

STATISTICHE CATASTALI 2008

INDICE	2
1. INTRODUZIONE	5
2. QUADRI RIASSUNTIVI	9
3. APPENDICE	38
3.1 DEFINIZIONI	38
3.2 NOTE METODOLOGICHE	40
3.3 TABELLE DELLE AGGREGAZIONI E DELLE MACRO AREE	44
3.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	45

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1: Stock complessivo per gruppi di categorie.....	9
Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie.....	9
Tabella 3: Variazione assoluta 08/07 stock complessivo per gruppi di categorie	12
Tabella 4 Variazione percentuale 08/07 dello stock complessivo per gruppi di categorie	12
Tabella 5: VIP complessivo per gruppi di categorie.....	14
Tabella 6: VIP medio per UIU per gruppi di categorie	14
Tabella 7: Categorie residenziali – Stock per categoria	17
Tabella 8: Categorie residenziali – Variazione 08/07 Stock per categoria.....	17
Tabella 9: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria	18
Tabella 10: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali.....	18
Tabella 11: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria	21
Tabella 12: Categorie ordinarie Stock e quote per categoria A10.....	22
Tabella 13: Categorie ordinarie – Stock per categoria B.....	24
Tabella 14: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B.....	24
Tabella 15: Categorie ordinarie – Stock per categoria C.....	27
Tabella 16: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C.....	27
Tabella 17: Categorie speciali – Stock per categoria D.....	30
Tabella 18: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D.....	30
Tabella 19: Categorie particolari – stock per categoria E.....	33
Tabella 20: Categorie particolari – quote di stock per categoria E	33
Tabella 21: Tabella delle aggregazioni di categorie catastali	44
Tabella 22: Tabella delle macro aree	44

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree.....	10
Figura 2 Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria.....	11
Figura 3 Variazione 08/07 stock complessivo per gruppi di categoria	13
Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree.....	15
Figura 5 VIP complessivo per gruppi di categoria	16

Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale.....	19
Figura 7: Stock residenziale per comune	20
Figura 8: N° medio vani per categorie residenziali.....	21
Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria A10.....	22
Figura 10: Stock uffici per comune	23
Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria B	25
Figura 12: Stock gruppo B per comune	26
Figura 13: Quote di stock complessivo per categoria C	28
Figura 14: Stock gruppo C per comune	29
Figura 15: Quote di stock complessivo per categoria D	31
Figura 16: Stock gruppo D per comune	32
Figura 17: Quote di stock complessivo per categoria E.....	34
Figura 18: Stock gruppo E per comune.....	35
Figura 19: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie	37

1. INTRODUZIONE

E' questa la terza edizione della pubblicazione attinente lo *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del catasto urbano aggiornato al 31 dicembre 2008.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di oltre 60 milioni di unità immobiliari e delle quali si forniscono: la numerosità dello stock, la sua consistenza fisica («vani», superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (la «rendita catastale»).

Questi dati, dettagliati per categoria catastale, ovvero per tipologia e/o destinazione d'uso dell'immobile, ed elaborati su base provinciale e per capoluogo, costituiscono le «**statistiche censuarie**» che rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati.

Si è proceduto inoltre ad ulteriori elaborazioni che assumono più propriamente carattere di stima statistica. Queste rappresentano le «**elaborazioni statistiche**» delle statistiche censuarie. In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari disponibili

ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la «consistenza media per unità immobiliare»), o, infine, della stima, sulla base di ulteriori parametri, del «*valore dell'imponibile potenziale*» (VIP) ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), per cui sono state utilizzate le regole di determinazione della base imponibile dettate dalla normativa vigente ai fini ICI e applicate a ciascuna rendita catastale.

Al riguardo si sottolinea che nelle elaborazioni statistiche oggetto di questa pubblicazione il VIP ai fini ICI è stato ancora calcolato continuando a tenere conto del totale delle Unità Immobiliari residenziali presenti nelle province, senza distinzione fra abitazione principale e non, poiché negli archivi catastali non esiste tale informazione e quindi non è possibile conoscere numero e rendita delle abitazioni principali. E' in corso, tuttavia, l'elaborazione di un modello di stima per scorporare dalla base imponibile potenziale il valore "fiscale" delle suddette abitazioni. Pertanto, il VIP delle categorie del gruppo A rappresenta un valore imponibile teorico ancora comprendente le abitazioni principali. Un maggior

approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche utilizzate in questo Rapporto è comunque riportato in appendice al paragrafo 3.2 (Note metodologiche).

I miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto e quelli ancora in corso come interventi di bonifica, di fotoidentificazione e di revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione rappresentata con quella reale.

L'insieme di tali considerazioni permette di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo stock del 2008 con quello del 2007 per coglierne le variazioni. Occorre far presente però come la variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni
- frazionamenti di unità immobiliari esistenti
- censimento di unità immobiliari già esistenti (per esempio, derivante dalle attività di fotoidentificazione).

Le variazioni intervenute nella numerosità dello stock riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici,

quali, a titolo di esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell'applicazione dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311., le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell'ambito delle unità immobiliari censiti nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l'iscrizioni di immobili rilevati dalle attività di fotoidentificazione (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato), ecc.. Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi-fiscali sottostanti.

Questo rapporto si affianca ad altre pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'Agenzia del Territorio, messe periodicamente a disposizione, sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Si rammentano, in particolare, le seguenti:

- Quotazioni immobiliari, tratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornata

semestralmente e contiene valori per unità di superficie riferiti, rispettivamente, al mercato delle compravendite e delle locazioni ed investono le principali destinazioni edilizie esistenti. In particolare i valori compresi sono circa 200.000, ripartiti in:

- 8.100 Comuni d'Italia
- 31.000 zone di osservazione
- 15 tipologie edilizie valorizzate

Da qualche anno per oltre 5.000 comuni la consultazione delle quotazioni è possibile effettuarla per gli utenti internet navigando, tramite il framework GEPOI, sul territorio nazionale per accedere alle quotazioni immobiliari OMI dell'ultimo semestre pubblicato, con apposite funzionalità di ricerca per indirizzo e/o di pan/zoom

- Rapporti Immobiliari annuali distinti per il settore Residenziale ed il settore Non Residenziale (quest'ultimo curato assieme ad ASSILEA).
- Note congiunturali trimestrali su prezzi e volumi di scambio nel mercato immobiliare.
- Note semestrali territoriali dedicate all'andamento locale dei volumi di compravendita e dei valori

immobiliari del settore residenziale per alcune città quali: Roma, Milano, Torino, Napoli, Catania, Perugia, Bari, Venezia, Modena, Crotona e Padova. Tali note sono realizzate dai rispettivi Uffici provinciali in collaborazione con la direzione centrale OMISE.

E' pubblicato anche il foglio trimestrale di economia immobiliare AT NEWS edito in collaborazione con «Il Sole24ore/Radiocor» e dedicato all'informazione economico-statistica sul mercato immobiliare italiano. Il processo di valorizzazione statistica delle informazioni contenute negli archivi dell'Agenzia ed espresso da questo insieme di pubblicazioni, si ritiene possa fornire un utile quadro informativo ai fini della trasparenza del mercato immobiliare, della conoscenza dei territori, del supporto allo studio e alla analisi economico-sociale.

Il presente Rapporto è stato realizzato dalla Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e dei Servizi Estimativi (DC OMISE), con la collaborazione della Direzione centrale Catasto, cartografia e Pubblicità immobiliare e sulla base dell'estrazione dei

dati curata dalla SOGEI e concordata con la Direzione centrale OMISE. Hanno curato questa edizione il dr Gianni Guerrieri (direttore OMISE), l'ing. Caterina

Andreussi (responsabile Ufficio studi OMISE) e la d.ssa Alessandra Storniolo (Ufficio studi OMISE).

Roma 05/10/2009

2. QUADRI RIASSUNTIVI

QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2008)

La tabella **1** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu¹ distinto per gruppi di categorie catastali (per una migliore specificazione delle categorie si rimanda al paragrafo 3.4). Si evidenzia un totale nazionale di **64.322.488** unità immobiliari composto da 31.940.171 (49,66%) uiu al Nord, 12.562.149 (19,53%) uiu al Centro e 19.820.168 (30,81%) uiu al Sud.

STOCK COMPLESSIVO 2008

N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	14.614.323	331.481	79.706	12.509.212	596.170	33.591	890.072	2.885.616	31.940.171
Centro	6.149.809	128.833	40.454	4.503.521	187.720	14.315	444.625	1.092.872	12.562.149
Sud	11.233.714	128.375	44.131	5.810.379	225.500	17.216	1.087.567	1.273.286	19.820.168
Italia	31.997.846	588.689	164.291	22.823.112	1.009.390	65.122	2.422.264	5.251.774	64.322.488

Tabella 1: Stock complessivo per gruppi di categorie

La tabella **2** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock complessivo distinto per gruppi di categorie sul totale delle categorie catastali. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 49,75% è costituito da unità appartenenti al gruppo A, che incide con una quota superiore al dato nazionale del Sud con il 56,68%, il 35,48% è costituito dal gruppo C che rileva una incidenza maggiore al Nord con il 39,16%.

STOCK COMPLESSIVO 2008

Quote Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	45,76%	1,04%	0,25%	39,16%	1,87%	0,11%	2,79%	9,03%	100%
Centro	48,96%	1,03%	0,32%	35,85%	1,49%	0,11%	3,54%	8,70%	100%
Sud	56,68%	0,65%	0,22%	29,32%	1,14%	0,09%	5,49%	6,42%	100%
Italia	49,75%	0,92%	0,26%	35,48%	1,57%	0,10%	3,77%	8,16%	100%

Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie

¹ Unità Immobiliari Urbane per il dettaglio si rimanda al paragrafo 3.1 relativo alle definizioni.

QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER MACROAREE (dic. 2008)

