

STATISTICHE CATASTALI 2010

(CATASTO EDILIZIO URBANO)

Data pubblicazione: 27 ottobre 2011

INDICE	2
1. INTRODUZIONE	5
2. QUADRI RIASSUNTIVI	8
3. APPENDICE	37
3.1 DEFINIZIONI	37
3.2 NOTE METODOLOGICHE	39
3.3 TABELLE DELLE AGGREGAZIONI E DELLE MACRO AREE	43
3.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	44

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1: Stock complessivo per gruppi di categorie.....	8
Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie.....	8
Tabella 3: Variazione assoluta stock complessivo per gruppi di categorie.....	11
Tabella 4: Variazione percentuale dello stock complessivo per gruppi di categorie.....	11
Tabella 5: VIP complessivo per gruppi di categorie	13
Tabella 6: VIP medio per UIU per gruppi di categorie	13
Tabella 7: Categorie residenziali – Stock per categoria.....	16
Tabella 8: Categorie residenziali – Variazione Stock per categoria	16
Tabella 9: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria	17
Tabella 10: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali.....	17
Tabella 11: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria	20
Tabella 12: Categorie ordinarie Stock e quote per categoria A/10.....	21
Tabella 13: Categorie ordinarie – Stock per categoria B.....	23
Tabella 14: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B.....	23
Tabella 15: Categorie ordinarie – Stock per categoria C	26
Tabella 16: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C.....	26
Tabella 17: Categorie speciali – Stock per categoria D	29
Tabella 18: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D	29
Tabella 19: Categorie particolari – stock per categoria E.....	32
Tabella 20: Categorie particolari – quote di stock per categoria E	32
Tabella 21: Tabella delle aggregazioni di categorie catastali	43
Tabella 22: Tabella delle macro aree	43

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree	9
Figura 2: Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria.....	10
Figura 3: Variazione stock complessivo per gruppi di categoria	12
Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree	14
Figura 5: VIP complessivo per gruppi di categoria	15
Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale	18
Figura 7: Stock residenziale per comune	19
Figura 8: N° medio vani per categorie residenziali.....	20
Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria A/10	21
Figura 10: Stock uffici per comune	22
Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria B.....	24
Figura 12: Stock gruppo B per comune	25
Figura 13: Quote di stock complessivo per categoria C.....	27
Figura 14: Stock gruppo C per comune	28
Figura 15: Quote di stock complessivo per categoria D.....	30
Figura 16: Stock gruppo D per comune	31
Figura 17: Quote di stock complessivo per categoria E.....	33
Figura 18: Stock gruppo E per comune	34
Figura 19: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie	36

1. INTRODUZIONE

Le 'Statistiche catastali', giunte alla quinta edizione, rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre 2010.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di oltre 67 milioni di beni fra unità immobiliari urbane ed altre tipologie immobiliari che non producono reddito 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»), od, 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. 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 a 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 2010 con quello del 2009 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 7.000 comuni è possibile effettuare la consultazione delle quotazioni per gli utenti internet navigando, tramite il framework GEOPOI, 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 (con il contributo dell'ABI) ed il settore Non Residenziale (curato con 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, Bologna,

Catania, Firenze, Genova, Perugia, Bari, Udine, Venezia, Modena, Pavia, Crotone 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, fornisce sia un utile quadro informativo ai fini della trasparenza del mercato immobiliare ed alla conoscenza dei territori sia un supporto allo studio ed 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 la d.ssa Alessandra Storniolo e il dr. Gennaro Chirola (Ufficio statistiche e studi OMISE).

2. QUADRI RIASSUNTIVI

QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2010)

La tabella 1 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) dello stock immobiliare complessivo distinto per gruppi di categorie catastali (per una migliore specificazione delle categorie si rimanda al paragrafo 3.4). Si evidenzia un totale nazionale di **67.245.542** beni immobili composto da 33.287.447 (49,50%) beni al Nord, 13.157.290 (19,57%) beni al Centro e 20.800.805 (30,93%) beni al Sud.

STOCK COMPLESSIVO 2010

N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	14.984.620	344.122	83.489	13.133.486	666.897	39.435	1.008.732	3.026.666	33.287.447
Centro	6.337.080	135.787	41.929	4.761.630	210.993	16.761	482.195	1.170.915	13.157.290
Sud	11.583.665	142.653	46.509	6.218.622	264.337	19.900	1.155.470	1.369.649	20.800.805
Italia	32.905.365	622.562	171.927	24.113.738	1.142.227	76.096	2.646.397	5.567.230	67.245.542

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 48,93% è costituito da unità appartenenti al gruppo A, che incide con una quota superiore al dato nazionale del Sud con il 55,69%, il 35,86% è costituito dal gruppo C che rileva un'incidenza maggiore al Nord con il 39,45%.

STOCK COMPLESSIVO 2010

Quote Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	45,02%	1,03%	0,25%	39,45%	2,00%	0,12%	3,03%	9,09%	100%
Centro	48,16%	1,03%	0,32%	36,19%	1,60%	0,13%	3,66%	8,90%	100%
Sud	55,69%	0,69%	0,22%	29,90%	1,27%	0,10%	5,55%	6,58%	100%
Italia	48,93%	0,93%	0,26%	35,86%	1,70%	0,11%	3,94%	8,28%	100%

Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie

QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER MACROAREE (dic. 2010)

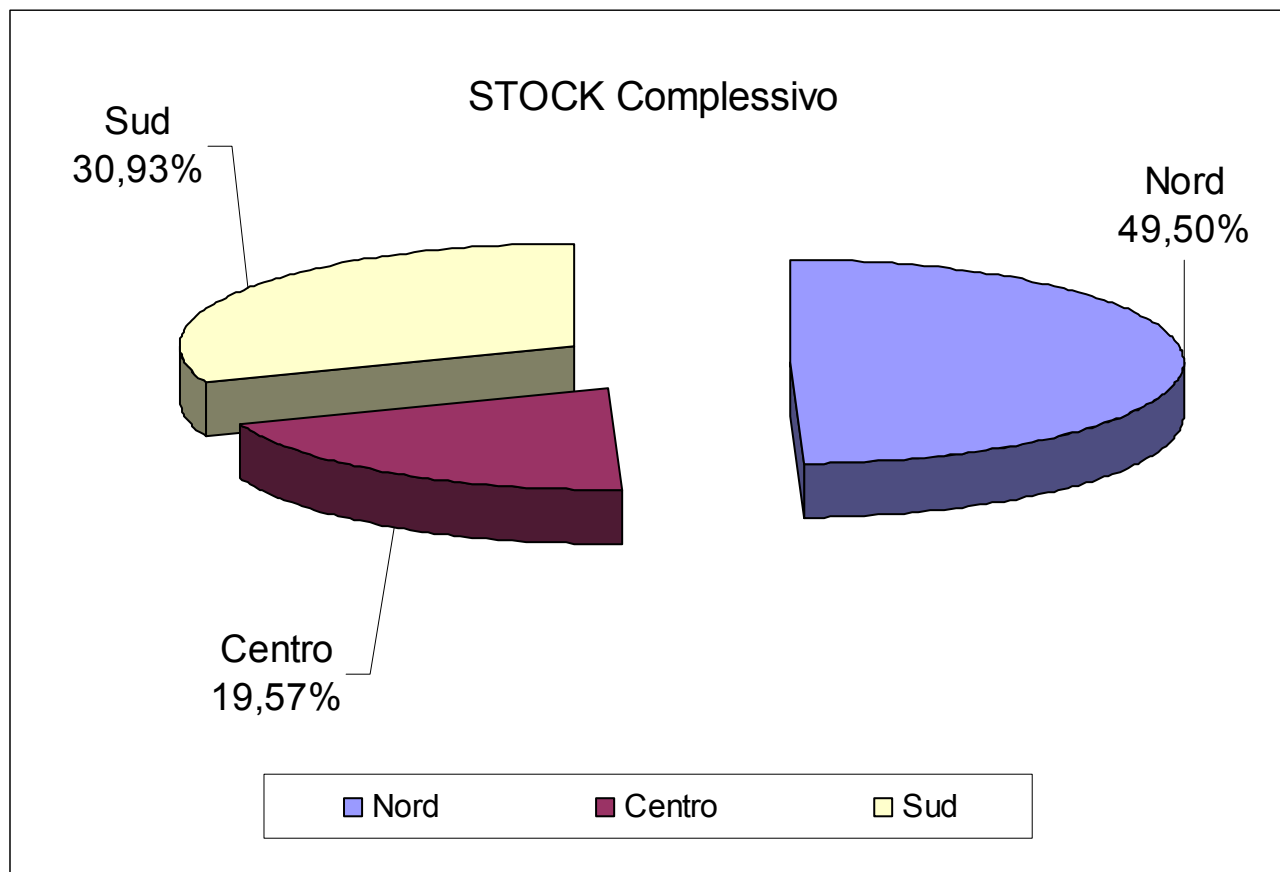


Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2010)

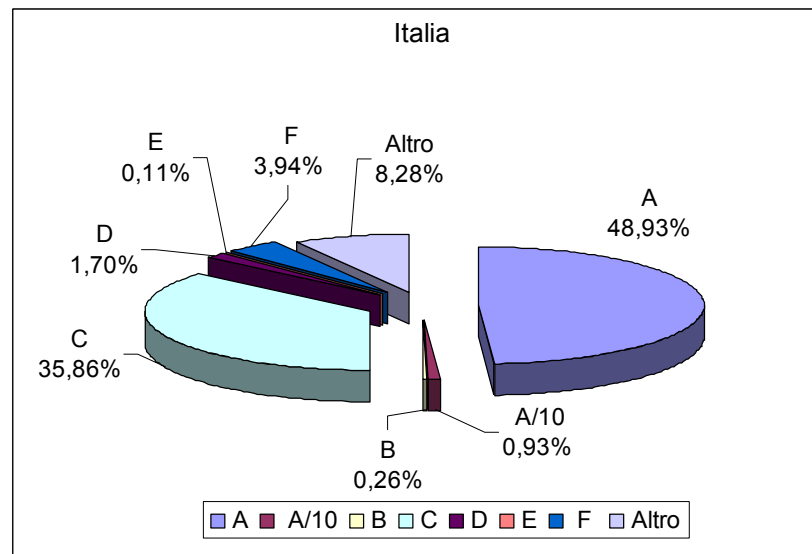
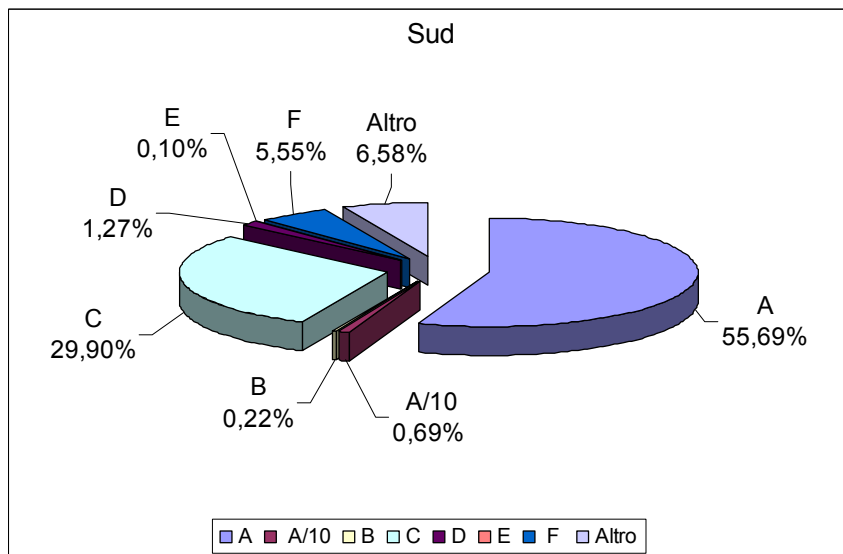
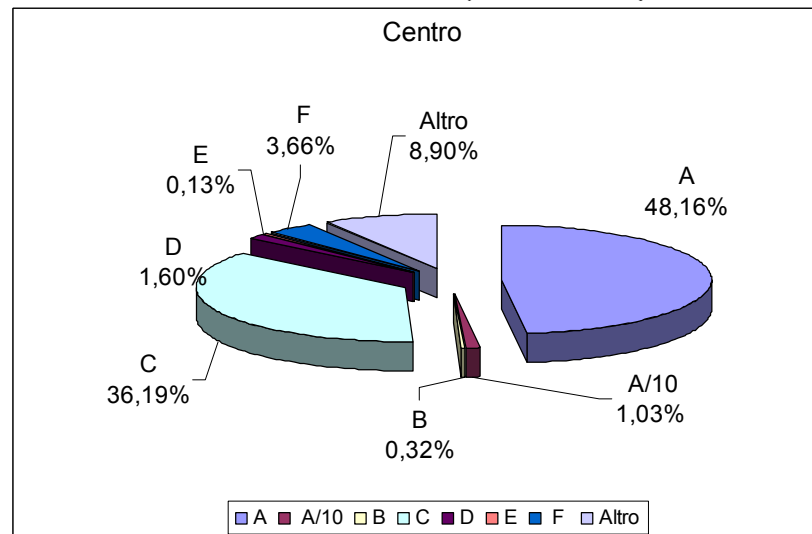
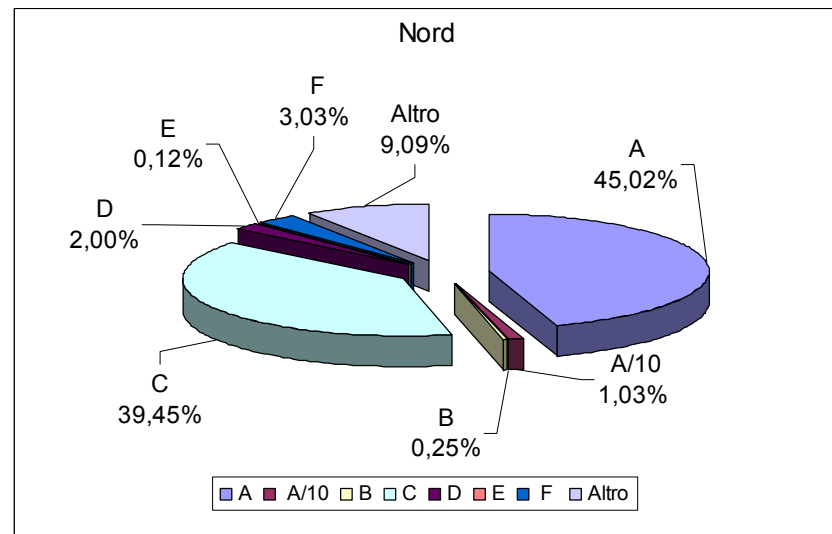


