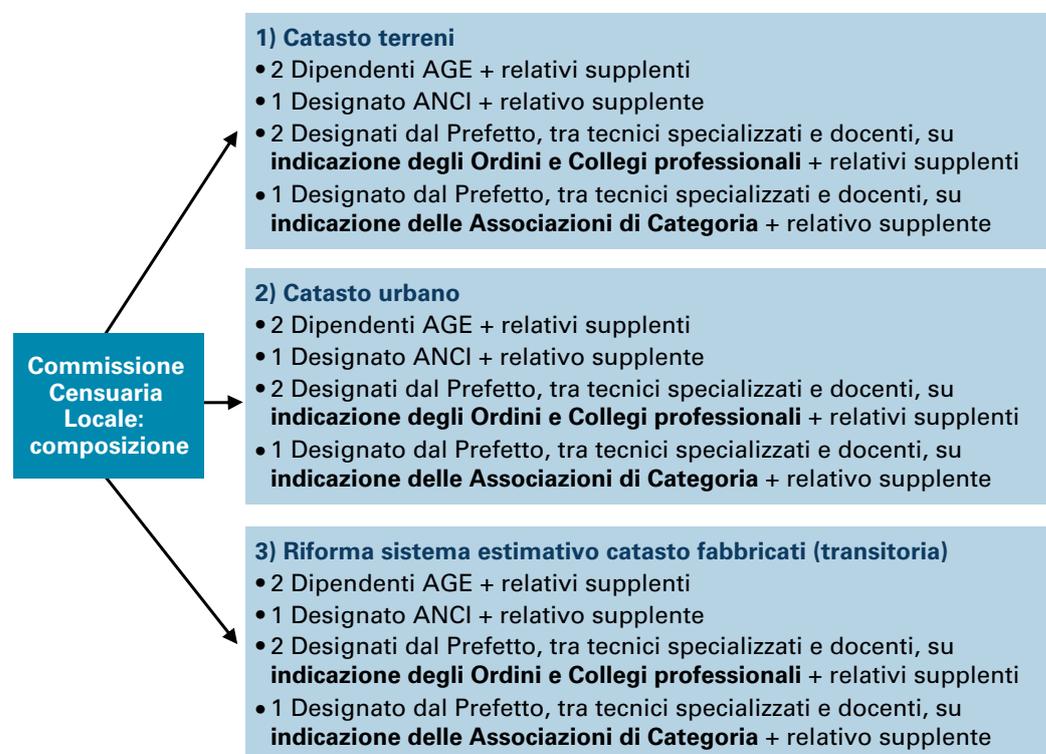
Come riassunto in Figura 4, ciascuna Commissione Censuaria Locale (CCL) si articola in tre sezioni competenti:

1. catasto terreni
2. catasto urbano
3. riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati

Circa il funzionamento delle CCL in materia di catasto edilizio urbano, le CCL:

- **esaminano e approvano**, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione, i **prospetti integrativi** dei **quadri tariffari** per le **unità immobiliari urbane** dei comuni della propria circoscrizione;

Figura 4. Composizione della Commissione Censuaria Locale CCL che opera a livello provinciale



- **esercitano** la funzione di **revisione e conservazione del catasto edilizio urbano**;
- **validano**, nell'ambito della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, **le funzioni statistiche** ed i relativi ambiti di applicazione individuati dall'AGE, entro sessanta giorni dalla loro ricezione da parte dell'AGE (cfr. azioni B6, B8, B13). Per le modalità e gli schemi di stima si rinvia al par. 4.3.

Le funzioni di esame e di approvazione dei valori sono esercitate anche in materia di catasto dei terreni.

Ulteriori elementi sono riportati in *Appendice B - Le nuove Commissioni Censuarie*.

3.5 Articolazione del territorio nazionale per segmenti di mercato

La determinazione delle funzioni statistiche alla base del PREC richiede, tra i primi passi metodologici, la segmentazione del mercato immobiliare⁽¹⁷⁾ in distinti *ambiti territoriali*. Gli ambiti territoriali scaturiscono dalla composizione di zone OMI contigue che, a loro volta, sono sotto-moduli delle microzone catastali.

Nel PREC, il grado di aggregazione delle zone OMI è condizionato dalla numerosità del campione di compravendite in esse disponibile. Di sotto le zone OMI presenti nell'area urbana di Roma.

¹⁷ L'ambito territoriale elementare di un segmento di mercato immobiliare è la zona OMI.

Roma - mappa delle zone OMI per macroarea



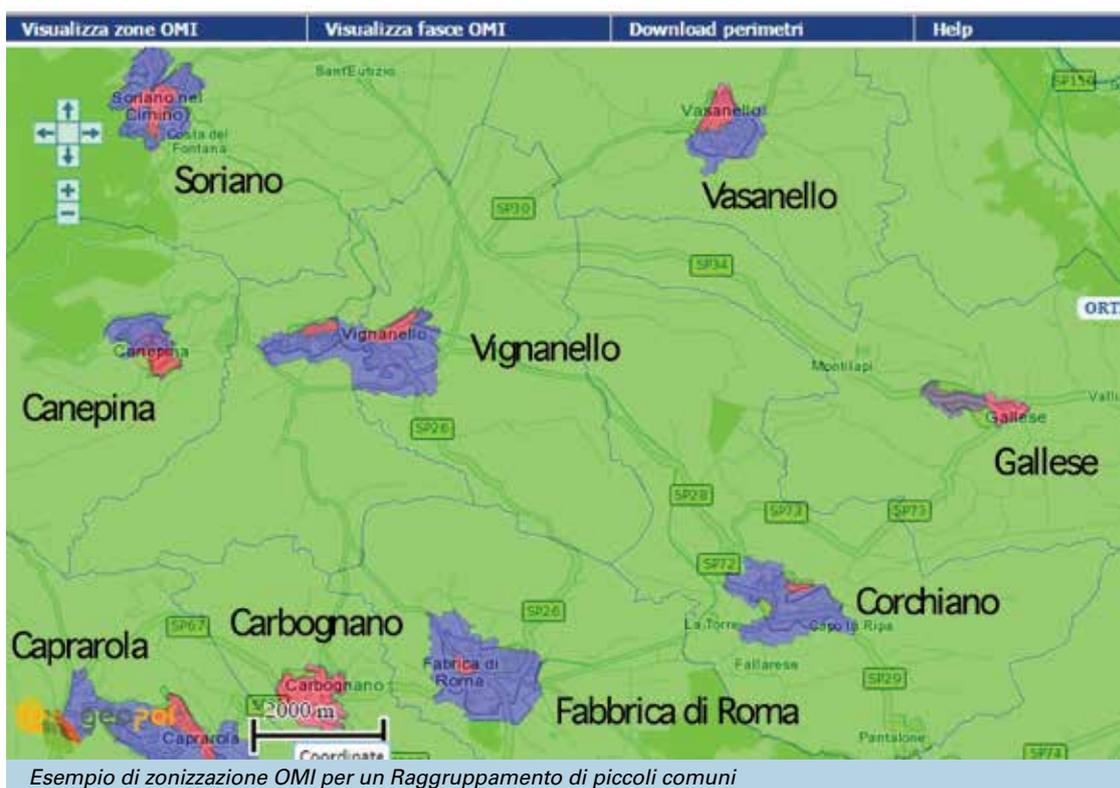
3.6 Scenari di riferimento

Per una prima valutazione degli impatti procedurali ed organizzativi che il PREC potrà avere sui Comuni, sono presi in considerazione tre distinti scenari di seguito descritti.

Raggruppamento di piccoli Comuni

Comuni i cui territori sono contigui e la cui zonizzazione OMI è ridotta all'essenziale¹⁸. Fermo restando la nomina del Responsabile comunale per il SECF, queste amministrazioni potrebbero coordinarsi condividendo le risorse professionali e tecniche necessarie per adempiere ai loro compiti.

Sotto è mostrato un esempio relativo alla provincia di Viterbo.

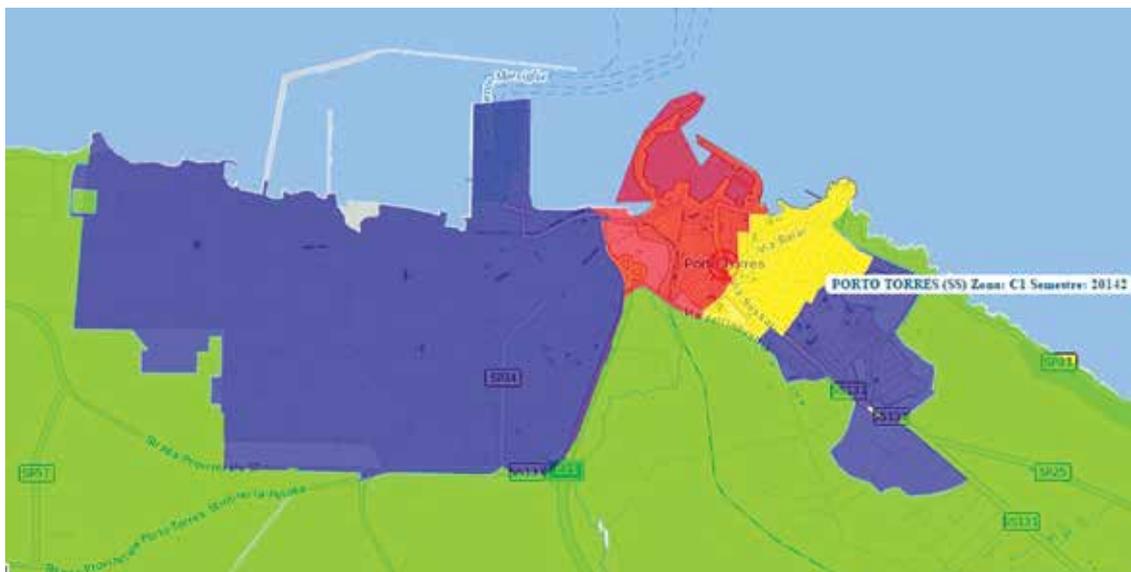


¹⁸ Per piccoli comuni spesso l'intero territorio comunale è suddiviso in tre fasce: B1 centrale, C1 Semicentrale e R1 rurale.

Tutti i comuni dello stesso *Raggruppamento* potranno far valere le loro rispettive osservazioni sulle funzioni statistiche non solo direttamente all'AGE in via preliminare⁽¹⁹⁾ ma anche in sede CCL competente. In questo caso, il rappresentante ANCI in CCCL, coadiuvato da SCS, si dovrà fare portavoce dei comuni.

Comune di medie dimensioni

Comune che presenta una discreta articolazione delle zone OMI e che è dotato di personale tecnico in grado di svolgere alcune funzioni in ambito catastale. Esso è quindi in grado di fare fronte con un discreto grado di autonomia agli adempimenti della riforma.



Esempio di zonizzazione OMI per un comune di medie dimensioni: Porto Torres

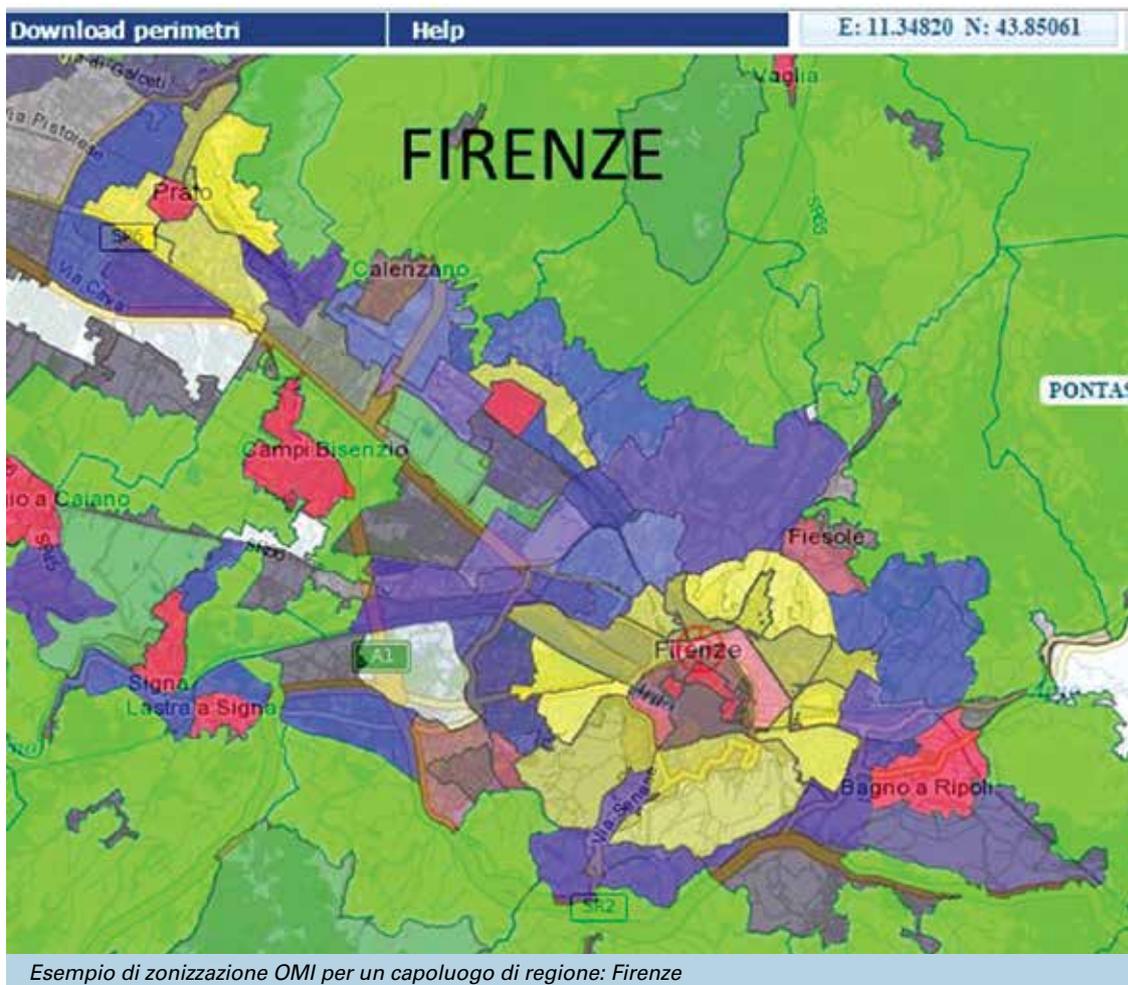
Zone OMI

- B1/Centrale/Centro storico;
- C1/Semicentrale/Semicentrale;
- D1/Periferica/Zona Industriale Artigianale;
- D2/Periferica/Nuova espansione;
- R1/Extraurbana/Agro;
- R2/Extraurbana/Isola Asinara Parco Nazionale.

¹⁹ Funzione B3 del flusso di azioni descritto al par. 6.2.

Grande Comune capoluogo di regione

Comune caratterizzato da una articolazione complessa delle zone OMI. Esso è dotato di personale tecnico specializzato dedicato alle funzioni catastali e quindi in grado di adempiere con piena autonomia agli adempimenti della riforma.



I grandi comuni si servono spesso di avanzati *sistemi informativi territoriali* e dovrebbero essere messi in condizione di integrare le loro cartografie ed i loro archivi informativi con l'ambiente fornito loro dal SIT. Tale integrazione dovrebbe essere possibile, posto che il SIT sia concepito e sviluppato in coerenza con l'architettura SPC prevista dall'Agenda Digitale Italiana [20].

3.7 Tempi e programmazione previsti da AGE per il PREC

La Figura 5 riporta uno schema di programmazione temporale del PREC divulgato dall'AGE [19] nel marzo 2015.

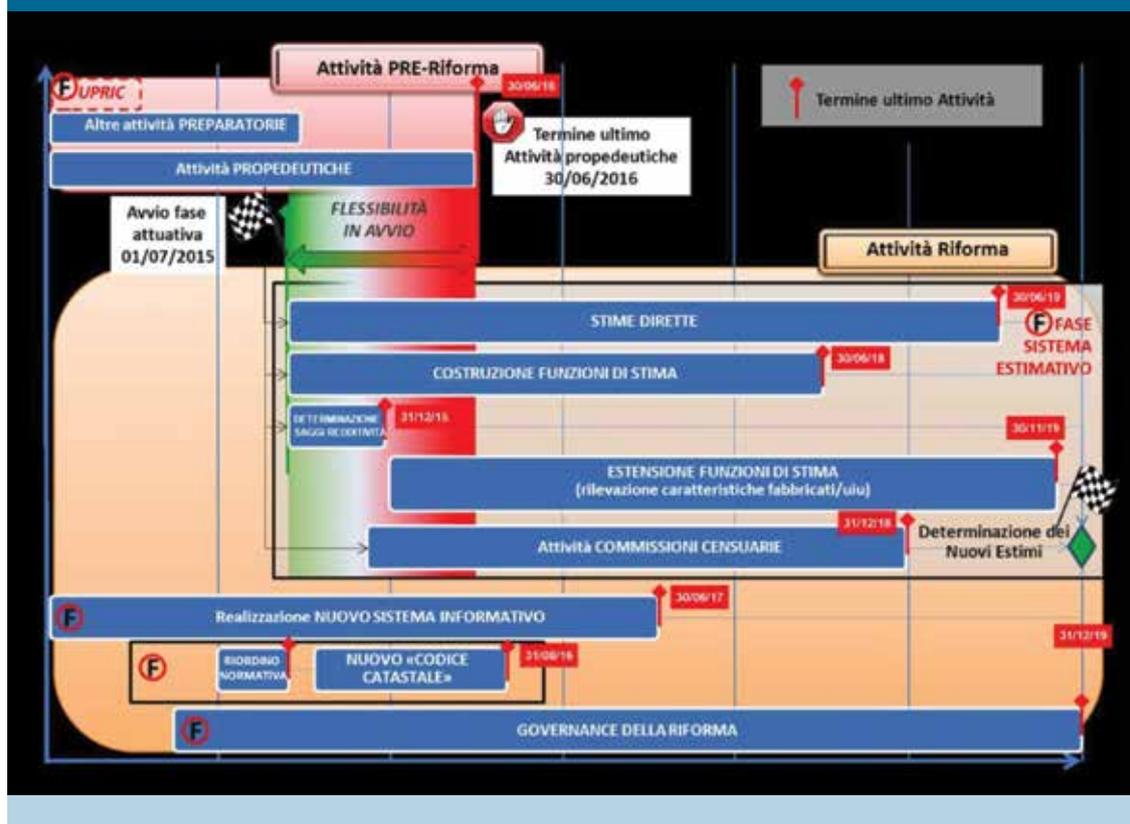
Nel diagramma l'avvio della fase attuativa era fissato al 01 Luglio 2015.

A partire dall'ipotizzato avvio della fase attuativa, i tempi stimati per eseguire le principali macroattività riguardano:

- Progressiva realizzazione del *Nuovo Sistema Informativo* (a partire dal SIT esistente⁽²⁰⁾): **24 mesi**;

- *Costruzione funzioni di stima*: a partire da subito per **36 mesi**;
- *Attività di validazione delle funzioni statistiche da parte delle CCL*: inizio dopo 6 mesi e conclusione entro il 42-simo mese, ovvero dopo 6 mesi dalla ultimazione delle funzioni statistiche;
- *Rilevazione delle CPEd dei fabbricati e delle UIU*: inizio dopo 6 mesi e conclusione dopo 4 anni al 53-simo mese;
- *Conclusione del PREC con la notifica degli estimi* entro 54 mesi.

Figura 5. Programmazione dei tempi del PREC (fonte AGE/Guerrieri marzo 2015)



²⁰ Il tempo stimato per il completamento del SIT per gli scopi del PREC farebbe ritenere che i comuni possano ancora contribuire a specificare un Sistema Informativo pienamente aderente alle loro necessità.

4. Il parco immobiliare italiano e la dinamica di mercato

4.1 La consistenza del parco immobiliare

Per una sintesi del parco immobiliare italiano si rinvia alla pubblicazione dell'AGE [4] da cui è tratta la Tabella 2 a fianco.

Le unità immobiliari di categoria ordinaria⁽²¹⁾ sono largamente preponderanti (ca. 88%) nell'ambito dello stock immobiliare consistente in ca. 63 milioni di unità.

La pratica adozione del metodo di stima basato sulle funzioni statistiche di zona costituisce pertanto un fattore critico per la riuscita e la realizzabilità dell'intero processo.

La Tabella 4 mostra la consistenza del parco immobiliare nazionale limitatamente ai Gruppi A (abitazioni e uffici e studi privati) e C (commerciale e pertinenze) che rappresenteranno larga parte delle nuove unità immobiliari a destinazione ordinaria del PREC. Applicando la corrispondenza tra attuali e nuove categorie catastali ipotizzata nella Tabella 1 e tenendo conto della consistenza del-

²¹ Al valore si giunge considerando la somma delle UIU di categoria A, C e F.

lo stock immobiliare nazionale di Tabella 2, la Tabella 3 riporta una stima del numero di UIU per le quali il PREC prevede la determinazione e l'applicazione delle funzioni statistiche.

Si tratta di circa 62 milioni di unità immobiliari.