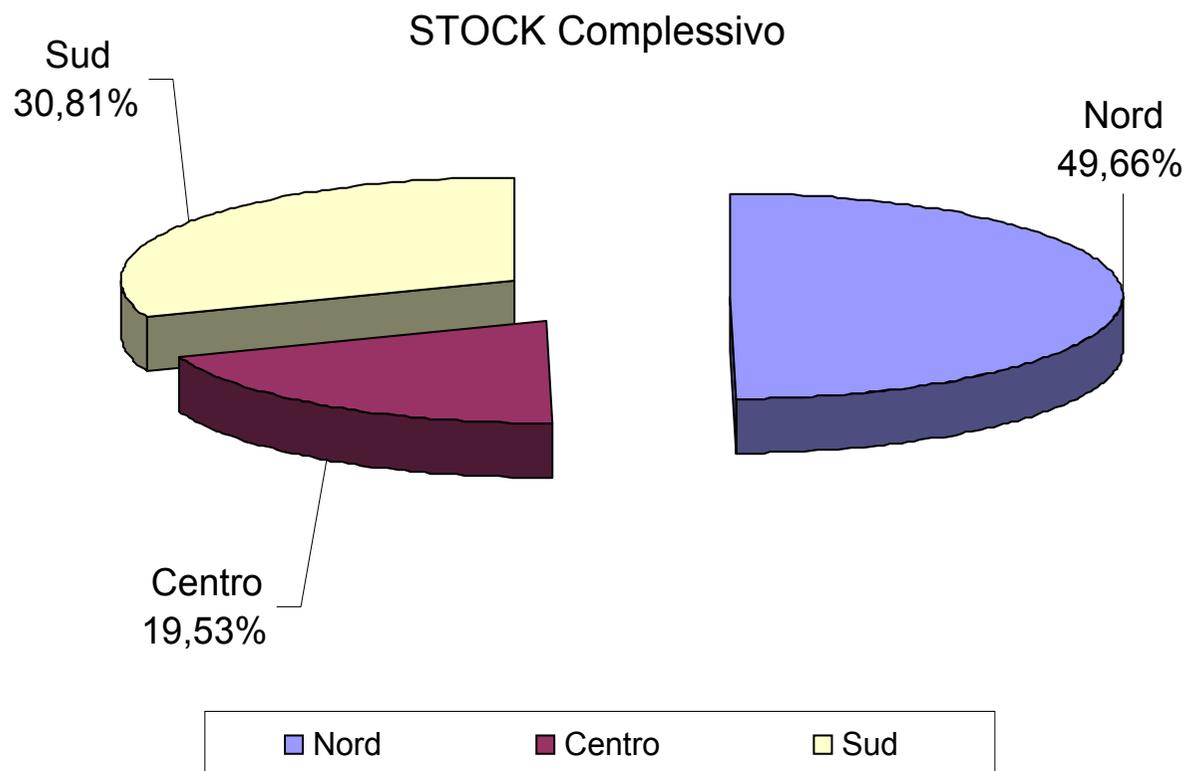


Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2008)**

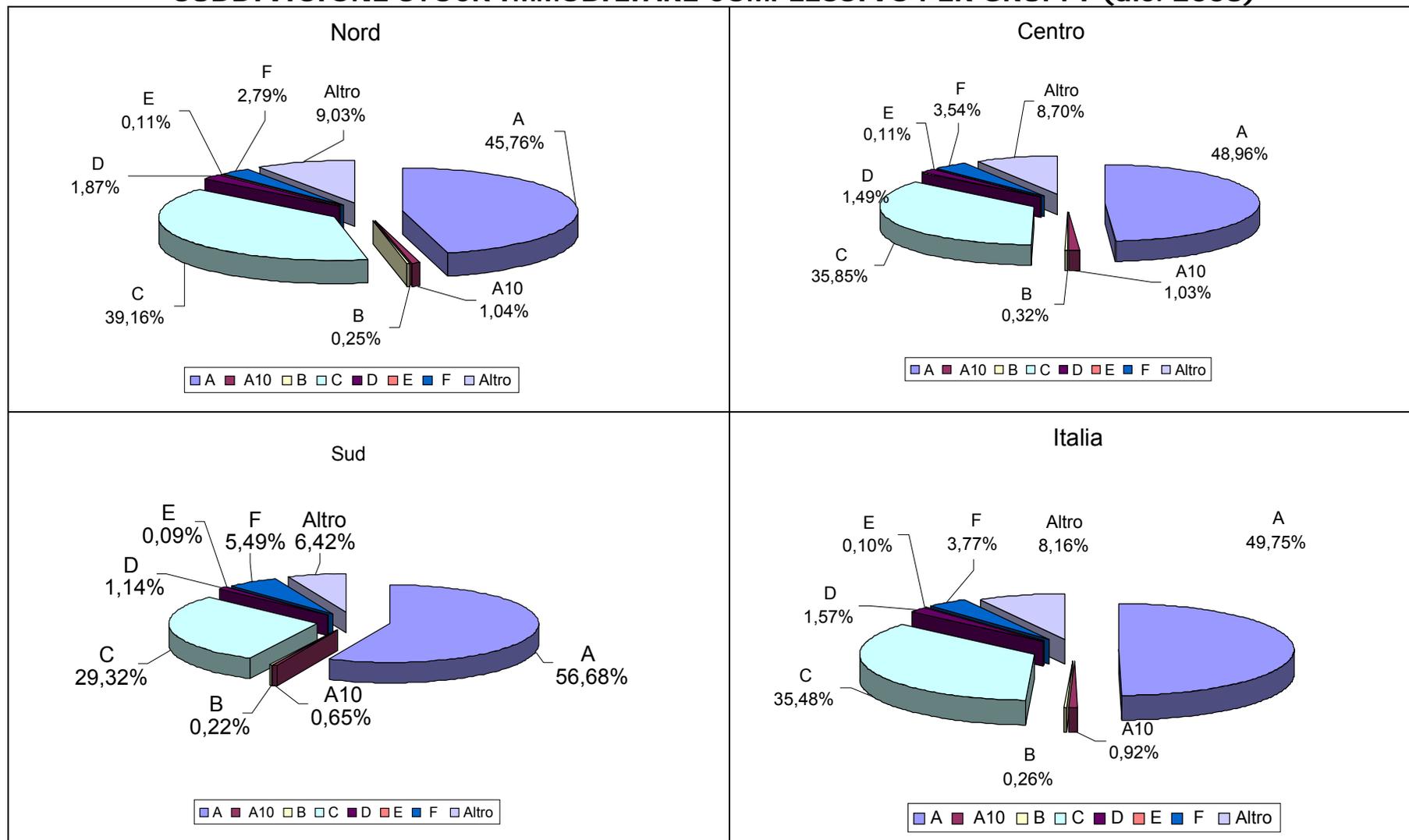


Figura 2 Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2008/2007

La tabella 3 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) relativo alle variazioni² di uiu distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di 1.770.324 unità immobiliari in più rispetto a dicembre 2007 composto da 908.915 (51,3%) uiu al Nord, 360.079 (20,3%) uiu al Centro e 501.330 (28,3%) uiu al Sud.

VARIAZIONE ASSOLUTA STOCK 2008/2007 N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	259.712	8.021	1.606	410.717	39.077	794	63.558	125.430	908.915
Centro	117.510	4.495	948	156.302	16.752	2.300	35.425	26.347	360.079
Sud	191.903	7.596	919	208.276	20.343	1.153	42.769	28.371	501.330
Italia	569.125	20.112	3.473	775.295	76.172	4.247	141.752	180.148	1.770.324

Tabella 3: Variazione assoluta 08/07 stock complessivo per gruppi di categorie

La tabella 4 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di variazione dello stock complessivo distinto per gruppi di categorie. Si evidenzia un aumento a livello nazionale del 1,81% dello stock residenziale (gruppo A) e dell' 8,16% dello stock del gruppo D.

VARIAZIONE PERCENTUALE STOCK 2008/2007 Variazione stock per gruppi di categorie e per aree territoriali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	1,81%	2,48%	2,06%	3,39%	7,01%	2,42%	7,69%	4,54%	2,93%
Centro	1,95%	3,62%	2,40%	3,60%	9,80%	19,14%	8,66%	2,47%	2,95%
Sud	1,74%	6,29%	2,13%	3,72%	9,92%	7,18%	4,09%	2,28%	2,60%
Italia	1,81%	3,54%	2,16%	3,52%	8,16%	6,98%	6,22%	3,55%	2,83%

Tabella 4 Variazione percentuale 08/07 dello stock complessivo per gruppi di categorie

² Si rammenta quanto detto nell'introduzione sui motivi delle variazioni e quindi della necessaria cautela ad interpretarle.

QUADRO RIASSUNTIVO
VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2008/2007

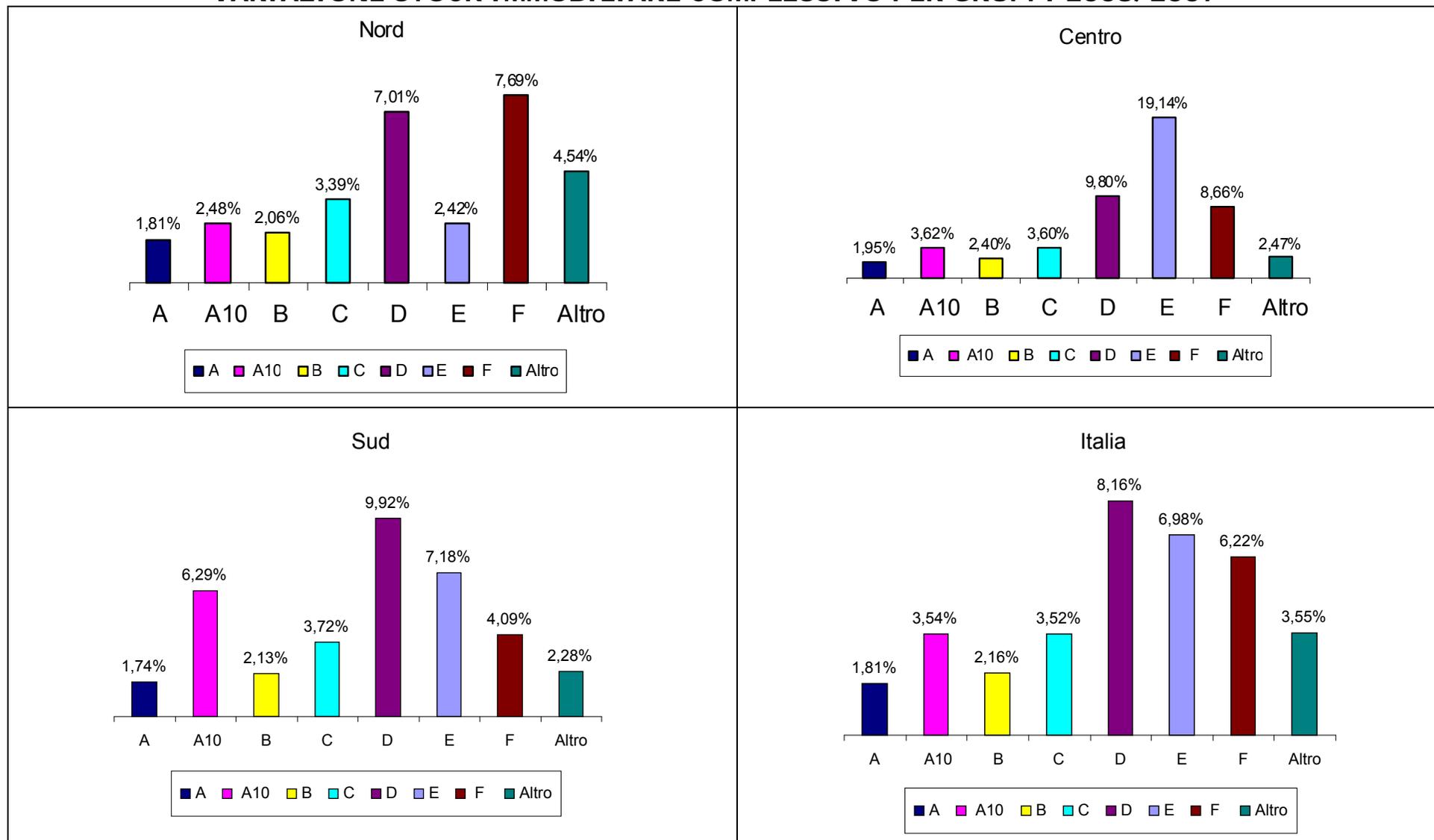


Figura 3 Variazione 08/07 stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2008)

La tabella **5** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP³ complessivo distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di 2.648 miliardi di euro di Valore Imponibile Potenziale ai fini ICI composto da 1.334 miliardi (50,37%) VIP al Nord, 638 miliardi (24,10%) VIP al Centro e 676 miliardi (25,53%) VIP al Sud.

VIP COMPLESSIVO VIP complessivo per gruppi di categorie catastali

	VIP A	VIP A10	VIP B	VIP C	VIP D	Totale VIP
Nord	770.276.063.420,85	40.163.427.401,48	83.049.004.265,43	168.112.467.581,77	272.624.197.124,48	1.334.225.159.794,00
Centro	399.042.977.815,65	20.780.208.161,48	40.029.955.507,50	86.831.404.175,99	91.691.802.041,18	638.376.347.701,79
Sud	417.574.847.858,70	11.009.314.222,73	44.638.229.169,24	99.968.683.263,67	103.101.486.151,13	676.292.560.665,46
Italia	1.586.893.889.095,20	71.952.949.785,68	167.717.188.942,17	354.912.555.021,42	467.417.485.316,78	2.648.894.068.161,24

Tabella 5: VIP complessivo per gruppi di categorie

La tabella **6** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP medio per UIU distinto per gruppi di categorie. Si evidenzia che il VIP medio a livello nazionale è di 49.593,77 euro per il gruppo A⁴, 122.225,74 euro per la categoria A10, 1.020.854,39 euro per il gruppo B, 15.550,58 per il gruppo C, 463.069,26 per il gruppo D.

VIP MEDIO VIP medio per UIU per gruppi di categorie catastali

	Gruppo A	A10	Gruppo B	Gruppo C	Gruppo D
Nord	52.706,93	121.163,59	1.041.941,69	13.439,09	457.292,71
Centro	64.887,05	161.295,69	989.517,86	19.280,78	488.449,83
Sud	37.171,58	85.759,02	1.011.493,72	17.205,19	457.212,80
Italia	49.593,77	122.225,74	1.020.854,39	15.550,58	463.069,26

Tabella 6: VIP medio per UIU per gruppi di categorie

³ Valore Imponibile Potenziale per il dettaglio si rimanda alla parte metodologica dell'appendice (paragrafo 3.2).

⁴ Si rammenta che il VIP del Gruppo A è il Valore Imponibile potenziale calcolato complessivamente su tutte le unità immobiliari residenziali senza distinzione fra abitazione principale e non.

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2008)

La figura 4 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo che risulta in maggioranza al Nord con il 50,37%, al Centro per il 24,10% ed al Sud per il 25,53%.