Figura 2: Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2010/2009

La tabella 3 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) relativo alle variazioni¹ di stock distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di 1.423.877 beni immobili in più rispetto a dicembre 2009 composto da 635.743 (44,6%) beni al Nord, 279.968 (19,7%) beni al Centro e 508.166 (35,7%) beni al Sud.

VARIAZIONE ASSOLUTA STOCK 2010/2009 N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	164.499	5.930	1.698	286.975	30.409	1.814	56.915	87.503	635.743
Centro	84.946	3.248	781	118.458	10.579	758	11.840	49.358	279.968
Sud	171.849	7.067	1.263	207.794	19.919	971	26.755	72.548	508.166
Italia	421.294	16.245	3.742	613.227	60.907	3.543	95.510	209.409	1.423.877

Tabella 3: Variazione assoluta 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 dell'1,30% dello stock residenziale (gruppo A) e del 4,88% dello stock del gruppo E oltre che del 5,63% del gruppo D.

VARIAZIONE PERCENTUALE STOCK 2010/2009 Variazione stock per gruppi di categorie e per aree territoriali

	A	A/10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	1,11%	1,75%	2,08%	2,23%	4,78%	4,82%	5,98%	2,98%	1,95%
Centro	1,36%	2,45%	1,90%	2,55%	5,28%	4,74%	2,52%	4,40%	2,17%
Sud	1,51%	5,21%	2,79%	3,46%	8,15%	5,13%	2,37%	5,59%	2,50%
Italia	1,30%	2,68%	2,22%	2,61%	5,63%	4,88%	3,74%	3,91%	2,16%

Tabella 4: Variazione percentuale dello stock complessivo per gruppi di categorie

¹ 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 2010/2009

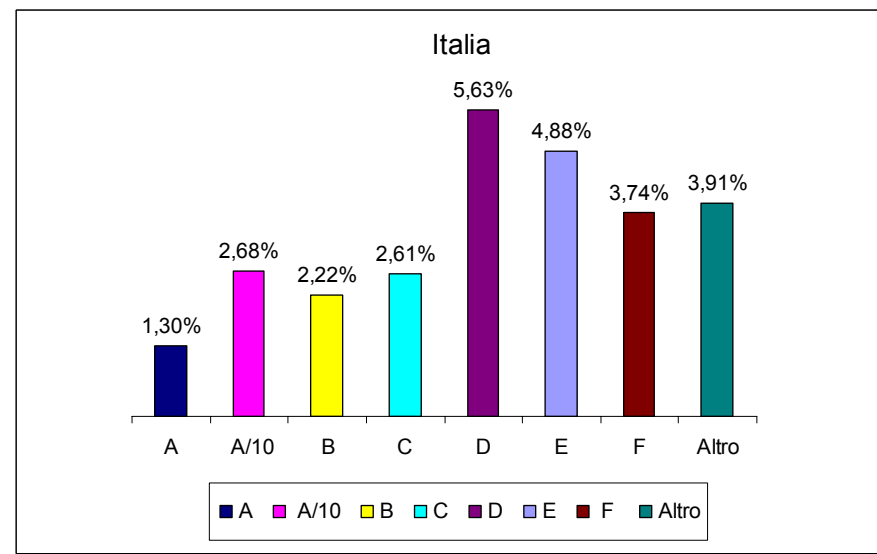
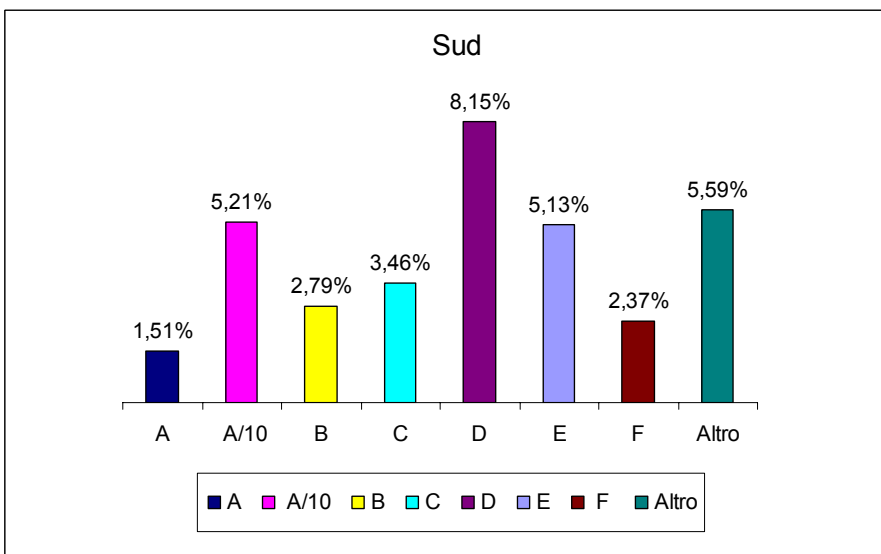
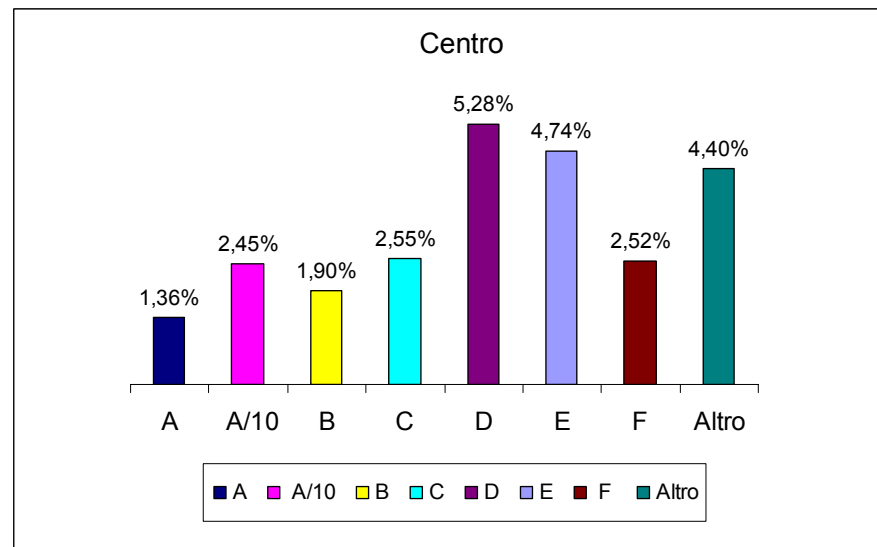
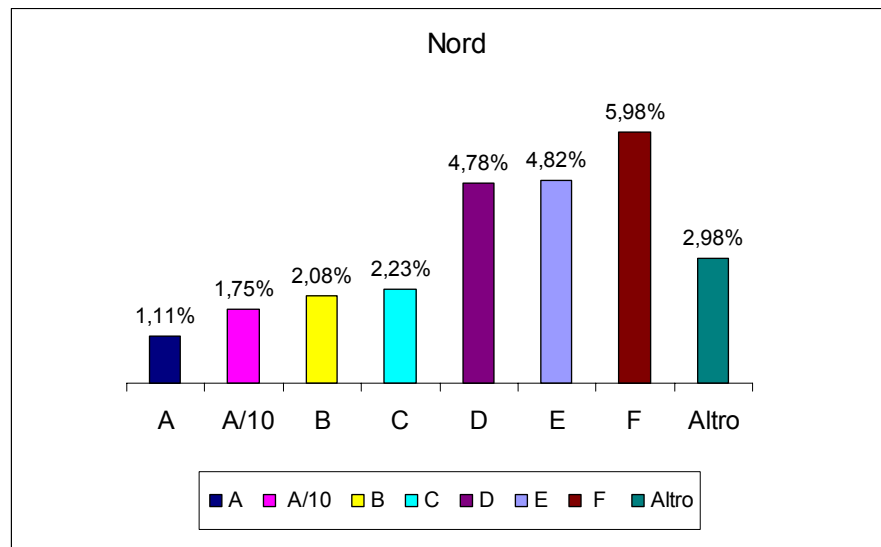


Figura 3: Variazione stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2010)

La tabella 5 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP² complessivo distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di 2.751 miliardi di euro di Valore Imponibile Potenziale ai fini ICI composto da 1.380 miliardi (50,18%) VIP al Nord, 659 miliardi (23,98%) VIP al Centro e 711 miliardi (25,84%) VIP al Sud.

VIP COMPLESSIVO VIP complessivo per gruppi di categorie catastali

	VIP A	VIP A/10	VIP B	VIP C	VIP D	Totale VIP
Nord	793.145.696.827,05	41.806.546.285,88	87.157.117.121,55	172.160.700.046,31	286.192.683.067,20	1.380.462.743.347,99
Centro	410.695.247.475,45	21.333.940.344,68	41.702.768.579,22	87.754.506.232,47	98.306.412.809,33	659.792.875.441,14
Sud	436.091.582.621,10	11.998.226.519,48	46.819.208.391,69	105.685.792.231,97	110.224.417.340,10	710.819.227.104,34
Italia	1.639.932.526.923,60	75.138.713.150,02	175.679.094.092,46	365.600.998.510,76	494.723.513.216,63	2.751.074.845.893,46

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 49.837,85 euro per il gruppo A³, 120.692,74 euro per la categoria A/10, 1.021.823,76 euro per il gruppo B, 15.161,52 per il gruppo C, 433.121,89 per il gruppo D.

VIP MEDIO VIP medio per UIU per gruppi di categorie catastali

	Gruppo A	A/10	Gruppo B	Gruppo C	Gruppo D
Nord	52.930,65	121.487,57	1.043.935,33	13.108,53	429.140,76
Centro	64.808,28	157.113,28	994.604,42	18.429,51	465.922,63
Sud	37.647,12	84.107,78	1.006.669,86	16.995,05	416.984,45
Italia	49.837,85	120.692,74	1.021.823,76	15.161,52	433.121,89

Tabella 6: VIP medio per UIU per gruppi di categorie

² Valore Imponibile Potenziale per il dettaglio si rimanda alla parte metodologica dell'appendice (paragrafo 3.2).