Tabella 2. Riepilogo nazionale dello stock immobiliare al 31/12/2012 tratto da AGE [4]

Gruppo	Totale Stock catastale al 31.12.2014	Totale* Rendita catastale al 31.12.2014 (€)
A	35.386.530	18.276.595.956
B	197.933	1.340.960.410
C	26.625.179	6.035.478.687
D	1.532.755	11.118.284.335
E	170.941	728.386.622
Totale	63.913.338	37.499.706.011
F	3.181.577	---
Beni comuni non censibili	6.174.029	---
Altro**	154.374	---
TOTALE STOCK 2014	73.423.318	37.499.706.011

Tabella 3. Consistenza indicativa delle UIU a destinazione ordinaria

Codice	Categoria catastale a destinazione ordinaria	UIU intera provincia	UIU solo capoluogo	UIU escluso capoluogo
O/1	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui	32.339.848	9.044.385	23.295.463
O/2	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera	2.356.030	339.310	2.016.720
O/3	Abitazioni tipiche dei luoghi	23.515	2.616	20.899
O/4	Uffici, studi e laboratori professionali	664.561	312.242	352.319
O/5	Cantine, soffitte e simili			0
O/6	Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli	17.112.611	4.522.787	12.589.824
O/7	Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili	2.608.367	796.209	1.812.158
O/8	Magazzini, locali da deposito e tettoie	6.877.473	1.358.635	5.518.838
		61.982.405	16.376.184	45.606.221

Tabella 4A. Riepilogo dello stock immobiliare nazionale riguardante le attuali categorie catastali Gruppi A e C che alimentano gran parte delle nuove UIU a destinazione ordinaria - Fonte AGE												
Categoria	ABRUZZO	BASILICATA	CALABRIA	CAMPANIA	EMILIA ROMAGNA	FRIULI-V. GIULIA	LAZIO	LIGURIA	LOMBARDIA	MARCHE		
Abitazione signorile	A1	212	28	476	4.024	983	3.402	5.748	5.995	417		
Uffici e studi privati	A10	13.967	4.279	13.724	37.806	68.480	55.765	14.183	141.237	18.783		
Abitazioni tipiche dei luoghi	A11	2.548	736	4.268	2	44	626	0	7.157	5		
Abitazione civile	A2	400.698	101.796	176.373	1.275.033	767.037	1.465.349	288.647	1.806.808	415.167		
Abitazione economica	A3	272.981	100.093	713.354	519.036	1.229.062	660.348	591.157	2.470.553	344.620		
Abitazione popolare	A4	106.291	145.037	250.645	669.770	294.191	513.499	204.871	600.429	70.698		
Abitazione ultrapopolare	A5	14.015	5.175	98.843	147.838	23.016	78.920	24.031	54.087	13.959		
Abitazione rurale	A6	32.466	3.188	84.213	122.230	10.002	24.928	139	35.351	3.845		
Abitazioni in villini	A7	40.038	3.614	31.138	89.163	175.988	353.957	47.532	525.332	20.829		
Abitazioni in ville	A8	401	1	401	761	3.715	1.465	1.926	8.141	549		
Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici	A9	19	0	2	58	634	232	119	509	80		
Negozi e botteghe	C1	53.763	21.663	72.234	239.103	129.790	214.275	66.961	245.728	53.970		
Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)	C2	192.189	167.745	345.435	700.280	308.767	770.659	323.274	817.207	182.134		
Laboratori per arti e mestieri	C3	13.014	8.633	24.884	37.659	47.299	32.911	10.184	124.672	25.568		
Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro	C4	135	45	390	184	2.951	866	1.133	5.353	1.265		
Stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro	C5	2	0	0	2	2	16	1	20	204		
Box o posti auto pertinenziali	C6	387.596	97.358	184.512	684.224	1.775.317	1.266.979	453.618	3.902.486	460.300		
Tettoie chiuse o aperte	C7	8.535	0	8.445	8.164	22.751	18.068	1.316	31.909	1.619		
		1.538.870	659.391	2.009.337	4.535.337	4.860.029	5.462.265	2.034.840	10.782.974	1.614.012		

segue>>

Tabella 4B. Riepilogo dello stock immobiliare nazionale riguardante le attuali categorie catastali Gruppi A e C che alimentano gran parte delle nuove UIU a destinazione ordinaria - Fonte AGE

Categoria	MOLISE	PIEMONTE	PUGLIA	SARDEGNA	SICILIA	TOSCANA	TRENTINO A.-ADIGE	UMBRIA	VENETO	VALLE D'AOSTA	Tot. UIU
Abitazione signorile	201	3.615	1.398	139	1.042	5.062	434	210	1.456	102	36.297
Uffici e studi privati	1.985	41.241	33.827	18.446	34.265	50.543	15.476	12.799	70.626	1.914	664.561
Abitazioni tipiche dei luoghi	0	241	2.566	61	287	18	4.358	1	277	43	23.515
Abitazione civile	54.729	1.030.069	319.384	393.318	847.931	948.005	444.872	240.794	1.207.020	36.621	12.500.458
Abitazione economica	39.704	1.018.895	1.131.157	357.582	923.506	614.749	121.923	151.361	936.774	68.189	12.547.180
Abitazione popolare	86.945	488.157	519.877	138.759	787.281	402.803	44.866	55.384	203.902	16.138	5.666.221
Abitazione ultrapolare	3.040	40.124	92.722	14.590	190.206	40.537	377	10.511	35.112	3.586	900.402
Abitazione rurale	36.774	20.504	60.317	62.563	162.453	6.737	6.611	1.836	10.127	240	689.290
Abitazioni in villini	8.336	162.711	152.491	40.843	239.858	77.421	28.897	33.020	209.679	6.909	2.320.497
Abitazioni in ville	46	3.956	968	211	592	5.583	601	848	3.935	55	35.533
Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici	4	375	48	1	29	178	123	59	57	17	2.576
Negozi e botteghe	12.167	127.658	147.261	55.075	163.974	126.758	30.743	31.225	144.361	4.749	1.977.566
Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)	59.606	470.119	465.363	140.090	696.032	430.699	99.822	128.384	430.996	36.153	6.877.473
Laboratori per arti e mestieri	2.504	44.312	44.521	17.579	42.510	62.610	9.720	12.742	59.958	1.761	630.801
Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro	25	2.867	114	615	633	2.445	1.957	1.681	2.718	51	26.360
Stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro	0	3	0	8	24	6	14	0	10	0	368
Box o posti auto pertinenziali	89.361	1.598.473	782.996	224.565	762.008	972.789	445.991	301.467	1.921.595	76.760	16.812.725
Tettoie chiuse o aperte	147	148.404	216	564	1.162	5.253	9.458	6.569	18.982	434	299.886
	395.574	5.201.724	3.755.226	1.465.009	4.853.793	3.752.196	1.266.243	988.891	5.257.585	253.722	62.011.709

4.2 Le transazioni del mercato immobiliare

E' stato già evidenziato come l'efficacia dei metodi CAMA sia subordinata ad un mercato immobiliare dinamico e alla disponibilità di dati sulle compravendite affidabili e completi.

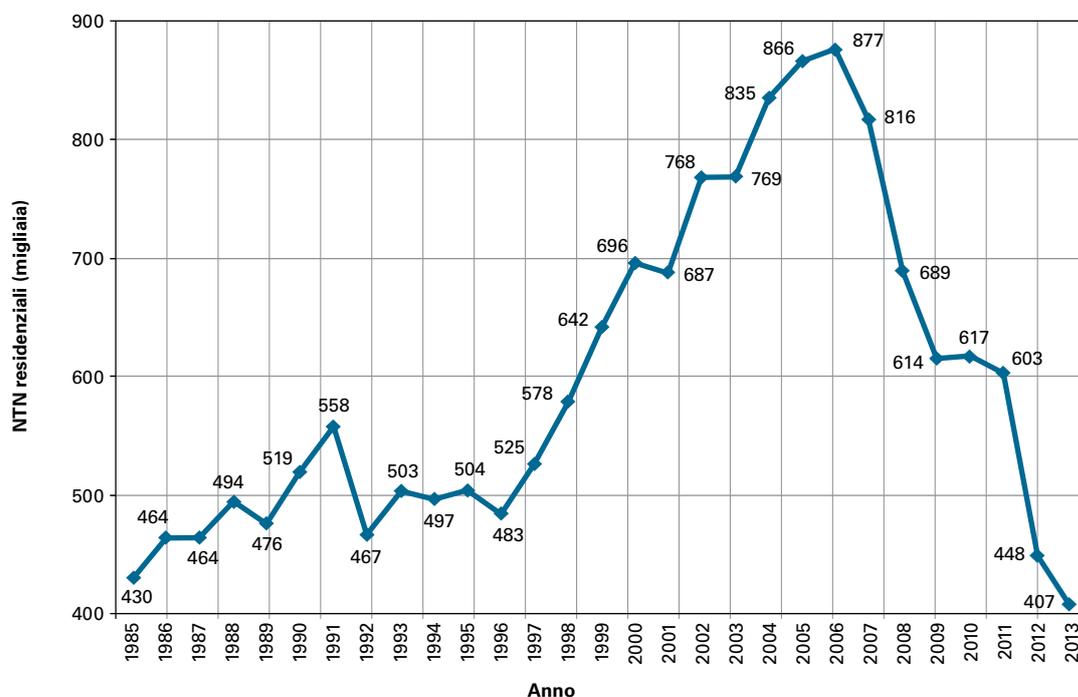
I dati delle compravendite e delle locazioni che alimenteranno il nuovo Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati SECF sono accolti e sistematizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate [14] [15], organismo che tiene sotto monitoraggio il mercato immobiliare italiano da oltre un decennio. Per quanto attiene all'archivio dei dati raccolti da OMI si rinvia al par. 16 "Appendice C - Base dati dell'OMI" ed al manuale [15].

La dinamica del mercato immobiliare è espresso dall'indicatore [40] "Numero di Transazioni Normalizzate" **NTN** che rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; esso è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

Sia la **zonizzazione** messa a punto dall'OMI che il suo **archivio storico** delle transazioni immobiliari costituiscono i prerequisiti essenziali per l'avvio del PREC.

A causa della crisi economica globale, anche in Italia il numero annuale di compravendite è decisamente calato, come illustra la sottostante Figura 6.

Figura 6. Numero di Transazioni Normalizzate NTN di abitazioni annualmente compravendute in Italia [19]



Fonte: AGE - G. Guerrieri, marzo 2015

Questa circostanza condiziona non poco il PREC e l'efficacia dell'applicabilità dei metodi statistici da esso adottati. Se nei grossi centri abitati è possibile disporre di campioni ancora sufficienti, il problema nasce per le zone dei comuni piccoli e medi e per le categorie catastali ordinarie meno numerose.

Le zone OMI sono oltre 30.000 ma quelle per le quali si possono applicare gli algoritmi statistici di valutazione semestrale delle quotazioni immobiliari non sono più di 4.000 e si riferiscono a 1.280 comuni tra i quali tutti i capoluoghi e tutti quelli con più di 50.000 abitan-

ti (cfr. [15] pag. 97). Tale quota intercetta, però, circa il 68% delle transazioni del mercato.

Per le altre circa 26.000 zone, le quotazioni OMI sono aggiornate semestralmente "tenendo conto degli andamenti che emergono dai territori, utilizzando tutte le fonti disponibili all'operatore".

Per quanto riguarda il PREC, il campione di compravendite va individuato nell'arco di un triennio e quindi il campione per zona risulta più numeroso ma costituisce comunque un elemento di rischio.

Tabella 5. Volume di compravendite di immobili residenziali nel triennio corrispondente all'epoca censuaria

AGE - OMI Numero di transazioni normalizzate nel triennio 2012-2014							
Unità immobiliari ad uso residenziale escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia							
		Capoluoghi		Regione esclusi capoluoghi			
Area	Regione	stock immobiliare UIU	NTN	stock immobiliare UIU	NTN	numero comuni	NTN x comune
CENTRO	LAZIO	1.593.081	110.661	1.495.694	57.573	378	152,3
	MARCHE	148.207	7.582	718.853	22.939	246	93,2
	TOSCANA	674.763	40.447	1.419.251	50.545	287	176,1
	UMBRIA	146.339	8.715	345.613	11.680	92	127,0
CENTRO Totale		2.562.390	167.405	3.979.411	142.736	1.003	142,3
ISOLE	SARDEGNA	175.971	9.237	827.426	23.643	377	62,7
	SICILIA	875.416	40.657	2.273.227	58.116	390	149,0
ISOLE Totale		1.051.387	49.894	3.100.653	81.759	767	106,6
NORD-EST	EMILIA ROMAGNA	879.150	54.461	1.619.939	61.842	341	181,4
	FRIULI V. GIULIA	84.556	5.561	383.227	13.296	187	71,1
	VENETO	559.949	33.106	2.029.711	80.654	581	138,8
NORD-EST Totale		1.523.655	93.128	4.032.877	155.791	1.109	140,5
NORD-OVEST	LIGURIA	442.808	27.218	718.164	24.807	235	105,6
	LOMBARDIA	1.238.321	87.761	4.255.443	188.854	1.546	122,2
	PIEMONTE	755.555	50.911	2.007.332	74.694	1.206	61,9
	VALLE D'AOSTA	20.481	1.137	110.733	3.378	74	45,6
NORD-OVEST Totale		2.457.165	167.028	7.091.672	291.733	3.061	95,3
SUD	ABRUZZO	172.537	8.086	691.868	21.374	305	70,1
	BASILICATA	60.464	3.290	299.904	7.375	131	56,3
	CALABRIA	226.983	11.037	1.131.203	25.606	409	62,6
	CAMPANIA	593.318	31.897	2.225.490	57.431	551	104,2
	MOLISE	37.310	1.889	191.928	4.964	136	36,5
SUD Totale		1.519.627	79.311	6.390.808	177.264	1.790	99,0

Fonte: elaborazione Cresme Consulting Srl su dati AGE - OMI

Classe NTN	Nunero Comuni 2011, 2012, 2013	Freq Comuni	Freq _{cum} Comuni
1	58	0,7%	0,7%
5	225	2,8%	3,5%
30	2.381	29,3%	32,8%
50	1.100	13,6%	46,4%
100	1.394	17,2%	63,6%
150	762	9,4%	73,0%
200	429	5,3%	78,2%
250	302	3,7%	82,0%
500	639	7,9%	89,8%
1000	284	3,5%	93,3%
5000	182	2,2%	95,6%
10000	10	0,1%	95,7%
20000	5	0,1%	95,8%
350000	3	0,0%	95,8%
nd*	341	4,2%	100,0%
TOTALE	8.115	100,0%	==

5.158

*il dato si riferisce ai comuni tavolari delle provincie di TN e BZ

Fonte: AGE - G. Guerrieri, marzo 2015

Nella **Appendice D - Volumi di compravendite alla base del PREC**, a partire dai dati pubblicati da AGE-OMI, sono state calcolate le NTN relative all'epoca censuaria (2012-2014) per provincia distinguendo NTN del capoluogo NTN dei restanti comuni della provincia.

La Tabella 5 riporta una sintesi per regione.

Nei comuni non capoluogo di provincia il campione censuario triennale fornisce, in media, un numero di transazioni normalizzato NTN che varia dalle 37 alle 200 transazioni⁽²²⁾.

La presenza del fenomeno del "campione esiguo" è confermata anche da una recente statistica divulgata dall'AGE [19] e riportata in alto.

Su 8.115 comuni italiani, 5.158 di essi (63,6%) hanno avuto meno di 100 NTN d'immobili residenziali nel corso del triennio 2011-2013.

²² La Puglia ha alcuni comuni non capoluogo molto grandi per cui l'indice sale a 235 NTN nel triennio..

Per una corretta valutazione dei dati di Tabella 5, si nota che in sede di preparazione del campione per il PREC, una quota parte delle transazioni andranno scartate (es. 10% - 20%) in quanto statisticamente fuorvianti. Di 100 transazioni rimaste, 77 andranno utilizzate per il campione di elaborazione vero e proprio e 33 saranno allocate al campione di controllo.

Si conclude che i casi di "campione statistico esiguo" sono frequenti e che essi costituiscono un fattore critico per l'intera operazione PREC in quanto ne condizionano significativamente tempi e costi di realizzazione.

4.3 L'applicabilità dei metodi CAMA al caso italiano

Come già accennato in precedenza, i metodi CAMA sono da tempo all'attenzione dell'AGE e della comunità accademica italiana. Informazioni sulle sperimentazioni condotte, risalente al 2006, è rinvenibile in [16] e [24]. Nel quadro seguente se ne riporta una sintesi.

I dati della sperimentazione

Sperimentazione in **40 comuni di 20 province** mostrate a fianco. Formazione di un nucleo di esperti nelle 20 sedi provinciali dell’Agenzia.

Elaborazione di **100 microzone** per una consistenza del patrimonio immobiliare pari a **60.000 UIU** articolate su ca. 10.000 fabbricati.

Analisi per gruppi di unità: R1/R2 residenziali o miste, R4 garage e box auto, T1 negozi, T2 magazzini e T7 uffici.

Le tipologie sopra elencate costituiscono il 91% del parco immobiliare nazionale. Con riferimento alla Figura 6, si nota come la sperimentazione si sia svolta quando il mercato immobiliare era in espansione e gli scambi vicino al picco storico.



Un esame dello schema di decreto [1] e dei suoi allegati⁽²³⁾ evidenzia come per le UIU a destinazione ordinaria siano state previste le tre modalità di stima già delineate, in via teorica, al par. 2.2. La scelta tra le tre dipende sostanzialmente dalla numerosità del campione di compravendite disponibili.

In dipendenza della numerosità del campione statistico disponibile e del particolare grado di omogeneità del patrimonio immobiliare in esame, la complessa procedura di stima del PREC si riduce all’applicazione di uno dei seguenti schemi alternativi, elencati in ordine di priorità decrescente:

Schemi di stima dei valori patrimoniali previsti dal PREC

SFS Stima per Funzione Statistica dal campione di una zona OMI;

SFSA Stima per Funzione Statistica e per Accorpamento di più zone OMI o territori comunali;

SDS Stima Diretta Standardizzata con la definizione di prezzi impliciti relativi a ciascuna caratteristica CPED;

SDSCA Stima Diretta Standardizzata con l’impiego di Caratteristiche Aggiuntive da integrarsi a livello locale o d’ufficio, secondo gli esiti del calcolo, o su motivata proposta del Comune (ex Art 11 dello schema di decreto [1]).

23 Cfr. Allegato D Titolo III e Allegato E.

Gli schemi suddetti sono applicati in presenza di diversi possibili casi di accorpamento delle zone OMI; in particolare, è ammissibile l'aggregazione di campioni di compravendite:

- di più categorie catastali nello stesso ambito territoriale;
- di zone OMI nello stesso comune;
- di zone OMI di più territori comunali.

Il modo di procedere dei tecnici (e di conseguenza anche del team comunale e della CCL competente) è sintetizzato in Tabella 6 dove gli schemi di estimo sono messi in re-

lazione con i diversi possibili casi di aggregazione, esposti da (a) a (e) ed individuati con procedure di Cluster Analysis.

L'aggregazione di più categorie catastali e di più ambiti territoriali di comuni limitrofi, caso (e) di Tabella 6, potrebbe riferirsi soprattutto all'accorpamento di zone OMI di fascia rurale.

Lo **schema SFS** rappresenta il caso di applicazione immediata del metodo CAMA alla singola zona OMI e per la singola categoria

Tabella 6. Schema di applicazione dei metodi di stima previsti dal PREC in relazione al grado di aggregazione territoriale delle zone OMI e dei campioni disponibili

		AGGREGAZIONE DI AMBITI TERRITORIALI			SCHEMI DI ESTIMO APPLICABILI		
		per categorie catastali	per Zone OMI	per territori comunali	se livello qualità soddisfacente	se livello qualità insoddisfacente	se livello qualità ancora insoddisfacente
Grado di aggregazione territoriale mediante Cluster Analysis	(a)	no	no	no	SFS Stima Funzioni Statistiche		
	(b)	si	no	no	SFS Stima Funzioni Statistiche	SFSA Stima FS con accorpamento	
	(c)	no	si	no	SFSA Stima FS con accorpamento	SDS Stima diretta standardizzata	SDSCA Stima diretta standardizzata con caratteristiche aggiuntive
	(d)	no	si	si	SFSA Stima FS con accorpamento	SDS Stima diretta standardizzata	SDSCA Stima diretta standardizzata con caratteristiche aggiuntive
	(e)	si	si	si	SFSA Stima FS con accorpamento	SDS Stima diretta standardizzata	
							
					medio	alto	elevato
		Coinvolgimento del Comune e del suo territorio			Coinvolgimento di tecnici esperti del mercato locale differenti a seconda del contesto territoriale esaminato		

catastale, caso (a), oppure previa aggregazione di più categorie catastali⁽²⁴⁾, caso (b). Lo schema dovrebbe essere applicabile soprattutto alle zone urbane del capoluogo di provincia e a quelle di alcuni altri grandi comuni (> 50.000 abitanti) non capoluogo.

Lo **schema SFSA** è come il precedente ma prevede l'aggregazione dei campioni di più segmenti di mercato, caso (c), per ottenerne uno sufficientemente numeroso per l'analisi statistica. In caso di campione esiguo, lo schema è applicabile aggregando ulteriormente zone OMI di comuni diversi, caso (d) ed (e). Si procede in modo iterativo elaborando il campione aggregato e verificando il livello di qualità ottenibile: in caso di livello insufficiente, si amplia o modifica l'aggregazione e si ricomincia. Il procedimento di accorpamento dei segmenti di mercato è condotto in modo oggettivo applicando all'intera area (es. una aggregazione di comuni contigui) algoritmi⁽²⁵⁾ di *Cluster Analysis*.

Lo **schema SDS** procede per confronto diretto dell'immobile da stimare con un esiguo campione di immobili compravenduti di recente e ad esso comparabili secondo le medesime caratteristiche CPEd. A differenza del metodo classico, lo schema SDS determina il valore dei coefficienti non in modo soggettivo bensì utilizzando criteri matematici e quindi parzialmente oggettivi⁽²⁶⁾. Lo schema SDS si applica quando i comparabili, pur essendo tra loro simili, non differiscono solo per una caratteristica CPEd ma per più di esse. Lo

24 Solo se si verifica nel campione una "sostanziale coincidenza delle CPEd".

25 Lo schema di decreto indica l'algoritmo di raggruppamento gerarchico di tipo agglomerativo di Ward.

26 Cfr. par. 2.3 - Modalità (C).

schema di decreto non esplicita quale metodo di stima utilizzare per realizzare lo schema SDS⁽²⁷⁾. Tenendo conto della sperimentazione recentemente condotta da AGE [5] su 69 zone OMI di 30 città italiane, si ipotizza **una stima per comparazioni** di immobili secondo l'approccio noto in letteratura come **Analytic Hierarchy Process** o **AHP** applicato in modo inverso. Per ogni segmento di mercato e **con la collaborazione dei tecnici esperti conoscitori del territorio**, vengono inizialmente ipotizzati, soggettivamente, dei pesi d'importanza relativa che si ritiene quel mercato attribuisca a ciascuna caratteristica posizionale ed edilizia CPEd degli immobili. Così inizializzato, l'algoritmo iterativo determina quindi i coefficienti di aggiustamento della formula (1) di par. 2.2 in modo da replicare, in senso statistico, i prezzi del campione.

Anche per questo schema come per i precedenti, la soluzione è accettata se il livello di qualità sul *campione* risulta soddisfacente.