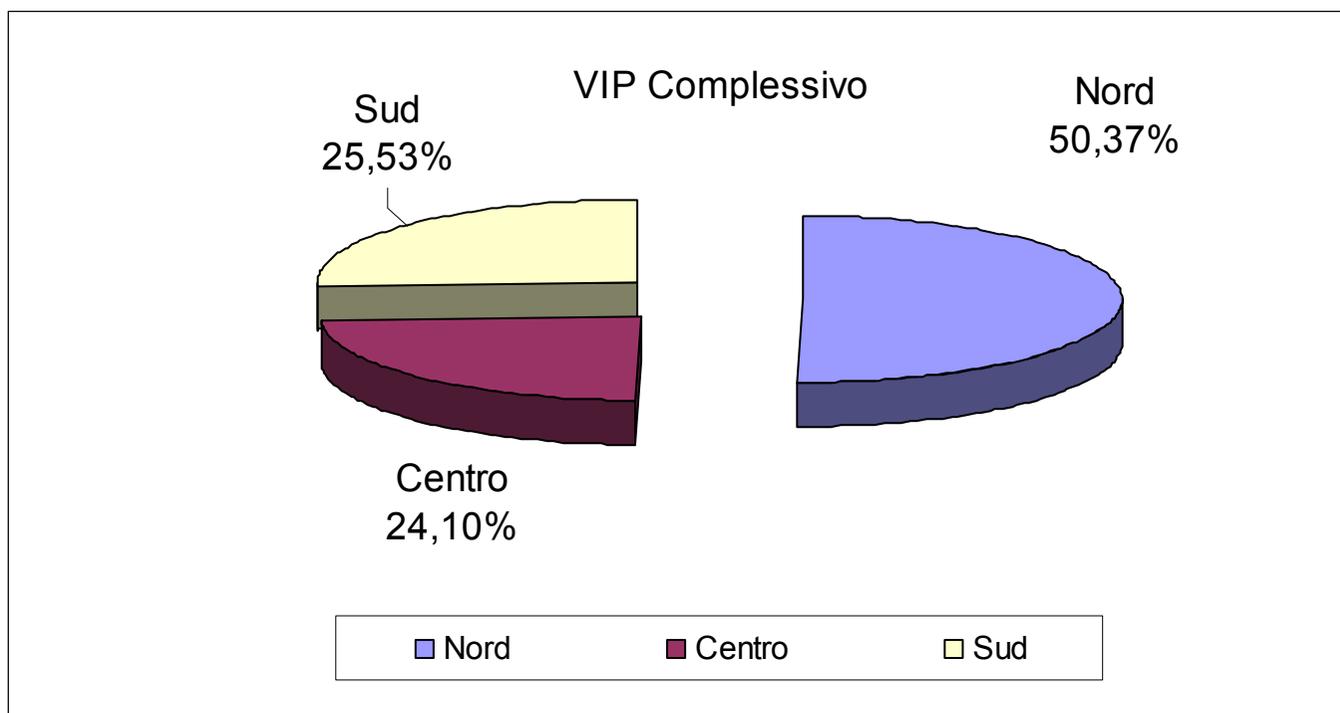


Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2008)

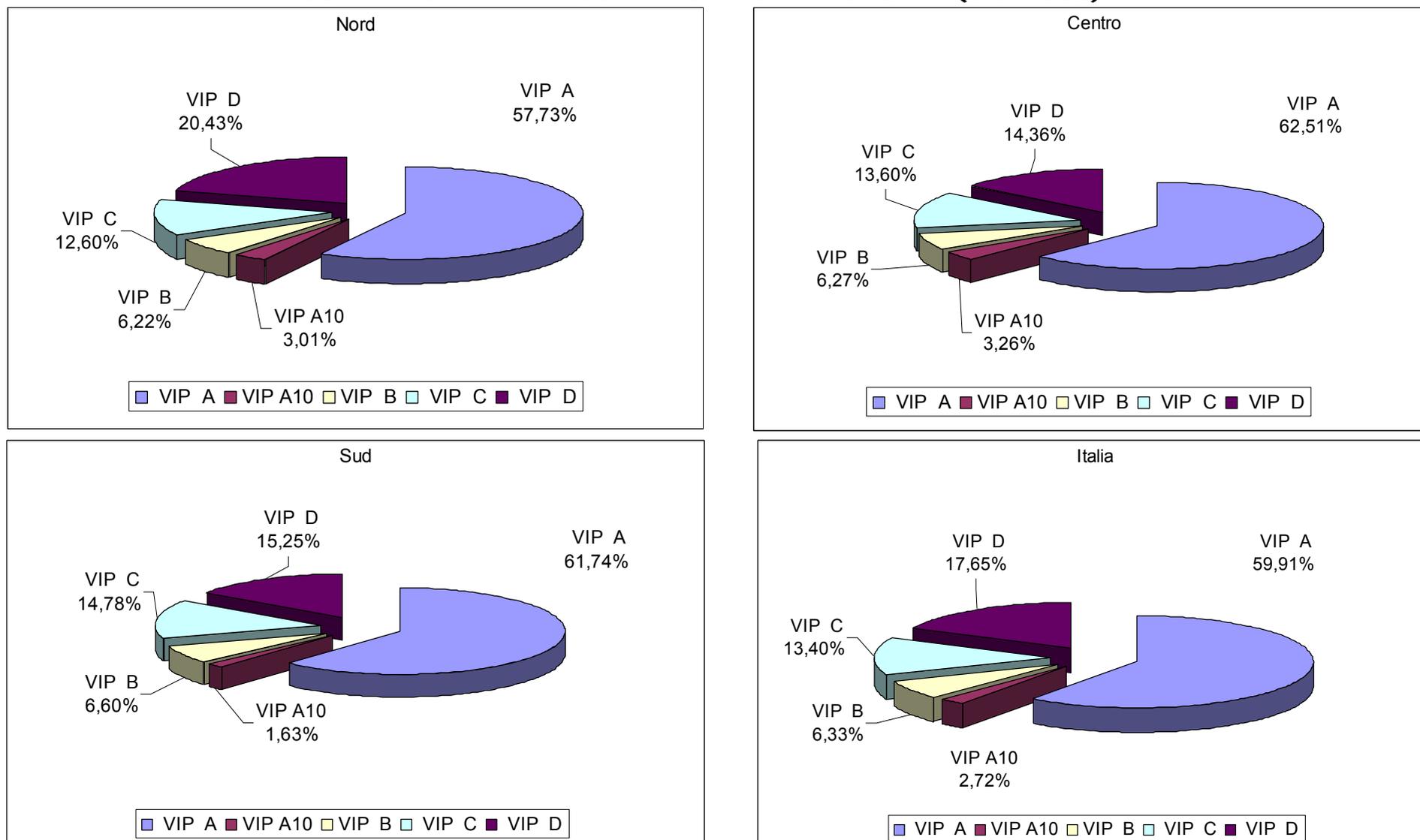


Figura 5 VIP complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2008)

La tabella **7** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie residenziali. Si evidenzia un totale nazionale di **31.997.846** unità immobiliari composto da 14.614.323 (45,67%) uiu al Nord, 6.149.809 (19,22%) uiu al Centro e 11.233.714 (35,11%) uiu al Sud.

CATEGORIE RESIDENZIALI N° Unità Immobiliari per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	19.841	4.900.927	6.235.706	1.975.645	254.079	114.111	1.083.681	22.761	1.790	5.782	14.614.323
Centro	8.220	2.743.741	1.659.383	1.079.617	186.453	47.440	415.684	8.094	495	682	6.149.809
Sud	8.671	3.173.251	3.536.050	2.617.997	691.683	697.560	494.302	3.433	145	10.622	11.233.714
Italia	36.732	10.817.919	11.431.139	5.673.259	1.132.215	859.111	1.993.667	34.288	2.430	17.086	31.997.846

Tabella 7: Categorie residenziali – Stock per categoria

La tabella **8** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) le variazioni di stock registrate nel 2008 rispetto il 2007 per categorie residenziali. Si evidenzia il calo delle categorie A4 (- 15.010 unità) e A5 (- 42.264 unità) derivante in particolare dall'attuazione dell'art. 1, comma 336 Legge 311/2004 e la riduzione della categoria A6 (- 33.142 unità) a seguito dell'applicazione dell'art. 2 comma 36 DL 262/2006.

VARIAZIONE CATEGORIE RESIDENZIALI 2008/2007 N° Unità Immobiliari per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	1.251	159.480	109.674	- 16.483	- 15.162	- 7.886	28.169	49	14	606	259.712
Centro	- 119	90.411	39.949	- 13.836	- 12.996	- 2.908	16.936	58	13	2	117.510
Sud	- 80	87.094	103.262	15.309	- 14.106	- 22.348	21.909	- 46	- 1	910	191.903
Italia	1.052	336.985	252.885	- 15.010	- 42.264	- 33.142	67.014	61	26	1.518	569.125

Tabella 8: Categorie residenziali – Variazione 08/07 Stock per categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2008)

La tabella **9** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categoria residenziale sul totale categorie. Si evidenzia che sul totale stock residenziale nazionale il 35,72% è costituito da unità appartenenti alla categoria A3 presente in maggioranza relativa al Nord con il 42,67%, il 33,81% è costituito dalla categoria A2 presente in maggioranza relativa al Centro con il 44,62%, infine il 17,73% è costituito dalla categoria A4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 23,30%.

CATEGORIE RESIDENZIALI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	0,14%	33,54%	42,67%	13,52%	1,74%	0,78%	7,42%	0,16%	0,01%	0,04%	100%
Centro	0,13%	44,62%	26,98%	17,56%	3,03%	0,77%	6,76%	0,13%	0,01%	0,01%	100%
Sud	0,08%	28,25%	31,48%	23,30%	6,16%	6,21%	4,40%	0,03%	0,00%	0,09%	100%
Italia	0,11%	33,81%	35,72%	17,73%	3,54%	2,68%	6,23%	0,11%	0,01%	0,05%	100%

Tabella 9: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria

La tabella **10** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della superficie media per unità residenziali e del vano catastale. Si evidenzia una media nazionale di 114,36 mq per unità e di 21,35 mq per vano.

CATEGORIE RESIDENZIALI Superfici medie

	Superficie media per unità	Superficie media del vano
Nord	114,51	20,85
Centro	116,64	20,80
Sud	112,93	22,38
Italia	114,36	21,35

Tabella 10: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2008)

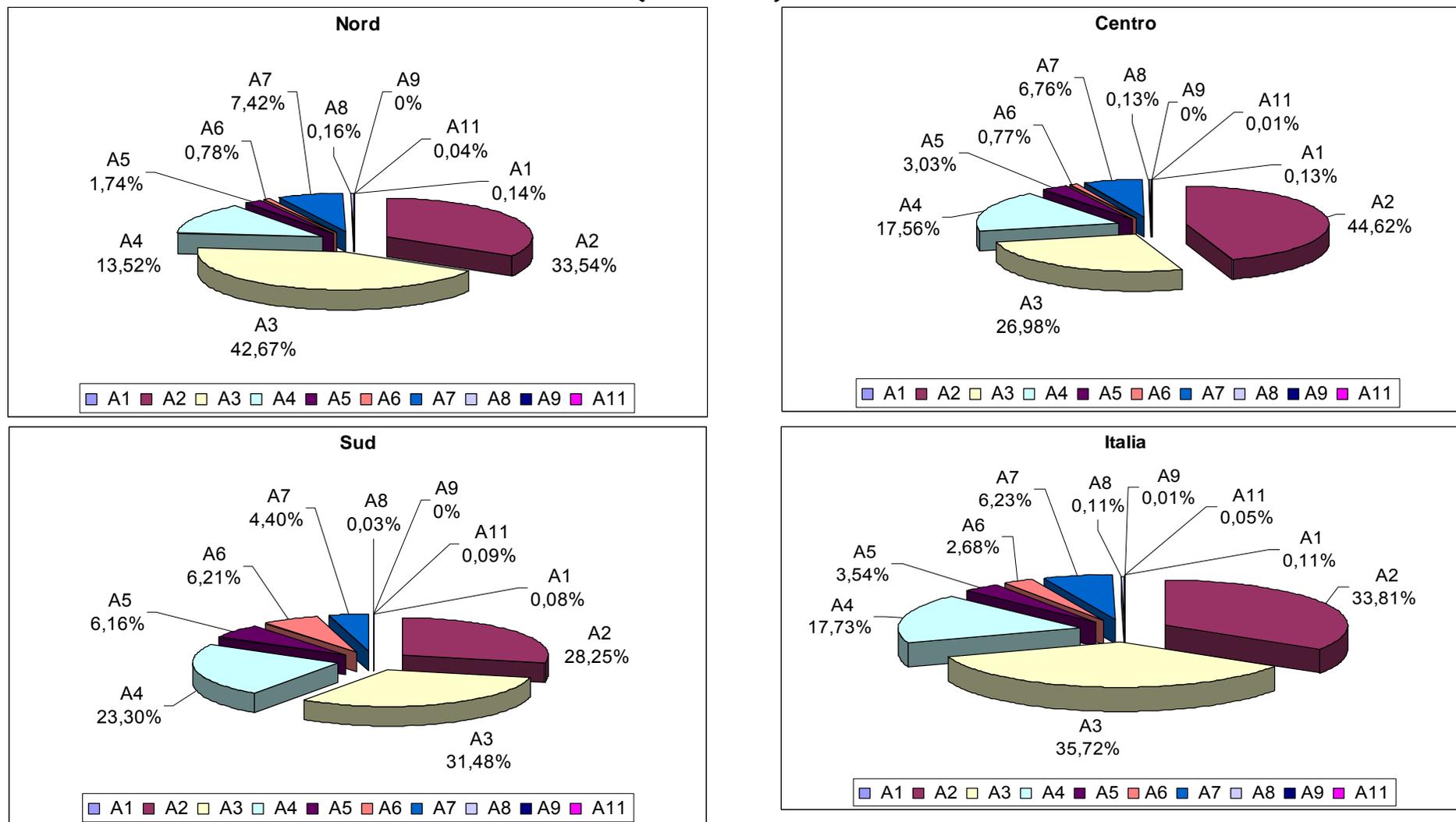


Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE RESIDENZIALE A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