³ 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. 2010)

La figura 4 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo che risulta in maggioranza al Nord con il 50,18%, al Centro per il 23,98% ed al Sud per il 25,84%.

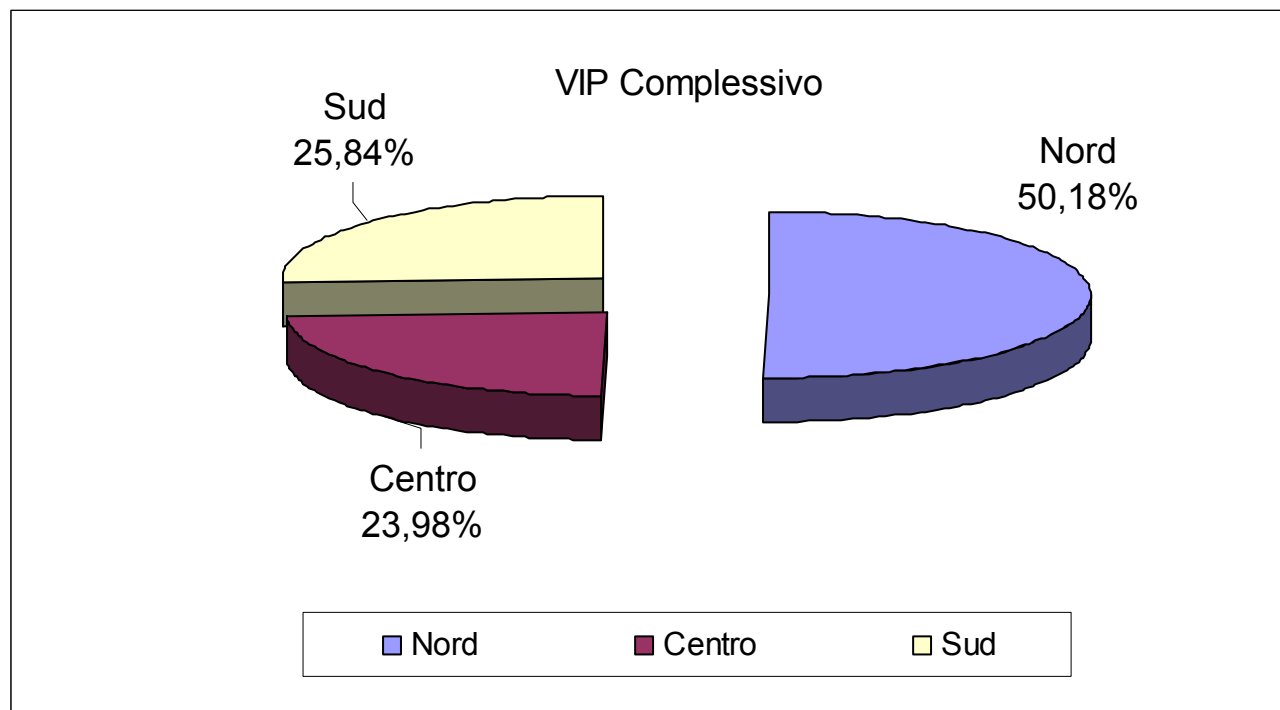


Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2010)

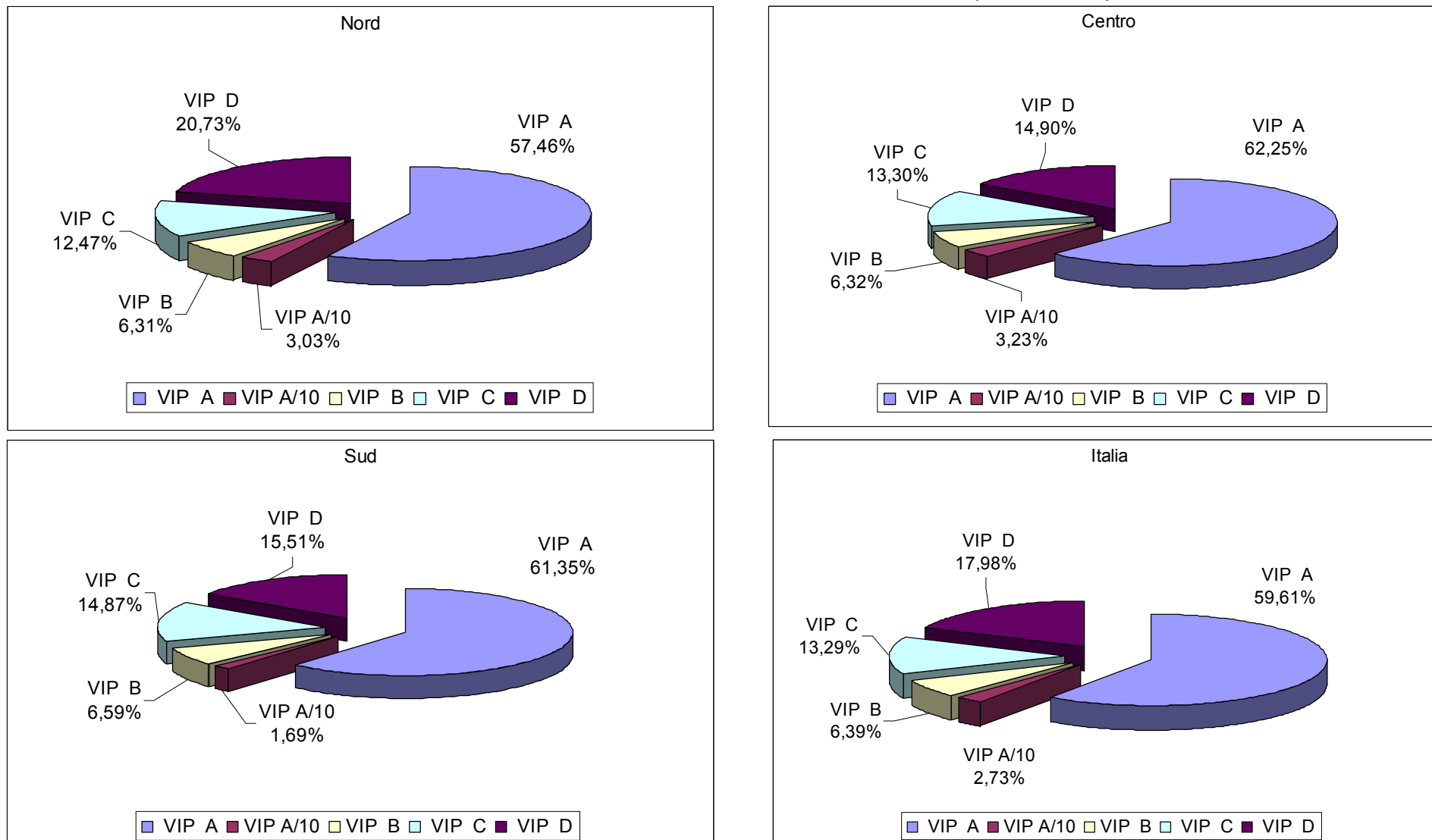


Figura 5: VIP complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2010)

La tabella 7 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu⁴ distinto per categorie residenziali. Si evidenzia un totale nazionale di **32.905.365** unità immobiliari composto da 14.984.620 (45,54%) uiu al Nord, 6.337.080 (19,26%) uiu al Centro e 11.583.665 (35,20%) uiu al Sud.

CATEGORIE RESIDENZIALI N° Unità Immobiliari per Categoria

	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/11	Totale
Nord	19.547	5.135.620	6.384.201	1.945.940	232.536	102.172	1.133.060	23.019	1.789	6.736	14.984.620
Centro	8.209	2.863.472	1.715.732	1.078.196	172.324	43.926	445.821	8.202	523	675	6.337.080
Sud	8.535	3.331.820	3.721.565	2.641.774	663.397	662.428	539.938	3.407	151	10.650	11.583.665
Italia	36.291	11.330.912	11.821.498	5.665.910	1.068.257	808.526	2.118.819	34.628	2.463	18.061	32.905.365

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 2010 rispetto al 2009 per categorie residenziali. Si evidenzia il forte calo delle categorie A/4 (- 6.662 unità) e A/5 (- 30.186 unità) derivante in particolare dall'attuazione dell'art. 1, comma 336 Legge 311/2004 e la riduzione della categoria A/6 (- 24.895 unità) a seguito dell'applicazione dell'art. 2 comma 36 DL 262/2006. Si registra infine una lieve riduzione della categoria A/1 (-94 unità).

VARIAZIONE CATEGORIE RESIDENZIALI 2010/2009 N° Unità Immobiliari per Categoria

	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/11	Totale
Nord	13	107.369	65.145	- 16.023	- 9.987	- 5.629	22.782	133	2	694	164.499
Centro	- 14	54.310	24.883	- 529	- 6.513	- 1.617	14.347	74	8	- 3	84.946
Sud	- 93	76.216	93.925	9.890	- 13.686	- 17.649	23.315	- 6	2	- 65	171.849
Italia	- 94	237.895	183.953	- 6.662	- 30.186	- 24.895	60.444	201	12	626	421.294

Tabella 8: Categorie residenziali – Variazione Stock per categoria

⁴ Unità Immobiliari Urbane per il dettaglio si rimanda al paragrafo 3.1 relativo alle definizioni.

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2010)

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 35,93% è costituito da unità appartenenti alla categoria A/3 presente in maggioranza relativa al Nord con il 42,61%, il 34,43% è costituito dalla categoria A/2 presente in maggioranza relativa al Centro con il 45,19%, infine il 17,22% è costituito dalla categoria A/4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 22,81%.

CATEGORIE RESIDENZIALI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/11	Totale
Nord	0,13%	34,27%	42,61%	12,99%	1,55%	0,68%	7,56%	0,15%	0,01%	0,04%	100%
Centro	0,13%	45,19%	27,07%	17,01%	2,72%	0,69%	7,04%	0,13%	0,01%	0,01%	100%
Sud	0,07%	28,76%	32,13%	22,81%	5,73%	5,72%	4,66%	0,03%	0,00%	0,09%	100%
Italia	0,11%	34,43%	35,93%	17,22%	3,25%	2,46%	6,44%	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 114,75 m² per unità e di 21,33 m² per vano.

CATEGORIE RESIDENZIALI Superfici medie

	Superficie media per unità	Superficie media del vano
Nord	114,86	20,86
Centro	116,43	20,77
Sud	113,69	22,32
Italia	114,75	21,33

Tabella 10: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2010)