Lo **schema SDSCA** è una variante del precedente ed **introduce nuove ulteriori caratteristiche posizionali o edilizie** che siano in grado di replicare meglio i valori di mercato. Queste ulteriori nuove caratteristiche saranno generalmente scelte tra quelle già disponibili nelle *schede OMI* del campione di elaborazione. Ad esempio il numero di bagni presenti in un appartamento.

Pertanto l'applicazione dello schema SDSCA non dovrebbe costituire un problema in sede di stima. Il problema nasce nella

27 Per la stima del valore di mercato per comparabili, la letteratura [26] riporta due metodologie principali: L'Analisi di regressione multipla, non applicabile al nostro caso data l'esiguità del campione, e l'Analisi delle coppie di immobili che però richiede giudizi soggettivi.

fase di *estensione della stima allo stock immobiliare* in quanto il Comune avrebbe il compito di rilevare le caratteristiche aggiunte per tutti i fabbricati e/o per tutte le unità immobiliari del segmento di mercato.

Più precisamente:

L'Art. 11, comma 2, dello schema di decreto [1] riporta testualmente: *“Nei soli casi in cui l'insieme delle caratteristiche posizionali ed edilizie (omissis) non consente di determinare idonee funzioni statistiche secondo i criteri ... (omissis), può esserne disposta l'integrazione a livello locale, d'ufficio o su motivata proposta del Comune interessato”*.

L'Art. 11, comma 3, recita: *“Le rilevazioni delle predette caratteristiche sono effettuate utilizzando le banche dati dell'Agenzia, quelle dei Comuni ed ogni altra fonte informativa disponibile, ovvero con tecniche di telerilevamento o indagini di sopralluogo”*.

Come evidenziato in Tabella 6 e come risulta dalla loro descrizione, i quattro schemi richiedono un impegno di risorse, di tempi e soprattutto un livello di conoscenza del mercato locale crescenti, dall'applicazione SFS, di tipo *mass appraisal* puro, fino allo schema SDSCA per il quale può essere necessaria anche una rilevazione di campo.

4.4 La stima delle rendite catastali

L'impiego della procedura di calcolo delineata al par. 2.2 è prevista dalla Legge delega n. 23/2014 anche per la stima delle *Rendita Media Ordinaria RMO* dell'unità immobiliare produttiva. In particolare, le funzioni statistiche sono calcolate a partire dal campione dei contratti registrati di locazione raccolto

da OMI nel triennio censuario. Data la prevalenza, in Italia, di proprietari di immobili ad uso residenziale rispetto agli inquilini, zone OMI o aggregazioni di zone OMI ove i campioni sono sufficienti per stime del tipo SFS ed SFSA risultano certamente in numero inferiore di quelle idonee per la stima dei valori patrimoniali.

Per le zone OMI dove si registra l'assenza di un consolidato mercato delle locazioni (la grande maggioranza), lo schema di decreto [1] prevede di calcolare la rendita dell'immobile come rendita perpetua in funzione del suo valore catastale e di un *saggio di redditività*. Il saggio è calcolato da AGE per ciascuna categoria catastale e per l'ambito territoriale corrispondente alla competenza territoriale della CCL competente, in altri termini su base provinciale.

Il calcolo previsto assume che esistano nella provincia sufficienti zone OMI dove i campioni abbiano consentito la stima sia del valore che della rendita degli immobili applicando, in entrambe i casi, gli schemi SFS o SFSA. Se il numero di UIU per le quali questa condizione si verifica è inferiore al 30% del totale delle UIU di quella particolare categoria catastale, allora sono previsti meccanismi di aggregazione fino a giungere ad un saggio di interesse a livello nazionale per i casi più sfavorevoli.

Il calcolo del saggio di redditività è frutto di una statistica sui campioni e non vede, in prima battuta, un coinvolgimento operativo dei comuni.

In sintesi, gli schemi applicabili per la stima della rendita catastale sono riassunti nel prospetto seguente.

Schemi di stima delle rendite previsti dal PREC

SFS Stima per Funzione Statistica dal campione di una zona OMI;

SFSA Stima per Funzione Statistica e per Accorpamento di più zone OMI o territori comunali;

SVSR Stima per Valore e Saggio di Redditività con il calcolo per categoria catastale e su base provinciale/CCL.

5. Informazioni di base per l'estimo delle unità immobiliari ordinarie

Per come sono state concepite, le funzioni statistiche forniscono i parametri per addivenire al valore patrimoniale e alla rendita dell'immobile a partire dalle caratteristiche della zona OMI, della particella edilizia, dell'area edilizia o del fabbricato a cui la unità immobiliare appartiene oltre che dalle caratteristiche edilizie dell'unità stessa. Il prospetto di Tabella 7 riassume quanto esposto nell'Allegato B di [1] ed abbina le caratteristiche posizionali ed edilizie (CPEd) alle nuove categorie catastali per le sole unità ordinarie distinguendo quelle che sono da rilevare a livello di fabbricato da quelle specifiche della singola UIU.

Tutte le unità immobiliari sono caratterizzate da un valore della *superficie catastale* da determinarsi applicando i criteri generali riportati in [1] (Allegato C Titolo I) ed utilizzando le planimetrie attualmente presenti in catasto. In mancanza delle planimetrie, le bozze regolamentari prevedono la determinazione di un valore convenzionale della superficie a partire dalla categoria catastale e dal numero di vani dell'unità. Per la determinazione della superficie il Comune non

dovrebbe, quindi, svolgere alcuna attività di rilievo o di reperimento dati.

5.1 Caratteristiche posizionali

Le caratteristiche posizionali del fabbricato sono sostanzialmente riassunte dalla zona OMI di appartenenza⁽²⁸⁾. Per le abitazioni e per gli uffici/studi/laboratori professionali è prevista la caratteristica posizionale **intorno** per indicare se l'ambito di prossimità del fabbricato presenta un livello corrispondente, superiore o inferiore a quello riscontrato in prevalenza nella zona OMI di ubicazione.

Per le unità immobiliari di categoria O/7 (*negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili*) ed O/8 (*magazzini, locali da deposito e tettoie*), la determinazione della caratteristica **posizione commerciale** richiede una vi-

²⁸ La scheda di zona OMI [15] contiene di per sé informazioni atte a qualificare i fabbricati dell'area di mercato omogeneo quali: destinazione d'uso, tipologia stato manutentivo, epoca costruttiva, numero medio di piani prevalenti; la presenza di servizi pubblici, servizi commerciali, verde pubblico, parcheggi, strutture architettoniche di valore storico o artistico; il livello dei servizi di trasporto, di infrastrutture e di interesse commerciale.

sione a livello di via, di insiemi di vie o di fulcri territoriali all'interno della zona OMI. Si richiede, infatti, di indicare se nel luogo di ubicazione dell'unità la concentrazione di locali commerciali ed il flusso pedonale presentino un livello corrispondente, superiore o inferiore al livello medio di zona.

Da quanto illustrato, il rilievo corretto delle citate caratteristiche posizionali non può prescindere da una dettagliata conoscenza delle dinamiche strutturali, sociali ed economiche sia dell'ambito di prossimità dell'immobile che della sua zona OMI di ubicazione. Conoscenza che non può che essere propria dei soggetti operanti in ambito comunale. In effetti, attraverso la politica urbanistica, il comune è in grado di influenzare, nel medio lungo termine, i valori delle caratteristiche posizionali.

5.2 Caratteristiche edilizie

La già citata Tabella 7 riporta anche le *caratteristiche edilizie* a livello di fabbricato e di singola u.i. che sono richieste per poter determinare le funzioni statistiche di zona. La loro puntuale rilevazione spetta ai comuni⁽²⁹⁾ i quali possono fare ricorso⁽³⁰⁾, di principio, a diverse modalità di reperimento quali la consultazione delle sue banche dati, la consultazione delle banche dati dell'AGE, il telerilevamento, le indagini di sopralluogo.

²⁹ La superficie catastale è determinata direttamente dai sistemi dell'AGE.

³⁰ Cfr. la bozza regolamentare [1], art. 11, comma 3.

Tabella 7. Abbinamento Unità Immobiliari Ordinarie e Caratteristiche Posizionali ed Edilizie

Unità Immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale ordinaria - CPEd per categoria										
	Categoria	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera	Abitazioni tipiche dei luoghi	Uffici, studi e laboratori professionali	Cantine, soffitte e simili	Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli	Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili	Magazzini, locali da deposito e tettoie	
	Cat	O/1	O/2	O/3	O/4	O/5	O/6	O/7	O/8	VALORI POSSIBILI DELLE CPEd
p	Fabbricato	x	x	x	x					ricercato ordinario degradato
e	Fabbricato	x	x		x					signorile civile economica
e	Fabbricato	x	x	x	x					ottimo normale pessimo
e	Fabbricato	x	x		x					presente assente
e	u.i.	x	x	x	x	x	x	x	x	
p	u.i.	x			x					Alto Basso
p	u.i.	x	x	x	x					Pregiato Ordinario
e	u.i.						x			chiusa aperta scoperta
p	u.i.							x	x	ricercata ordinaria marginale
p	u.i.							x		diretto indiretto
e	u.i.								x	Chiuso Aperto
e	u.i.								x	Presente Assente
u.i.	Categoria	o	o	o	o	o	o	o	o	
particella	Comune	o	o	o	o	o	o	o	o	
particella	Zona OMI	o	o	o	o	o	o	o	o	

Nota: Unità immobiliari autonome di categoria O/5 possono appartenere, in alternativa, a fabbricati O/1, oppure O/2 oppure O/3.

6. Analisi funzionale del Processo di Revisione

In questo paragrafo sono riportati i diagrammi scaturiti dall'analisi funzionale e dedotti a partire dalla Legge 11 marzo 2014, n. 33 e dallo Schema di Decreto Legislativo [1], concernente la *Revisione del processo estimativo del catasto dei fabbricati* in attuazione della suddetta legge (Art. 2, comma 1). I diagrammi di flusso riguardano le quattro fasi di prima realizzazione esposte al par. 3.3 ed illustrate in Figura 2.

Ciascun diagramma riporta *un codice identificativo* ed una breve descrizione dell'azione, le interconnessioni logico-temporali con le precedenti e le conseguenti, il riferimento all'articolato della bozza regolamentare [1] al quale l'azione medesima si riferisce. Le ultime due colonne dei diagrammi di flusso riportano la *documentazione* particolarmente rilevante per l'azione ed alcune annotazioni e precisazioni.

Le azioni sono simbolicamente rappresentate da cerchi situati nella colonna corrispondente al soggetto responsabile. I soggetti in questione sono: l'*Agenzia delle Entrate* (AGE), il *Comune* (COM), la *Commissione Censuaria Locale* (CCL), i *Titolari dei Diritti Reali e dei Possessori* degli immobili (TDR/P), la *Commissione Censuaria Centrale* (CCC) e gli *Altri* soggetti citati nell'articolato.

Nei paragrafi seguenti si fornisce una breve descrizione delle azioni facendo riferimento anche ai loro **codici d'identificazione** (es. B3 per indicare la terza azione della fase B *Determinazione Funzioni Statistiche* riportata in Figura 8).

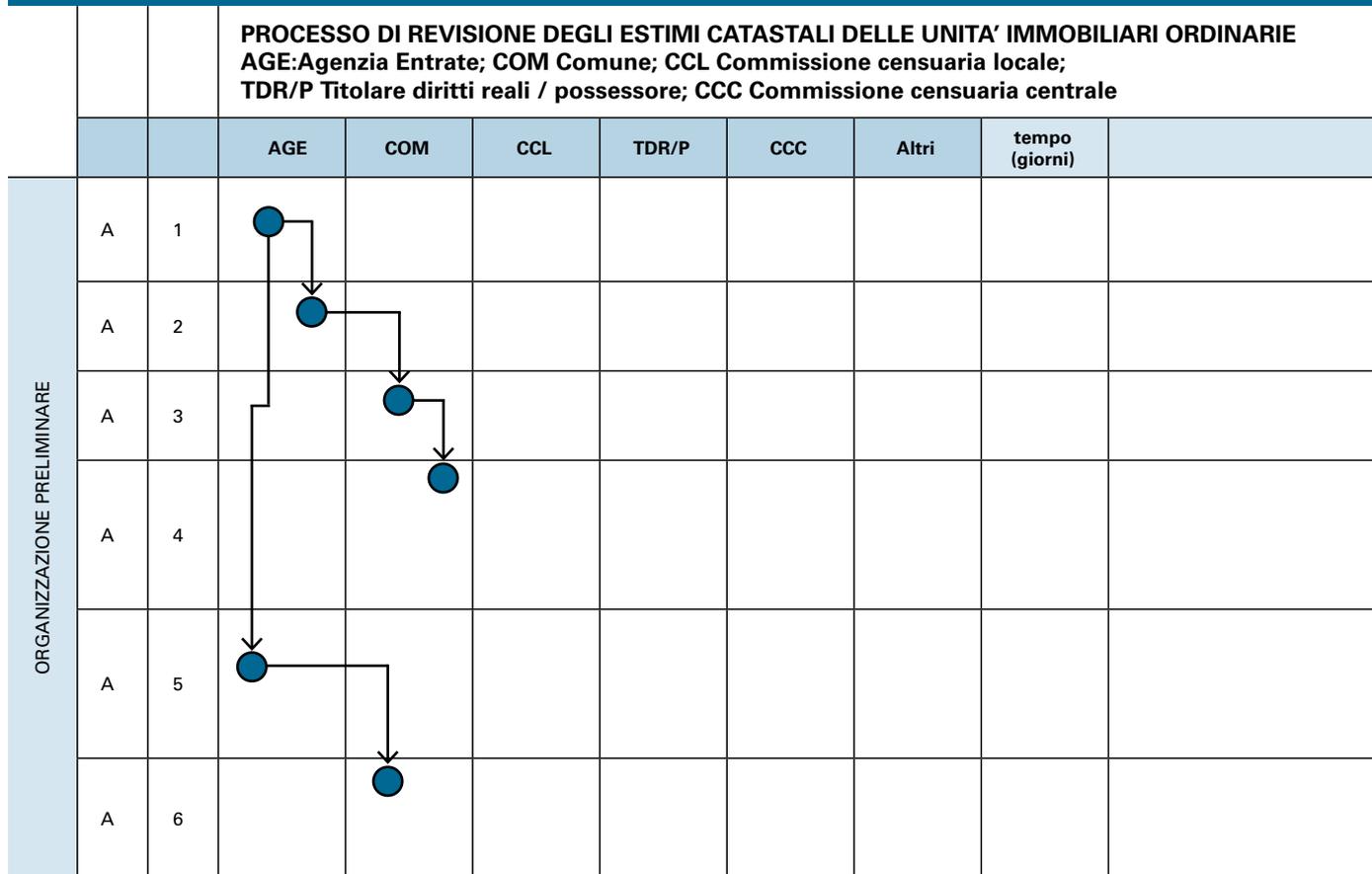
6.1 A - Organizzazione preliminare

L'**Agenzia** delle Entrate, con uno o più provvedimenti del direttore e sentite la Conferenza Stato-città e le autonomie locali, provvede a **(A1)** definire e ad **(A2)** attivare idonee forme di coordinamento nel processo revisionale tra l'Agenzia stessa e i Comuni;

i **Comuni (A3)**, partecipando alle forme di coordinamento con l'Agenzia, provvedono ad **(A4)** individuare e nominare il *Responsabile per la Revisione del Sistema Estimativo del catasto fabbricati RC_SECF*;

l'**Agenzia**, al fine di assicurare la cooperazione con i Comuni, **(A5)** predispone istruzioni operative, nonché piani e programmi di formazione del personale dei Comuni relativamente alle specifiche attività del processo di revisione degli estimi. (Cfr. par. 1.7)

Figura 7. Abbinamento Unità Immobiliari Ordinarie e Caratteristiche Posizionali ed Edilizie



Nota: Unità immobiliari autonome di categoria O/5 possono appartenere, in alternativa, a fabbricati O/1, oppure O/2 oppure O/3.

	Azione	Rif.	Documenti	Note
	Definizione di idonee forme di coordinamento tra AGE e Comuni	Art.15, 2		Sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali
	Attivazione delle idonee forme di coordinamento tra AGE e Comuni	Art.15, 1d		
	Partecipazione alle forme di coordinamento con AGE	Art. 16, 1d		
	Individuazione e nomina del Responsabile per la Revisione del Sistema Estimativo del catasto fabbricati	Art. 16, 2		
	Predisposizione di istruzioni operative, piani e programmi di formazione per il personale dei comuni	Art. 15 1a	programma di formazione ed istruzioni operative	
	Formazione del personale dei comuni per le specifiche attività del processo di revisione degli estimi	Art. 15 1 a		

6.2 B - Determinazione delle funzioni statistiche

L’Agenzia (B1) provvede alla Segmentazione del Mercato Immobiliare individuando le unità immobiliari appartenenti ad una o più categorie catastali ordinarie e ubicate in uno specifico ambito territoriale (cfr. par. 4.3) secondo i criteri definiti nell’Allegato D allo Schema di Decreto Legislativo concernente la *Revisione del processo estimativo del catasto dei fabbricati* in attuazione della Legge 11 marzo 2014, n. 33 (Art. 2, comma 1). L’Agenzia determina le Funzioni Statistiche, che correlano i valori patrimoniali e le rendite unitarie alle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari produttive ordinarie, in relazione ai segmenti di mercato immobiliare e sulla base delle procedure estimative di cui all’Allegato D (cfr. [9], [11], [12], [13], [21], [22]):

- analisi territoriale ed edilizia preliminare
- individuazione delle unità immobiliari campionarie
- analisi di regressione multiparametrica
- esplicitazione della funzione statistica
- misura del livello di qualità perseguibile delle stime

Come illustrato nel par. 4.3, gli schemi estimativi che l’Agenzia può mettere in atto, a seconda del campione disponibile, sono in effetti quattro: SFS, SFSA, SDS e SDSCA.

L’Agenzia (B2) trasmette ai Comuni le risultanze preliminari delle attività suddette specificando ed illustrando il particolare schema estimativo adottato.

Quando ricorrono le condizioni per applicare lo schema di **Stima Diretta Standardizzata con Caratteristiche Aggiuntive SDSCA**,

allora l’interazione con il Comune richiede un accurato confronto di merito:

“Nei soli casi in cui l’insieme delle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari produttive ordinarie (anche con riferimento al fabbricato in cui sono ubicate) non consente di determinare idonee funzioni statistiche secondo i criteri indicati nell’Allegato D, può esserne disposta l’integrazione a livello locale, d’ufficio o su motivata proposta del Comune interessato, con provvedimento del direttore dell’Agenzia”.

I **Comuni (B3)** devono essere pronti a valutare le funzioni statistiche in corrispondenza di immobili prescelti come **proprio campione di verifica** e, entro sessanta giorni⁽³¹⁾ dalla ricezione delle risultanze preliminari, possono far pervenire all’Agenzia osservazioni in ordine all’applicazione dei criteri e delle procedure estimative. Osservazioni motivate anche in base al calcolo dei nuovi estimi catastali sul proprio campione di verifica.

Decorso il termine di sessanta giorni ed eventualmente tenendo conto delle osservazioni ricevute dai Comuni, l’**Agenzia (B4)** determina le funzioni statistiche ed i relativi ambiti di applicazione:

- dandone notizia ai **Comuni interessati (B5)** (che acquisiscono agli atti le funzioni statistiche e i relativi ambiti territoriali riguardanti il proprio comune);
- comunicandoli alla Commissione Censuaria Locale (**B6**) territorialmente competente (che li acquisisce, analizza e valuta).

³¹ Il tempo concesso è breve e potrebbe essere sufficiente nei casi di schemi SFS ed SFSA con il supporto consulenziale della struttura SCS. Nei SDS ed SDSCA si apre un confronto di merito necessario per evitare possibili contenziosi con i contribuenti.

Entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione dell’Agenzia, la **Commissione Censuaria Locale (B7)-(B13)** valida le funzioni statistiche e i relativi ambiti di applicazione o, in alternativa, formula osservazioni **(B8)**, trasmettendo le relative deliberazioni all’Agenzia.

In caso di mancata validazione, l’**Agenzia** può:

- **(B10)** accogliere le osservazioni formulate dalla Commissione Censuaria Locale e rideterminare su tali basi le funzioni statistiche e i relativi ambiti di applicazione, trasmettendoli entro novanta giorni alla medesima commissione per la validazione; o
- **(B11)** non accogliere le osservazioni formulate dalla Commissione Censuaria Locale, trasmettendo gli atti e la relativa documentazione e le relative motivazioni alla Commissione Censuaria Centrale.