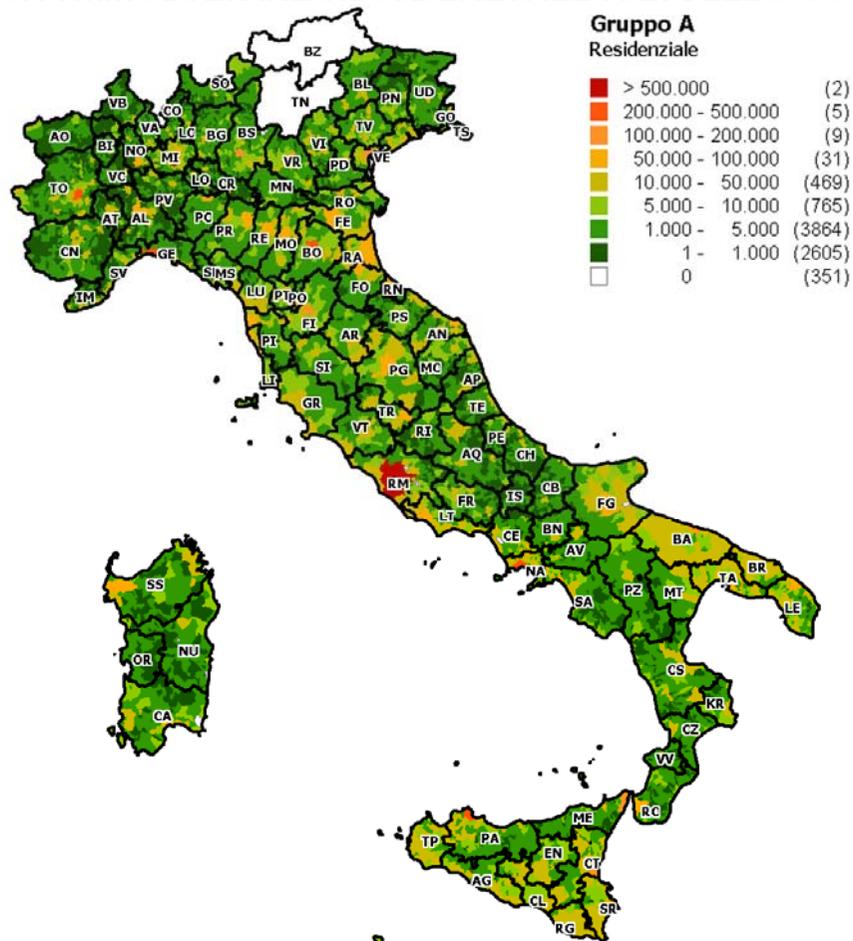


Figura 7: Stock residenziale per comune⁵

⁵ Si fa presente che, in ciascuna mappa di seguito rappresentata, la classe di valori nulli (0) comprende anche i 339 comuni delle province autonome di TN e BZ non elaborate in questo rapporto.

QUADRO RIASSUNTIVO
N° MEDIO DI VANI PER UIU CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2008)

CATEGORIE RESIDENZIALI
N° medio vani per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11
Nord	11,22	5,77	5,21	4,55	3,22	4,02	7,93	15,10	18,66	3,41
Centro	11,08	5,91	5,46	4,62	3,08	3,19	7,80	17,76	27,33	2,65
Sud	10,42	6,28	5,49	4,04	1,88	2,36	7,39	14,57	28,56	2,50
Italia	11,00	5,95	5,34	4,33	2,38	2,63	7,77	15,67	21,02	2,81

Tabella 11: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria

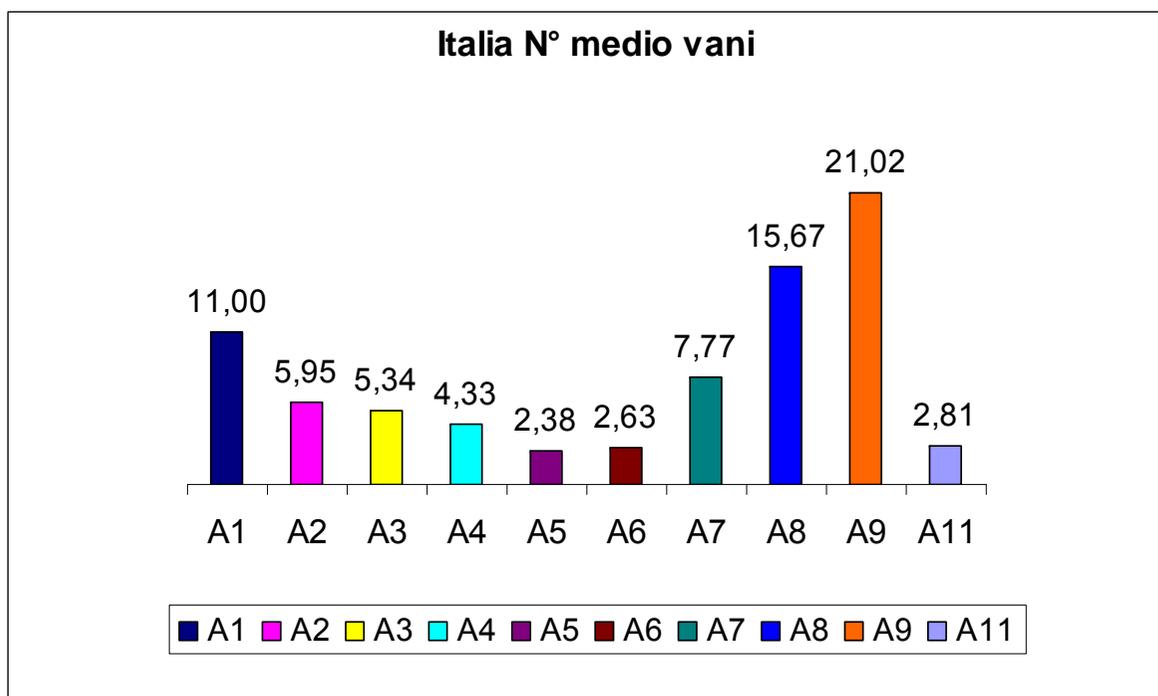


Figura 8: N° medio vani per categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2008)

La tabella **12** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu della categoria **A10**. Si evidenzia un totale nazionale di **588.689** unità immobiliari composto da 331.481 (56,31%) uiu al Nord, 128.833 (21,88%) uiu al Centro e 128.375 (21,81%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE n° Unità Immobiliari per Categoria		
	A10	%
<i>Nord</i>	331.481	56,31%
<i>Centro</i>	128.833	21,88%
<i>Sud</i>	128.375	21,81%
<i>Italia</i>	588.689	100%

Tabella 12: Categorie ordinarie Stock e quote per categoria A10

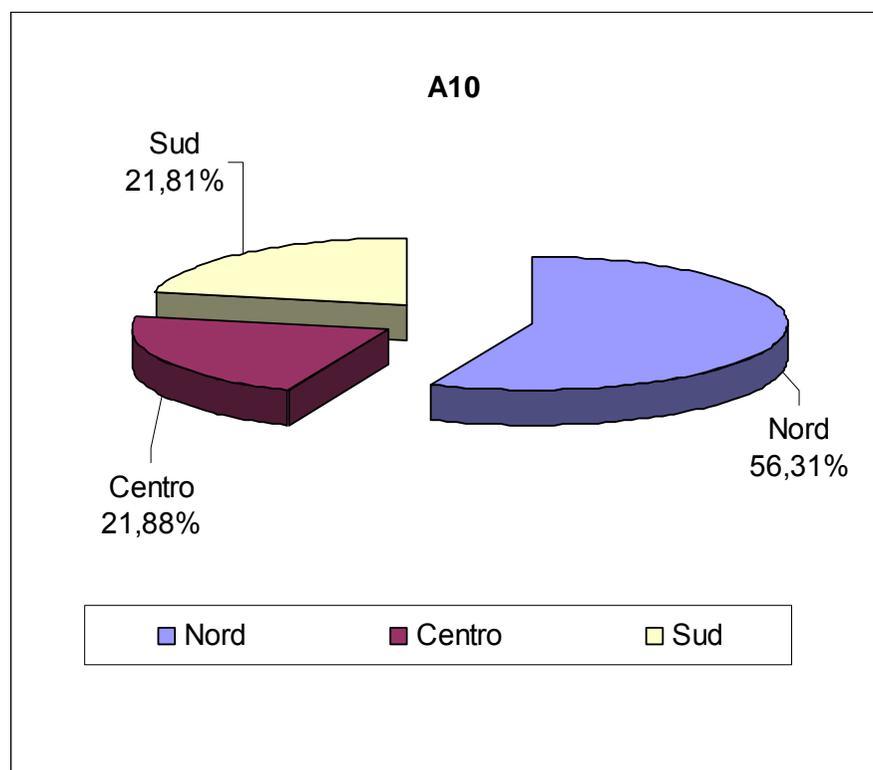


Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria A10

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE UFFICI A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

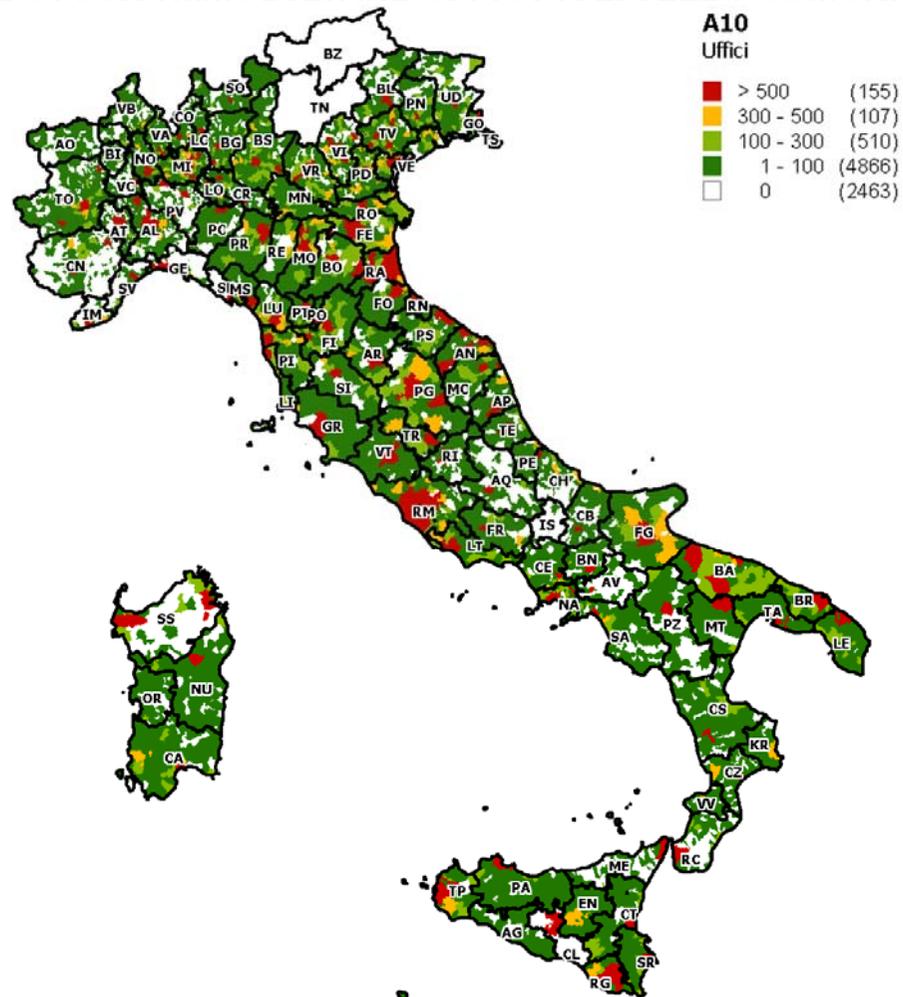


Figura 10: Stock uffici per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2008)**

La tabella **13** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie ordinarie **B**. Si evidenzia un totale nazionale di **164.291** unità immobiliari composto da 79.706 (48,51%) uiu al Nord, 40.454 (24,62%) uiu al Centro e 44.131 (26,86%) uiu al Sud.