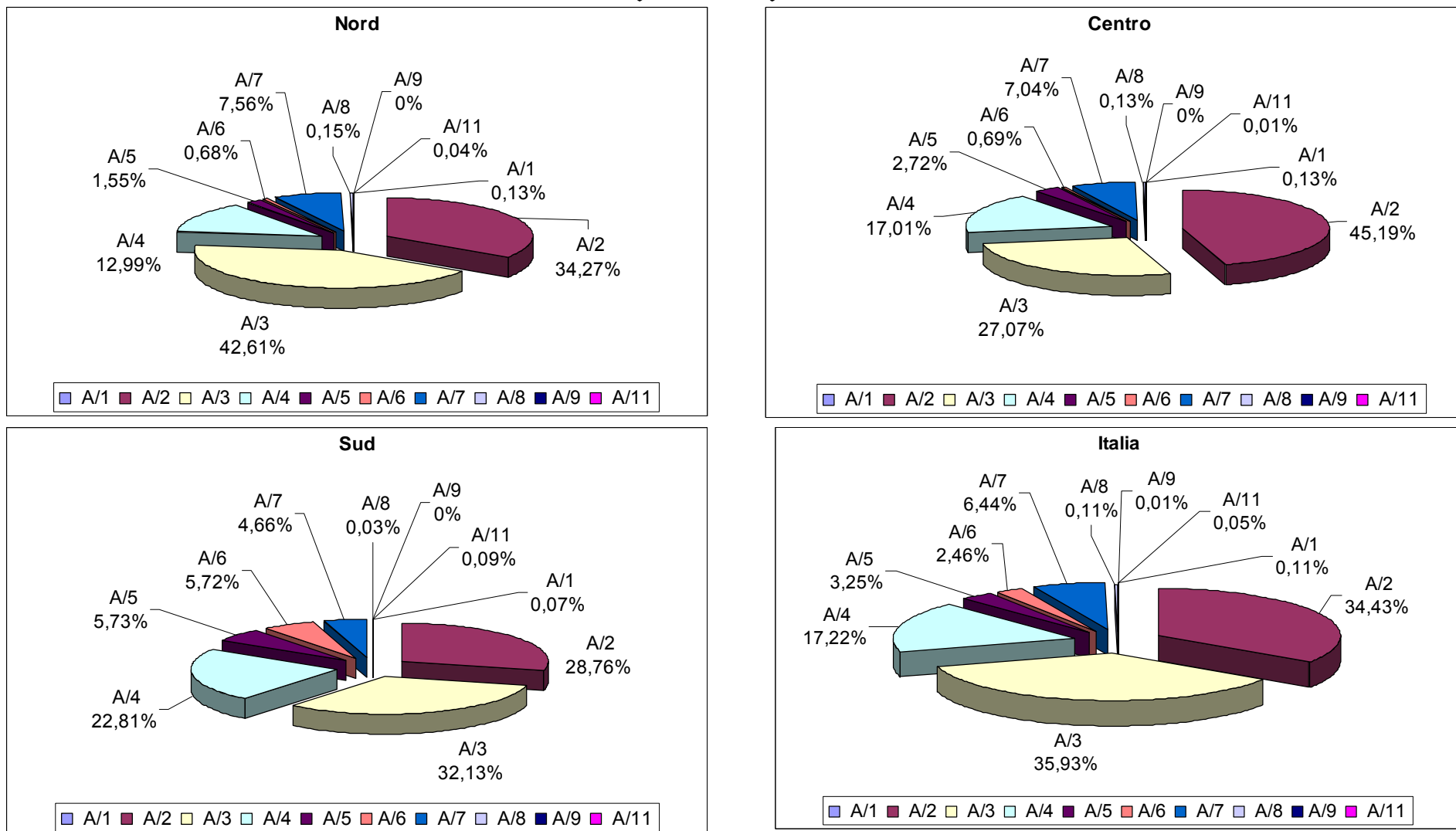


Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE RESIDENZIALE A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

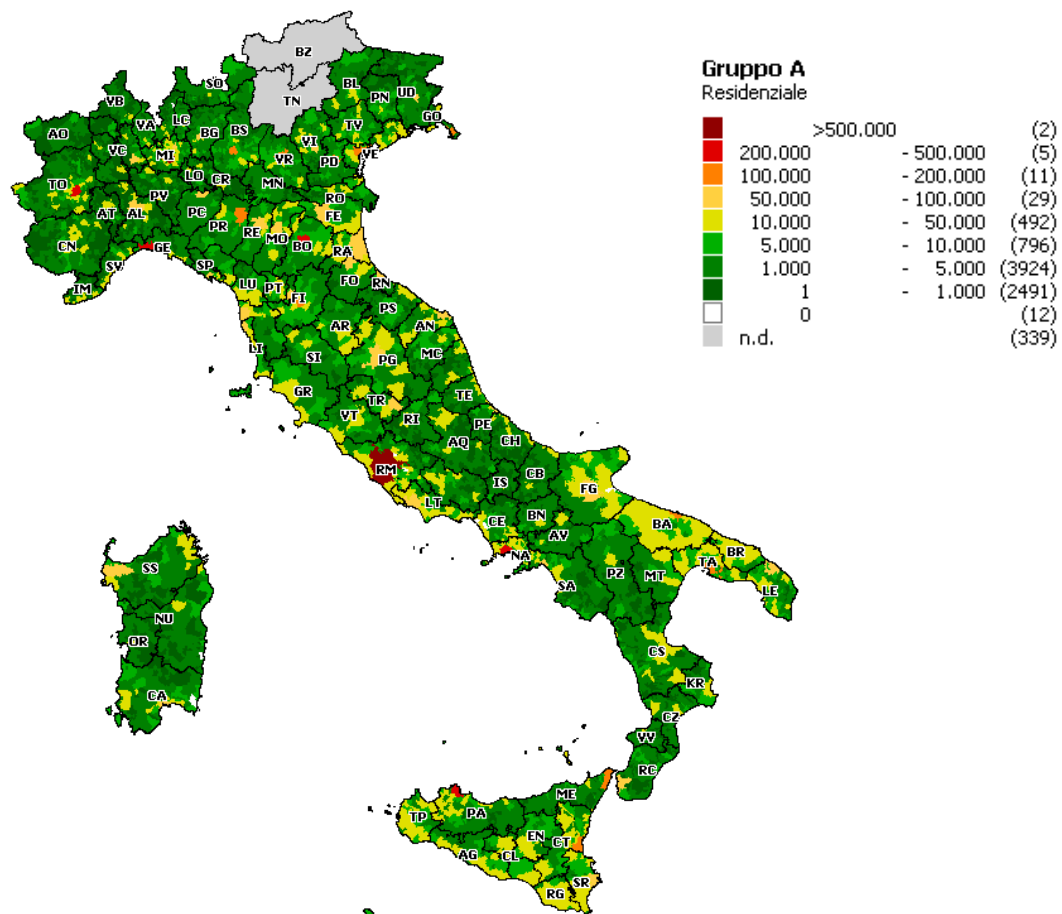


Figura 7: Stock residenziale per comune

QUADRO RIASSUNTIVO
N° MEDIO DI VANI PER UIU CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2010)

CATEGORIE RESIDENZIALI
N° medio vani per Categoria

	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/11
Nord	11,29	5,75	5,21	4,57	3,23	4,04	7,95	15,18	19,22	3,40
Centro	11,07	5,87	5,45	4,62	3,07	3,17	7,76	17,84	26,70	2,69
Sud	10,44	6,27	5,48	4,05	1,88	2,35	7,42	14,77	27,95	2,52
Italia	11,04	5,94	5,33	4,34	2,36	2,61	7,77	15,77	21,34	2,86

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

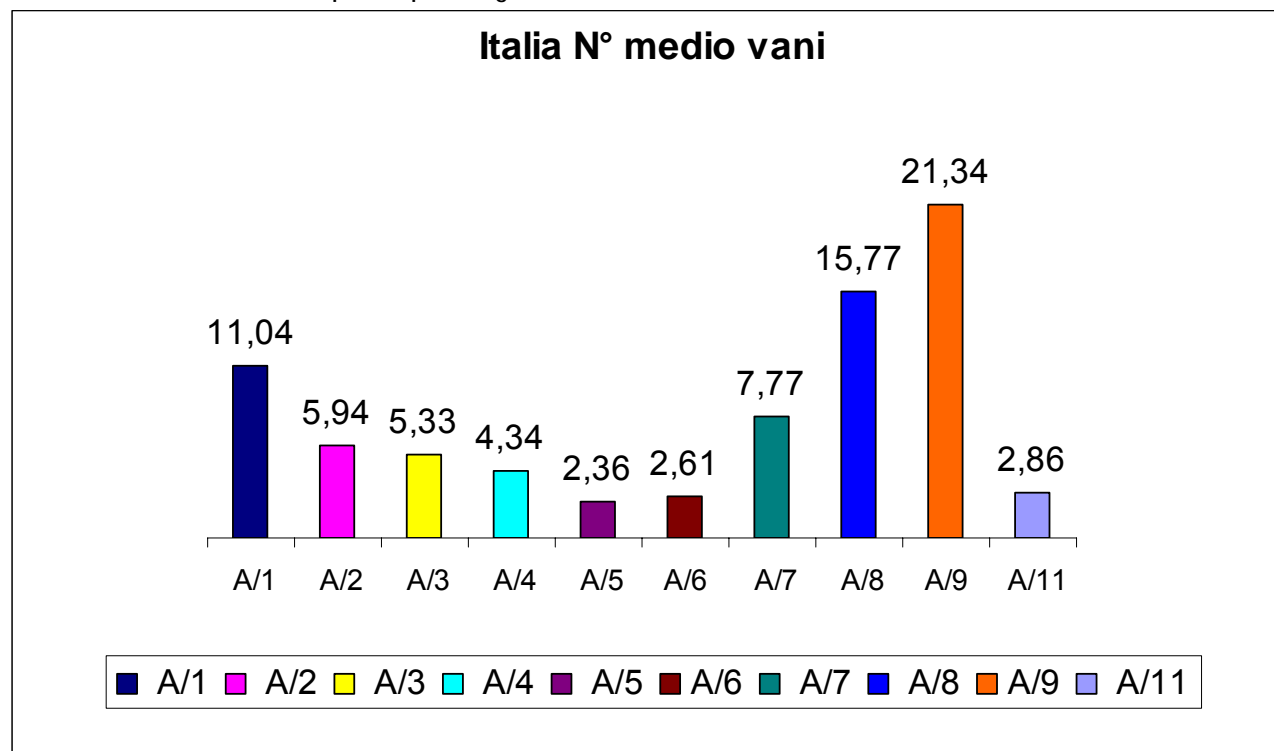


Figura 8: N° medio vani per categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2010)

La tabella **12** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu della categoria **A/10**. Si evidenzia un totale nazionale di **622.562** unità immobiliari composto da 344.122 (55,28%) uiu al Nord, 135.787 (21,81%) uiu al Centro e 142.653 (22,91%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE n° Unità Immobiliari per Categoria		
	A/10	%
<i>Nord</i>	344.122	55,28%
<i>Centro</i>	135.787	21,81%
<i>Sud</i>	142.653	22,91%
<i>Italia</i>	622.562	100%

Tabella 12: Categorie ordinarie Stock e quote per categoria A/10

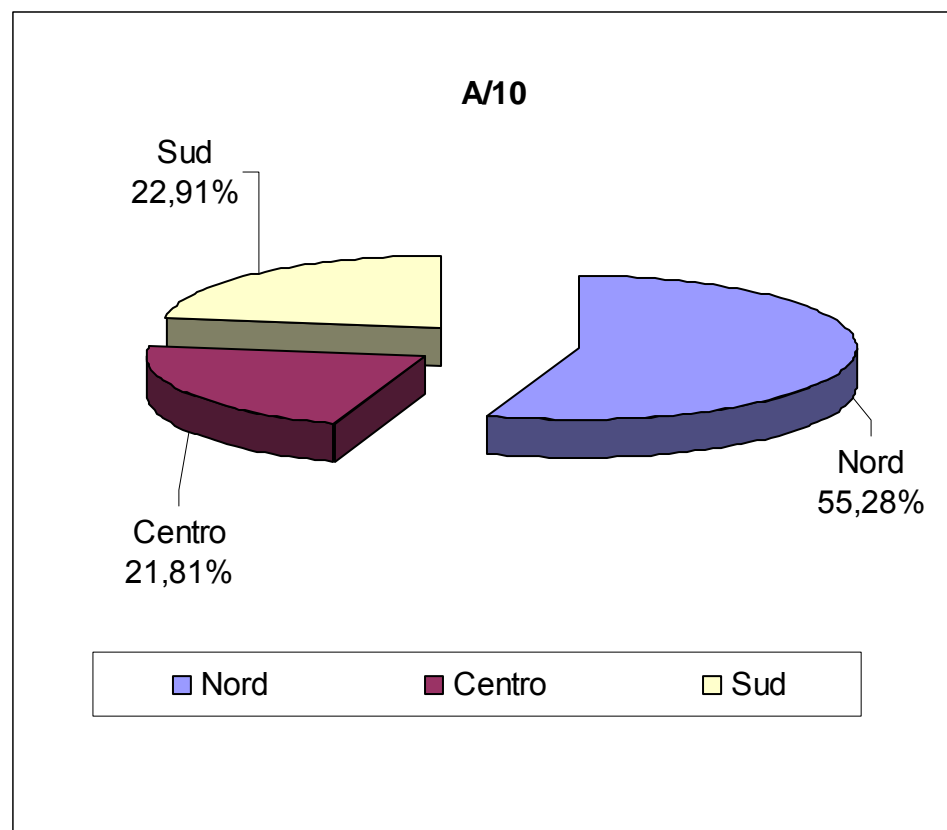


Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria A/10

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE UFFICI A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