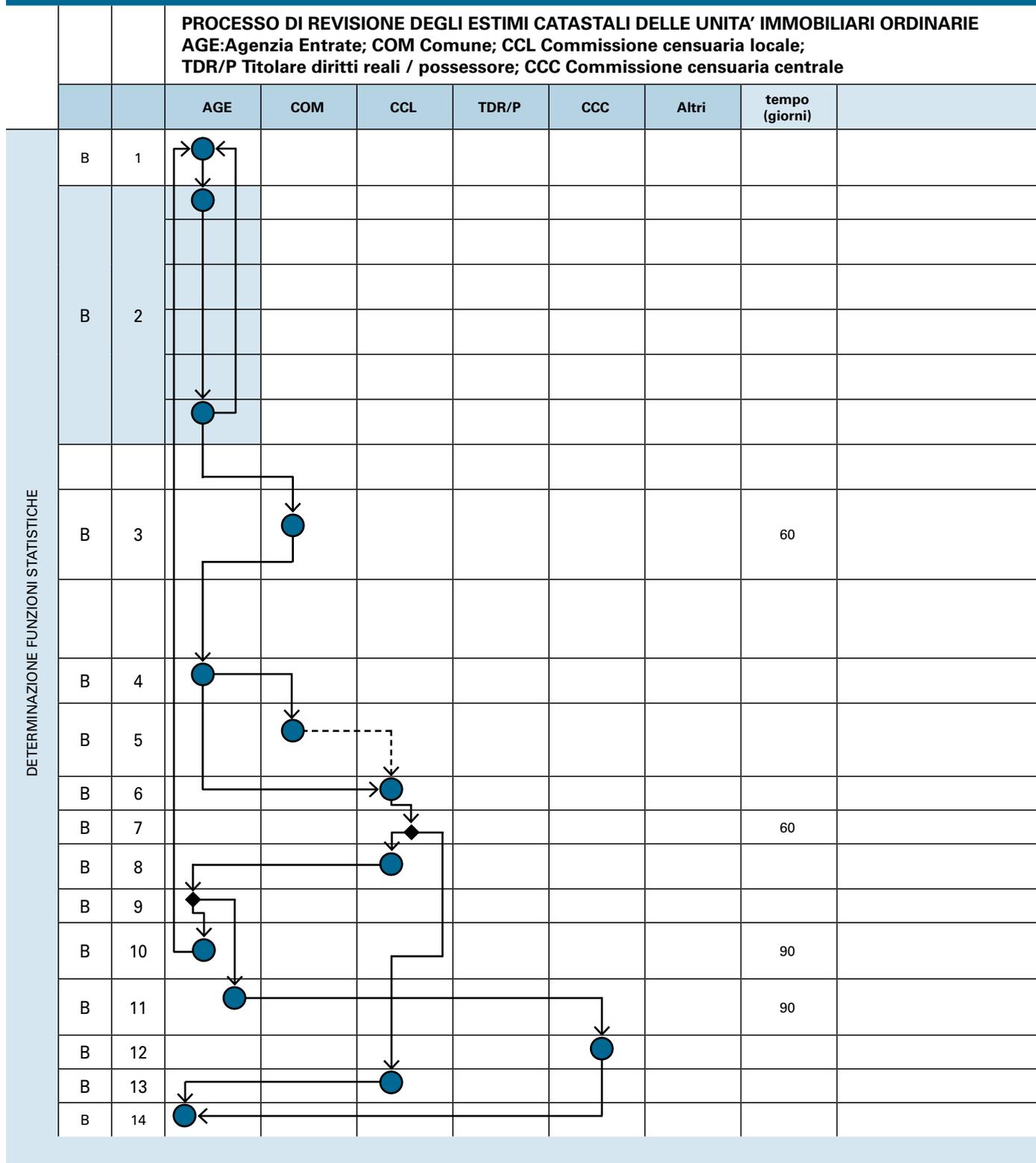
La **Commissione Censuaria Centrale (B12)** provvede alla definitiva validazione delle funzioni statistiche e dei relativi ambiti di applicazione.

L’**Agenzia (B14)** adotta, con uno o più decreti del Ministero dell’Economia e delle Finanze, le Funzioni Statistiche e le pubblica sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Osservazione

Nella fase di Determinazione delle funzioni statistiche la bozza di decreto sembra assegnare un ruolo marginale sia ai comuni che alle stesse Commissioni Censuarie Locali che, alla luce degli schemi di stima adottabili, andrebbe analizzato e modificato in senso più realistico.

Figura 8. Diagramma di flusso delle azioni riguardanti la fase di Determinazione delle funzioni statistiche



	Azione	Rif.	Documenti	Note
	Segmentazione del Mercato Immobiliare	All. D Tit. 1		Procedura di Cluster Analysis su zone OMI adiacenti secondo il metodo di Ward
	Determinazione Funzioni Statistiche	All. D Tit. 3		
	Analisi territoriale ed edilizia preliminare specificazione delle modalità delle CPED rilevanti			
	Individuazione delle u.i. campionarie campione di elaborazione e di controllo			Si considerano trasferimenti tra vivi e locazioni registrate
	Analisi di regressione multiparametrica individuazione CPED rilevanti			
	Esplicitazione della funzione statistica per il valore patrimoniale unitario e per la rendita unitaria			
	Misura livello di qualità perseguibile delle stime test sul campione di controllo			
		Art. 12, 2	Funzioni statistiche: criteri applicati e risultanze preliminari	
	Analisi dell'applicazione dei criteri e delle procedure estimative; formulazione di osservazioni; proposta di nuove CPED ad integrazione	Art. 12, 2 Art. 11, 2		Il comune deve essere pronto a valutare le FS in corrispondenza di immobili prescelti come proprio campione di riferimento
		Art. 12, 2	Osservazioni	Osservazioni motivate anche in base al calcolo dei nuovi estimi catastali sul proprio campione di riferimento
	Determinazione funzioni statistiche e relativi ambiti di applicazione	Art. 12, 3	Funzioni statistiche e relativi ambiti territoriali	Eventualmente tenendo conto delle osservazioni del comune
	Acquisizione agli atti delle Funzioni Statistiche e dei relativi ambiti territoriali riguardanti il proprio comune	Art. 12, 3	Funzioni statistiche e relativi ambiti territoriali	Comunicazione al comune per conoscenza. Eventuale attivazione dei propri rappresentanti nella CCL
	Acquisizione, analisi e valutazione	Art. 12, 3		
	Decisione CCL			
	Mancata validazione delle FS e formulazione di osservazioni	Art. 13, 1		
	Decisione AGE	Art. 13, 1		
	Accoglimento osservazioni; reiterazione della determinazione delle FS e relativi ambiti	Art. 13, 2a		
	Non Accoglimento osservazioni; trasmissione degli atti alla CCC	Art. 13, 2b	Negata validazione e relative motivazioni	
	Definitiva validazione delle FS e relativi ambiti	Art. 13, 3		
	Definitiva validazione delle FS e relativi ambiti	Art. 13, 1		
	Pubblicazione delle Funzioni Statistiche sulla GU	Art. 14		

6.3 C - Determinazione dei nuovi estimi catastali

L'**Agenzia (C1)**, al fine di assicurare la cooperazione con Comuni, definisce i criteri per la predisposizione dei Piani Operativi di attuazione del processo revisionale.

I **Comuni (C2)** individuano sul territorio gli immobili non censiti e gli immobili (C3) che non rispettano la reale consistenza di fatto.

I **Comuni (C4)**, d'intesa con l'Agenzia, predispongono piani operativi che definiscano tempi e modalità di svolgimento delle attività del processo di rilevazione delle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari produttive ordinarie.

L'**Agenzia (C5)** predispone strumenti informatici di supporto (cfr. [3], [18], [20]) al processo revisionale, garantendo l'aggiornamento del sistema informativo catastale e la raccolta e la trasmissione di dati.

I **Comuni (C6)** provvedono ad una campagna di rilevazione delle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari produttive ordinarie (finalizzata all'applicazione delle funzioni statistiche) sullo stock comunale, utilizzando le banche dati dell'Agenzia e dei Comuni, tecniche di telerilevamento o indagini in sopralluogo. Essi **(C7)** controllano, poi, i dati rilevati e li trasmettono all'Agenzia.

Osservazione

Nei casi di applicazione dello schema SD-SCA, l'attività di rilievo delle caratteristiche aggiuntive va valutata caso per caso e ne vanno stimati gli impegni di risorse ed i tempi.

L'**Agenzia (C8)** predispone strumenti informatici [18] e di trasmissione dati per la verifica dei dati relativi agli intestatari catastali, anche al fine di migliorare la banca dati catastale.

I **Comuni (C9)** verificano i propri archivi, raccolgono e trasmettono all'Agenzia le informazioni in proprio possesso relative ai titolari di diritti reali o ai possessori degli immobili.

L'**Agenzia (C10)** acquisisce e verifica i dati relativi alle caratteristiche posizionali ed edilizie delle unità immobiliari e i dati relativi ai titolari di diritti reali o ai possessori degli immobili.

Inoltre, per consentire la raccolta dei dati e delle informazioni relative agli immobili direttamente da parte dei titolari di diritti reali o dei possessori, definisce e approva **(C11)-(C12)** appositi modelli da trasmettere con modalità telematiche debitamente compilati ai Comuni e all'Agenzia.

L'**Agenzia (C13)** può richiedere i dati e le informazioni sugli immobili posseduti anche inviando appositi questionari agli intestatari catastali, ai titolari di diritti reali risultanti nei registri immobiliari o ai possessori. La richiesta può essere avanzata anche agli amministratori di condominio.

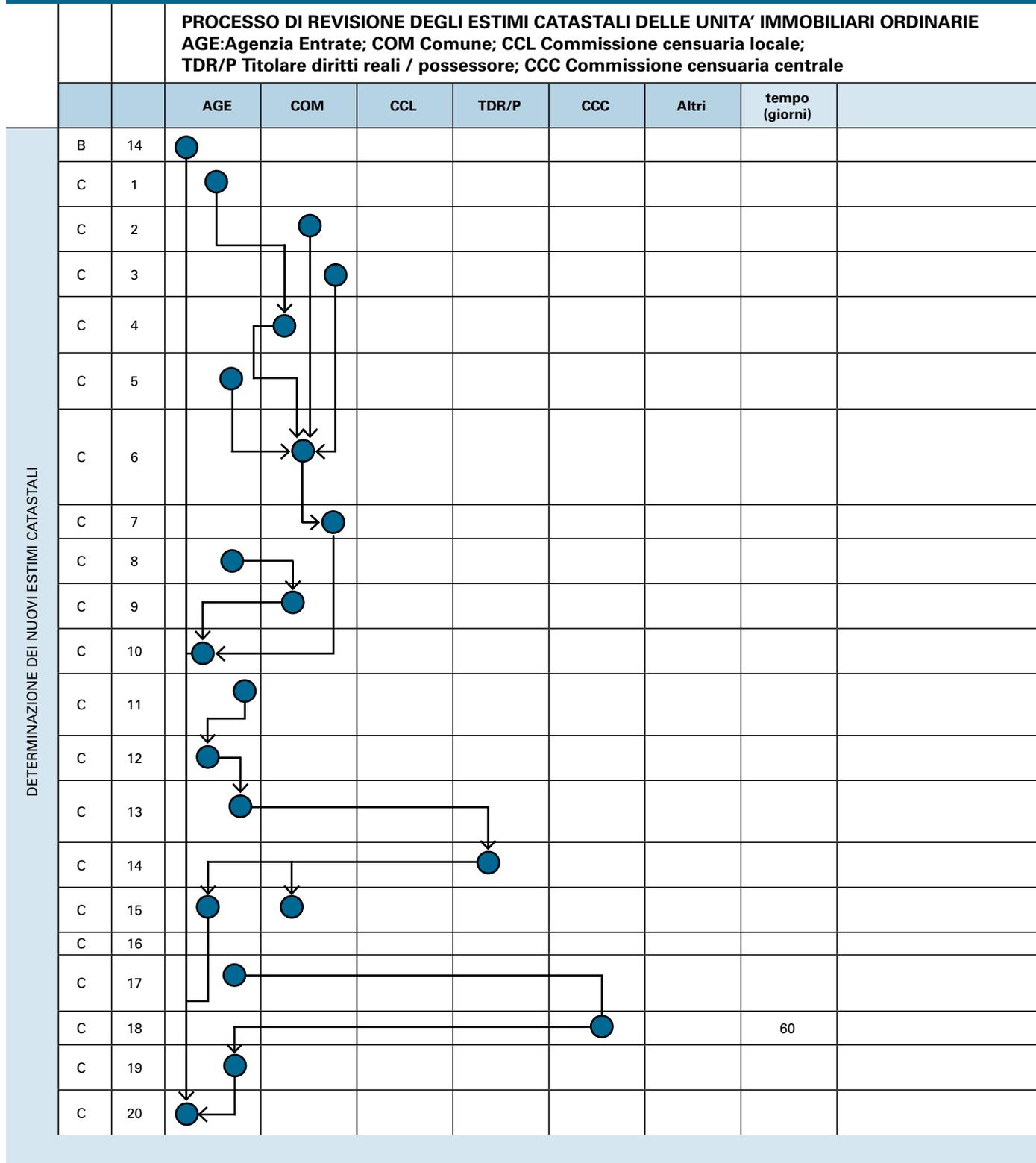
Quindi, i **titolari di diritti reali o i possessori** possono **(C14)** raccogliere i dati, compilare gli appositi modelli e inviare le informazioni sugli immobili posseduti. Mentre l'**Agenzia** e i **Comuni (C15)** acquisiscono dati e informazioni direttamente fornite dai titolari di diritti reali o dai possessori e li integrano nelle loro banche dati.

L' **Agenzia (C17)** determina i saggi di redditività media per ciascuna categoria catastale e per ciascun ambito territoriale, comunicandoli alla **Commissione Censuaria Centrale (C18)** che, entro sessanta giorni, provvede a validarli a sezioni unite.

L' **Agenzia (C19)** adotta, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, i saggi di redditività media validati mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

L' **Agenzia (C20)** calcola e attribuisce alle unità immobiliari produttive il valore patrimoniale e la rendita estendendo le caratteristiche posizionali ed edilizie all'intero stock immobiliare.

Figura 9. Diagramma di flusso delle azioni riguardanti la fase di Determinazione dei nuovi estimi catastali



	Azione	Rif.	Documenti	Note
	Pubblicazione delle Funzioni Statistiche sulla GU	Art. 14		
	Definizione criteri per la predisposizione dei Piani Operativi di Attuazione del processo revisionale	Art. 15, 1b		
	Individuazione sul territorio degli immobili non censiti	L. 23/2014 (Art.2, 1b)		
	Individuazione sul territorio degli immobili che non rispettano la reale consistenza di fatto	L. 23/2014 (Art.2, 1b)	Piano operativo di attuazione	
	Predisposizione di piani operativi che definiscano tempi e modalità di svolgimento delle attività del processo di rilevazione	Art. 16, 1a		d'intesa con AGE
	Predisposizione strumenti informatici di supporto al processo revisionale, all'aggiornamento del SI catastale, alla raccolta e alla trasmissione dei dati	Art. 15, 1c		
	Rilevazione delle CPED delle u.i. produttive ordinarie.	Art. 16, 1b Art. 11, 3		Campagna di rilevazione delle CPED sullo stock comunale. Fonti: banche dati AGE e del comune; telerilevamento; indagini di sopralluogo.
	Controllo dati rilevati e trasmissione ad AGE	Art. 16, 1c		
	Predisposizione di strumenti informatici per verifica dei dati relativi agli intestatari catastali	Art. 15, 1e		
	Verifica dei propri archivi, raccolta e trasmissione dei dati dei TDR/P degli immobili del comune	Art. 16, 1e		
	Acquisizione e verifica dei dati relativi a CPED e a TDR/P rilevati dai comuni			
	Definizione ed approvazione di modelli informatici per la raccolta dei dati da parte dei TDR/P degli immobili	Art. 17, 1		
	Predisposizione degli strumenti informatici per l'invio dei dati degli immobili ai comuni e ad AGE	Art. 17, 1		
	Invio di questionari e richiesta di dati ed informazioni relative agli immobili posseduti	Art. 17, 2	Questionari di raccolta dati su CPED	La richiesta può essere avanzata anche agli amministratori di condominio (Art. 17, 3)
	Raccolta, compilazione dei modelli ed invio delle informazioni sugli immobili posseduti	Art. 17, 1		
	Acquisizione dati ed informazioni forniti da TDR/P e loro integrazione in banca dati	Art. 17, 1		
	Determinazione saggi di redditività media per ciascuna categoria catastale e per ciascun ambito territoriale; comunicazione a CCC	Art. 20, 1 ALL. F		
	Validazione dei saggi di redditività a sezioni unite	Art. 20, 2		
	Adozione dei saggi di redditività media validati mediante pubblicazione su GU	Art. 20, 3		con decreto del Ministro del MEF
	Calcolo ed attribuzione alle u.i. produttive del valore patrimoniale e della rendita	Art. 21, 1		

6.4 D - Notifica dei nuovi estimi catastali

Con uno o più comunicati, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, l’Agenzia (D1) rende nota l’avvenuta affissione dei nuovi estimi all’albo pretorio dei rispettivi comuni. Tale notificazione (D2) dura per almeno novanta giorni.

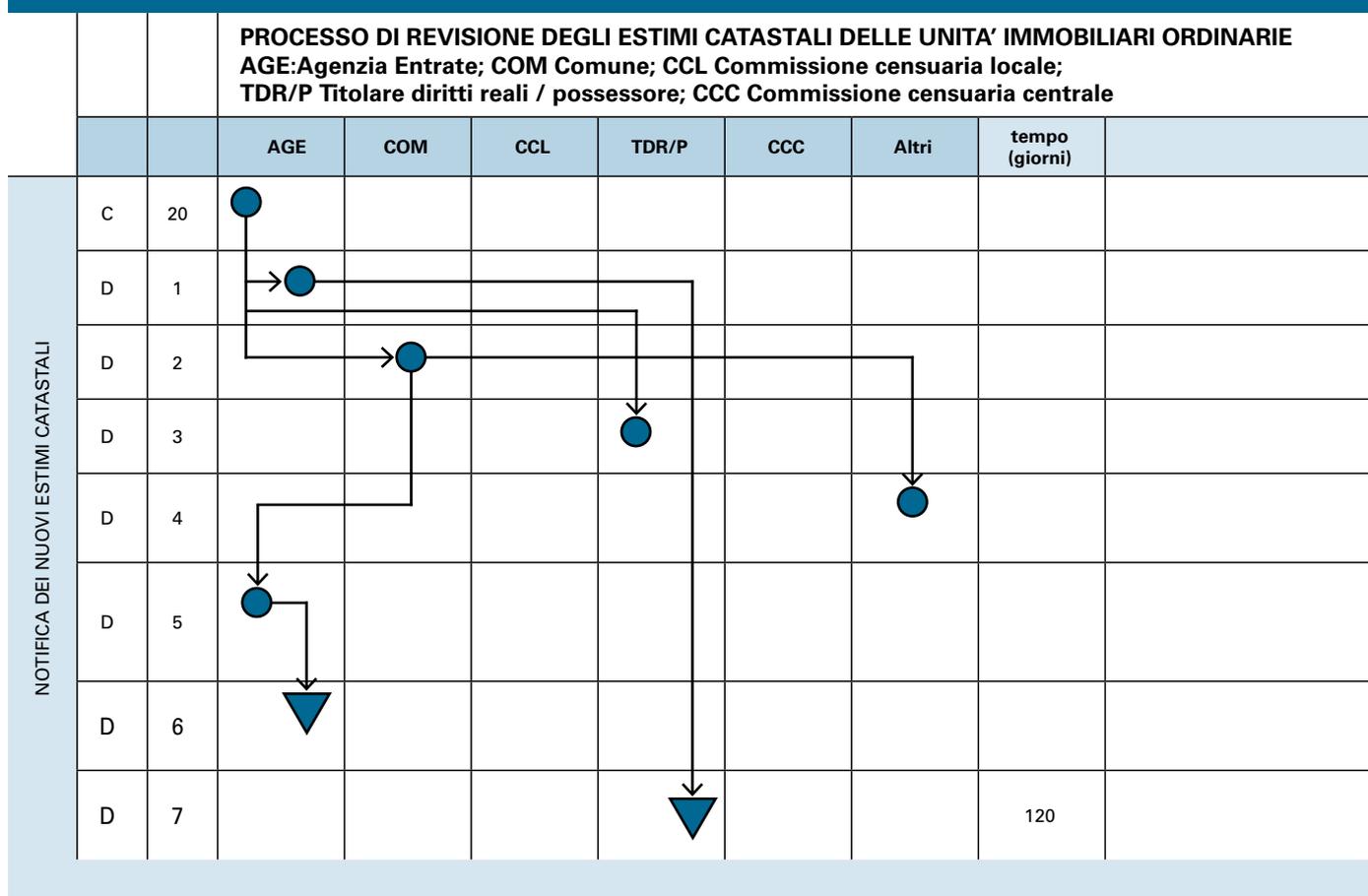
Unitamente al valore patrimoniale e alla rendita sono notificati:

- a) per le unità immobiliari produttive censite nelle categorie ordinarie:
1. la categoria catastale attribuita;
 2. la zona OMI di ubicazione;

3. la consistenza;
4. la funzione statistica e il relativo ambito di applicazione;
5. la misura delle caratteristiche posizionali ed edilizie;
6. il criterio di valutazione e gli elementi tecnico-economici in caso di stima diretta del valore patrimoniale;
7. l’eventuale saggio di redditività medio utilizzato per la determinazione della rendita;

- b) per le unità immobiliari produttive censite nelle categorie speciali:
1. la categoria e la sottocategoria catastale attribuite;

Figura 10. Diagramma di flusso delle azioni riguardanti la fase di Notifica dei nuovi estimi catastali



2. il criterio di valutazione e gli elementi tecnico-economici;
3. il saggio di redditività medio utilizzato per la determinazione della rendita.

Un esempio del possibile modo di interagire via web con il proprietario dell'immobile è riportato al par. 1.4. Lo schema di decreto [1] si limita alla notifica formale, in realtà il PREC porterà a fornire ai titolari dei diritti reali TDR/P ed, in forma open data, a tutti gli altri soggetti interessati un sistema di estimo dinamico ed omogeneo a livello nazionale. Gli **intestatari catastali (D3)**, dei quali sia conosciuto il domicilio digitale, possono ricevere gli estimi catastali dei propri im-

obili anche all'indirizzo di posta elettronica certificata.

Oltre che dagli intestatari catastali e dai titolari dei diritti reali e dai possessori, anche **altri soggetti (D4)** possono consultare gratuitamente - e secondo modalità e termini stabiliti con provvedimento del direttore dell'Agenzia - le informazioni sugli estimi catastali con esclusione dei dati relativi agli intestatari catastali.

A seguito del completamento delle operazioni di notifica, l'**Agenzia (D5)** - con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze - comunica la conclusione delle attività di attribuzione dei nuovi estimi catastali.

	Azione	Rif.	Documenti	Note
	Calcolo ed attribuzione alle u.i. produttive del valore patrimoniale e della rendita	Art. 21, 1		
	Emissione di comunicati di avvenuta affissione all'albo pretorio pubblicati nella GU.	Art. 21, 3	comunicati	
	Notificazione degli estimi mediante pubblicazione su albo pretorio per almeno 90 giorni.	Art. 21, 1 Art. 21, 2	Informazioni pubblicate come da Art. 21, 2	Mediante strumenti informatici di rete
	Ricezione degli estimi catastali dei propri immobili al proprio domicilio digitale	Art. 21, 6		e-mail alla PEC dell'intestatario catastale
	Consultazione gratuita delle informazioni su estimi catastali con esclusione dei dati relativi agli intestatari catastali.	Art. 21, 5		
	A seguito del completamento delle operazioni di notifica di all'Art. 21, con decreto, MEF comunica la conclusione delle attività di attribuzione dei nuovi estimi catastali.	Art. 24, 2		
	Entrata in vigore dei nuovi estimi catastali dal primo gennaio successivo alla data del decreto di conclusione	Art. 24, 3		
	Decorso dei termini per la proposizione del ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente	Art. 21, 4		

La data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali è stabilita **(D6)** al 1° gennaio dell'anno successivo a quello di emanazione del decreto di conclusione.