**CATEGORIE ORDINARIE
n° Unità Immobiliari per Categoria**

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	19.601	2.862	183	16.619	28.526	1.241	8.232	2.442	79.706
Centro	8.734	1.398	130	6.625	9.762	651	6.004	7.150	40.454
Sud	10.476	1.390	408	10.928	12.833	360	3.547	4.189	44.131
Italia	38.811	5.650	721	34.172	51.121	2.252	17.783	13.781	164.291

Tabella 13: Categorie ordinarie – Stock per categoria B

La tabella **14** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categoria ordinaria B sul totale categorie B. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 31,12% è costituito da unità appartenenti alla categoria B5 presente in maggioranza relativa al Nord con il 35,79%, il 23,62% è costituito dalla categoria B1 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,59%, infine da rilevare il 20,80% è costituito dalla categoria B4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 24,76%.

**CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	24,59%	3,59%	0,23%	20,85%	35,79%	1,56%	10,33%	3,06%	100%
Centro	21,59%	3,46%	0,32%	16,38%	24,13%	1,61%	14,84%	17,67%	100%
Sud	23,74%	3,15%	0,92%	24,76%	29,08%	0,82%	8,04%	9,49%	100%
Italia	23,62%	3,44%	0,44%	20,80%	31,12%	1,37%	10,82%	8,39%	100%

Tabella 14: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B



**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2008)**

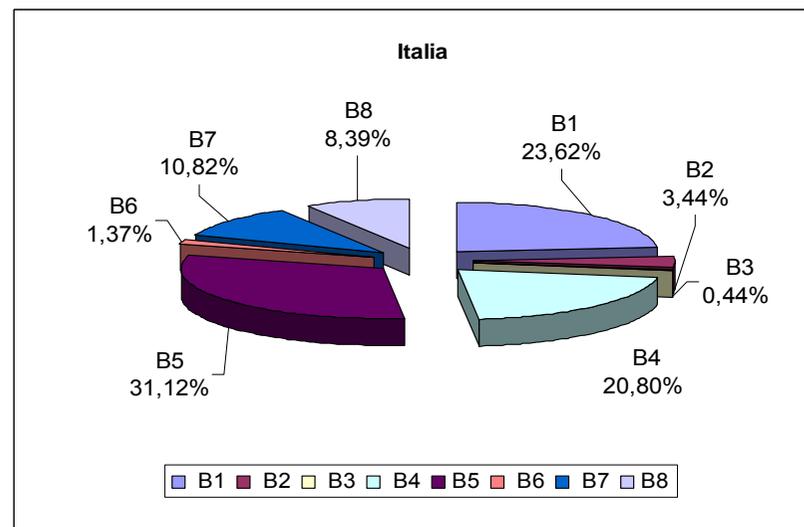
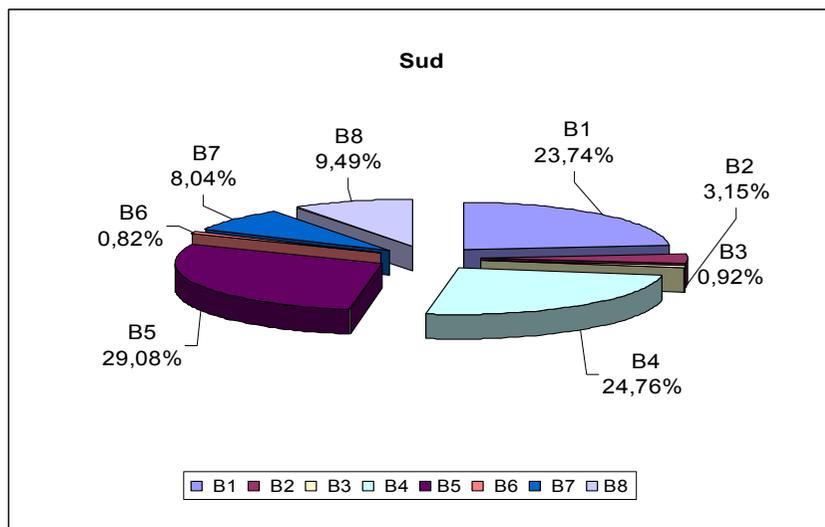
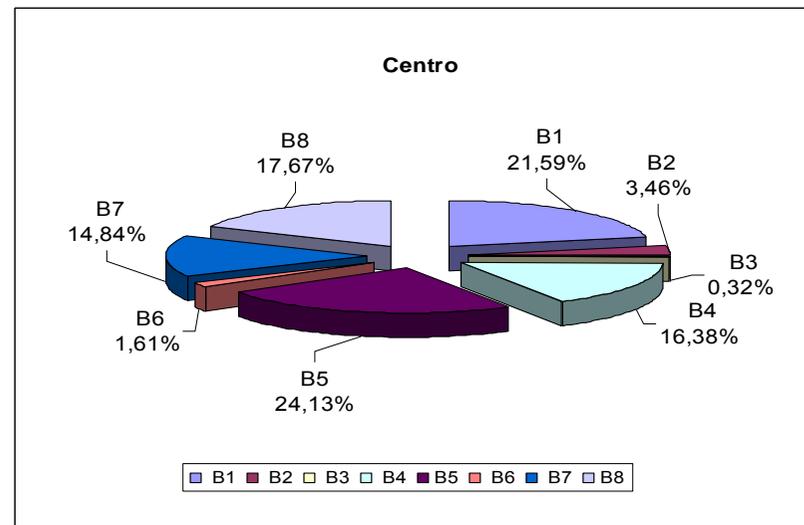
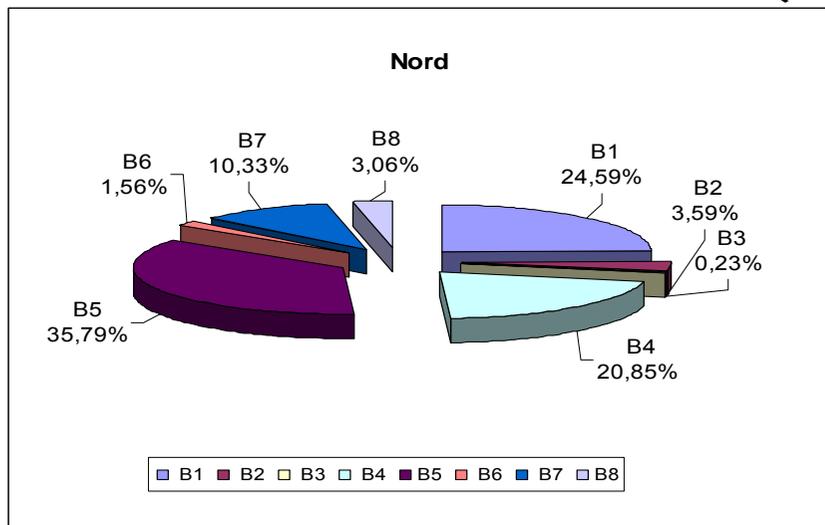


Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria B

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO B A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

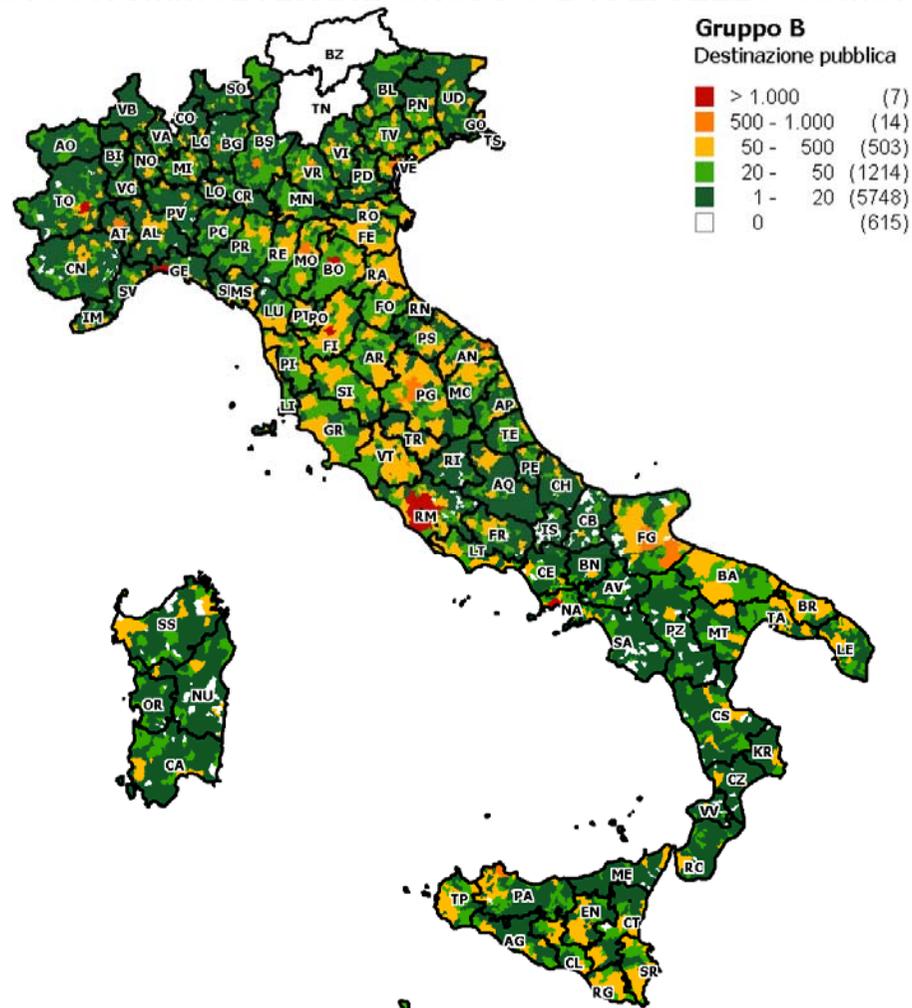


Figura 12: Stock gruppo B per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2008)**

La tabella **15** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie ordinarie **C**. Si evidenzia un totale nazionale di **22.823.112** unità immobiliari composto da 12.509.212 (54,81%) uiu al Nord, 4.503.521 (19,73%) uiu al Centro e 5.810.379 (25,46%) uiu al Sud.

**CATEGORIE ORDINARIE
n° Unità Immobiliari per Categoria**

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	754.237	2.099.887	305.261	13.064	98	9.161.950	174.715	12.509.212
Centro	415.773	1.294.280	131.651	4.491	185	2.641.788	15.353	4.503.521
Sud	703.851	2.166.370	178.035	1.661	27	2.748.614	11.821	5.810.379
Italia	1.873.861	5.560.537	614.947	19.216	310	14.552.352	201.889	22.823.112

Tabella 15: Categorie ordinarie – Stock per categoria C

La tabella **16** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categorie ordinarie C sul totale categorie C. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 63,76% è costituito da unità appartenenti alla categoria C6 presente in maggioranza al Nord con il 73,24%, il 24,36% è costituito dalla categoria C2 presente in maggioranza al Sud con il 37,28%.

**CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	6,03%	16,79%	2,44%	0,10%	0,00%	73,24%	1,40%	100%
Centro	9,23%	28,74%	2,92%	0,10%	0,00%	58,66%	0,34%	100%
Sud	12,11%	37,28%	3,06%	0,03%	0,00%	47,31%	0,20%	100%
Italia	8,21%	24,36%	2,69%	0,08%	0,00%	63,76%	0,88%	100%

Tabella 16: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C

QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2008)

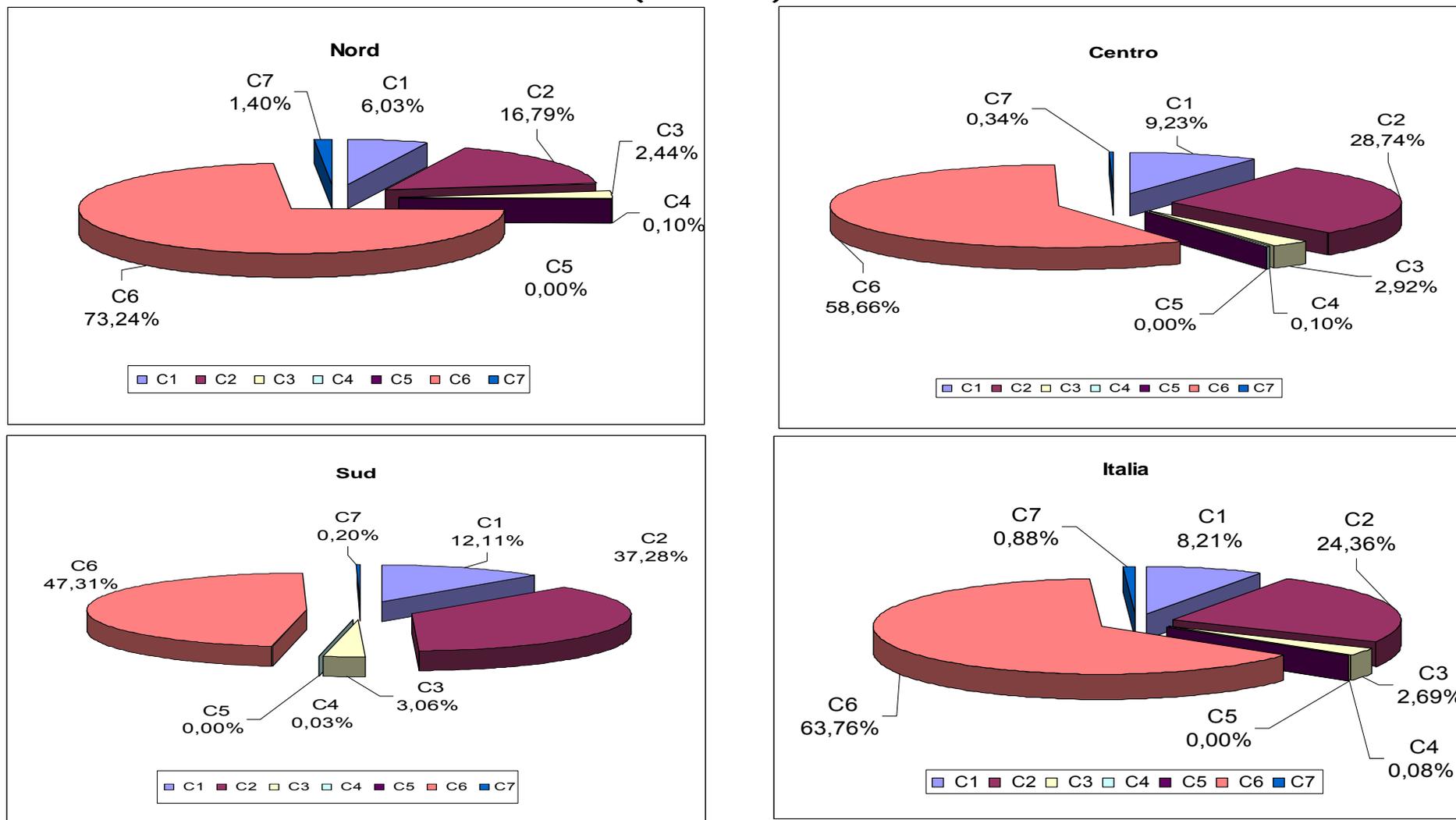


Figura 13: Quote di stock complessivo per categoria C

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO C A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

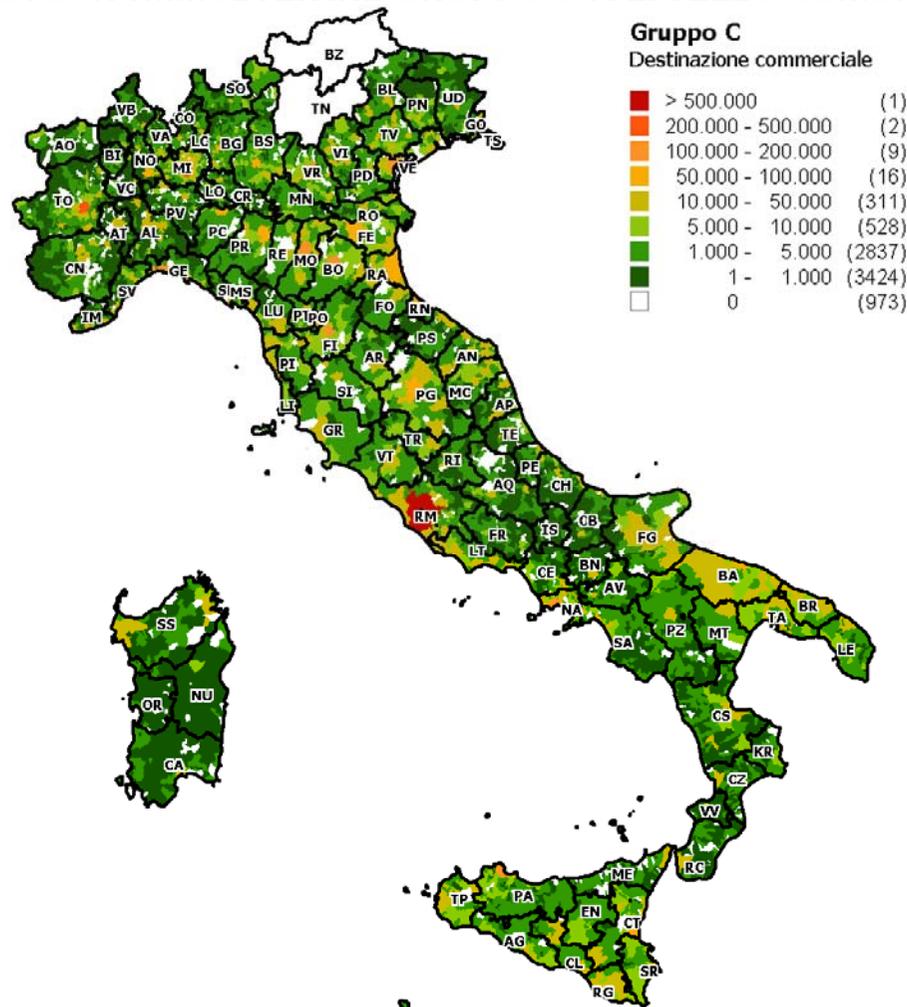


Figura 14: Stock gruppo C per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2008)

La tabella **17** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie speciali **D**. Si evidenzia un totale nazionale di **1.009.390** unità immobiliari composto da 596.170 (59,01%) uiu al Nord, 187.720 (18,60%) uiu al Centro e 225.500 (22,34%) uiu al Sud.

CATEGORIE SPECIALI n° Unità Immobiliari per Categoria

	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	205.443	26.007	5.120	1.439	11.852	11.172	156.590	98.793	2.360	77.394	596.170
Centro	71.469	12.148	2.593	721	3.729	5.301	38.227	29.079	124	24.329	187.720
Sud	89.516	13.162	2.662	1.593	3.629	5.597	42.473	44.651	432	21.785	225.500
Italia	366.428	51.317	10.375	3.753	19.210	22.070	237.290	172.523	2.916	123.508	1.009.390

Tabella 17: Categorie speciali – Stock per categoria D

La tabella **18** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categorie speciali D sul totale categorie D. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 36,30% è costituito da unità appartenenti alla categoria D1 presente in maggioranza relativa al Sud con il 39,70%, il 23,51% è costituito dalla categoria D7 presente in maggioranza relativa al Nord con il 26,27%.

CATEGORIE SPECIALI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	34,46%	4,36%	0,86%	0,24%	1,99%	1,87%	26,27%	16,57%	0,40%	12,98%	100%
Centro	38,07%	6,47%	1,38%	0,38%	1,99%	2,82%	20,36%	15,49%	0,07%	12,96%	100%
Sud	39,70%	5,84%	1,18%	0,71%	1,61%	2,48%	18,83%	19,80%	0,19%	9,66%	100%
Italia	36,30%	5,08%	1,03%	0,37%	1,90%	2,19%	23,51%	17,09%	0,29%	12,24%	100%

Tabella 18: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE SPECIALE
(dic. 2008)**

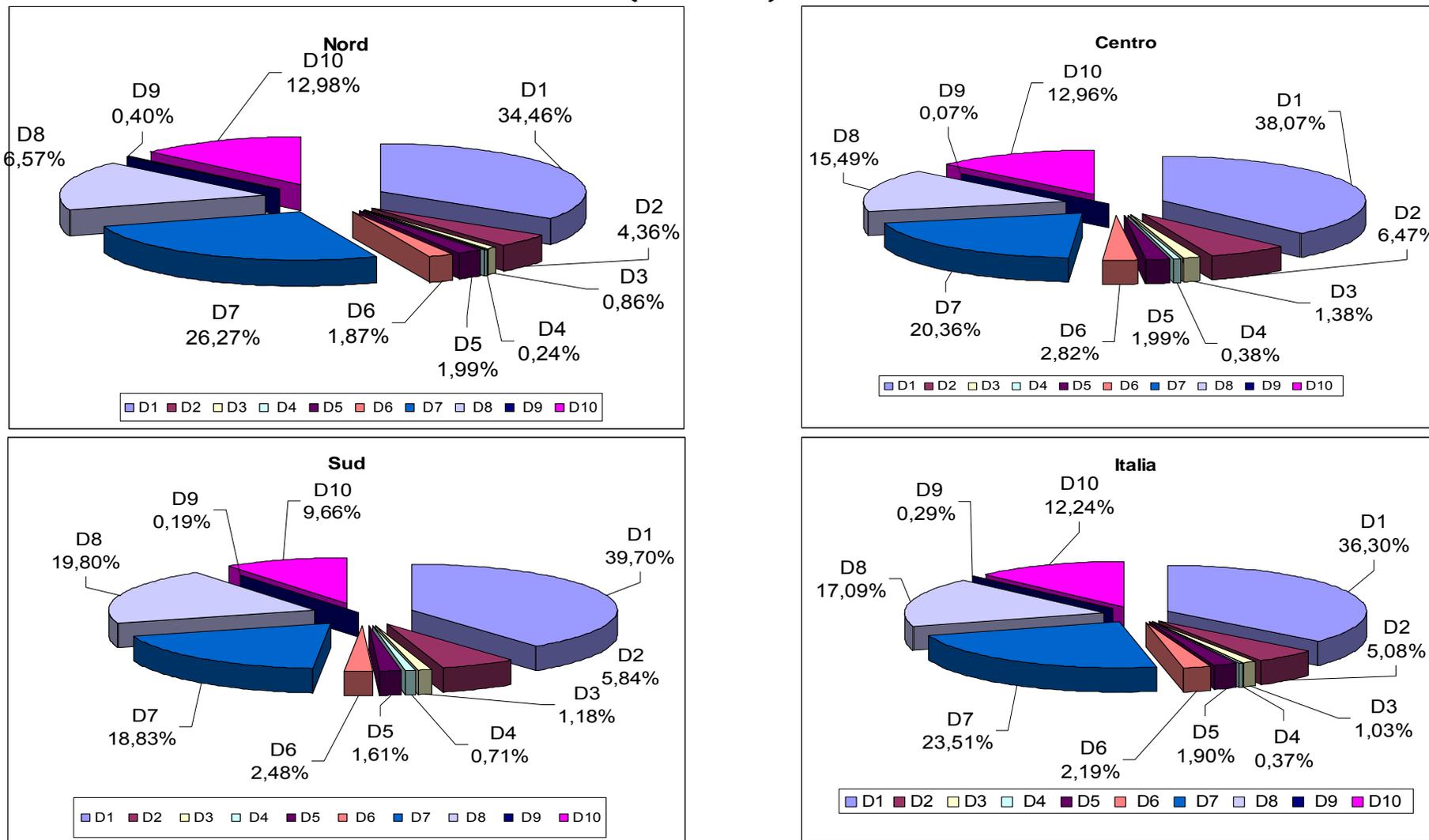


Figura 15: Quote di stock complessivo per categoria D

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO D A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