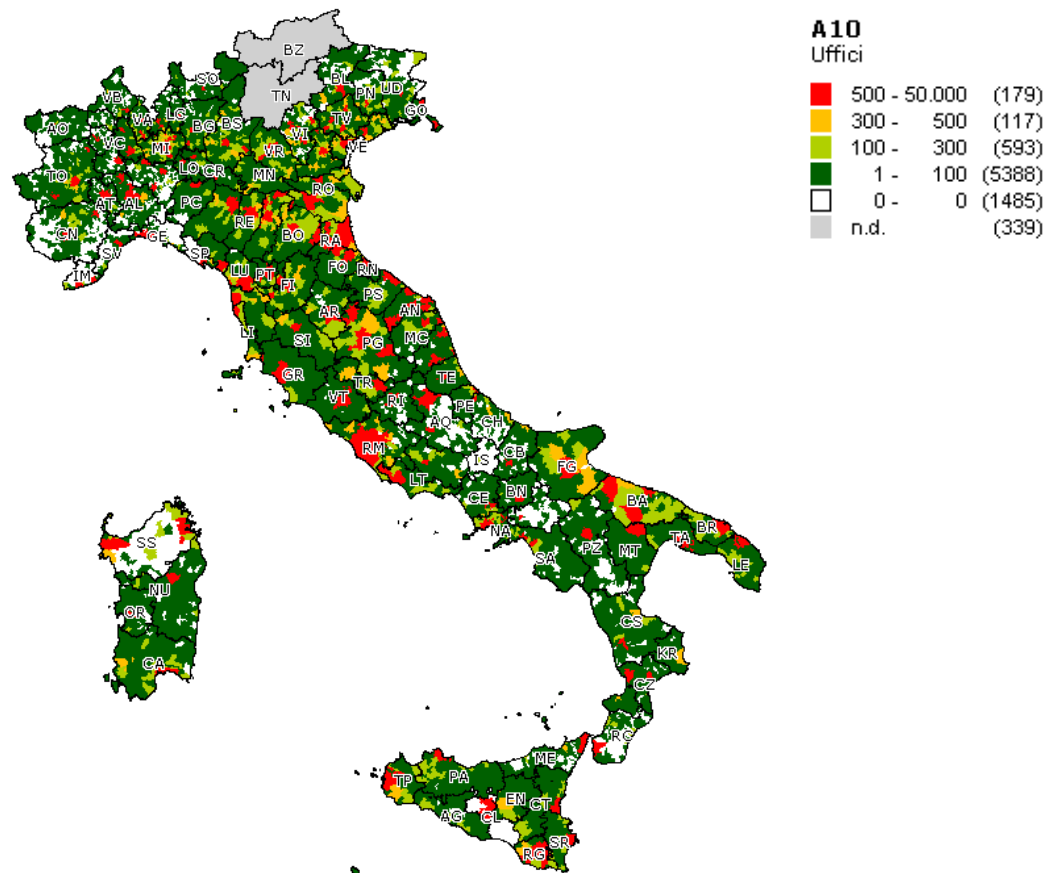


Figura 10: Stock uffici per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2010)**

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 **171.927** unità immobiliari composto da 83.489 (48,56%) uiu al Nord, 41.929 (24,39%) uiu al Centro e 46.509 (27,05%) uiu al Sud.

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

	B/1	B/2	B/3	B/4	B/5	B/6	B/7	B/8	TOTALE
Nord	20.361	3.041	176	17.647	29.941	1.432	8.587	2.304	83.489
Centro	9.059	1.466	131	6.886	10.367	719	6.184	7.117	41.929
Sud	11.081	1.473	410	11.702	13.595	417	3.705	4.126	46.509
Italia	40.501	5.980	717	36.235	53.903	2.568	18.476	13.547	171.927

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 31,35% è costituito da unità appartenenti alla categoria B/5 presente in maggioranza relativa al Nord con il 35,86%, il 23,56% è costituito dalla categoria B/1 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,39%, infine da rilevare il 21,08% è costituito dalla categoria B/4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 25,16%.

**CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	B/1	B/2	B/3	B/4	B/5	B/6	B/7	B/8	TOTALE
Nord	24,39%	3,64%	0,21%	21,14%	35,86%	1,72%	10,29%	2,76%	100%
Centro	21,61%	3,50%	0,31%	16,42%	24,73%	1,71%	14,75%	16,97%	100%
Sud	23,83%	3,17%	0,88%	25,16%	29,23%	0,90%	7,97%	8,87%	100%
Italia	23,56%	3,48%	0,42%	21,08%	31,35%	1,49%	10,75%	7,88%	100%

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

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2010)

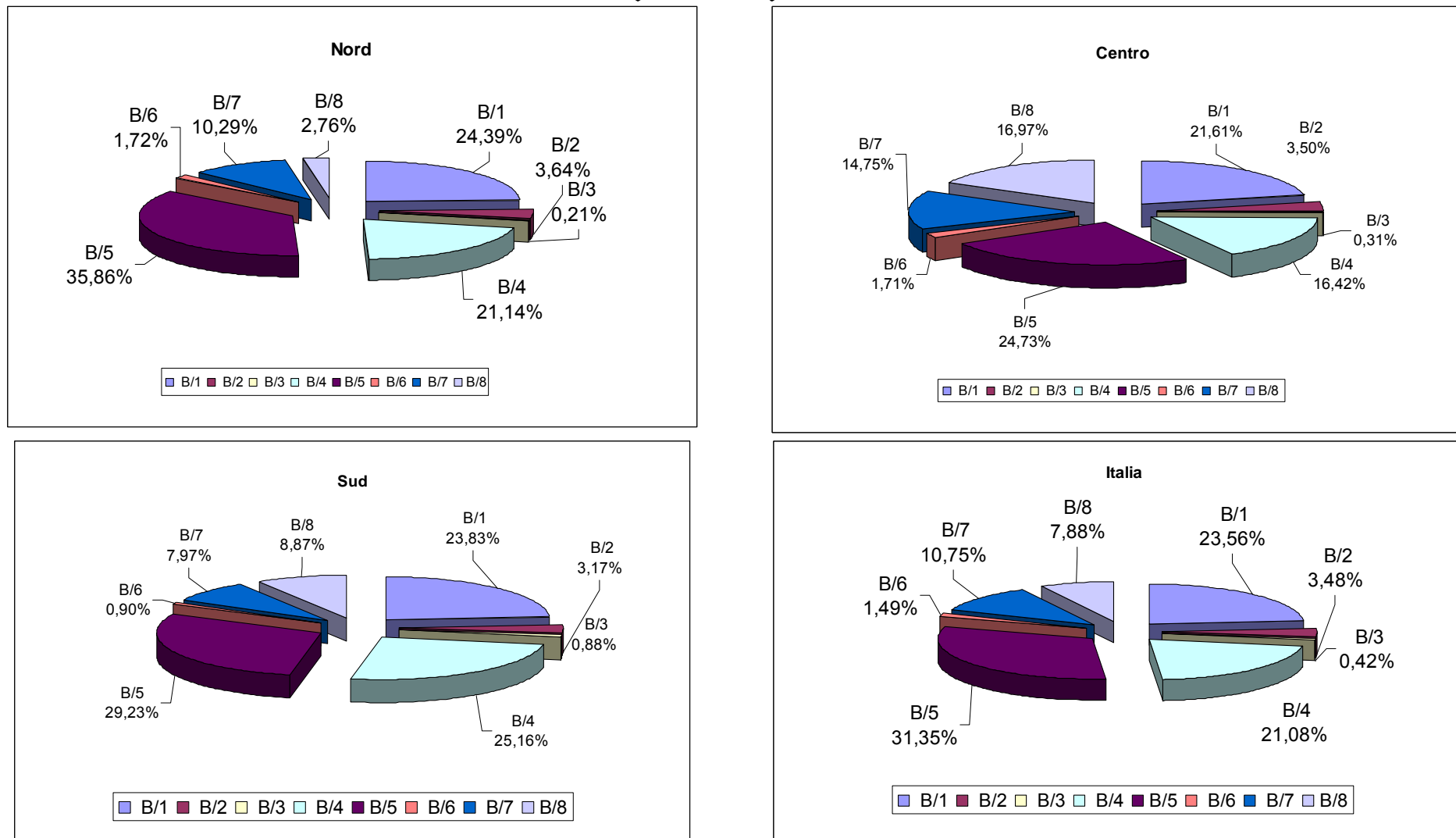


Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria B

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO B A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

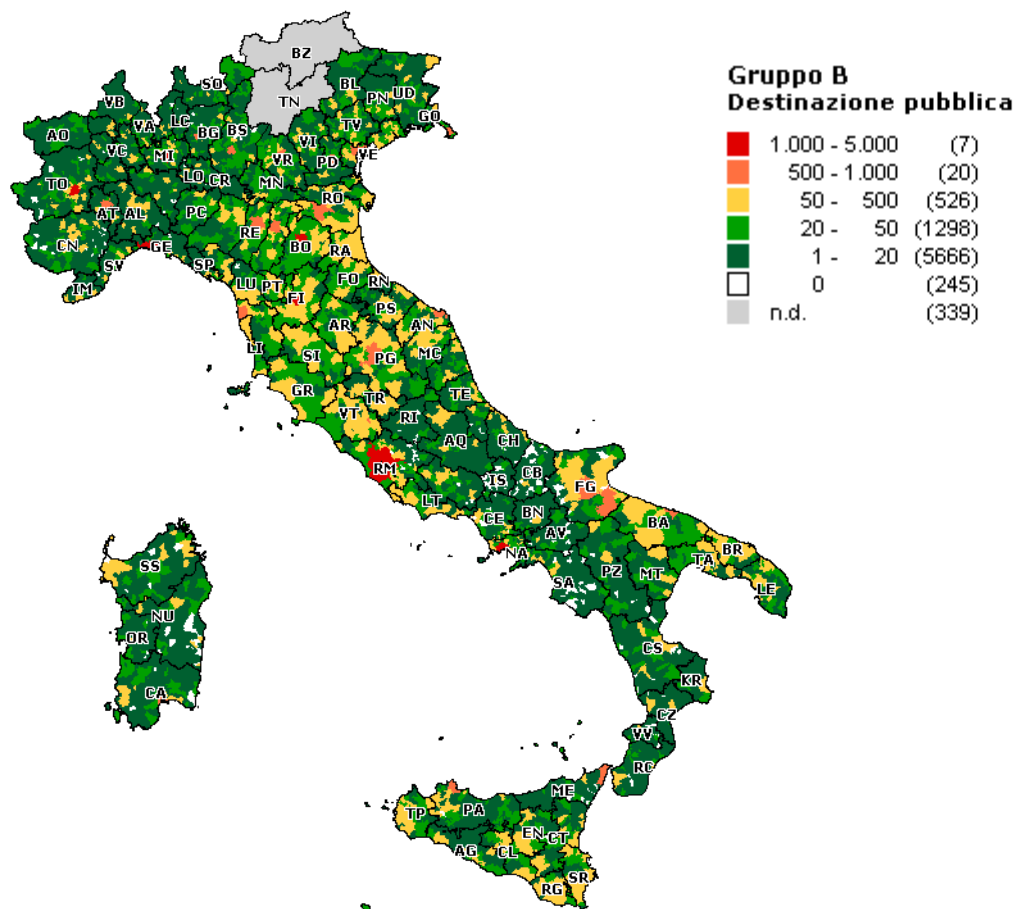


Figura 12: Stock gruppo B per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2010)**

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 **24.113.738** unità immobiliari composto da 13.133.486 (54,46%) uiu al Nord, 4.761.630 (19,75%) uiu al Centro e 6.218.622 (25,79%) uiu al Sud.

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

	C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7	TOTALE
Nord	758.012	2.254.028	303.971	14.094	94	9.608.269	195.018	13.133.486
Centro	422.200	1.379.666	133.192	4.850	193	2.801.487	20.042	4.761.630
Sud	732.184	2.354.449	184.029	1.729	26	2.931.470	14.735	6.218.622
Italia	1.912.396	5.988.143	621.192	20.673	313	15.341.226	229.795	24.113.738

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 63,62% è costituito da unità appartenenti alla categoria C/6 presente in maggioranza al Nord con il 73,16%, il 24,83% è costituito dalla categoria C/2 presente in maggioranza al Sud con il 37,86%.

**CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7	TOTALE
Nord	5,77%	17,16%	2,31%	0,11%	0,00%	73,16%	1,48%	100%
Centro	8,87%	28,97%	2,80%	0,10%	0,00%	58,83%	0,42%	100%
Sud	11,77%	37,86%	2,96%	0,03%	0,00%	47,14%	0,24%	100%
Italia	7,93%	24,83%	2,58%	0,09%	0,00%	63,62%	0,95%	100%

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

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2010)**

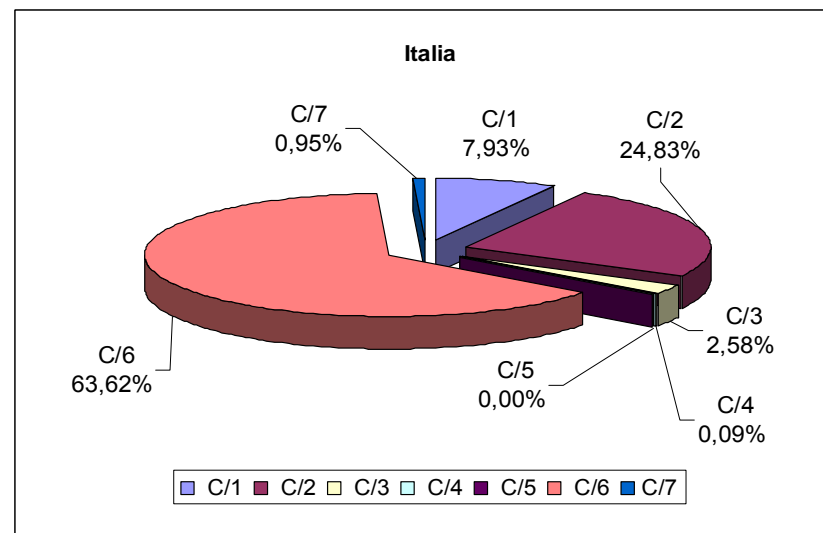
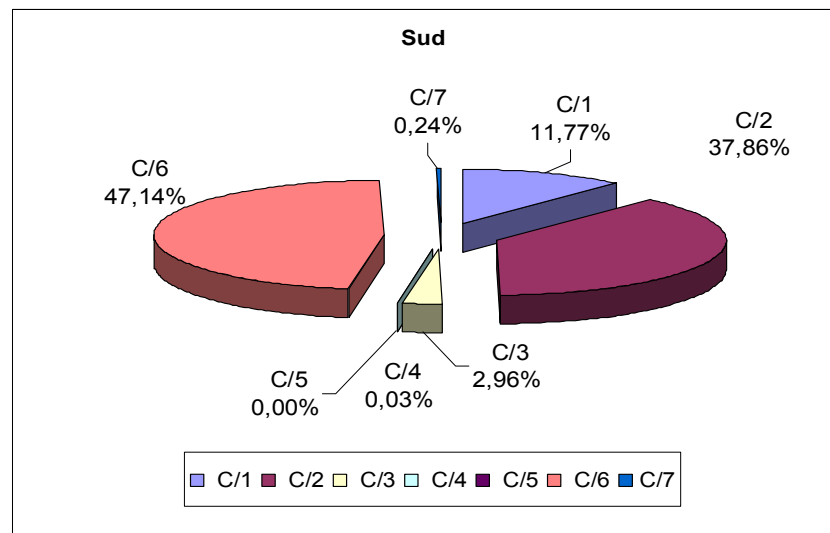
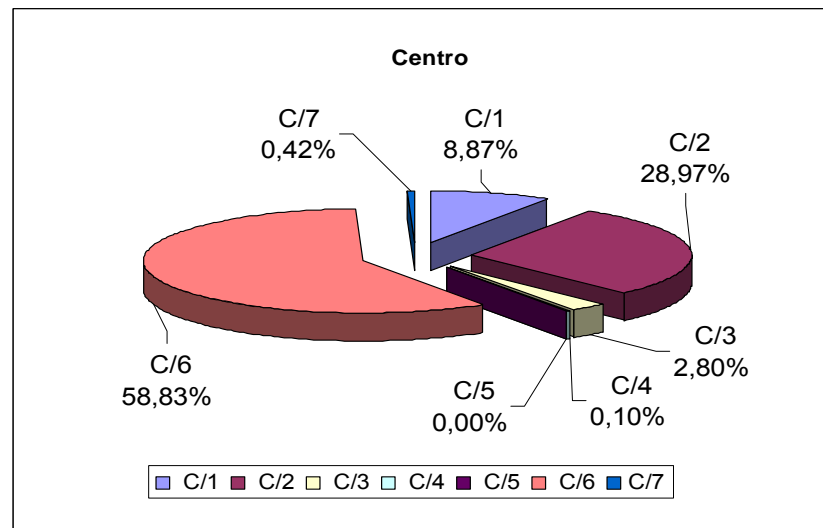
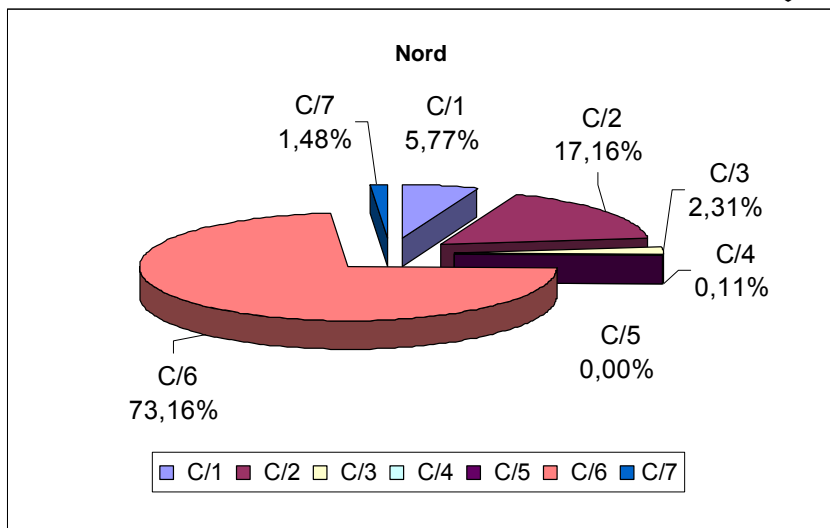


Figura 13: Quote di stock complessivo per categoria C

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO C A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

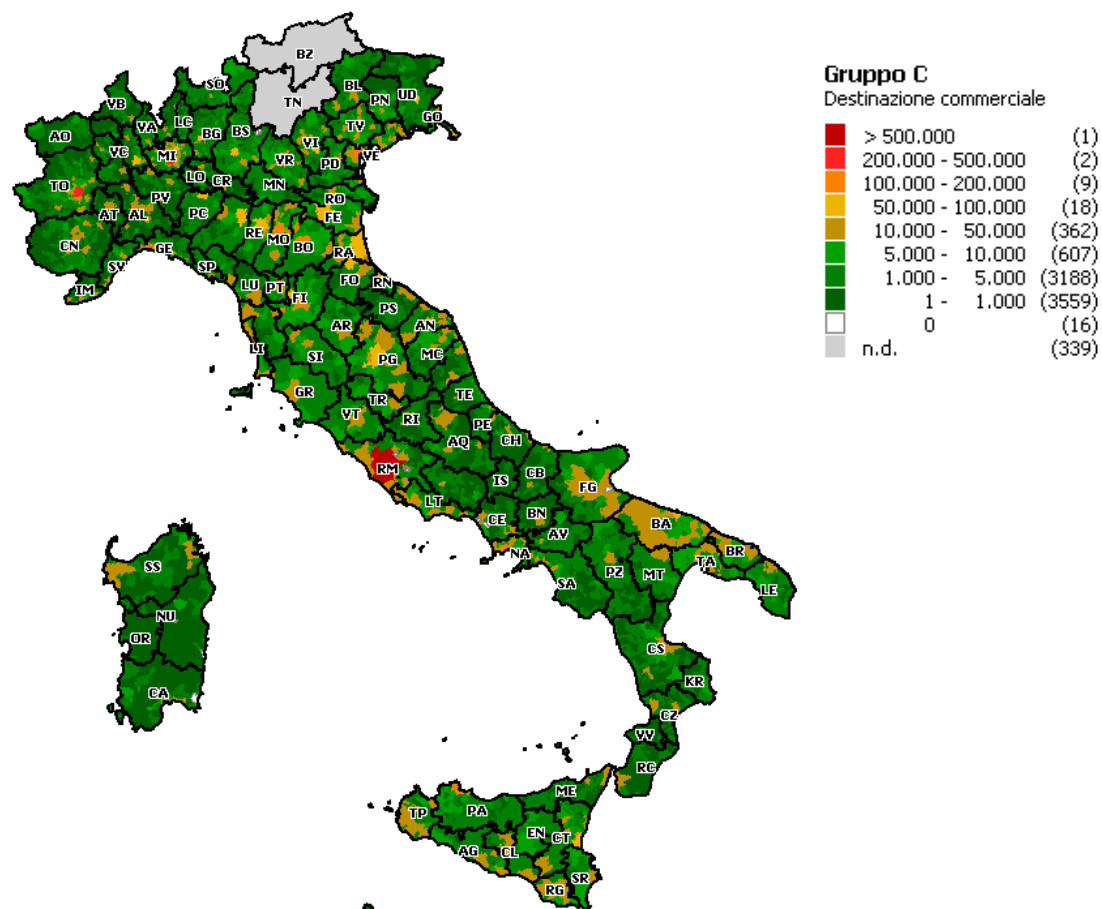


Figura 14: Stock gruppo C per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2010)

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 **1.142.227** unità immobiliari composto da 666.897 (58,39%) uiu al Nord, 210.993 (18,47%) uiu al Centro e 264.337 (23,14%) uiu al Sud.

CATEGORIE SPECIALI n° Unità Immobiliari per Categoria

	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	Totali
Nord	221.243	27.071	5.346	1.588	12.598	13.207	167.827	107.426	2.367	108.224	666.897
Centro	77.080	12.736	2.763	783	3.962	6.326	41.358	32.233	115	33.637	210.993
Sud	98.628	14.494	2.809	1.789	3.821	6.641	45.917	51.389	519	38.330	264.337
Italia	396.951	54.301	10.918	4.160	20.381	26.174	255.102	191.048	3.001	180.191	1.142.227

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 34,75% è costituito da unità appartenenti alla categoria **D/1** presente in maggioranza relativa al Sud con il 37,31%, il 22,33% è costituito dalla categoria **D/7** presente in maggioranza relativa al Nord con il 25,17%.

CATEGORIE SPECIALI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	Totali
Nord	33,17%	4,06%	0,80%	0,24%	1,89%	1,98%	25,17%	16,11%	0,35%	16,23%	100%
Centro	36,53%	6,04%	1,31%	0,37%	1,88%	3,00%	19,60%	15,28%	0,05%	15,94%	100%
Sud	37,31%	5,48%	1,06%	0,68%	1,45%	2,51%	17,37%	19,44%	0,20%	14,50%	100%
Italia	34,75%	4,75%	0,96%	0,36%	1,78%	2,29%	22,33%	16,73%	0,26%	15,78%	100%

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

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2010)