Trascorsi centoventi giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del comunicato di avvenuta affissione dei nuovi estimi all'albo pretorio, per i **titolari di diritti reali** o per i **possessori (D7)** degli immobili decorrono i termini per la proposizione del ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente.

7. Prime considerazioni sugli strumenti previsti per il PREC

7.1 Il Sistema Integrato del Territorio di AGE

7.1.1 Elementi salienti

Riassumendo quanto recentemente confermato e divulgato [18] da AGE, Il SIT dovrebbe rappresentare il nucleo intorno al quale AGE intende fare leva per offrire tutti i servizi necessari per un'efficace conduzione del PREC.

Il sistema è in corso di avanzata realizzazione ed intende supportare le strutture centrali e periferiche di AGE nelle attività ordinarie e straordinarie. Esso sarà quindi completato ed impiegato anche per il PREC. Tra le caratteristiche funzionali dichiarate si evidenziano:

- La banca dati catastale unica dove tutte le informazioni sono geo-riferite (cfr. l'archivio fabbricati di cui al cap. 3);
- Il *fabbricato* come entità catastale autonoma rappresentata dai relativi attributi e dal suo ciclo di vita, oggetto di specifiche regole di aggiornamento;
- gestione di tutte le caratteristiche posizionali ed edilizie CPED previste dal processo di revisione;

- entità catastali rappresentate nell'unico sistema di riferimento WGS84-ETRF2000 nel rispetto delle direttive UE.

Il SIT tende ad una configurazione di sistema aperto che condivide e scambia informazioni con gli enti che gestiscono il territorio (es. comuni) e la fiscalità immobiliare. In questo senso, può essere arricchito da informazioni esterne al dominio AGE quali grafi stradali, foto aeree (es. AGEA), stradari certificati ed altro.

Per quanto riguarda le tecnologie ed i dati spaziali, in [3] si trova una disamina della situazione interna ad AGE datata fine 2012. Nel corso del 2013, la cartografia catastale è stata interamente riproiettata nel sistema di riferimento **WGS84 nel frame ETRF2000** così da poter essere integrata con altre cartografie di altri soggetti e sistemi (es. cartografia di regioni e di comuni).

Per quanto riguarda le tecniche di rilievo e raccolta dati in campo, AGE prevede lo sviluppo di applicazioni mobili a beneficio dei rilevatori.

7.1.2 Elementi da approfondire

- A. Occorre analizzare il grado di semplicità ed usabilità del sistema da parte di personale non specializzato nel campo catastale quale potrebbe essere quello impiegato dai comuni. I requisiti delle funzioni informatiche scaturiscono da una preventiva definizione del metodo e delle procedure di lavoro che gli operatori dei comuni (utenti) saranno chiamati ad adottare⁽³²⁾. L'analisi va effettuata sia per la fase di *Determinazione delle funzioni statistiche* (cfr. azioni B3 e B5) che per quelle relative alla *"Determinazione degli estimi"* per l'intero stock immobiliare e alla loro *notifica* (cfr. azione D2).
- B. Da approfondire l'ambiente ed il supporto informativo che sarà a disposizione dei comuni e delle CCL per la fase di *Determinazione delle funzioni statistiche* dove sarà necessario valutare e sintetizzare quanto fedelmente esse riflettano l'effettiva situazione urbanistica, economica e sociale del territorio comunale. Tale verifica non deve essere di natura statistica (già prevista nei protocolli estimativi - par. 4.3) ma di natura pratica ed esperienziale in modo da risultare alla portata del personale comunale e da mettere a frutto la sua dettagliata conoscenza del territorio. Un ambiente di lavoro basato su presentazioni cartografiche ed integrate dei dati sarebbe di grande ausilio agli utenti.
- C. Interfaccia e funzioni disponibili per gli operatori dei comuni e della CCL per la fase di raccolta dei dati relativi alla CPEd.

Strumenti e modalità di azione sul campo dipendono dalla natura delle CPEd da rilevare e dalla numerosità dello stock immobiliare da esaminare.

Alcune CPEd potrebbero essere rilevate utilizzando restituzioni cartografiche e fotografiche da telerilevamento (cfr. [3], [18]).

L'adozione di terminali mobili SIT da parte dei rilevatori in campo potrebbe aumentare la produttività e la qualità del lavoro di sopralluogo.

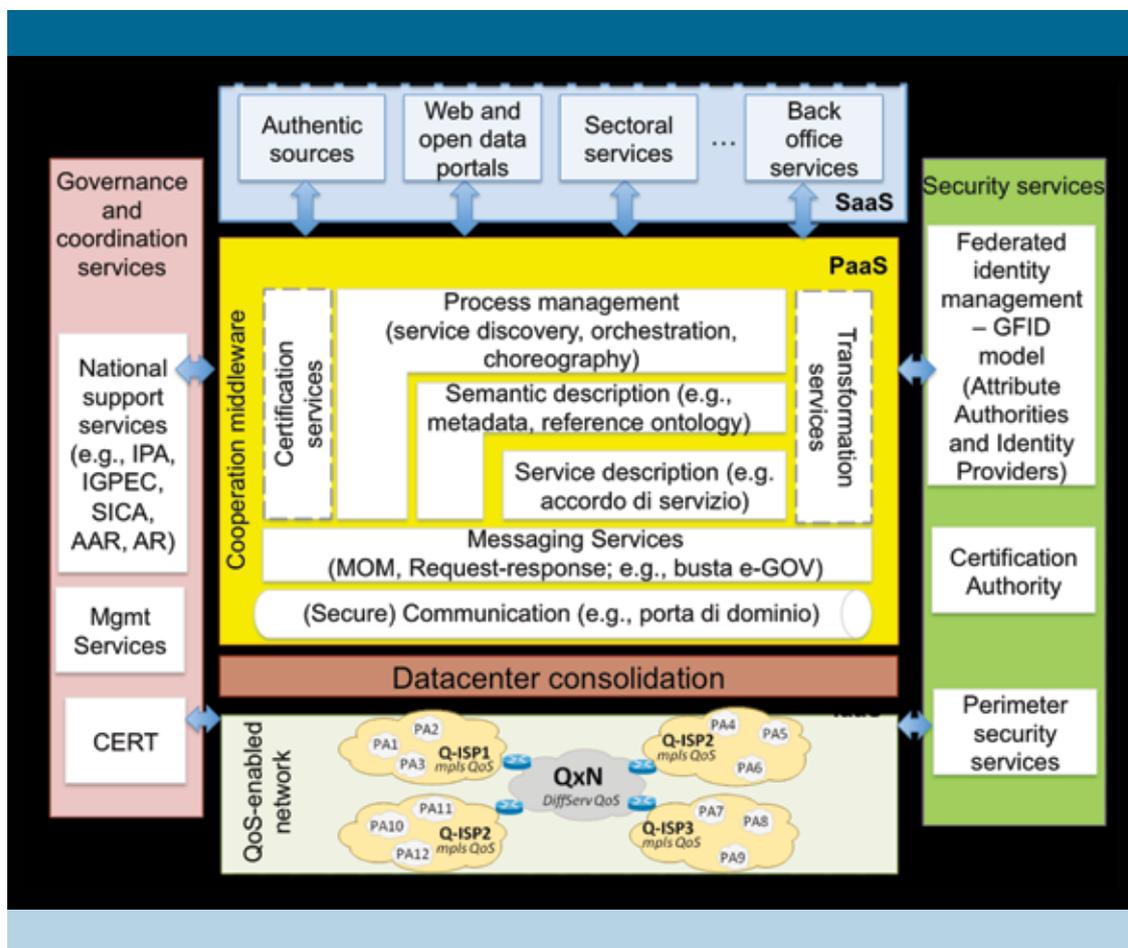
7.1.3 Strumenti informatici per il PREC e la cooperazione tra PA secondo il Sistema Pubblico di Connettività

Date le tecnologie oggi disponibili e per le sue caratteristiche di fondo, il nuovo sistema degli estimi potrà (e per legge dovrà) essere regolarmente aggiornato ed arricchito *in modo aperto*, seguendo le evoluzioni dei territori e dei loro abitanti. La gestione e la corretta alimentazione dei dati saranno assicurate da più soggetti pubblici (es. AGE/OMI, comuni) cooperanti tra loro, coadiuvati da professionisti e da altri soggetti privati. In futuro, una volta consolidate le basi del nuovo catasto, ulteriori CPEd potrebbero entrare a farne parte, per seguire sempre più da vicino l'evoluzione del territorio e della società.

Anche per questi motivi l'architettura e la struttura del SIT devono essere, quindi, concepite e sviluppate in piena coerenza con l'architettura SPC prevista dall'Agenda Digitale Italiana [20] il cui schema di riferimento è riportato più avanti.

Seguendo, infatti, tale architettura, anche i comuni ed altri enti pubblici potranno con-

³² Le procedure e gli strumenti adatti ai comuni grandi non sono necessariamente efficaci per quelli piccoli (da soli o raggruppati).



tribuire, condividendo il loro patrimonio informativo, a costituire e rafforzare un bene strategico per il paese, motore del suo sviluppo sociale ed economico.

D. Anche per analizzare al meglio il possibile contributo di lungo termine dei comuni al PREC, sarebbe utile esaminare con AGE in quale forma e misura il SIT intende aderire alla citata architettura SPC.

8. Prime ipotesi sull'assetto organizzativo

8.1 Architettura generale

La Figura 11 mostra una prima articolazione funzionale ed organizzativa tra i soggetti coinvolti nel PREC.

Limitandosi strettamente al contesto della riforma catastale, nel diagramma precedente l'Agenda delle Entrate AGE figura essere suddivisa in quattro distinte componenti funzionali⁽³³⁾:

- **AGE/Org** che, a livello nazionale, provvede al *Project Management* dell'intero processo e a tutte le funzioni di natura organizzativa e regolamentare del PREC (cfr. azioni A1, A2, A5, C1, C11, C12).
- **AGE/ICT** che, a livello nazionale, realizza gli strumenti informatici di supporto (SIT) destinati anche alle CCL e ai comuni per l'effettuazione del PREC; inoltre eroga i servizi ordinari e straordinari ai soggetti interni ad AGE e a tutti quelli coinvolti nel PREC (cfr. azioni C5, C8).

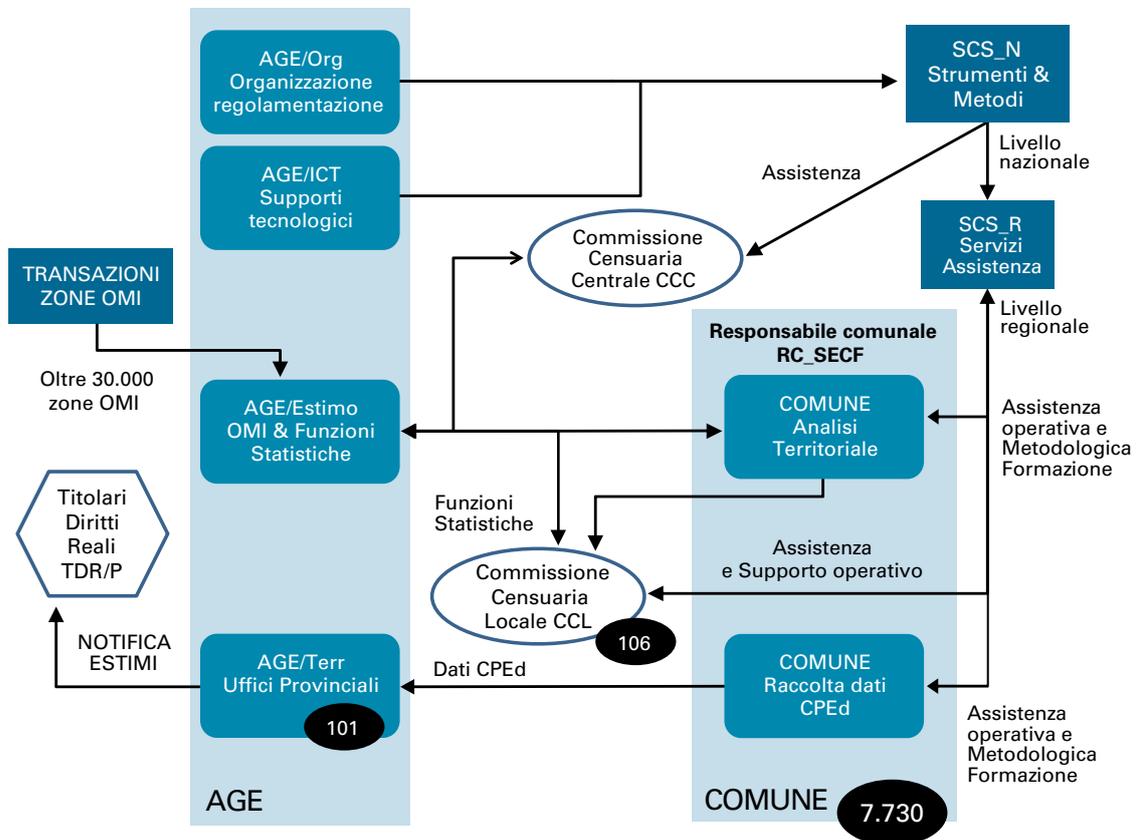
- **AGE/Estimo** che, a livello nazionale⁽³⁴⁾, attinge alla banca dati OMI per elaborare le funzioni statistiche ed i relativi ambiti territoriali di applicazione (cfr. azioni B1, B2, B4, B10, B11).
- **AGE/Terr** ovvero il complesso degli Uffici territoriali (operanti a livello provinciale) che saranno impegnati nella fase di registrazione e notifica dei nuovi estimi (cfr. azioni C10, C13, C20).

La Figura 11 mostra come il singolo Comune e le Commissioni Censuarie interagiscono con le suddette componenti funzionali di AGE. La *Struttura di Coordinamento e Supporto SCS*, che dovrebbe essere attivata dall'ANCI, si coordina con le componenti funzionali di AGE per questioni di natura organizzativa e di dotazione strumentale ed eroga servizi di assistenza operativa e metodologica nonché di addestramento e formazione ai Comuni e alle CCL.

³³ Per semplicità e chiarezza, non sono riportate le denominazioni e le interrelazioni tra Direzioni e Uffici AGE.

³⁴ In effetti, una volta sperimentate a fondo le procedure statistiche di elaborazione, le funzioni di AGE/Estimo potrebbero essere distribuite su più strutture operanti in distinte zone d'Italia, permettendo, così, una parallelizzazione dell'intero processo.

Figura 11. Diagramma delle interazioni tra i principali soggetti coinvolti nel PREC



Dal punto di vista organizzativo, la SCS dovrebbe prevedere una sede nazionale **SCS_N** operante al livello e sedi decentrate a livello inter regionale **SCS_R** (ove possibile presso le attuali sedi dell'ANCI) che operano ai livelli di azione provinciale e comunale.

Come evidenziato dal diagramma di Figura 11, il PREC dispiega i suoi effetti sul territorio nazionale secondo tre *livelli di azione*:

- **Il livello centrale** (nazionale) dove **SCS_N** contribuisce all'organizzazione complessiva del processo e mutua le esigenze operative delle diverse classi di comuni cooperando con AGE/ICT nel definire i requisiti della strumentazione informa-

tica e con AGE/Org nel mettere a punto e sperimentare le procedure operative di competenza dei comuni.

- **Il livello provinciale** dove **SCS_R** eroga servizi di assistenza metodologica ai rappresentanti ANCI nominati nelle **106 CCL** sul territorio ed assistenza operativa nel trasferire e mutuare le esigenze particolari dei comuni facenti capo ad una medesima CCL.
- **Il livello comunale** dove **SCS_R** fornisce, al singolo comune o al *Raggruppamento di comuni*, servizi di assistenza operativa e metodologica nonché di addestramento per la conduzione dei compiti di loro competenza nell'ambito del PREC.

8.2 La Struttura di Coordinamento e Supporto a livello inter Regionale

I compiti che la *Struttura di Coordinamento e Supporto* di ANCI operante a livello regionale **SCS_R** potrebbe svolgere ed i servizi che la stessa potrebbe erogare ai comuni o

alle CCL sono riassunti ed organizzati nella Tabella 8. In essa si riprende la numerazione delle *Azioni* adottata per i flussi riportati nel cap. 6 "*Analisi funzionale del Processo di Revisione*". Nelle due colonne *Fruitori* una X indica se il servizio è erogato ai comuni oppure alla CCL.

Tabella 8. Riepilogo dei servizi di assistenza svolti dalla SCS_R

FASE DEL PREC			Fruitori		Azione	Rif.	Servizi e Compiti SCS_R
			COM	CCL			
ORGANIZZAZIONE PRELIMINARE	A	6	X		Formazione del personale dei comuni per le specifiche attività del processo di revisione degli estimi	Art. 15 1a	Coordinamento e programmazione per i comuni della formazione erogata da AGE.
	B	3	X		Analisi dell'applicazione dei criteri e delle procedure estimative; formulazione di osservazioni; proposta di nuove CPEd ad integrazione	Art. 12, 2 Art. 11, 2	Analisi preliminare della base dati OMI; Analisi dei campioni assunti da AGE per il calcolo delle funzioni statistiche; Assistenza al comune nella costruzione di un proprio campione di verifica; Assistenza nella formulazione, nella raccolta e nella presentazione delle osservazioni ad AGE
DETERMINAZIONE FUNZIONI STATISTICHE	B	6		X	Acquisizione, analisi e valutazione	Art. 12, 3	Assistenza nella formulazione, nella raccolta e nella presentazione delle osservazioni ad AGE
	B	8		X	Mancata validazione delle FS e formulazione di osservazioni	Art. 13, 1	Assistenza nella formulazione, nella raccolta e nella presentazione delle osservazioni ad AGE
	C	4	X		Predisposizione di piani operativi che definiscano tempi e modalità di svolgimento delle attività del processo di rilevazione	Art. 16, 1a	Assistenza nella formulazione dei piani operativi tarati sulle esigenze del particolare comune e secondo gli standard che saranno emessi da AGE.
DETERMINAZIONE DEI NUOVI ESTIMI CATASTALI	C	5	X		Predisposizione strumenti informatici di supporto al processo revisionale, all'aggiornamento del SI catastale, alla raccolta e alla trasmissione dei dati	Art. 15, 1c	Assistenza ai comuni nell'utilizzo del sistema informatico
	C	6	X		Rilevazione delle CPEd delle u.i. produttive ordinarie.	Art. 16, 1b Art. 11, 3	Assistenza nell'organizzazione delle operazioni di campo per la raccolta dei dati.
	C	7	X	X	Controllo dati rilevati e trasmissione ad AGE	Art. 16, 1c	Assistenza nella verifica di completezza e di coerenza dei dati raccolti dal comune prima dell'inoltro ad AGE.
	C	15	X		Acquisizione dati ed informazioni forniti da TDR/P e loro integrazione in banca dati	Art. 17, 1	Assistenza nella verifica di completezza e di coerenza dei dati raccolti dai TDR/P prima della conferma ad AGE.
	D	1	X		Emissione di comunicati di avvenuta affissione all'albo pretorio pubblicati nella GU.	Art. 21, 3	Assistenza nella Stesura di un Piano di Comunicazione per il particolare comune e per la sua messa in atto prima della Notifica.

8.3 La Struttura di Coordinamento e Supporto a livello Nazionale

SCS_N dovrebbe svolgere una funzione di collegamento tra il GdL ANCI-IFEL, i Responsabili PREC dei comuni ed i rappresentanti comunali nelle Commissioni censuarie, con l'obiettivo di costruire ed alimentare una **rete** di conoscenze, esperienze e competenze tecnico-specialistiche e gestionali, secondo una **condivisione** il più possibile unitaria di orientamenti e valori.

A tali fini e come servizio centralizzato, SCS_N mirerà alla costruzione di una **Comunità** composta da tutti i soggetti coinvolti (almeno 318, distribuiti nelle CCL dell'intero territorio nazionale), all'interno della quale possano essere valorizzate e messe a disposizione le **competenze** individuali, nonché possa essere ottenuta una ampia **partecipazione** all'analisi delle problematiche ed alla individuazione delle **soluzioni** che via via si presenteranno nel PREC, in una **logica di sistema e di integrazione**.

Dal **punto di vista operativo**, il Servizio comprenderà le seguenti **attività**:

- la produzione di documentazione tecnica sui diversi aspetti del processo di riforma;
- la definizione delle più idonee modalità divulgative e la divulgazione della documentazione di cui sopra ai Responsabili comunali e nelle Commissioni Censuarie;
- l'organizzazione e la gestione di *meeting* e *workshop* tra i componenti della predetta *Comunità*;
- la raccolta sistematica delle esperienze nell'ambito delle Commissioni, compresa la loro analisi, sintesi e messa in rete;
- la costruzione e gestione di un archivio documentale degli atti e dei documenti di cui sopra;

- quant'altro opportuno e necessario al raggiungimento degli obiettivi suddetti.

Dal **punto di vista strumentale** SCS potrebbe provvedere alla progettazione, implementazione e gestione di uno strumento software di **Knowledge Management**, scalabile, ma comunque comprendente le funzioni base di gestione documentale e di gestione unificata delle comunicazioni all'interno della *Comunità*.

Per le attività della struttura centrale SCS_N si stima un **impegno complessivo equivalente di risorse pari a 15 persone per un anno**.

9. Valutazione del numero di elaborazioni e delle risorse dei comuni per il PREC

In mancanza di dati certi da AGE riguardo alle caratteristiche della zonizzazione OMI e dei suoi archivi di compravendite e locazioni, in questo paragrafo viene illustrato un esercizio di valutazione delle risorse umane necessarie ai comuni per portare al termine le funzioni di loro competenza nel PREC.

9.1 Ipotesi di ripartizione delle zone OMI

Il prospetto seguente riporta un'ipotesi di ripartizione e quantificazione delle zone OMI per fascia di comuni in base alla popolazione. Per i comuni fino a 15.000 abitanti è stata conteggiata una sola zona OMI rurale per comune con un incremento medio all'aumentare della popolazione fino a giungere ad ipotizzare 4 zone OMI per i comuni oltre 100.000 abitanti.