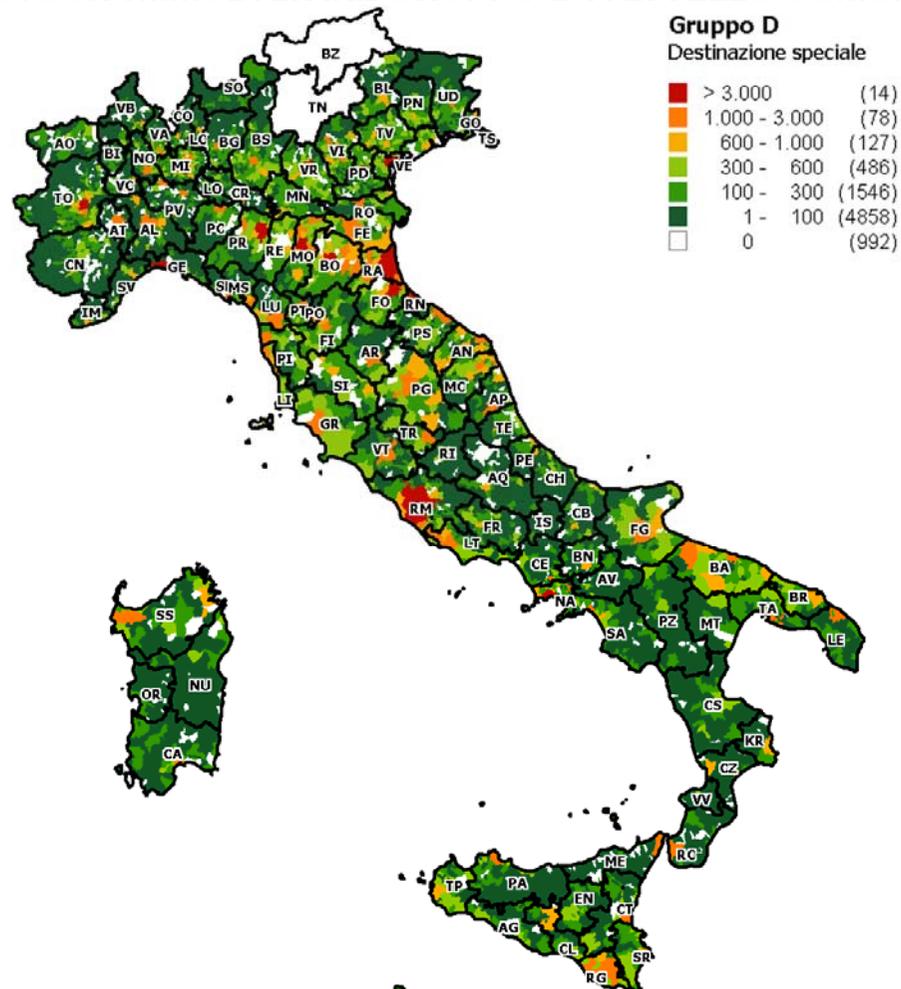


Figura 16: Stock gruppo D per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE (dic. 2008)

La tabella **19** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie particolari **E**. Si evidenzia un totale nazionale di **65.122** unità immobiliari composto da 33.591 (51,58%) uiu al Nord, 14.315 (21,98%) uiu al Centro e 16.063 (26,44%) uiu al Sud.

CATEGORIE PARTICOLARI n° Unità Immobiliari per Categoria

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	2.604	20	16.685	327	52	155	1.769	479	11.500	33.591
Centro	1.054	9	7.177	78	33	204	1.156	153	4.451	14.315
Sud	2.076	11	9.206	198	75	267	2.216	126	3.041	17.216
Italia	5.734	40	33.068	603	160	626	5.141	758	18.992	65.122

Tabella 19: Categorie particolari – stock per categoria E

La tabella **20** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categorie particolari E sul totale categorie E. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 50,78% è costituito da unità appartenenti alla categoria E3 presente in maggioranza relativa al Sud con il 53,47%, il 29,16% è costituito dalla categoria E9 presente in maggioranza relativa al Nord con il 34,24%.

CATEGORIE PARTICOLARI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	7,75%	0,06%	49,67%	0,97%	0,15%	0,46%	5,27%	1,43%	34,24%	100%
Centro	7,36%	0,06%	50,14%	0,54%	0,23%	1,43%	8,08%	1,07%	31,09%	100%
Sud	12,06%	0,06%	53,47%	1,15%	0,44%	1,55%	12,87%	0,73%	17,66%	100%
Italia	8,81%	0,06%	50,78%	0,93%	0,25%	0,96%	7,89%	1,16%	29,16%	100%

Tabella 20: Categorie particolari – quote di stock per categoria E

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE
PARTICOLARE (dic. 2008)**

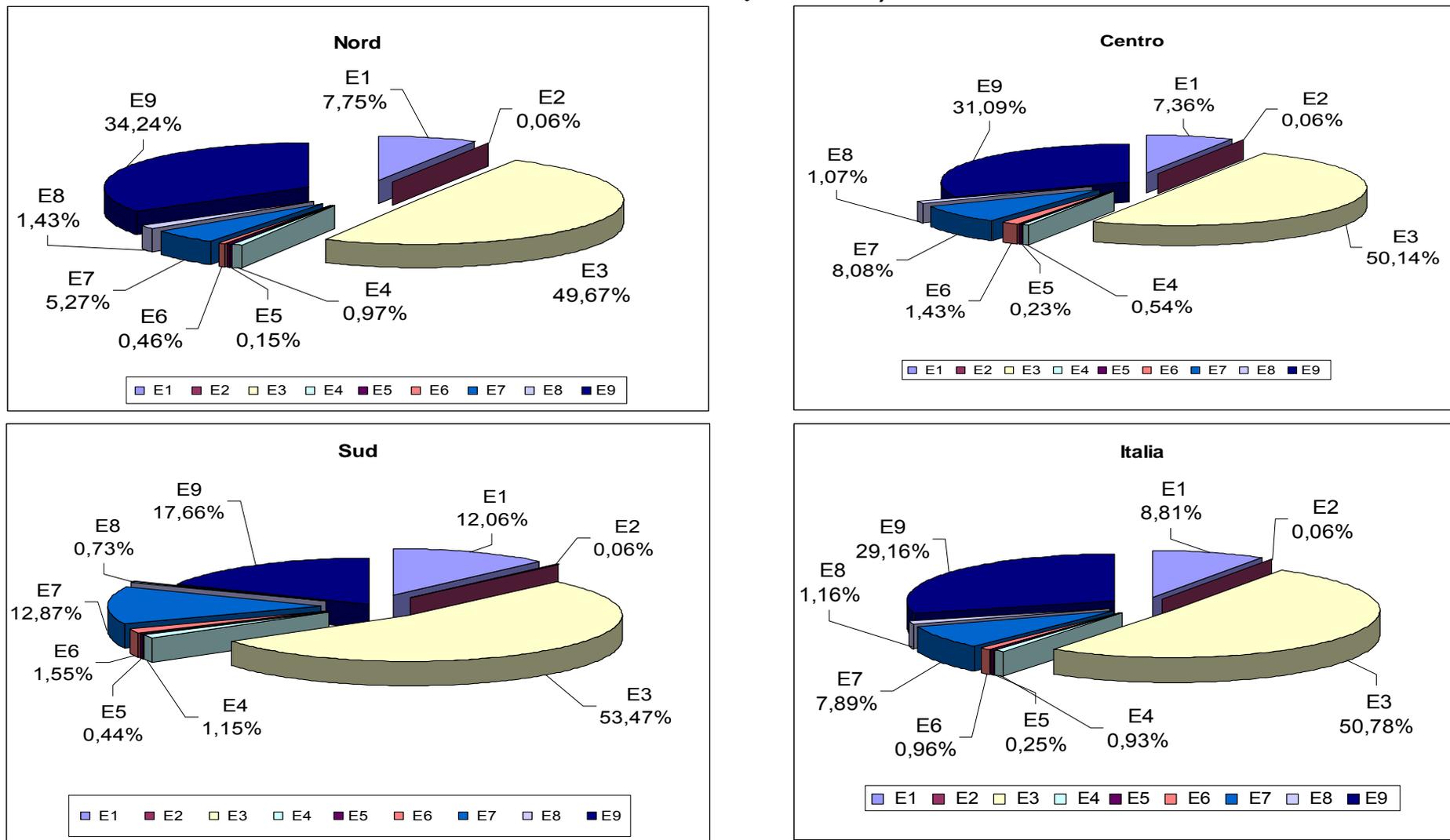


Figura 17: Quote di stock complessivo per categoria E

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO E A LIVELLO COMUNALE (dic. 2008)

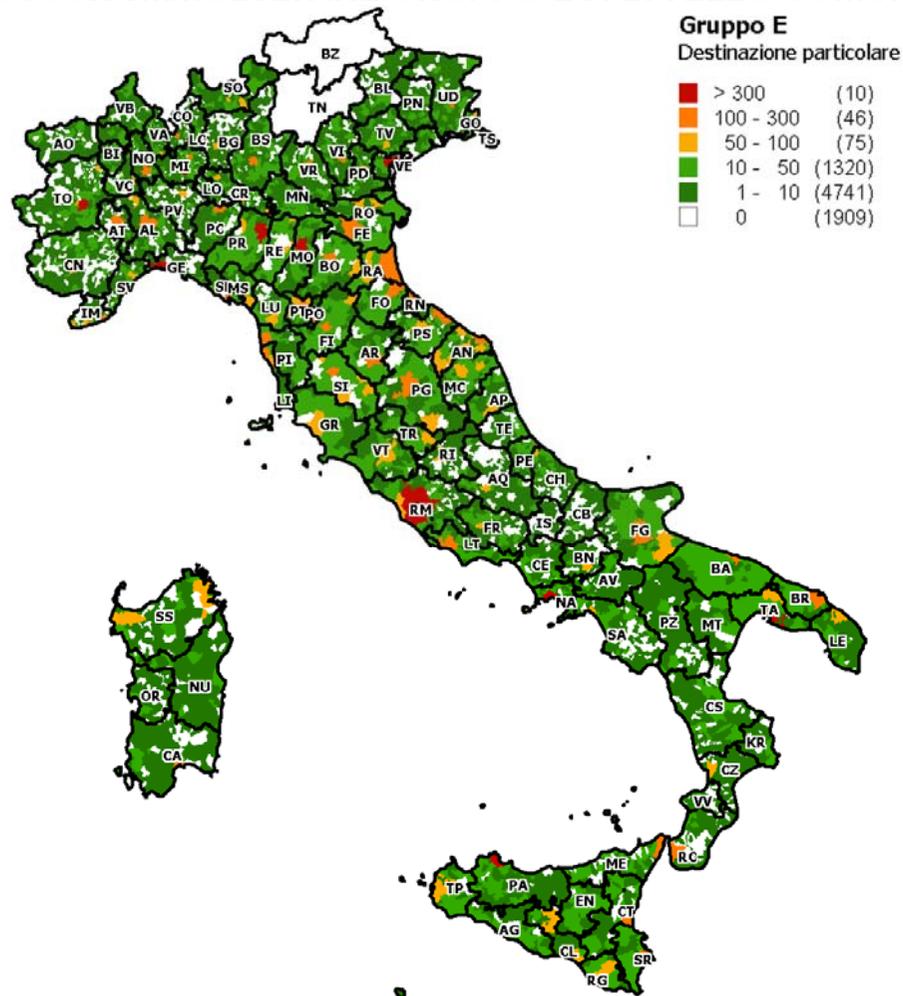
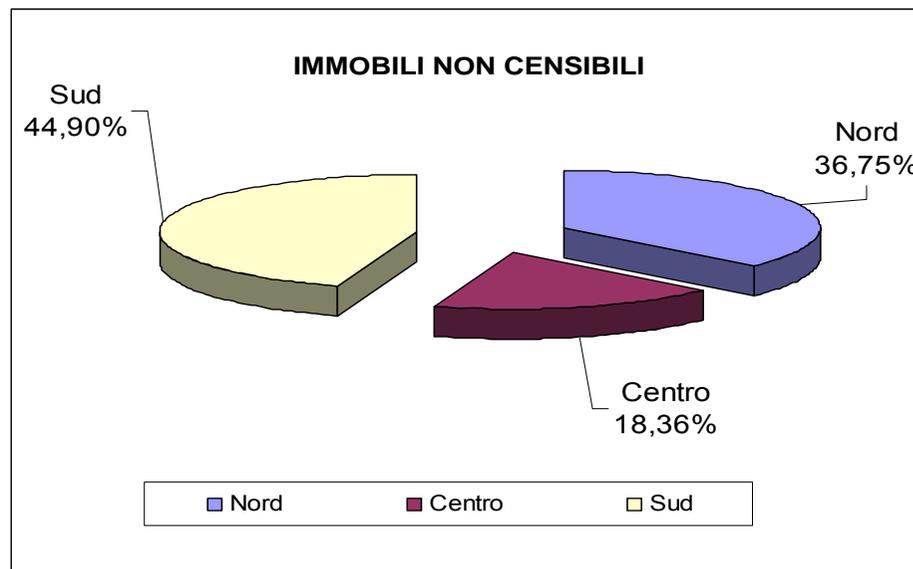


Figura 18: Stock gruppo E per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic. 2008)

La figura **19** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per immobili non censibili e altre categorie. Si evidenzia un totale nazionale di **2.422.264** immobili non censibili composto da 890.072 (36,75%) uiu al Nord, 444.625 (18,36%) uiu al Centro e 1.087.567 (44,90%) uiu al Sud. Le altre categorie insistono per 2.885.616 (54,95%) al Nord, 1.092.872 (20,81%) al Centro, 1.273.285 (24,24%) al Sud con un totale nazionale di **5.251.774** unità (di cui il 91% appartenenti ai beni comuni non censibili).