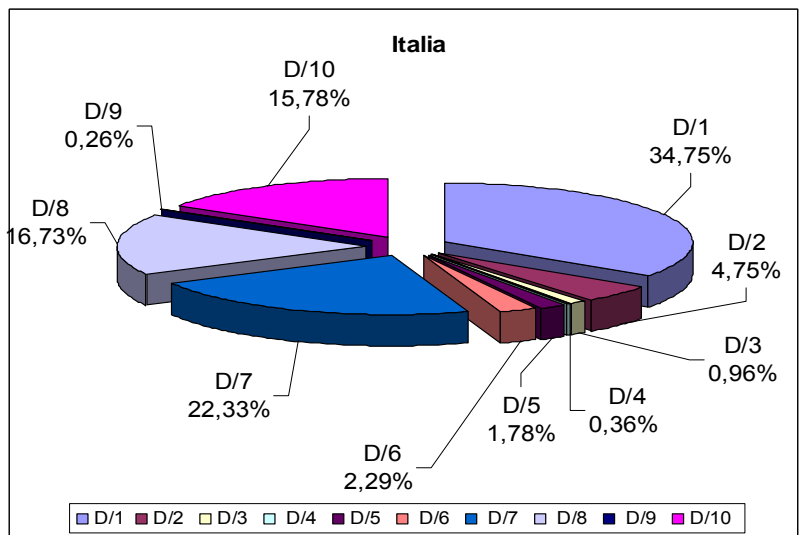
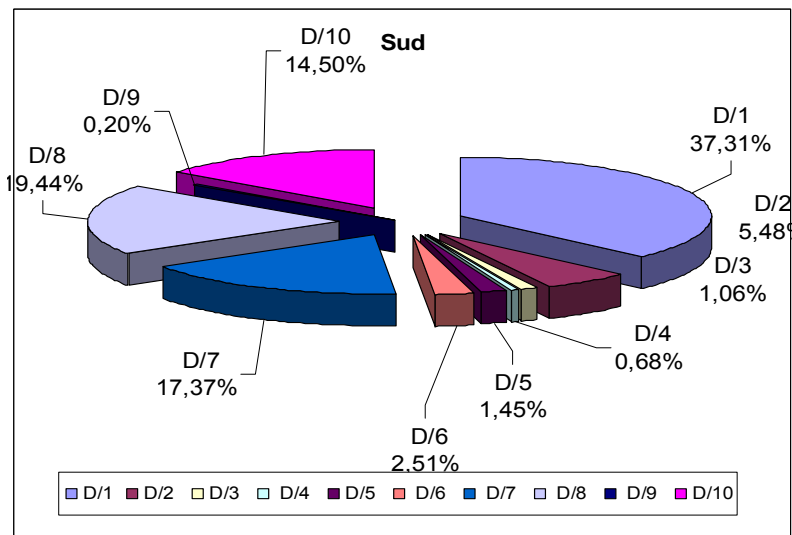
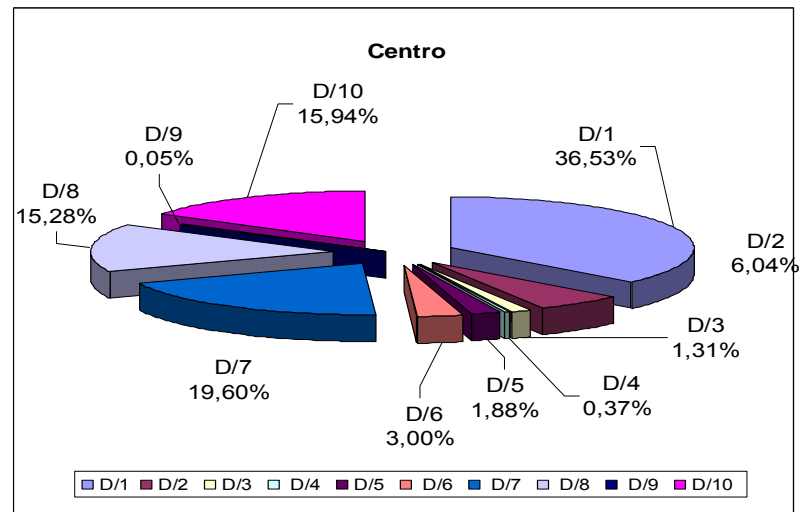
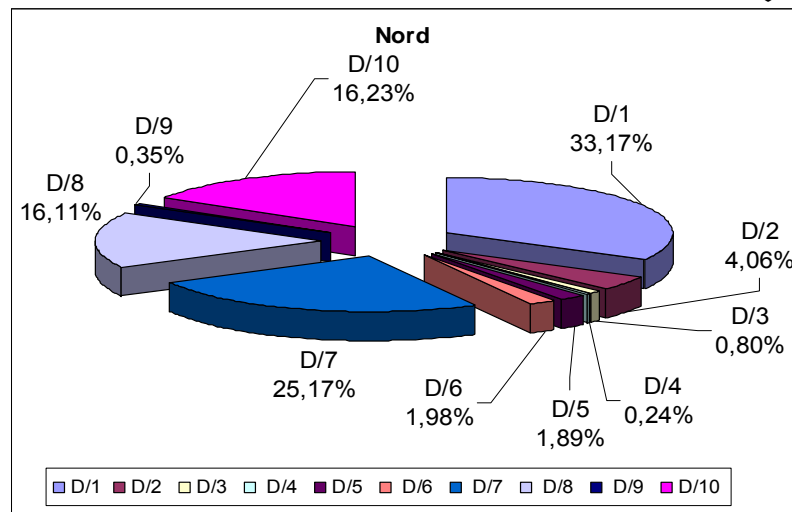


Figura 15: Quote di stock complessivo per categoria D

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO D A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

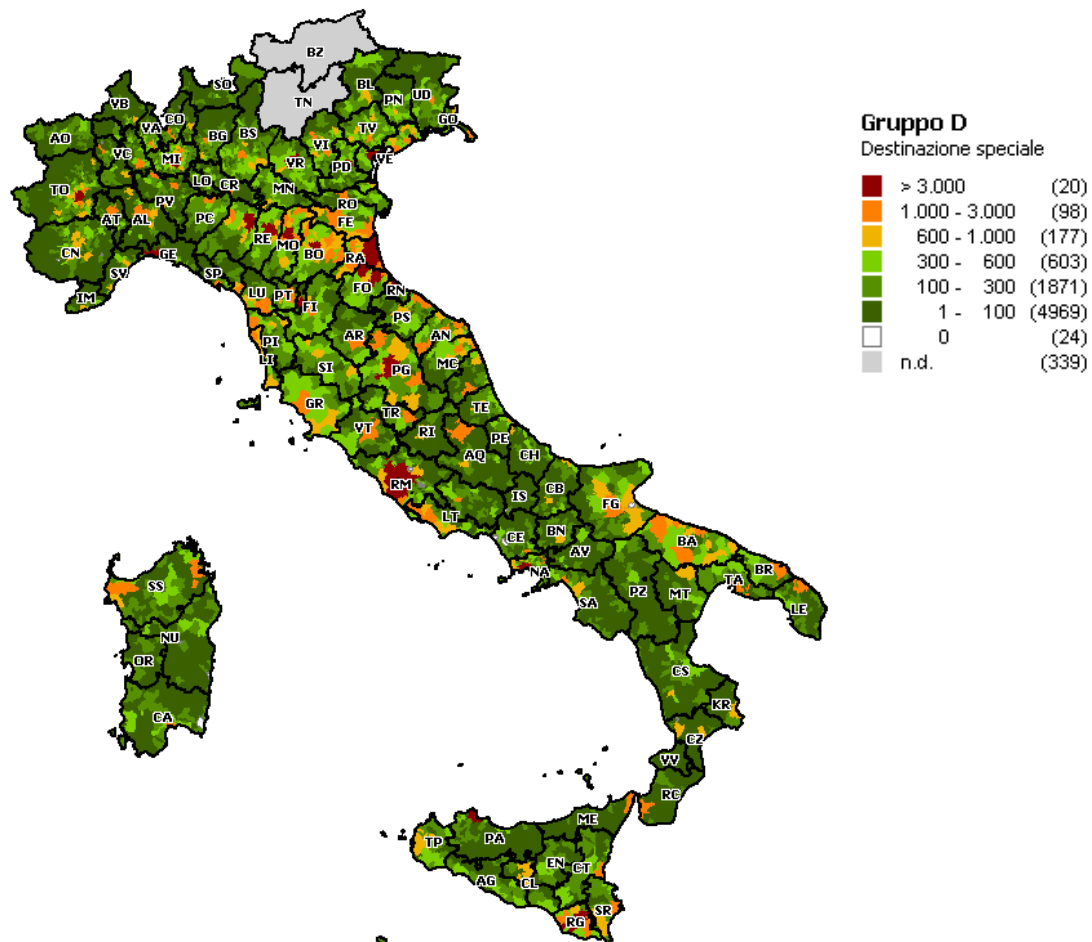


Figura 16: Stock gruppo D per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE
(dic. 2010)**

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 **76.096** unità immobiliari composto da 39.435 (51,82%) uiu al Nord, 16.761 (22,03%) uiu al Centro e 19.900 (26,15%) uiu al Sud.

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

	E/1	E/2	E/3	E/4	E/5	E/6	E/7	E/8	E/9	Totali
Nord	3.272	20	18.016	357	156	380	2.217	600	14.417	39.435
Centro	1.316	8	7.814	87	48	340	1.401	184	5.563	16.761
Sud	2.387	23	10.047	220	130	422	2.656	171	3.844	19.900
Italia	6.975	51	35.877	664	334	1.142	6.274	955	23.824	76.096

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 47,15% è costituito da unità appartenenti alla categoria E/3 presente in maggioranza relativa al Sud con il 50,49%, il 31,31% è costituito dalla categoria E/9 presente in maggioranza relativa al Nord con il 36,56%.

**CATEGORIE PARTICOLARI
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	E/1	E/2	E/3	E/4	E/5	E/6	E/7	E/8	E/9	Totali
Nord	8,30%	0,05%	45,69%	0,91%	0,40%	0,96%	5,62%	1,52%	36,56%	100%
Centro	7,85%	0,05%	46,62%	0,52%	0,29%	2,03%	8,36%	1,10%	33,19%	100%
Sud	11,99%	0,12%	50,49%	1,11%	0,65%	2,12%	13,35%	0,86%	19,32%	100%
Italia	9,17%	0,07%	47,15%	0,87%	0,44%	1,50%	8,24%	1,25%	31,31%	100%

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

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE (dic. 2010)

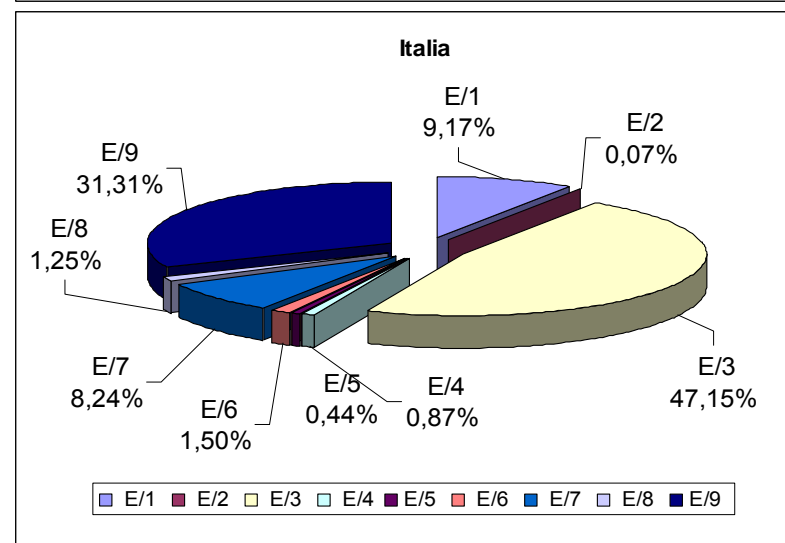
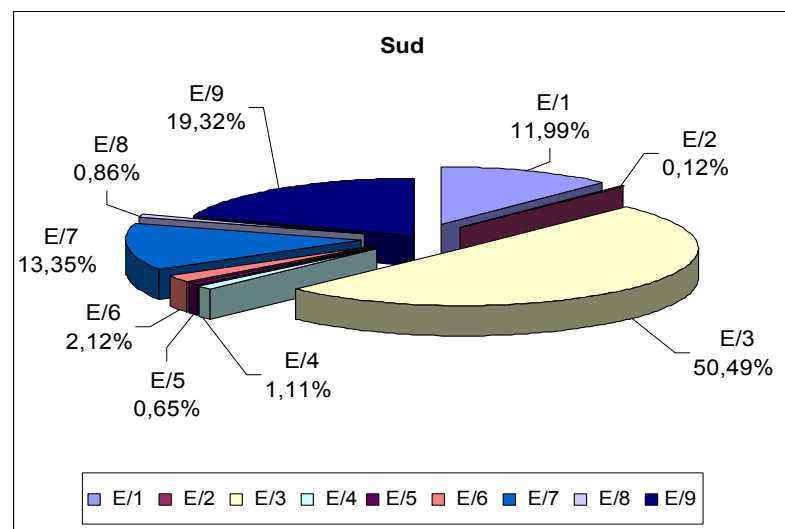
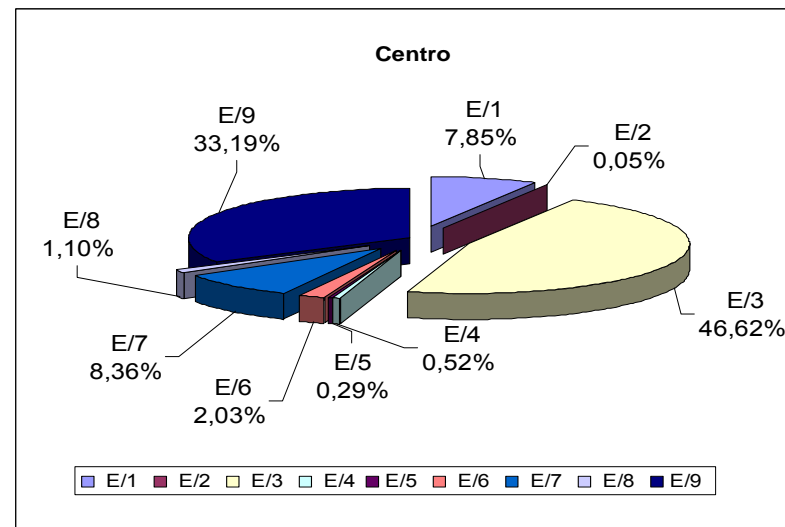
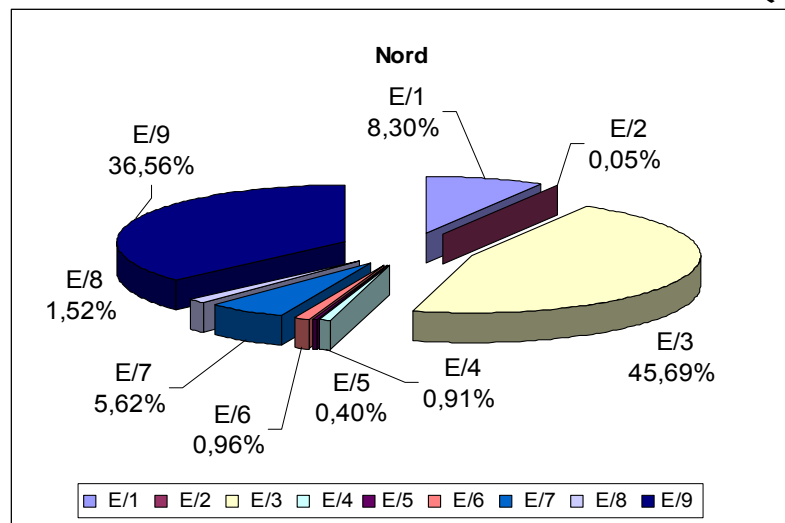