Ipotesi di ripartizione delle zone OMI escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia							
Fascia di popolazione	8 categorie catastali uso ordinario						Totale
	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000	
NUMERO COMUNI	3.305	2.069	1.639	571	104	42	7.730
Stima del numero di zone OMI per fascia di comuni							
n. medio zone OMI rurali x comune	1,0	1,0	1,0	1,2	2,0	4,0	
n. zone OMI rurali	3.305	2.069	1.639	685	208	168	8.074
n. medio segmenti elementari di mercato aggregati	1,0	1,9	4,2	10,0	15,0	24,0	
n. zone OMI urbane	3.305	3.931	6.884	5.710	1.560	1.008	22.398
Ripartizione zone OMI	6.610	6.000	8.523	6.395	1.768	1.176	30.472

Analoga ripartizione è assunta per le zone OMI in ambito urbano (centri storici, fasce semicentrali e periferiche). In totale le zone OMI ammontano a più di 30.000.

9.2 Calcolo del numero di segmenti di mercato e di elaborazioni

Si passa quindi alla valutazione del numero di aggregazioni di segmenti di mercato elementari per le quali calcolare le funzioni di stima nelle fasce rurali.

Il numero dei segmenti di mercato è determinato moltiplicando il numero di zone OMI rurali per le categorie catastali da ana-

lizzare (in questo caso è stata ipotizzata la sola categoria O/1) e dividendolo per il numero medio di zone OMI raggruppate.

Complessivamente, risultano da valutare circa 3.600 segmenti di mercato in fascia rurale. Mediante una tabella di ripartizione (espressa in %), si valutano il numero di elaborazioni per ciascun schema di stima e per ciascuna fascia di comuni.

Nel caso delle fasce rurali, è stata ipotizzata un ricorso o alla funzione statistica con ambiti territoriali aggregati (SFSA) o alla stima diretta SDS senza dover ricorrere a caratteristiche CPed aggiuntive.

SEGMENTI DI MERCATO ED ELABORAZIONI STATISTICHE								
escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia								
	8 categorie catastali uso ordinario							
Fascia di popolazione	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000	Totale	
NUMERO COMUNI	3.305	2.069	1.639	571	104	42	7.730	
FASCE RURALI								
Stima numero dei segmenti di mercato in zone rurali								
gruppi categ. catastali elaborate	1,0	1,1	1,3	1,7	2,0	2,0		
n. zone rurali accorpate	5,0	4,0	3,0	1,3	1,0	1,0		
Segmenti di mercato da stimare	661	569	710	896	416	336	3.588	
Ipotesi di applicazione schemi ai segmenti di mercato in zone rurali								
SFS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
SFSA	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%		
SDS	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%		
SDSCA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		
Numero di funzioni calcolate								
SFS	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
SFSA	331	284	355	448	208	168	1.794	2,5%
SDS	331	284	355	448	208	168	1.794	2,5%
SDSCA	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totale	661	569	710	896	416	336	3.588	5,0%

Applicando lo stesso procedimento, si può apprezzare il numero di segmenti di mercato da elaborare per le fasce urbane. Si tratta di elaborare complessivamente ca. 68.000 segmenti di mercato adottando alternativamente i quattro metodi illustrati al par. 4.3.

Il casi di segmenti di mercato in fascia urbano ove si adotterebbe la Stima diretta con l'aggiunta di ulteriori caratteristiche posizionali e/o edilizie SDSCA ammonterebbero a ca. 900 in tutto e sarebbero distribuiti nella fascia di comuni tra i 2.000 ed i 50.000 abitanti.

La tabella della ripartizione percentuale dei metodi assume una alta frequenza di accadimento del metodo SFS in corrispondenza dei comuni più grandi per popolazione. Per i comuni inferiori aumenta la frequenza dei casi di "campione esiguo" e quindi diventano sempre più numerosi i casi di applicazione del metodo per *Stima diretta*.

Il prospetto seguente riassume il numero di elaborazioni totale ovvero il carico di lavoro atteso per le oltre 100 Commissioni Censuarie Locali ed i Comuni che ad esse fanno capo.

SEGMENTI DI MERCATO ED ELABORAZIONI STATISTICHE								
escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia								
	8 categorie catastali uso ordinario							
Fascia di popolazione	<2.000	2.000<=5.000	5.000<=15.000	15.000<=50.000	50.000<=100.000	>100.000	Totale	
NUMERO COMUNI	3.305	2.069	1.639	571	104	42	7.730	
FASCE URBANE								
Stima numero dei segmenti di mercato in zone urbane								
gruppi categ. catastali elaborate	6,0	6,0	6,0	6,0	7,0	8,0		
n. medio ambiti territoriali aggregati	3,0	4,0	3,0	1,5	1,0	1,0		
Segmenti di mercato da stimare	6.610	5.897	13.768	22.840	10.920	8.064	68.098	
Ipotesi di applicazione schemi ai segmenti di mercato in zone urbane								
SFS	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	80,0%	96,0%		
SFSA	19,0%	21,0%	60,0%	69,0%	18,0%	4,0%		
SDS	81,0%	75,0%	37,0%	10,0%	2,0%	0,0%		
SDSCA	0,0%	4,0%	3,0%	1,0%	0,0%	0,0%		
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		
Numero di funzioni calcolate								
SFS	0	0	0	4.568	8.736	7.741	21.045	29,4%
SFSA	1.256	1.238	8.261	15.760	1.966	323	28.803	40,2%
SDS	5.354	4.422	5.094	2.284	218	0	17.373	24,2%
SDSCA	0	236	413	228	0	0	877	1,2%
Totale	6.610	5.897	13.768	22.840	10.920	8.064	68.098	95,0%

SEGMENTI DI MERCATO ED ELABORAZIONI STATISTICHE

escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia

Fascia di popolazione	8 categorie catastali uso ordinario						Totale
	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000	
NUMERO COMUNI	3.305	2.069	1.639	571	104	42	7.730

TOTALE FASCE

Numero di funzioni calcolate

SFS	0	0	0	4.568	8.736	7.741	21.045
SFSA	1.586	1.523	8.616	16.208	2.174	491	30.597
SDS	5.685	4.707	5.449	2.732	426	168	19.167
SDSCA	0	236	413	228	0	0	877
Totale	7.271	6.466	14.478	23.736	11.336	8.400	71.686

9.3 Stima dei carichi di lavoro e delle risorse

Da quanto esposto nel par. 9.2 e tenendo conto del numero di Commissioni Censuarie Locali CCL coinvolte, il carico di lavoro medio di una Commissione è riportato nel prospetto seguente.

In media e per 77 comuni, la singola CCL deve analizzare e validare **ca. 700 elaborazioni**, di cui più del 70% sono funzioni statistiche di tipo autoregressivo (schemi SFS ed SFSA). Le stime dirette si riferiscono principalmente alle zone dei comuni più piccoli.

Procedendo in modo analogo, è possibile calcolare il numero medio atteso di funzioni statistiche che interessano un singolo comune. Le funzioni statistiche che interessano in media i comuni oltre i 15.000 abitanti sono oltre 40 ed il loro numero aumenta con la popolazione. Nei grandi comuni e per svolgere al meglio il proprio ruolo, il Responsabile Comunale per il PREC (cfr. Azione A4 di par. 6.1) potrà sia avvalersi del SCS che delle strutture tecniche esistenti nell'ente. Nei comuni più piccoli si dovrebbe affermare la logica del raggruppamento di comuni che si appoggia largamente alla SCS di ANCI.

Numero Commissioni Censuarie Locali CCL - 100

Numero Medio Comuni coinvolti per CCL - 77,3

CARICO DI LAVORO MEDIO PER COMMISSIONE CENSUARIA LOCALE

Numero funzioni / segmenti da stimare

Fascia di popolazione	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000	Totale
SFS	0	0	0	46	87	77	210
SFSA	16	15	86	162	22	5	306
SDS	57	47	54	27	4	2	192
SDSCA	0	2	4	2	0	0	9
Totale	73	65	145	237	113	84	717

NUMERO ELABORAZIONI PREC PER SINGOLO COMUNE

Numero funzioni / segmenti da stimare

Fascia di popolazione	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000
N. medio comuni della provincia	33,1	20,7	16,4	5,7	1,0	0,4
SFS	0,0	0,0	0,0	8,0	84,0	184,3
SFSA	0,5	0,7	5,3	28,4	20,9	11,7
SDS	1,7	2,3	3,3	4,8	4,1	4,0
SDSCA	0,0	0,1	0,3	0,4	0,0	0,0
Totale	2,2	3,1	8,8	41,6	109,0	200,0
N. medio zone OMI urbane	1,0	1,9	4,2	10,0	15,0	24,0

Per ciascuno dei quattro *schemi di elaborazione* del PREC, la Tabella 9 seguente riporta il numero medio delle giornate persona che si stimano i diversi soggetti coinvolti debbano impiegare per svolgere i propri compiti.

Tabella 9. Impegno delle risorse umane per schema di stima

STIMA RISORSE
Giorni persona per funzione e per segmento di mercato

Schemi di estimo	SCS	comune
SFS	0,1	2,0
SFSA	0,1	3,5
SDS	0,2	4,5
SDSCA	0,2	13,0
Zona OMI	0,1	4,0

L'ultima riga della tabella precedente si riferisce al fatto che ogni comune, con l'assistenza di SCS, impiega risorse per l'analisi preventiva di ciascuna zona OMI, per la verifica del campione statistico utilizzato da AGE, per la verifica delle funzioni mediante un proprio campione di riferimento e per la formulazione di eventuali osservazioni e proposte.

Applicando la Tabella 9 a quella dei carichi di lavoro del comune, si ottiene il prospetto di Tabella 10 che riassume le risorse che ciascuna fascia di comuni dovrebbe mediamente impiegare al netto dell'assistenza della SCS di ANCI.

Tabella 10. Stima delle risorse umane dei comuni per fascia di popolazione

Risorse umane impiegate dal singolo comune							(giorni persona)	
Fascia di popolazione	<2.000	2.000<=5.000	5.000<=15.000	15.000<=50.000	50.000<=100.000	>100.000		
SFS	0,0	0,0	0,0	16,0	168,0	368,6		
SFSA	1,7	2,6	18,4	99,3	73,2	40,9		
SDS	7,7	10,2	15,0	21,5	18,5	18,0		
SDSCA	0,0	1,5	3,3	5,2	0,0	0,0		
Esame Zone OMI urbane	4,0	7,6	16,8	40,0	60,0	96,0		
Totale	13	22	53	182	320	524		
TOTALE RISORSE X PROVINCIA								
n. medio comuni della provincia	33,1	20,7	16,4	5,7	1,0	0,4	77,3	
Risorse totali erogate x provincia	443,5	453,0	875,8	1.039,7	332,4	219,9	3.364,3	giorni persona
Un anno persona = 220 giorni persona							15,3	anni persona

Nel caso dei piccoli comuni (<50.000 abitanti) si conferma la convenienza al raggruppamento con un ampio livello di assistenza da parte di SCS.

SCS_R per assistere la singola CCL ed i 77 comuni ad essa collegati in modo da poterli sostenere adeguatamente nello svolgimento dei compiti previsti per loro dal PREC.

Il prospetto di Tabella 8 riporta una stima del fabbisogno di risorse della tipica struttura

L'impegno di SCS di attestare in circa **sei mesi/persona** per ciascuna delle province servite.

Tabella 11. Stima delle risorse umane della SCS_R per provincia e per fascia di popolazione dei comuni serviti

Risorse umane impiegate da SCS per singolo comune							(giorni persona)	
Fascia di popolazione	<2.000	2.000<=5.000	5.000<=15.000	15.000<=50.000	50.000<=100.000	>100.000		
SFS	0,0	0,0	0,0	0,8	8,4	18,4		
SFSA	0,0	0,1	0,5	2,8	2,1	1,2		
SDS	0,3	0,5	0,7	1,0	0,8	0,8		
SDSCA	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0		
Esame Zone OMI urbane	0,1	0,2	0,4	1,0	1,5	2,4		
Totale	0	1	2	6	13	23		
TOTALE RISORSE X PROVINCIA								
n. medio comuni della provincia	33,1	20,7	16,4	5,7	1,0	0,4	77,3	
Risorse totali erogate x provincia	16,3	15,3	27,2	32,4	13,3	9,6	114,1	giorni persona
Un anno persona = 220 giorni persona							0,5	anni persona

9.4 Stima dei costi e dei tempi

In questo paragrafo si riporta una stima dei costi delle risorse umane che i comuni e la struttura di supporto SCS dell'ANCI dovrebbero impiegare per poter svolgere i compiti loro assegnati nell'ambito del PREC.

La prima attività riportata in Tabella 12 è svolta dal personale tecnico dei comuni o da professionisti da questi incaricati e riguarda lo svolgimento dei compiti per la fase di determinazione delle *Funzioni Statistiche* secondo i metodi e le procedure esposte nel par. 4.3. L'entità delle risorse da impiegare per provincia è tratto dalla Tabella 10.

La seconda attività riguarda la partecipazione dei suddetti tecnici alle sessioni di formazione e di addestramento che l'AGE dovrà predisporre ed erogare nell'ambito del suo budget.

Nel complesso, si stima l'impiego di 1.530 tecnici comunali (ove necessario anche con incarichi a professionisti esterni) per un anno a partire dal momento in cui AGE sarà pronta per la erogazione dei servizi di propria competenza.

Le attività riportate nella terza e nella quarta riga della Tabella 12 riguardano il personale necessario rispettivamente alle Strutture di Coordinamento e Supporto **SCS_R** a livello inter regionale dell'ANCI e di quella che opera a livello nazionale **SCS_N**. Complessivamente, si prevede un impegno pari a 65 persone in un anno a partire dal momento in cui AGE sarà pronta per la erogazione dei servizi di propria competenza.

A titolo indicativo, le 50 unità previste per SCS_R potrebbero ripartirsi come segue: 11 unità ciascuna per le sedi Italia Nord-Est, Italia Nord-Ovest, Italia Centrale e Sud Italia e 3 unità ciascuna per la Sicilia e la Sardegna.

Tabella 12. Stima dei costi delle risorse impiegate dai comuni e dalla SCS di ANCI per la Fase di Determinazione delle Funzioni Statistiche (cfr. par. 6.2)

PREC - Fase: Determinazione Funzioni Statistiche		Impegno medio per ciascuna CCL/provincia			Impegno a livello nazionale		
Soggetto	Attività	risorse (anni/pers.)	Tariffa annua (KEu)	Costo x ambito CCL (KEu)	Num. CCL	risorse (persone)	Costo Totale (KEu)
Personale comuni e/o professionisti da questi incaricati	Attività della fase PREC "Determinazione delle Funzioni Statistiche" di competenza dei comuni	15,3	50,0	765,0	100	1.530	76.500
Personale comuni e/o professionisti da questi incaricati	Formazione e addestramento alle procedure (docenza esclusa)		2,0			1.530	3.060
Struttura Coordinamento e Supporto a livello Inter Regionale SCS_R	"Servizi di assistenza (cfr. Tabella di par. 8.2)"	0,5	70,0	35,0	100	50	3.500
Struttura Coordinamento e Supporto a livello Nazionale SCS_N	Servizi di assistenza (cfr. par. 8.3)		70,0			15	1.050
						1.595	84.110

Tabella 13. Stima dei costi delle risorse impiegate dai comuni e dalla SCS di ANCI per la Fase di Determinazione dei Nuovi Estimi Catastali (cfr. par. 6.3 e 6.4)

PREC - Fase Determinazione Nuovi Estimi Catastali		Impegno medio per ciascuna CCL/provincia			Impegno a livello nazionale		
Soggetto	Attività	risorse (anni/pers.)	Tariffa annua (KEu)	Costo x ambito CCL (KEu)	Num. CCL	risorse (persone)	Costo Totale (KEu)
Personale comuni / giovani tecnici	Rilevazione e raccolta dati dei fabbricati e delle UIU ordinarie per l'estensione delle Funzioni Statistiche allo stock immobiliare		20,0		100	2.818	56.360
Personale comuni / giovani tecnici	Formazione e addestramento alle procedure (docenza esclusa)		0,5			2.818	1.409
Struttura Coordinamento e Supporto a livello Inter Regionale SCS_R	Servizi di assistenza (cfr. Tabella di par. 8.2)	0,5	70,0	35,0	100	50	3.500
Struttura Coordinamento e Supporto a livello Nazionale SCS_N	Servizi di assistenza (cfr. par. 8.3)		70,0			15	1.050
						2.883,0	62.319
Totale per le due Fasi di Determinazione Funzioni Statistiche e di Determinazione dei Nuovi Estimi Catastali (Keuro)							146.429

L'impegno economico per lo svolgimento della fase di *Determinazione delle Funzioni Statistiche* ammonta a 84,110 Milioni di Euro.

La Tabella 13 riporta la stima dei costi per le Fasi di estensione delle Funzioni Statistiche all'intero stock immobiliare e per la notifica dei valori e delle rendite ai proprietari.

La prima attività in Tabella 13 è quella di rilievo delle caratteristiche posizionali ed edilizie CPEd⁽³⁵⁾ che vede impegnati **2.818 giovani neodiplomati per un intero anno**. Considerando una produttività media pari all'equivalente di **100 UIU rilevate per gior-**

no, in 220 giorni lavorativi le **2.818** unità potrebbero rilevare **ca. 62,0 milioni di UIU** tante quante sono quelle a destinazione ordinaria riportate dalla Tabella 3 di par. 4.1.

I giovani tecnici (es. geometri e periti) potrebbero essere selezionati tra i migliori neodiplomati provenienti dagli Istituti statali presenti nel territorio.

La seconda attività si riferisce alla formazione e all'addestramento dei tecnici rilevatori. Per il suo svolgimento si stima un costo medio pari a 500 Euro a persona. Organizzazione dei corsi e docenza sono a carico di AGE e della struttura di supporto dell'ANCI.

La terza e la quarta attività si riferiscono alle risorse che la struttura di supporto dell'ANCI deve impegnare per svolgere i suoi compiti

³⁵ Gli strumenti informatici e di telecomunicazioni ed i protocolli operativi sono predisposti e forniti da AGE.

ti. L'entità delle risorse necessarie è uguale a quella riportata nella precedente Tabella 12 (15 persone per un anno) con le stesse modalità di ripartizione del personale tra le sedi inter regionali dell'ANCI.

Nel complesso, la fase di *Determinazione dei Nuovi Estimi Catastali* ha un costo di **62,319 Milioni di Euro**.

L'intero progetto si presenta con un costo per i Comuni e per la struttura di supporto pari a **146,429 Milioni di Euro**.

Per quanto riguarda i **tempi di esecuzione**, essi decorreranno dal momento in cui AGE avrà predisposto tutti gli strumenti operativi, informatici e formativi necessari ai comuni per svolgere i propri compiti nel PREC e richiedono:

- un primo anno per la fase di Determinazione delle Funzioni Statistiche;
- un secondo anno per la fase di Determinazione dei Nuovi Estimi Catastali e delle relative notificazioni.

10. Elementi della riforma potenzialmente critici per i comuni

10.1 Metodi e procedure operative per i Comuni

E. Per una comprensione e valutazione del possibile impatto del PREC sugli enti locali, è necessario analizzare e definire in dettaglio i metodi e le procedure che, previa formazione, il Responsabile del Comune per il nuovo sistema estimativo RC_SECF ed i suoi eventuali collaboratori dovranno mettere in atto per assolvere al meglio ai compiti loro assegnati.

A questo fine alcune sperimentazioni di campo, in pieno coordinamento con AGE, potrebbero essere di aiuto per la definizione del processo.

Dalle procedure sarà quindi possibile derivare i “*requisiti operativi*” per il Sistema Informativo di supporto che AGE dovrà predisporre e mettere a disposizione dei comuni e delle CCL.

10.2 Formulazione delle osservazioni sull'applicazione dei criteri usati per determinare le funzioni statistiche

Con riferimento alla funzione B.3 dei flussi riportati nel precedente paragrafo ed a quanto disposto in [1] (Art. 12, comma 2), una volta determinate, in via preliminare, le funzioni statistiche sugli ambiti territoriali insistenti sul territorio comunale, AGE le comunica al Comune che ha 60 giorni di tempo per far pervenire le proprie osservazioni in merito alla applicazione dei criteri e delle procedure estimative.

Un primo vaglio che il Comune potrebbe esercitare è l'esame delle compravendite verificatesi nel proprio territorio⁽³⁶⁾ (*c.d. campione di elaborazione*) che sono state utilizzate da AGE per determinare le funzioni statistiche proposte.

Il Comune deve poter rapidamente e criticamente interpretare le conseguenze dell'applicazione sugli immobili del proprio terri-

³⁶ Cfr. bozza di decreto [1] Allegato D Titolo III.

torio delle funzioni statistiche elaborate e proposte. Un fattivo contributo in questa fase potrebbe evitare la necessità di costose rielaborazioni e l'insorgere di consistenti fenomeni di contenzioso tributario in sede di notifica degli estimi.

Una prima fonte di osservazioni da parte dei piccoli Comuni potrebbe riguardare la prevista aggregazione di più zone OMI secondo una tecnica di raggruppamento gerarchico di tipo agglomerativo [23]. In caso di esiguità dei campioni statistici a disposizione, l'ambito territoriale adottato potrà includere le zone OMI di più comuni e la funzione statistica potrebbe non esprimere adeguatamente le diversità di effettivi valori tra gli immobili del territorio⁽³⁷⁾.

Opportunamente formato e senza per nulla entrare in considerazioni di natura statistica, il *Responsabile comunale* per la revisione del SECF deve poter calcolare i nuovi estimi delle UIU ordinarie del proprio Comune, raffrontandoli ai valori catastali attuali e soprattutto alla sua diretta conoscenza del territorio e dei fenomeni socio economici che lo interessano.

Come evidenziato al par. 5.1, l'analisi critica dei risultati esige l'adozione di una visione di insieme del territorio sia in termini di zone OMI, nel loro complesso, che di concentrazione di locali commerciali e di flussi pedonali nel sistema viario urbano.

F. Per l'assolvimento tempestivo del compito in questione, AGE dovrebbe contri-

buire a definire per il personale comunale una specifica metodologia unita ad una formazione *a priori*. La metodologia da applicare potrebbe essere diversa a seconda degli scenari prefigurati al par. 3.6, delle competenze, del patrimonio informativo e della strumentazione a disposizione dell'ente locale.