IMMOBILI NON CENSIBILI		
n° Unità Immobiliari per Categoria		
	F	%
Nord	890.072	36,75%
Centro	444.625	18,36%
Sud	1.087.567	44,90%
Italia	2.422.264	100%



ALTRO
n° Unità Immobiliari

	Altro	%
Nord	2.885.616	54,95%
Centro	1.092.872	20,81%
Sud	1.273.286	24,24%
Italia	5.251.774	100%

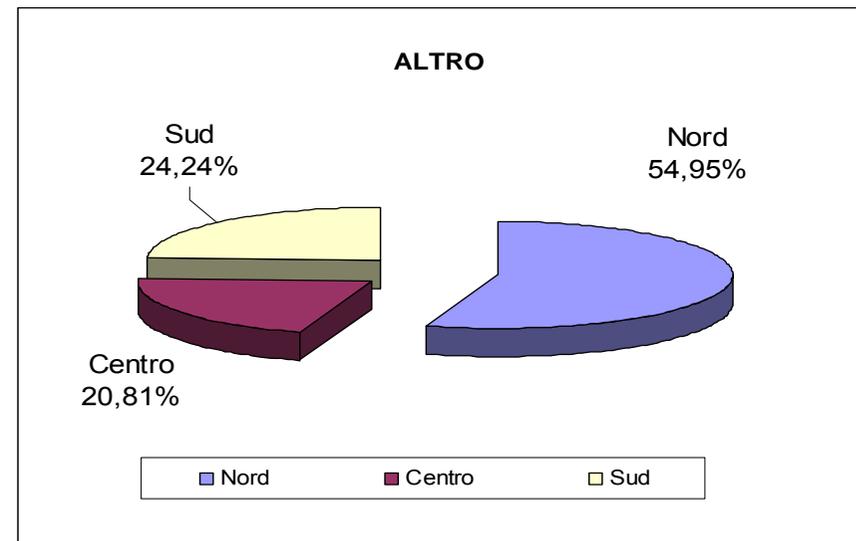


Figura 19: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie

3. APPENDICE

3.1 DEFINIZIONI

Per una migliore specificazione dei termini e dei parametri espressi nel presente rapporto si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono.

«**Unità immobiliare urbana**»: ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 5.).

«**Rendita catastale**»: rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 9.).

«**Consistenza catastale**» gruppo A

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (paragrafo 3.4), la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera *vano utile* lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio od al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.);
- d) dipendenze, e cioè:
 - aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
 - locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);
 - locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini

senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1. conteggiando separatamente e sommando:
 - a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;
 - b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
 - c) come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
 - d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per $\frac{1}{3}$ di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per $\frac{1}{4}$ di vano utile;
2. apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia

di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;

3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

«Consistenza catastale» gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

1. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete.
2. apportando ad essa un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;

3. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

«Consistenza catastale» gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata. (Istruzione II - 24.05.1942 - Direttore Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - Norme per l'accertamento e classamento dei fabbricati e delle costruzioni stabili diversi dai fabbricati rurali ai fini della formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Par. 11 e seg.).

3.2 NOTE METODOLOGICHE

Le *Statistiche catastali*, limitate al catasto urbano, possono suddividersi in due grossi blocchi: da un lato quelle che definiamo *Statistiche censuarie*, ovvero l'estrazione organizzata delle informazioni presenti negli archivi; dall'altra, quelle che definiamo *Elaborazioni statistiche*, che concernono elaborazioni, appunto, delle informazioni censuarie per fornire un contenuto informativo aggiuntivo a quello disponibile immediatamente dall'estrazione dei dati.

Statistiche censuarie

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo. Si sottolinea che i dati *non comprendono* quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano). Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai **gruppi A, B, C, D ed E**:

- **Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.)** censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente;

$$N_{U.I.U.} = \prod_1^n U.I.U.$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- **Totale Rendita Catastale** (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle uiu censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale RenditaCatastale = \sum_1^n RenditaCatastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- **Totale Consistenza** (gruppi A, B, C):

1. **in vani** per le categorie del gruppo **A**
2. **in mc.** (metri cubi) per la categorie del gruppo **B**
3. **in mq.** (metri quadri) per le categorie del gruppo **C**

$$TotaleConsistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Le informazioni di dettaglio relative ad unità, rendita e consistenza necessarie per l'elaborazione dei dati precedentemente descritti, sono prelevate dalla banca dati statistica presente in ogni Ufficio (dicembre 2006) e contenente i dati elaborati mensilmente a livello comunale.

Elaborazioni statistiche

Il livello di dettaglio territoriale è lo stesso delle *Statistiche censuarie*.

Per ciascuna **provincia e capoluogo** sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai **gruppi A, B, C**:

- **Consistenza media** (vani, mc, mq) per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo);

$$ConsistenzaMedia = \frac{TotaleConsistenza}{N \mathcal{U}.I.U.}$$

- **Valore Imponibile Potenziale (VIP)** ai fini ICI (**A, B, C, D** con esclusione delle categorie del gruppo E non soggette a ICI);

Il totale **VIP** (euro) è calcolato secondo i seguenti algoritmi che tengono conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale (Legge 662 del 1996):

- per le categorie residenziali (categorie da **A1 ad A9 e A11**) e per le categorie **C2, C3, C4, C5, C6 e C7**: totale rendita catastale * 1,05 * 100;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 100$$

- per le categorie **A10** e **D**: totale rendita catastale * 1,05 * 50;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 50$$

- per le categorie **B**: totale rendita catastale * 1,05 * 140;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 140$$

- per la categoria **C1**: totale rendita catastale * 1,05 * 34.

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 34$$

- **VIP** medio per UIU (unità immobiliare) (rapporto tra totale VIP della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo);

$$VIPmedioperUIU = \frac{VIP}{N\mathcal{U}.I.U.}$$

- **VIP** medio per consistenza (per le sole categorie dei gruppi A, B e C è calcolato come rapporto tra totale VIP della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo).

$$VIPmedioperconsistenza = \frac{VIP}{TotaleConsistenza}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del **gruppo A** e **per ciascuna provincia/capoluogo**, sono fornite le seguenti informazioni statistiche relative a dati di **superficie catastale media per UIU e del vano**.

Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle uiu appartenenti al gruppo A residenziale abitativo (escluso A10) a livello comunale quando disponibili in banca dati;
2. nei casi in cui la superficie catastale non è risultata disponibile, è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per una superficie media di vano (vano medio) calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
3. per il gruppo A residenziale abitativo (escluso le A10) è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 105 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al

range 15 – 30 mq.). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;

4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza.

$$SuperficieTotale = \sum_{1}^n SuperficieComunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

- **Superficie media per unità** (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo);

$$SuperficieMediaUIU = \frac{SuperficieTotale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- **Superficie media del vano** (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo).

$$SuperficieMediaVano = \frac{SuperficieTotale}{TotaleConsistenza}$$

Per ciascuna provincia/capoluogo infine è stato elaborato il **N° U.I.U.** (totale unità) appartenenti alle categorie del **gruppo F**;

3.3 TABELLE DELLE AGGREGAZIONI E DELLE MACRO AREE

TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI		
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A11
A10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9
GRUPPO F	IMMOBILI NON CENSIBILI	F1-F2-F3-F4-F5
ALTRO	BENI COMUNI NON CENSIBILI - UNITA' SENZA RENDITA - UIU FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R - USO NON ACCERTATO - UIU DA ACCERTARE	

Tabella 21: Tabella delle aggregazioni di categorie catastali

TABELLA DELLE MACRO AREE	
NORD	VALLE D'AOSTA - PIEMONTE - LIGURIA - LOMBARDIA - FRIULI VENEZIA GIULIA - VENETO - EMILIA ROMAGNA
CENTRO	TOSCANA - UMBRIA - LAZIO - MARCHE
SUD E ISOLE	ABRUZZO - MOLISE - BASILICATA - CAMPANIA - CALABRIA - PUGLIA - SICILIA - SARDEGNA

Tabella 22: Tabella delle macro aree

3.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

Nel paragrafo che segue è riportato il Quadro generale delle categorie catastali mediante cui si comprende significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili identificati da una lettera dell'alfabeto, così come compaiono nelle tabelle dei precedenti capitoli.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati

- A/1** - Abitazioni di tipo **signorile**.
- A/2** - Abitazioni di tipo **civile**.
- A/3** - Abitazioni di tipo **economico**.
- A/4** - Abitazioni di tipo **popolare**.
- A/5** - Abitazioni di tipo **ultrapopolare**.
- A/6** - Abitazioni di tipo **rurale**.
- A/7** - Abitazioni in **villini**.
- A/8** - Abitazioni in **ville**.
- A/9** - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10** - **Uffici e studi** privati.
- A/11** - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità a destinazione pubblica senza fine di lucro

- B/1** - **Collegi e convitti** educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B/2** - **Case di cura ed ospedali** (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se **non hanno fine di lucro** e non rientrano pertanto nell'art. 10 della legge).
- B/3** - **Prigioni** e riformatori.
- B/4** - **Uffici pubblici**.
- B/5** - **Scuole**, laboratori scientifici.
- B/6** - **Biblioteche**, pinacoteche, masi, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9.
- B/7** - **Cappelle e oratori** non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8** - **Magazzini** sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C sono unità a prevalente destinazione commerciale

- C/1** - **Negozi** e botteghe.
- C/2** - **Magazzini** e locali di deposito.
- C/3** - **Laboratori** per arti e mestieri.
- C/4** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se **non hanno fine di lucro** e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge).

- C/5** - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se **non hanno fine di lucro** e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge).
- C/6** - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- C/7** - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1** - **Opifici**.
- D/2** - **Alberghi e pensioni** (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/3** - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/4** - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 della legge ed **abbiano fine di lucro**).
- D/5** - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (semprechè abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/6** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (semprechè per le loro caratteristiche rientrino nell'art. 10 della legge ed **abbiano fine di lucro**).
- D/7** - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

- D/8** - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9** - **Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10** - **Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- E/1** - **Stazioni** per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2** - **Ponti comunali e provinciali** soggetti a pedaggio.
- E/3** - **Costruzioni e fabbricati** per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/4** - **Recinti** chiusi per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/5** - Fabbricati costituenti **fortificazioni** e loro dipendenze.
- E/6** - **Fari, semafori, torri** per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7** - **Fabbricati** destinati **all'esercizio pubblico dei culti**.
- E/8** - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9** - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IMMOBILI NON CENSIBILI⁶

GRUPPO F

- F/1 - **Area urbana.**
- F/2 - Unità immobiliare **collabente.**
- F/3 - Unità immobiliari **in corso di costruzione.**
- F/4 - Unità immobiliari **in corso di definizione.**
- F/5 - **Lastrico solare.**

⁶ Questo gruppo di immobili è stato istituito con decreto ministero delle Finanze n° 28 del 02-01-1998

ALTRO

Nella voce **Altro** non presente nel quadro generale delle categorie catastali ma presente in questo documento, sono comprese tutte le unità non censibili o “in lavorazione” e che quindi non trovano al momento della rilevazione collocazione precisa nelle altre tipologie catastali.

Beni comuni **non censibili**

Unità **senza rendita**

Unità Immobiliari Urbane **fuori tariffa**

Unità **partita R**

Uso **non accertato**

Unità Immobiliari Urbane **da accertare**