Figura 17: Quote di stock complessivo per categoria E

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO E A LIVELLO COMUNALE (dic. 2010)

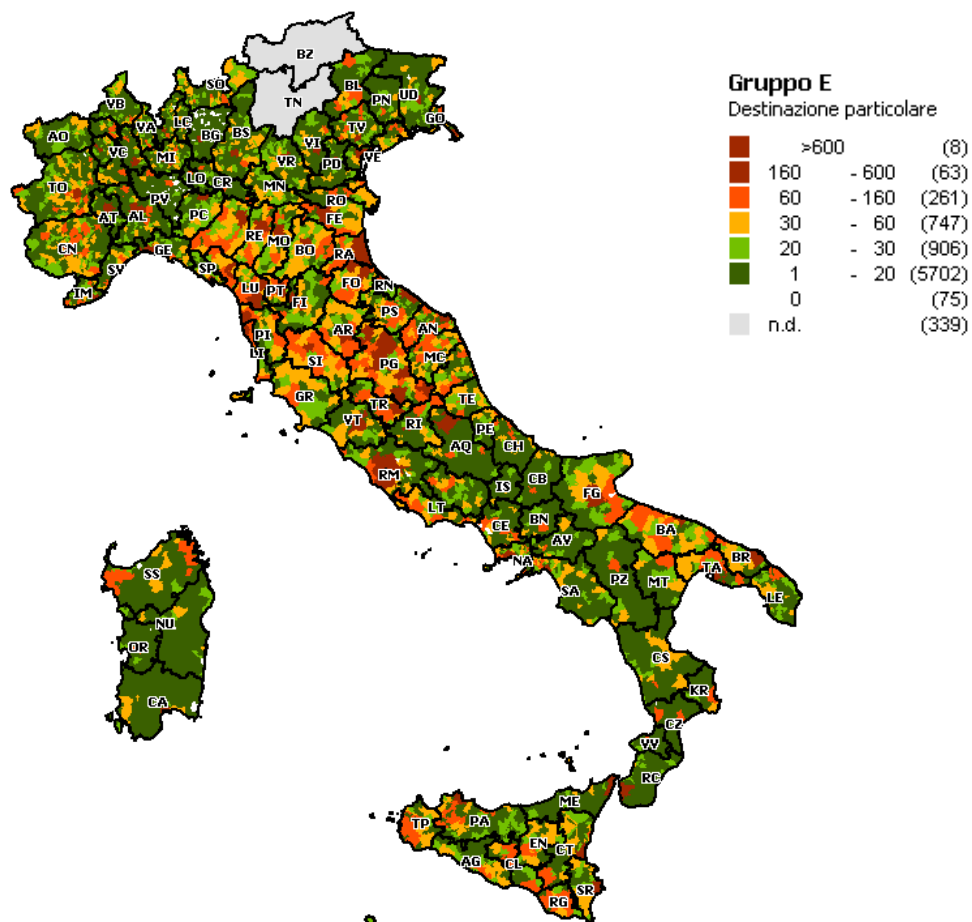


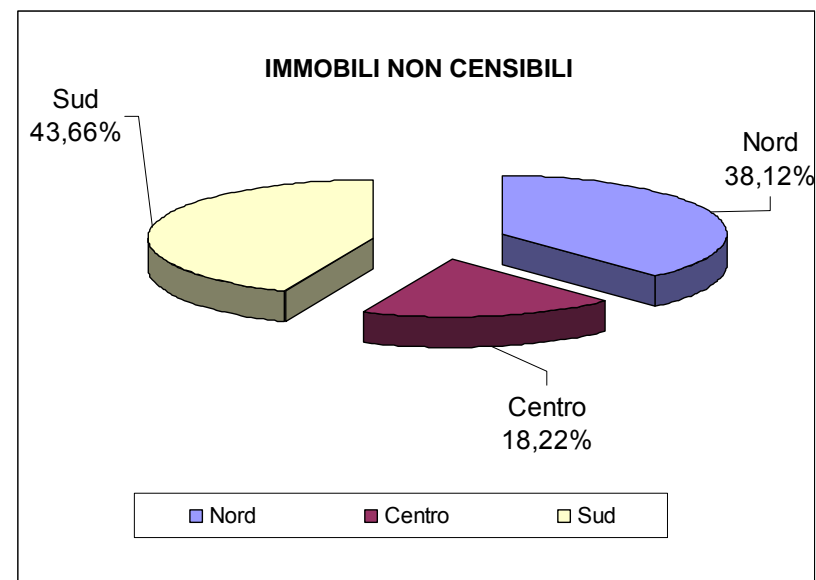
Figura 18: Stock gruppo E per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic.2010)

La figura 19 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale immobili non censibili e immobili di altre categorie. Si evidenzia un totale nazionale di **2.646.397** immobili non censibili composto da 1.008.732 (38,12%) immobili al Nord, 482.195 (18,22%) immobili al Centro e 1.155.470 (43,66%) immobili al Sud. Le altre categorie insistono per 3.026.666 (54,37%) al Nord, 1.170.915 (21,03%) al Centro, 1.369.649 (24,60%) al Sud con un totale nazionale di **5.567.230** unità (di cui il 94,3% appartenenti ai beni comuni non censibili).

IMMOBILI NON CENSIBILI
n° Immobili per Categoria

	F	%
Nord	1.008.732	38,12%
Centro	482.195	18,22%
Sud	1.155.470	43,66%
Italia	2.646.397	100%



	ALTR0 n° Unità	
	Altro	%
Nord	3.026.666	54,37%
Centro	1.170.915	21,03%
Sud	1.369.649	24,60%
Italia	5.567.230	100%

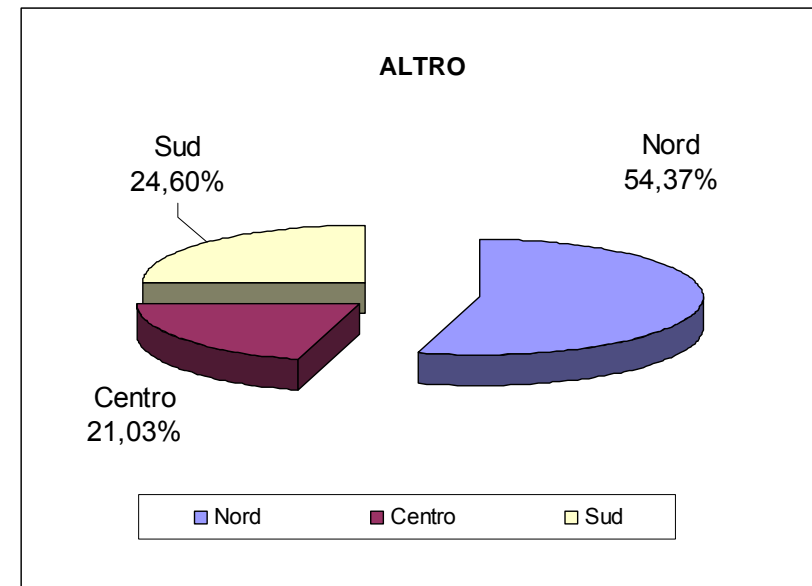


Figura 19: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie

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;

$$N^{\circ}U.I.U = \sum_1^n U.I.U$$

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 m³**. (metri cubi) per la categorie del gruppo **B**
 3. **in m²**. (metri quadrati) 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, m³, m²) per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo);

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

- **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;

$$VIP = Totale\ Rendita\ Catastale * 1,05 * 100$$

- per le categorie **A/10** e **D**: totale rendita catastale * 1,05 * 50;

$$VIP = Totale\ Rendita\ Catastale * 1,05 * 50$$

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

$$VIP = Totale\ Rendita\ Catastale * 1,05 * 140$$

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

$$VIP = Totale\ Rendita\ Catastale * 1,05 * 34$$

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

$$VIP_{medioperUIU} = \frac{VIP}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- **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).

$$VIP_{medioperconsistenza} = \frac{VIP}{Totale\ Consistenza}$$

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 A/10) 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 A/10) 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 m²). 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**;

Controllo anomalie

Con il fine di individuare alcuni dati puntuali affetti da evidenti errori relativamente alle informazioni censuarie presenti negli archivi catastali, è stata definita e applicata una metodologia statistica per la rilevazione dei dati incongruenti. Un singolo dato errato (rendita catastale o numero dei vani), può inficiare un'intera elaborazione statistica soprattutto se considerato nel calcolo di valori medi e incidenze percentuali. Sono stati pertanto definiti gli algoritmi di identificazione dei dati "sospetti". Il dato elementare, costituito dal dato comunale, è stato elaborato aggregandolo per aree di riferimento, con l'obiettivo di evidenziare il comune che presentasse valori medi anomali rispetto alla media complessiva. E' stata poi effettuata un'analisi delle distribuzioni di frequenza dei valori medi comunali, delle rendite e delle consistenze, in ambito nazionale e per ciascuna categoria catastale e si sono così evidenziati i comuni e le categorie dove indagare i dati puntuali ritenuti anomali. In tali comuni i dati anomali sono stati analizzati singolarmente. I dati presentati in questo lavoro sono quindi depurati dalle incongruenze evidenziate dalla metodologia di ricerca errori relativamente alle rendite ed alle consistenze catastali.

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** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- B/3** - **Prigioni** e riformatori.
- B/4** - **Uffici pubblici.**
- B/5** - **Scuole**, laboratori scientifici.
- B/6** - **Biblioteche**, pinacoteche, musei, 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** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/5** - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).

- C/6 - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** .
C/7 - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 - **Opifici**.
- D/2 - **Alberghi e pensioni**.
- D/3 - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti .e spettacoli e simili.
- D/4 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5 - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- 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 CENSIBILI

GRUPPO F

- F/1** - Area urbana⁵.
- F/2** - Unità collabente⁵.
- F/3** - Unità in corso di costruzione⁵.
- F/4** - Unità in corso di definizione⁵.
- F/5** - Lastrico solare⁵.
- F/6** - Fabbricato in attesa di dichiarazione⁶.

⁵ Questa tipologia è stata istituita con decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998

⁶ Questa tipologia è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009, la relativa gestione è in fase di sperimentazione e pertanto non è compresa fra le unità immobiliari del gruppo F presentate in questo lavoro.

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**