A titolo di esempio, in corrispondenza di ciascun segmento immobiliare e di ciascuna zona OMI, si potrebbe selezionare un campione di fabbricati e relative UIU per le quali calcolare, confrontare e analizzare tra loro i nuovi estimi. Il campione di "verifica" potrebbe essere selezionato sia includendo coppie di UIU omogenee tra di loro che coppie con caratteristiche antitetiche. La "verifica" potrebbe essere condotta per ispezione dei casi critici con l'interpretazione dei risultati e l'individuazione di eventuali nuove caratteristiche posizionali da proporre all'AGE per l'applicazione del metodo statistico.

Metodi di verifica più raffinati sono naturalmente possibili e, in qualche caso, già disponibili per alcune Amministrazioni comunali.

Osservazioni e commenti del comune in merito alle funzioni statistiche non sono solo trasferibili all'AGE a livello dell'azione B3 (formulazione di osservazioni) ma soprattutto esse possono essere illustrate e documentate (cfr. azione B5) alla CCL competente che deve provvedere alla loro validazione (cfr. az. B7).

La Struttura di Coordinamento e Supporto SCS di ANCI potrebbe svolgere un ruolo decisivo per razionalizzare, standardizzare e quindi facilitare l'espletamento di tali azioni.

³⁷ Secondo quanto riportato in [15], ca. 4.000 zone OMI di ca. 1.280 comuni - tra i quali tutti i capoluoghi e tutti i comuni con più di 50.000 abitanti - rappresentano il 68% del mercato nazionale in termini di Numero di Transazioni Normalizzate NTN.

10.3 Rilevazione delle CPed da parte dei comuni

G. Un elemento decisivo per dimensionare valutare l'impatto della riforma per i comuni è stimare quali delle Caratteristiche Posizionali ed Edilizie CPed mostrate in Tabella 7 del cap. 5 occorre:

- Rilevare *ex novo*;
- Rilevare solo in alcune circoscritte situazioni lacunose;
- Verificare i dati già disponibili negli archivi AGE e/o dei comuni.

Una volta definito l'oggetto dei rilievi, sarà possibile individuare le tecniche più appropriate ed efficaci (es. sopralluoghi, telerilevamento, consultazione archivi esistenti) in termini di rapporto costo - qualità.

Le modalità di rilievo potranno variare da comune a comune a seconda della consistenza e delle natura del suo *stock* immobiliare, degli archivi e delle risorse disponibili.

H. In ogni caso, per assicurare la necessaria uniformità a livello nazionale, AGE (cfr. azione C5) dovrebbe emanare direttive e modalità di rilievo e controllo di qualità dei dati anche in accordo con gli standard comunitari.

I comuni devono preparare per tempo il processo di rilevazione, tenendo conto delle diverse caratteristiche oggetto del censimento e prendendo a riferimento le zone OMI che costituiscono la base degli ambiti territoriali fissati.

Per la caratteristica posizionale "*Intorno*" è necessario procedere ad una differenziazione del territorio nell'ambito di una medesi-

ma zona OMI avendo cura di distinguere tra aree con intorno *ricercato* oppure *ordinario* oppure *degradato*.

Per le caratteristiche "*Tipologia edilizia*", "*Stato di conservazione*" e "*Ascensore*" occorre procedere ad una rilevazione per singolo fabbricato.

Per quanto riguarda negozi e magazzini (O/7, O/8) occorre invece procedere ad una analisi territoriale strada per strada evidenziando la densità dei locali ed il loro grado di attrattiva commerciale.

10.4 Rilevazione delle CPed con la collaborazione dei soggetti proprietari

Come riportato dalle azioni C13, C14 e C15 del par. 6.3, gli stessi titolari di diritti reali sugli immobili o i possessori TDR/P possono contribuire alla raccolta dei dati per estendere le funzioni statistiche all'intero parco immobiliare. Lo schema di decreto si limita ad enunciare tale possibilità ma non fornisce modalità operative né l'inquadramento giuridico di tale tipo di iniziative.

Se però si considera un rapporto con i cittadini quale quello delineato al par. 1.4, i proprietari potrebbero aggiornare le CPed nel loro interesse ed il comune dovrebbe verificare e validare le variazioni attraverso sopralluoghi a campione ed incroci degli archivi dei dati. Analogamente a quanto svolto per l'aggiornamento del catasto attuale, anche i professionisti dovrebbero fornire il loro contributo.

11. Riferimenti normativi

Il processo di riforma del Catasto ha avuto inizio alcuni decenni fa:

- D. Lgs. 112/98 Artt. 65, 66 e 67: afferma il decentramento di parte delle funzioni catastali (art. 66); elenca le funzioni mantenute dallo Stato (art. 65); delinea le funzioni dell'Organismo tecnico, poi indicato nell'Agenzia del Territorio;
- D.M. 28/98: regola le norme del Catasto fabbricati e le modalità di produzione e adeguamento della nuova cartografia catastale;
- D. Lgs. 300/99 Art. 64: istituisce l'Agenzia del Territorio e ne stabilisce i compiti;
- Legge 311/2004: Commi 335, 336 e 340 Microzone, Revisione classamenti e Tarsu;
- D. Lgs. 82/2005 e ss. mm. ii.: Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) comprendente anche le regole del Sistema Pubblico di Connettività e Cooperazione (SPC);
- Legge 80/2006: Modello unico digitale per l'edilizia (scambio Docfa in via provvisoria);
- Legge 286/2006: integrazione con procedure AGEA per colture e terreni e fabbricati agricoli; fabbricati ex-rurali, categoria E, categoria B;
- Legge 296/2006 Art. 1 commi 195-200: traccia il percorso attuativo del decentramento;
- Legge Delega n. 23 dell'11 marzo 2014: impegna il Governo a definire, entro 12/18 mesi, norme per un nuovo sistema fiscale equo, trasparente e orientato alla crescita attraverso opportuni decreti legislativi.

12. Riferimenti

1. Schema di Decreto legislativo recante la Revisione del Sistema Estimativo del Catasto dei Fabbricati in attuazione dell'Art. 2, comma 1, della legge 11 marzo 2014, n. 23 - *Versione 5 del 22 dicembre 2014*
2. Cresme Consulting Srl - *Supporto per l'avvio della gestione dei processi di riforma del catasto di competenze dei Comuni - Relazione Tecnica* Luglio 2015
3. F. C. Ferrante, G. Garnero *"Tecnologie e dati spaziali per una moderna governance del territorio - Strumenti a supporto della riforma del Catasto"* Territorio Italia 1/2013
4. AGE *"Gli Immobili in Italia 2015: Lo stock immobiliare in Italia - Analisi degli utilizzi"*
5. M. Iacobini, L. Blotti, G. Lisi *"La stima dei fattori di aggiustamento: Uso di un processo analitico gerarchico"* Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia immobiliare - Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno III - Numero 1 - Dicembre 2014
6. M. Festa, E. Ghirardo *"Misure di iniquità dei valori catastali"* Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia immobiliare - Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno III - Numero 1 - Dicembre 2014
7. E. Ghirardo, R. Ciula, M. Festa *"Effetti di non linearità nei modelli edonici: Un esercizio di regressione quantilica"* Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia immobiliare - Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno III - Numero 1 - Dicembre 2014
8. M. Ciuna, M. Simonotti *"Razionalizzazione estimativa dell'expertise immobiliare"* Territorio Italia 2/2013
9. R. Curto, E. Fregonara *"Equità, catasto e governo del territorio. Una proposta metodologica a supporto della Pubblica Amministrazione"* Territorio Italia 2/2013
10. G. Guerrieri *"Il catasto a valori e redditi: alcune considerazioni"* Territorio Italia 2/2013
11. S. Brandodoro, B. Monti, F. Petterini *"Un'esperienza empirica per il confronto tra valore catastale e valore di mercato: il caso di Milano"* DOI: 10.14609/Ti_1_14_6i Territorio Italia 1/2014
12. G. Guerrieri, M. Festa, E. Ghirardo *"Equità degli estimi catastali e metodi"*

- semplificati*" DOI: 10.14609/Ti_2_14_7i Territorio Italia 2/2014
13. I. Barbaccia, E. Ghirardo, M. Festa *"Quotazioni immobiliari: effetti di vicinanza in mercati poco dinamici"* Territorio Italia 2/2012
 14. Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - *Versione del 24 Luglio 2013*
 15. Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - *Versione 1.3 del 31 Dicembre 2008*
 16. A. De Santis *"Reform of the Italian cadastral valuation system: regulations, analysis and testing"* Comitato Permanente del Catasto nell'Unione Europea, Automated valuation models of real estate for cadastral purposes. Santiago de Compostela (2006).
 17. M. Simonotti, M. Ciuna (2011). "Linee Guida per la rilevazione dei dati del mercato immobiliare" In Geocentro, nn. 15 e 16
 18. F. Maggio - AGE *"Il Sistema Integrato del Territorio SIT"*, Atti Workshop "Il Catasto 2.0" Milano 21 marzo 2015
 19. G. Guerrieri AGE *"Relazione su: Attuazione Riforma Catasto Fabbricati"* Atti Workshop "Il Catasto 2.0" Milano 21 marzo 2015
 20. Agenzia per l'Italia Digitale *"Un'Architettura Unitaria per l'Italia Digitale - Il nuovo modello di cooperazione SPC"* 25 luglio 2013.
 21. E. Ghirardo, C. Andreussi *"Stima di una funzione di prezzo edonico - Il caso di Catania"* Quaderni dell'Osservatorio AGE/OMI Novembre 2012 pp. 57-68.
 22. A. Stramaglia, G. Chirola *"Potenzialità DB schede OMI ai fini estimali: Case Study"* Quaderni dell'Osservatorio AGE/OMI Novembre 2012 pp. 69-99.
 23. M. Festa, A. Storniolo, G. Venditti *"Lo sock immobiliare nelle regioni italiane: analisi della distribuzione dei cluster"* Quaderni dell'Osservatorio AGE/OMI Novembre 2012 pp. 101-121.
 24. A. de Santis - Agenzia del Territorio *"Intervento al XXXVIII° Incontro di Studio del Ce.S.E.T"* - Viterbo 11 ottobre 2008.
 25. N. Lazzari, P. Pavese *"Le nuove dinamiche evolutive del mercato residenziale italiano"* Territorio Italia n. 1/2012 pp. 75-86.
 26. G. H. Lentz K. Wang *"Residential Appraisal and the Lending Process: A Survey of Issues"* Journal of Real Estate Research Vol. 15 n. 1 - Feb. 1998
 27. G. Stacy Sirmans, Dean H. Gatzlaff, David A. Macpherson, 2008 *"Horizontal and Vertical Inequity in Real Property Taxation"* Journal of Real Estate Literature 16(2): pp. 167-180.
 28. J. Zietz, E. N. Zietz, G. S. Sirmans, May 2007 *"Determinants of House Prices: A Quantile Regression Approach"* Working Papers 200706, Middle Tennessee State University, Department of Economics and Finance pp. 1-26.
 29. S. Malpezzi *"Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review"* Section in Housing Economics and Public Policy: Essays in Honor of Duncan MacLennan April 10, 2012 pp. 1-43.
 30. International Association of Assessing Officers (IAAO) *"Standard on Mass Appraisal of Real Property"* April 2013 pp. 1-24.
 31. International Association of Assessing Officers (IAAO) *"Standard on Ratio Studies"* - Kansas City Missouri USA April 2013
 32. Youngman, Joan and Jane Malme *"Stabilizing Property Taxes in Volatile Real Estate Markets"* Land Lines: July

- 2005, Volume 17, Number 3, Inventory ID LLA050703 pp. 1-5.
33. J. Norregaard *"Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges"* IMF Working Paper 13/129, Fiscal Affairs Department, Washington, DC, May 2013 pp. 1- 42.
 34. K. Walsh *"Property Valuation - Developing, Assessing and Deploying a Valuation Model for Local Property Tax"* Research & Analytics Branch, Planning Division, Office of the Revenue Commissioners March 2013 pp 1-20.
 35. J. D. Benjamin, R. S. Guttery, C. F. Sirmans *"Mass Appraisal : An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation"* Journal of Real Estate Practice and Education, Volume 7, Number 1, 2004 pp. 65-77.
 36. A. Barańska *"Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries - Functioning Systems and Proposed Solutions"* Real Estate Management and Valuation, vol. 21, no. 3, 2013, pp. 35-42, DOI: 10.2478/remav-2013-0024.
 37. M. Thériault, F. Des Rosiers, M.H. Vandermissen *"GIS-based Simulation of Accessibility to Enhance Hedonic Modeling and Property Value Appraisal: An Application to the Quebec City Metropolitan Area"* GIS & CAMA 1999- URISA-IAAO, New Orleans, April 11-14, 1999 pp. 1-10.
 38. De Santis *"Osservazioni circa lo schema di decreto legislativo concernente la composizione, le attribuzioni ed il funzionamento delle Commissioni censuarie, in attuazione dell'art. 2, comma 2, lett. A della Legge n. 23/2014"* in <http://www.confedilizia.it/Prof.%20ing.%20Antonio%20de%20Santis.pdf>
 39. G. S. Sirmans, D.A. Macpherson, E. N. Zietz *"The Composition of Hedonic Pricing Models"* Journal of Real Estate Literature; 2005; pp. 3-43
 40. *"Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico - immobiliare"* Agenzia del Territorio e Tecnoborsa - Luglio 2005

13. Acronimi

Denominazione	Acronimo
Agenzia delle Entrate	AGE
Computer-Assisted Mass Appraisal	CAMA
Commissione Censuaria Centrale	CCC
Commissione Censuaria Locale	CCL
Comune	COM
Caratteristiche Posizionali ed Edilizie dell'unità immobiliare	CPEd
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	OMI
Processo di Attivazione delle Funzioni Catastali Decentrate ex D.Lgs. 112/1998	PAFCD
Processo di Revisione degli Estimi Catastali	PREC
Responsabile del comune per la revisione del SECF	RC_SECF
Rendita Media Ordinaria dell'unità immobiliare produttiva	RMO
Struttura di Coordinamento e Supporto ai comuni per il processo di revisione degli estimi catastali dell'ANCI	SCS
Sistema Estimativo del Catasto Fabbricati	SECF
Sistema Integrato del Territorio dell'AGE	SIT
Sistema Pubblico di Connettività (ex CAD)	SPC
Titolare Diritti Reali o Possessore dell'immobile	TDR/P
Unità Immobiliare del Catasto Urbano	UIU
Valore Patrimoniale Medio Ordinario VPMO dell'unità immobiliare produttiva	VPMO

14. Appendice A

Categorie e sottocategorie di unità immobiliari		
Unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale ordinario		
O/1		Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
O/2		Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
O/3		Abitazioni tipiche dei luoghi
O/4		Uffici, studi e laboratori professionali
O/5		Cantine, soffitte e simili
O/6		Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli
O/7		Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili
O/8		Magazzini, locali da deposito e tettoie
Unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale speciale		
S/1		Immobili unitamente ai connessi impianti per la produzione e trasformazione di energia
	1	<i>Centrali termoelettriche</i>
	2	<i>Centrali idroelettriche</i>
	3	<i>Centrali eoliche</i>
	4	<i>Centrali fotovoltaiche</i>
	5	<i>Altre centrali per la produzione di energia da fonti rinnovabili</i>
	6	<i>Termovalorizzatori</i>
	7	<i>Stazioni di trasformazione elettrica AAT/AT e AT/MT</i>
	8	<i>Cabine di trasformazione elettrica MT/BT</i>
S/2		Immobili unitamente ai connessi impianti destinati ad attività estrattiva
	1	<i>Industrie per l'estrazione di minerali da cave e miniere</i>
	2	<i>Industrie per l'estrazione di petrolio greggio e di gas</i>
S/3		Immobili unitamente ai connessi impianti destinati all'industria manifatturiera
	1	<i>Industrie alimentari e del tabacco</i>
	2	<i>Industrie del tessile, dell'abbigliamento e del pellame</i>
	3	<i>Industrie del legno, dei prodotti in legno e sughero, della carta e della lavorazione di minerali non metalliferi</i>
	4	<i>Industrie chimiche, petrolchimiche e farmaceutiche, per la fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e per la rigassificazione</i>
	5	<i>Industrie metallurgiche, meccaniche e per la fabbricazione di macchinari e attrezzature, di prodotti di elettronica e ottica e di apparecchiature per uso domestico</i>
	6	<i>Capannoni non specializzati</i>
S/4		Immobili unitamente ai connessi impianti per la logistica

segue>>

Categorie e sottocategorie di unità immobiliari		
	1	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	2	<i>Magazzini di stoccaggio</i>
	3	<i>Aree scoperte di stoccaggio</i>
S/5	Immobili unitamente ai connessi impianti ambientali	
	1	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani</i>
	2	<i>Impianti per il trattamento delle acque reflue</i>
	3	<i>Impianti per la produzione del combustibile da rifiuti</i>
S/6	Immobili per attività direzionali	
	1	<i>Uffici strutturati</i>
	2	<i>Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria</i>
S/7	Immobili per attività commerciali	
	1	<i>Centri commerciali</i>
	2	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in edifici autonomi</i>
	3	<i>Immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio non classificabili in categoria ordinaria</i>
	4	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	5	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	6	<i>Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali e autolavaggi</i>
S/8	Immobili per l'istruzione	
	1	<i>Scuole</i>
	2	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	3	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
	4	<i>Accademie e scuole militari</i>
S/9	Immobili per l'attività dei servizi di alloggio	
	1	<i>Alberghi e strutture simili</i>
	2	<i>Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi</i>
	3	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	4	<i>Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero</i>
S/10	Immobili per attività creative, artistiche e di intrattenimento	
	1	<i>Teatri</i>
	2	<i>Cinema, sale bingo e arene estive</i>
	3	<i>Sale per concerti</i>
	4	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	5	<i>Casinò</i>
	6	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	7	<i>Orti e giardini botanici</i>
	8	<i>Stabilimenti balneari</i>
S/11	Immobili unitamente ai connessi impianti sportivi, porti e aeroporti turistici o per voli non di linea	
	1	<i>Impianti sportivi</i>
	2	<i>Palestre e piscine in fabbricati promiscui</i>
	3	<i>Impianti di risalita con destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale</i>
	4	<i>Porti turistici</i>
	5	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>
S/12	Immobili per sanità e assistenza sociale	
	1	<i>Ospedali</i>
	2	<i>Stabilimenti termali</i>
	3	<i>Strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>
S/13	Immobili militari e per la Pubblica Sicurezza e istituti di pena e di rieducazione	
	1	<i>Immobili militari</i>
	2	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>
	3	<i>Istituti di pena e di rieducazione</i>

segue>>

Categorie e sottocategorie di unità immobiliari		
S/14		Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola
	1	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	2	<i>Immobili strumentali all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	3	<i>Immobili strumentali all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	4	<i>Immobili strumentali all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
S/15		Unità immobiliari residenziali e non residenziali non qualificabili nelle categorie ordinarie per la presenza di caratteristiche particolari
	1	<i>Dimore storiche e castelli</i>
	2	<i>Conventi, abbazie e monasteri</i>
	3	<i>Biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie d'arte</i>
	4	<i>Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto</i>
S/16		Costruzioni sospese o galleggianti stabilmente assicurate o collegate al suolo
	1	<i>Costruzioni sospese</i>
	2	<i>Costruzioni galleggianti</i>
S/17		Ripetitori di segnali audiovisivi e telefonici e di dati
	1	<i>Ripetitori di segnali audiovisivi</i>
	2	<i>Ripetitori di segnali telefonici e di dati</i>
S/18		Immobili speciali d'interesse pubblico
	1	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
	2	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	3	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
	4	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
	5	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
	6	<i>Immobili speciali non compresi nelle sottocategorie precedenti</i>
Unità immobiliari improduttive		
I/1		Aree urbane
I/2		Immobili collabenti
I/3		Immobili in corso di realizzazione
I/4		Immobili in corso di definizione
I/5		Lastrici solari
I/6		Beni comuni a più unità immobiliari idonei ad utilizzazioni produttive di reddito
I/7		Immobili adibiti all'esercizio pubblico dei culti e immobili della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 dei Patti Lateranensi
I/8		Particolari costruzioni di interesse ed uso pubblico
I/9		Immobili in corso di dichiarazione

15. Appendice B

Le nuove Commissioni Censuarie

15.1 Commissione Censuaria Centrale

COMPOSIZIONE

Nella sua nuova configurazione (ex D.Lgs. 198/2014), la Commissione Censuaria Centrale (CCC) è composta dal presidente - un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata - e da venticinque componenti effettivi e ventuno supplenti suddivisi in tre sezioni competenti:

1. catasto terreni
1. catasto urbano
2. riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati

Ciascuna delle tre sezioni comprende al suo interno undici componenti effettivi - uno dei quali svolge le funzioni di presidente di sezione, su incarico del presidente della CCC - e sette supplenti e risulta composta da:

- il Direttore dell' Agenzia delle entrate (AGE) o, in caso di assenza o impedimento, il Vicedirettore-Territorio;
- il Direttore centrale della Direzione Centrale Catasto e Cartografia;
- il Direttore centrale della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dei Servizi Estimativi;
- il Direttore centrale della Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare e Affari Legali;
- un ingegnere dirigente presso l' AGE e il relativo supplente, dall' AGE designati;
- un magistrato ordinario ed uno amministrativo, ed i relativi supplenti, designati dai rispettivi organi di autogoverno;
- due componenti dell' ANCI ed i relativi supplenti, dall' ANCI designati;
- un docente universitario (in materia di Economia ed estimo rurale nella sezione catasto terreni, in materia di Economia ed estimo urbano nella sezione catasto urbano e in materia di Statistica ed econometria nella sezione riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati) ed il relativo supplente, designati dal Ministero dell' Istruzione, dell' Università e della Ricerca (MIUR);
- due esperti qualificati (uno effettivo e l' altro supplente), designati dal Ministero dell' economia e delle finanze, su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare.

LE MODALITA' PER LA DESIGNAZIONE DEI COMPONENTI DELLE SEZIONI DELLA CCC

L'Organo di autogoverno dei magistrati ed ANCI - entro novanta giorni dall'apposita richiesta del Direttore dell'AGE - provvedono ad indicare i nominativi di competenza sia al Direttore dell'AGE sia al Ministro dell'economia e delle finanze che nomina con proprio decreto i componenti della CCC e in caso di mancata o incompleta designazione procede d'ufficio. Il Direttore dell'AGE provvede poi a comunicare la nomina agli esperti di ciascuna sezione.

FUNZIONAMENTO

Circa il funzionamento della CCC in materia di catasto edilizio urbano, la CCC:

- **decide sui ricorsi** dell'AGE, dei Comuni e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative del settore immobiliare, contro le decisioni delle Commissioni censuarie provinciali o locali (CCL) in merito al quadro delle categorie e delle classi delle unità immobiliari urbane ed ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo dei singoli comuni;
- **valida le funzioni statistiche** ai fini della stima del valore dei fabbricati, e dei relativi ambiti di applicazione, nell'ipotesi in cui la CCL non abbia provveduto e l'AGE non si sia conformata alle sue osservazioni, entro novanta giorni dalla ricezione dei prospetti da parte dell'AGE;
- **valida**, a sezioni unite, i **"saggi di redditività media"** determinati dall'AGE;
- **esercita il potere sostitutivo nei confronti delle CCL** - se queste non adottano le decisioni di loro competenza entro i termini previsti - sia in via autonoma sia su richiesta dell'AGE, che può trasmette-

re gli atti alla CCC entro novanta giorni dalla scadenza dei termini delle CCL (in questo secondo caso la CCC provvede entro i successivi novanta giorni);

- **esercita attività consultiva**, rispondendo a pareri su richiesta dell'Amministrazione finanziaria o degli organi istituzionali competenti, entro novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

15.2 Commissioni Censuarie Locali

COMPOSIZIONE

Ciascuna Commissione Censuaria Locale (CCL) si articola in tre sezioni competenti:

1. catasto terreni
2. catasto urbano
3. riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati

Ciascuna delle tre sezioni comprende al suo interno sei componenti effettivi - uno dei quali svolge le funzioni di presidente di sezione- e sei supplenti, scelti dal Presidente del Tribunale competente per territorio, e risulta composta da:

- due dipendenti di ruolo presso l'AGE territorialmente competente ed i relativi supplenti, dalla stessa AGE designati;
- un componente dell'ANCI ed il relativo supplente, designati dalla stessa ANCI;
- due componenti ed i relativi supplenti, designati dal Prefetto su indicazione degli Ordini e Collegi professionali ed un componente ed il relativo supplente, designato dal Prefetto su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, tra gli ingegneri, gli architetti, i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, gli agrotecnici iscritti nei relativi albi, i docenti qualificati in materia di eco-

nomia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica e di econometria.

LE MODALITA' PER LA DESIGNAZIONE DEI COMPONENTI DELLE SEZIONI DELLE CCL

Entro sessanta giorni dalla richiesta del Direttore regionale dell'AGE, i soggetti che propongono i membri di ciascuna CCL (in misura doppia a quella necessaria) devono comunicare i nominativi al Presidente del Tribunale competente per territorio e allo stesso Direttore regionale dell'AGE richiedente.

Nei trenta giorni successivi il Presidente del Tribunale provvede a scegliere i nominativi. In caso di mancata o incompleta designazione, la scelta è operata tra i soggetti iscritti all'albo dei consulenti tecnici.

Ricevuta la comunicazione della scelta, il Direttore regionale dell'AGE provvede con proprio decreto a nominare i componenti dandone comunicazione agli interessati.

Il presidente della CCL viene nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio tra i magistrati ordinari o amministrativi, o tra i presidenti o i presidenti di sezione delle commissioni tributarie provinciali diverse da quella competente in relazione agli atti della medesima commissione censuaria.

FUNZIONAMENTO

Circa il funzionamento delle CCL in materia di catasto edilizio urbano, le CCL:

- **esaminano e approvano**, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione, i **prospetti integrativi** dei **quadri tariffari** per le **unità immobiliari urbane** dei comuni della propria circoscrizione;

- **esercitano** la funzione di **revisione e conservazione del catasto edilizio urbano**;
- **validano**, nell'ambito della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, le **funzioni statistiche** ed i relativi ambiti di applicazione individuati dall'AGE, entro sessanta giorni dalla loro ricezione da parte dell'AGE (cfr. azioni B6, B8, B13).

Le funzioni di esame e di approvazione dei valori sono esercitate anche in materia di catasto dei terreni.

16. Appendice C Base dati dell'OMI

Il calcolo delle *Funzioni Statistiche* si basa sui campioni dell'OMI sia delle compravendite che delle locazioni. Per ciascuna transazione, l'archivio OMI raccoglie numerose informazioni descritte nel Manuale [15], molte di più di quelle richieste dal calcolo delle FS.

In caso di campione di compravendite esiguo, si può ricorrere allo schema SDSCA (cfr. par. 4.3) per il quale è prevista l'aggiunta di

ulteriori caratteristiche posizionali e/o edilizie. Queste ultime verranno scelte tra quelle che riportano le schede OMI in quanto già disponibili.

A titolo di esempio, si riassumono di seguito le informazioni delle schede relative ad appartamenti, ville e villini e quelle relative ai box ed assimilati. Per le altre tipologie di unità immobiliari si rinvia al Manuale OMI [15].

Appartamenti, Ville e Villini			
IL FABBRICATO			
FATTORI POSIZIONALI	valori possibili		
Posizione relativa nella zona OMI	Normale	Ricerca	Degradata
Servizi Pubblici	Vicini	Lontani	Assenti
Trasporti pubblici	Vicini	Lontani	Assenti
Servizi Commerciali	Vicini	Lontani	Assenti
Verde Pubblico	Vicini	Lontani	Assenti
Dotazione di Parcheggi	Normale	Scarsa	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE			
Anno di costruzione presunto			
Anno di ristrutturazione presunto			

Appartamenti, Ville e Villini

	valori possibili		
Livello Manutentivo Complessivo	Normale	Ottimo	Scadente
Finiture	Normali	Signorili	Economiche
Caratteristiche Architettoniche	Normali	Prestigiose	
Pertinenze Comuni	Normali	Prestigiose	Scarse
Dotazione Impianti	Normale	Elevata	Carente
Parti Comuni	Normali	Prestigiose	Scarse
Androne	Normale	Prestigioso	
Prospicenza	Normale	Di pregio	Degradata
Servizi	Portierato	Vigilanza	

DISTRIBUZIONE			
Piani Fuori Terra			
Piani Entro Terra			
Scale n°			
Ascensori	si	no	
N.u.i.u. fabbricato	1	2	da 3 a 8
	da 8 a 15	da 16 a 30	oltre 30
Destinazione Prevalente	Residenziale	Commerciale	Terziaria

L'UNITÀ IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Livello di piano	
Attico	
N° piani interni	
Anno di ristrutturazione presunto	
Altezza Interna Prevalente	
N° servizi igienici	

	valori possibili		
Livello manutentivo complessivo	Normale	Ottimo	Scadente
Affaccio	Normale	Di pregio	Scadente
Panoramicità	Normale	Di pregio	Scadente
Luminosità	Media	Buona	Scarsa
Finiture	Normali	Signorili	Economiche
Esposizione Prevalente	Nord	Sud	Est
	Ovest	Nessuna	
Dotazione Impianti	Normale	Elevata	Carente
Distribuzione Spazi Interni	Normale	Ottimo	Scadente
Impianto di Riscaldamento	Assente	Centralizzato	Autonomo

segue>>

Appartamenti, Ville e Villini

CONSISTENZA	
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	
Superficie m2	

CONSISTENZA PERTINENZE			
	Numero	Coeff. Raggiunglio	Superficie
Cantina			
Soffitta			
Soffitta o cantina in comunicazione			
Balconi			
Terrazzi			
Posto Auto scoperto			
Posto Auto coperto			
Area esclusiva			
Superficie Totale	Netta	Lorda	

DATI ECONOMICI	
Prezzo di compravendita	
Valore Mercato	
Offerta di vendita	
Importo Totale	
Euro	
Euro/m2	
Sopralluogo	

Note

Box e Assimilati

IL FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI	valori possibili		
Dotazione Parcheggi	Normale	Scarsa	
Trasporti Pubblici	Vicini	Lontani	Assenti
Posizione relativa alla zona OMI	Normale	Ricerca	Degradata

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	
Livello Piano	
Altezza Interna	
Sotto Pilotis	

	valori possibili		
Facilità di Accesso	Sufficiente	Insufficiente	
Livello Manutentivo Complessivo	Normale	Ottimo	Scadente
Dotazione Impianti	Normale	Elevata	Carente
Fruibilità	Completa	Parziale	

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

Superficie		
	Coeff. Raggiungimento	Superficie
Accessori diretti		
Superficie		
netta		
lorda		

DATI ECONOMICI	
Prezzo di compravendita	
Valore Mercato	
Offerta di vendita	
Importo Totale	
Euro	
Euro/m2	
Sopralluogo	
Note	

17. Appendice D

Volumi di compravendite alla base del PREC

Si riporta di seguito una tabella che, a partire dai dati AGE - OMI calcola il numero di transazioni normalizzate NTN registrate nel triennio 2012-2014 (epoca censuaria) per ciascun capoluogo di provincia e per il complesso dei comuni della provincia escluso il suo capoluogo.

Ai fini della determinazione delle funzioni statistiche, i campioni esigui si verificano soprattutto nei comuni non capoluogo o loro aggregazioni. Per dare un'idea approssimata di questo fenomeno, l'ultima colonna della tabella riporta il numero NTN medio per comune osservato nel corso dell'epoca censuaria.

Nella tabella è riportato anche il numero di comuni per provincia (dati 2009) che viene utilizzato per l'elaborazione.

Sempre ai fini della determinazione delle funzioni statistiche, occorre tenere in conto che:

- il valore di NTN deve essere ridotto della percentuale di compravendite che non risulterà significativo per la valutazione secondo i protocolli del PREC (tipicamente 30%-40%);

- nei piccoli comuni gli immobili residenziali ricadono sostanzialmente nella zona Centrale/Centro Storico e nella zona Semicentrale.

AGE-OMI numero di transazioni normalizzate nel triennio 2012-2014									
unità immobiliari ad uso residenziale escluse le provincie di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia									
		9.114.224	556.766	6,11%	24.595.421	849.285	3,45%	7.730	109,9
		Capoluogo			Provincia escluso capoluogo				
Area/Regione	Prov.	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Numero comuni	NTN x comune
NORD-EST									
EMILIA ROMAGNA	BO	222.785	15.152	6,80%	339.223	15.535	4,58%	60	258,9
	FE	76.892	4.194	5,45%	147.518	5.008	3,39%	26	192,6
	FO	59.364	3.450	5,81%	148.333	5.397	3,64%	30	179,9
	MO	95.173	5.392	5,67%	284.211	10.545	3,71%	47	224,4
	PC	56.776	3.504	6,17%	125.465	4.500	3,59%	48	93,7
	PR	104.506	7.574	7,25%	159.337	5.769	3,62%	47	122,7
	RA	101.227	6.153	6,08%	130.009	5.057	3,89%	18	280,9
	RE	83.262	4.936	5,93%	188.434	6.205	3,29%	45	137,9
	RN	79.165	4.105	5,18%	97.409	3.826	3,93%	20	191,3
FRIULI V. GIULIA	PN	27.405	1.666	6,08%	137.406	4.905	3,57%	51	96,2
	UD	57.151	3.895	6,82%	245.821	8.391	3,41%	136	61,7
VENETO	BL	22.338	1.095	4,90%	147.162	4.257	2,89%	69	61,7
	PD	114.702	7.002	6,10%	331.110	13.874	4,19%	104	133,4
	RO	27.096	1.719	6,34%	104.923	3.558	3,39%	50	71,2
	TV	44.021	2.727	6,19%	379.436	13.453	3,55%	95	141,6
	VE	155.866	8.833	5,67%	333.143	15.474	4,64%	44	351,7
	VI	60.292	3.535	5,86%	389.854	14.546	3,73%	121	120,2
	VR	135.634	8.195	6,04%	344.083	15.491	4,50%	98	158,1
NORD-OVEST									
LIGURIA	GE	326.696	20.333	6,22%	226.141	7.130	3,15%	67	106,4
	IM	28.204	1.447	5,13%	172.602	6.139	3,56%	67	91,6
	SP	52.365	3.345	6,39%	94.327	3.106	3,29%	32	97,1
	SV	35.543	2.093	5,89%	225.094	8.433	3,75%	69	122,2
LOMBARDIA	BG	66.352	4.542	6,84%	556.216	23.798	4,28%	244	97,5
	BS	104.529	6.218	5,95%	600.221	23.275	3,88%	206	113,0
	CO	47.418	2.746	5,79%	301.920	12.649	4,19%	162	78,1
	CR	40.817	2.839	6,69%	145.967	6.033	4,13%	115	52,5
	LC	26.406	1.558	5,90%	180.348	6.821	3,78%	90	75,8
	LO	24.384	1.535	6,29%	93.212	4.038	4,33%	61	66,2

segue>>

AGE-OMI numero di transazioni normalizzate nel triennio 2012-2014

unità immobiliari ad uso residenziale escluse le provincie di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia

		9.114.224	556.766	6,11%	24.595.421	849.285	3,45%	7.730	109,9
		Capoluogo			Provincia escluso capoluogo				
Area/Regione	Prov.	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Numero comuni	NTN x comune
	MI	794.244	60.329	7,60%	1.329.690	71.659	5,39%	189	379,2
	MN	29.546	1.495	5,06%	175.536	6.340	3,61%	70	90,6
	PV	45.904	3.242	7,06%	275.950	10.407	3,77%	190	54,8
	SO	13.650	737	5,40%	159.843	3.734	2,34%	78	47,9
	VA	45.071	2.519	5,59%	436.540	20.101	4,60%	141	142,6
PIEMONTE	AL	52.975	2.805	5,29%	235.901	7.398	3,14%	190	38,9
	AT	42.024	2.418	5,75%	94.127	2.953	3,14%	118	25,0
	BI	28.405	1.361	4,79%	93.872	2.650	2,82%	82	32,3
	CN	31.721	2.382	7,51%	385.762	14.194	3,68%	250	56,8
	NO	54.667	3.001	5,49%	158.149	5.209	3,29%	89	58,5
	TO	500.127	36.348	7,27%	830.825	36.168	4,35%	315	114,8
	VB	18.947	1.167	6,16%	115.425	3.641	3,15%	76	47,9
	VC	26.689	1.430	5,36%	93.271	2.480	2,66%	86	28,8
VALLE D'AOSTA	AO	20.481	1.137	5,55%	110.733	3.378	3,05%	74	45,6
CENTRO									
LAZIO	FR	22.770	987	4,33%	249.702	5.835	2,34%	91	64,1
	LT	60.383	3.649	6,04%	248.595	7.838	3,15%	33	237,5
	RI	26.634	1.342	5,04%	102.789	3.102	3,02%	73	42,5
	RM	1.446.387	102.338	7,08	733.827	34.964	4,76%	121	289,0
	VT	36.907	2.345	6,35%	160.781	5.833	3,63	60	97,2
MARCHE	AN	52.429	2.711	5,17%	206.060	7.147	3,47%	49	145,9
	AP	25.510	969	3,80%	186.860	5.800	3,10%	73	79,5
	MC	22.377	1.182	5,28%	160.713	4.892	3,04%	57	85,8
	PS	47.891	2.721	5,68%	165.220	5.100	3,09	67	76,1
TOSCANA	AR	49.071	2.426	4,94%	138.848	4.416	3,18%	39	113,2
	FI	200.888	13.977	6,96%	309.083	12.366	4,00%	44	281,1
	GR	45.762	2.917	6,37%	125.385	3.856	3,08%	28	137,7
	LI	76.892	5.144	6,69%	137.126	5.047	3,68%	20	252,4
	LU	47.085	2.786	5,92%	187.930	6.016	3,20%	35	171,9
	MS	40.507	1.833	4,53%	90.895	2.846	3,13%	17	167,4

segue>>

AGE-OMI numero di transazioni normalizzate nel triennio 2012-2014

unità immobiliari ad uso residenziale escluse le provincie di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia

		9.114.224	556.766	6,11%	24.595.421	849.285	3,45%	7.730	109,9
		Capoluogo			Provincia escluso capoluogo				
Area/Regione	Prov.	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Numero comuni	NTN x comune
	PI	54.859	3.607	6,57%	164.212	6.966	4,24%	39	178,6
	PO	81.218	4.119	5,07%	28.836	1.159	4,02%	7	165,5
	PT	46.776	2.100	4,49%	110.138	3.597	3,27%	22	163,5
	SI	31.705	1.538	4,85%	126.798	4.276	3,37%	36	118,8
UMBRIA	PG	87.331	4.974	5,70%	271.986	9.291	3,42%	59	157,5
	TR	59.008	3.741	6,34%	73.627	2.389	3,24%	33	72,4
ISOLE									
SARDEGNA	CA	78.487	4.275	5,45%	326.801	9.845	3,01%	109	90,3
	NU	17.314	667	3,85%	162.498	3.363	2,07%	100	33,6
	OR	16.507	850	5,15%	72.848	1.538	2,11%	78	19,7
	SS	63.663	3.445	5,41%	265.279	8.898	3,35%	90	98,9
SICILIA	AG	40.781	1.592	3,90%	290.012	6.766	2,33%	43	157,3
	CL	39.110	1.852	4,74%	149.406	3.866	2,59%	22	175,7
	CT	168.719	7.697	4,56%	436.469	13.136	3,01%	58	226,5
	EN	18.068	601	3,33%	108.983	2.407	2,21%	20	120,4
	ME	131.684	6.149	4,67%	312.465	6.932	2,22%	108	64,2
	PA	321.341	15.660	4,87%	398.433	10.334	2,59%	82	126,0
	RG	50.365	2.056	4,08%	156.561	4.002	2,56%	12	333,5
	SR	65.135	3.180	4,88%	174.601	4.677	2,68%	21	222,7
	TP	40.213	1.869	4,65%	246.297	5.995	2,43%	24	249,8
SUD									
ABRUZZO	AQ	53.365	1.648	3,09%	210.979	5.370	2,55%	108	49,7
	CH	27.377	1.403	5,12%	212.781	6.610	3,11%	104	63,6
	PE	64.427	3.636	5,64%	107.235	3.734	3,48%	46	81,2
	TE	27.368	1.399	5,11%	160.873	5.661	3,52%	47	120,4
BASILICATA	MT	28.348	1.660	5,86%	94.585	2.897	3,06%	31	93,4
	PZ	32.116	1.630	5,07%	205.319	4.478	2,18%	100	44,8
CALABRIA	CS	35.514	1.861	5,24%	475.320	12.373	2,60%	155	79,8
	CZ	46.204	2.101	4,55%	209.651	4.630	2,21%	80	57,9
	KR	27.830	1.387	4,98%	85.021	1.635	1,92%	27	60,6

segue>>

AGE-OMI numero di transazioni normalizzate nel triennio 2012-2014

unità immobiliari ad uso residenziale escluse le provincie di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia

		9.114.224	556.766	6,11%	24.595.421	849.285	3,45%	7.730	109,9
		Capoluogo			Provincia escluso capoluogo				
Area/Regione	Prov.	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Stock immobiliare UIU	NTN	IMI	Numero comuni	NTN x comune
	RC	98.526	4.831	4,90%	259.388	4.540	1,75%	97	46,8
CAMPANIA	AV	27.064	1.246	4,60%	222.219	5.139	2,31%	119	43,2
	BN	28.423	1.404	4,94%	135.200	3.038	2,25%	78	39,0
	CE	40.588	1.725	4,25%	418.951	11.454	2,73%	104	110,1
	NA	435.040	24.130	5,55%	917.258	24.054	2,62%	92	261,5
	SA	62.203	3.392	5,45%	531.862	13.745	2,58%	158	87,0
MOLISE	CB	25.858	1.389	5,37%	136.998	3.892	2,84%	84	46,3
	IS	11.452	500	4,37%	54.930	1.073	1,95%	52	20,6
PUGLIA	BA	160.677	8.549	5,32%	645.906	24.859	3,85%	48	517,9
	BR	41.934	2.392	5,70%	197.957	6.006	3,03%	20	300,3
	FG	67.335	4.021	5,97%	326.274	10.121	3,10%	64	158,1
	LE	58.582	3.367	5,75%	448.197	12.672	2,83%	97	130,6
	TA	100,487	4.783	4,76%	232.081	6.858	2,95%	29	236,5

Dati AGE-OMI elaborazione CRESME consulting s.r.l.

18. Appendice E

Distribuzione dei comuni per provincia e fascia di popolazione

Distribuzione dei comuni per provincia e fascia di popolazione								
escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia								
		Dati						
Area	Regione	<2.000	2.000<= 5.000	5.000<= 15.000	15.000<= 50.000	50.000<= 100.000	>100.000	Totale
CENTRO	LAZIO	157	95	74	41	9	2	378
	MARCHE	98	80	44	20	3	14	246
	TOSCANA	61	74	97	42	10	3	287
	UMBRIA	34	26	16	13	1	2	92
CENTRO Totale		350	275	231	116	23	8	1.003
ISOLE	SARDEGNA	207	106	48	12	2	2	377
	SICILIA	84	114	124	53	11	4	390
ISOLE Totale		291	220	172	65	13	6	767
NORD-EST	EMILIA ROMAGNA	48	103	136	41	4	9	341
	FRIULI V. GIULIA	78	58	44	5	2	0	187
	VENETO	115	198	209	52	3	4	581
NORD-EST Totale		241	359	389	98	9	13	1.109
NORD-OVEST	LIGURIA	134	49	41	7	3	1	235
	LOMBARDIA	631	460	347	93	11	4	1.546
	PIEMONTE	852	220	88	39	5	2	1.206
	VALLE D'AOSTA	56	17	0	1	0	0	74
NORD-OVEST Totale		1.673	746	476	140	19	7	3.061
SUD	ABRUZZO	194	56	38	12	4	1	305
	BASILICATA	59	40	27	3	2	0	131
	CALABRIA	179	148	62	15	4	1	409
	CAMPANIA	183	150	135	63	17	3	551
	MOLISE	103	22	8	2	1	0	136
	PUGLIA	32	53	101	57	12	3	258
SUD Totale		750	469	371	152	40	8	1.790
TOTALE COMPLESSIVO		3.305	2.069	1.639	571	104	42	7.730
		42,8%	26,8%	21,2%	7,4%	1,3%	0,5%	100,0%

Fonte: elaborazione Cresme Consulting Srl su dati AGE – OMI

Note

iFEL Fondazione ANCI

**Istituto per la Finanza
e l'Economia Locale**

Piazza San Lorenzo in Lucina 26
00186 Roma (RM)

Tel. 06.688161

Fax 06.6861842

e-mail: finanzalocale@fondazioneifel.it

www.fondazioneifel.it



ISBN 978-88-6650-140-4



9 788866 501404