

STATISTICHE CATASTALI 2011

(CATASTO EDILIZIO URBANO)

Data pubblicazione: 30 ottobre 2012

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	44
3.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	45

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	44
Tabella 22: Tabella delle macro aree	44

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 sesta 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 2011.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di oltre 69 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»), o, infine, della stima, sulla base di ulteriori parametri, del «*valore dell'imponibile potenziale*» (VIP) ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), per cui sono state utilizzate le regole di determinazione della base imponibile dettate dalla normativa vigente ai fini IMU e applicate a ciascuna rendita catastale (Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 – coordinato con la Legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214).

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 2011 con quello del 2010 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'iscrizione 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, Padova, Catanzaro, Mantova e Salerno. 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 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. 2011)

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 **69.134.657** beni immobili composto da 33.966.721 (49,13%) beni al Nord, 13.508.055 (19,54%) beni al Centro e 21.659.881 (31,33%) beni al Sud.

STOCK COMPLESSIVO 2011

N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/ 10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	15.138.831	349.186	85.744	13.445.559	712.729	42.068	1.067.196	3.125.408	33.966.721
Centro	6.429.725	137.956	43.333	4.917.873	230.871	18.381	505.536	1.224.380	13.508.055
Sud	11.860.843	149.701	50.796	6.577.463	310.134	23.958	1.218.140	1.468.846	21.659.881
Italia	33.429.399	636.843	179.873	24.940.895	1.253.734	84.407	2.790.872	5.818.634	69.134.657

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 48,35% è costituito da unità appartenenti al gruppo A, che incide con una quota superiore al dato nazionale del Sud con il 54,76%, il 36,08% è costituito dal gruppo C che rileva un'incidenza maggiore al Nord con il 39,58%.

STOCK COMPLESSIVO 2011

Quote Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/ 10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	44,57%	1,03%	0,25%	39,58%	2,10%	0,12%	3,14%	9,20%	100%
Centro	47,60%	1,02%	0,32%	36,41%	1,71%	0,14%	3,74%	9,06%	100%
Sud	54,76%	0,69%	0,23%	30,37%	1,43%	0,11%	5,62%	6,78%	100%
Italia	48,35%	0,92%	0,26%	36,08%	1,81%	0,12%	4,04%	8,42%	100%

Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER MACROAREE (dic. 2011)**

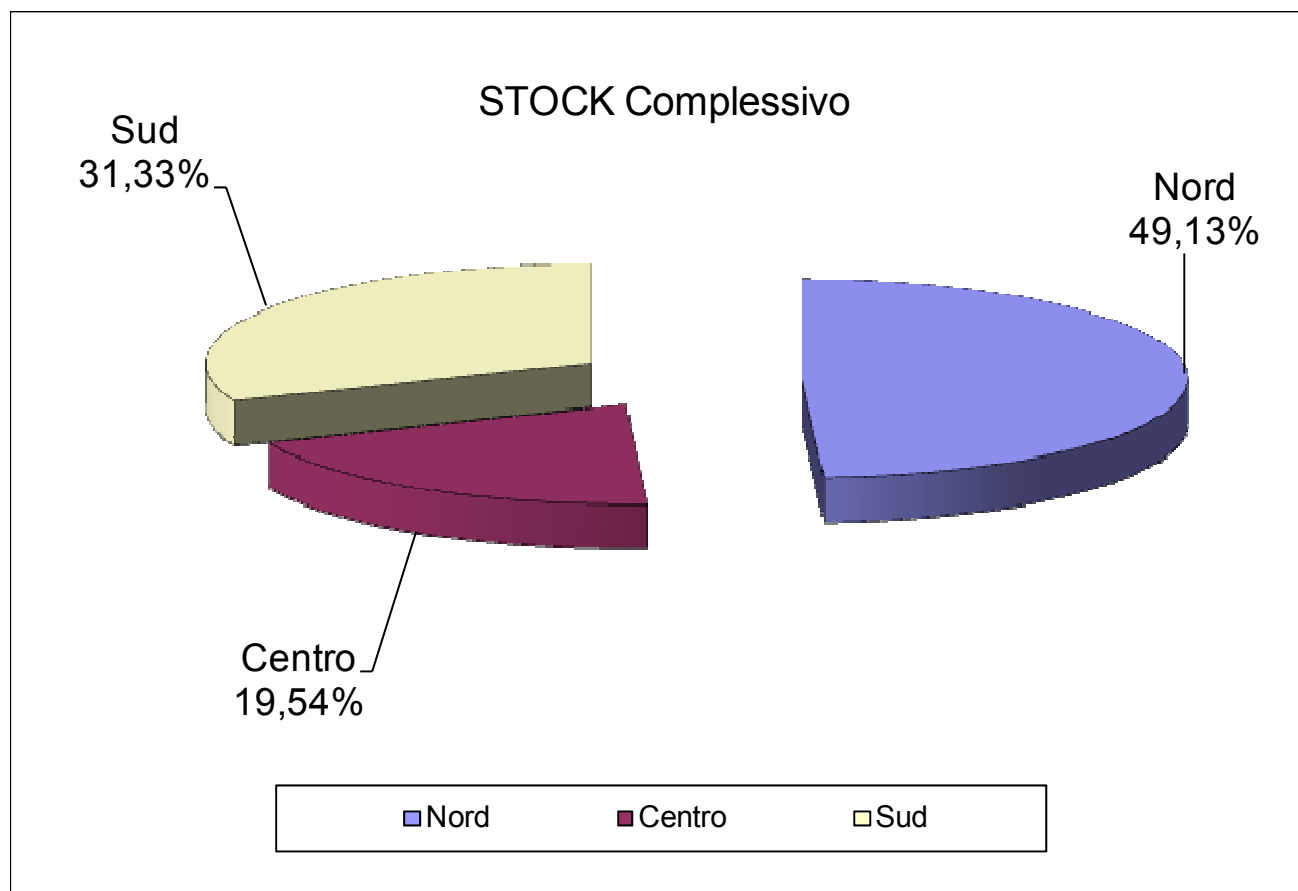


Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2011)**

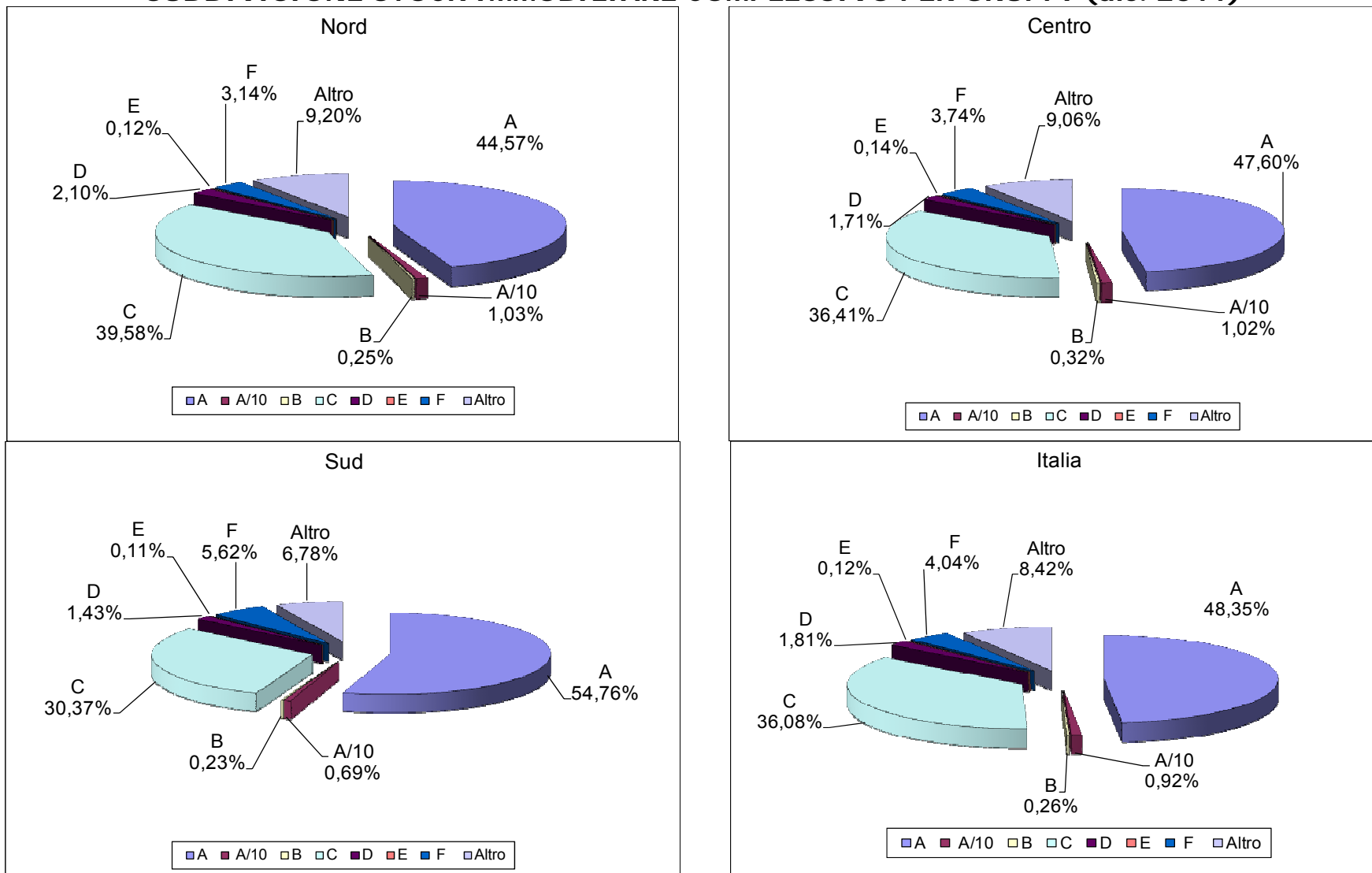


Figura 2: Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2011/2010

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 1.889.115 beni immobili in più rispetto a dicembre 2010 composto da 679.274 (35,9%) beni al Nord, 350.765 (18,6%) beni al Centro e 859.076 (45,5%) beni al Sud.

VARIAZIONE ASSOLUTA STOCK 2011/2010 N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A/ 10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	154.211	5.064	2.255	312.073	45.832	2.633	58.464	98.742	679.274
Centro	92.645	2.169	1.404	156.243	19.878	1.620	23.341	53.465	350.765
Sud	277.178	7.048	4.287	358.841	45.797	4.058	62.670	99.197	859.076
Italia	524.034	14.281	7.946	827.157	111.507	8.311	144.475	251.404	1.889.115

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'1,59% dello stock residenziale (gruppo A) e del 9,76% dello stock del gruppo D oltre che del 10,92% del gruppo E.

VARIAZIONE PERCENTUALE STOCK 2011/2010 Variazione stock per gruppi di categorie e per aree territoriali

	A	A/ 10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	1,03%	1,47%	2,70%	2,38%	6,87%	6,68%	5,80%	3,26%	2,04%
Centro	1,46%	1,60%	3,35%	3,28%	9,42%	9,67%	4,84%	4,57%	2,67%
Sud	2,39%	4,94%	9,22%	5,77%	17,33%	20,39%	5,42%	7,24%	4,13%
Italia	1,59%	2,29%	4,62%	3,43%	9,76%	10,92%	5,46%	4,52%	2,81%

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 2011/2010

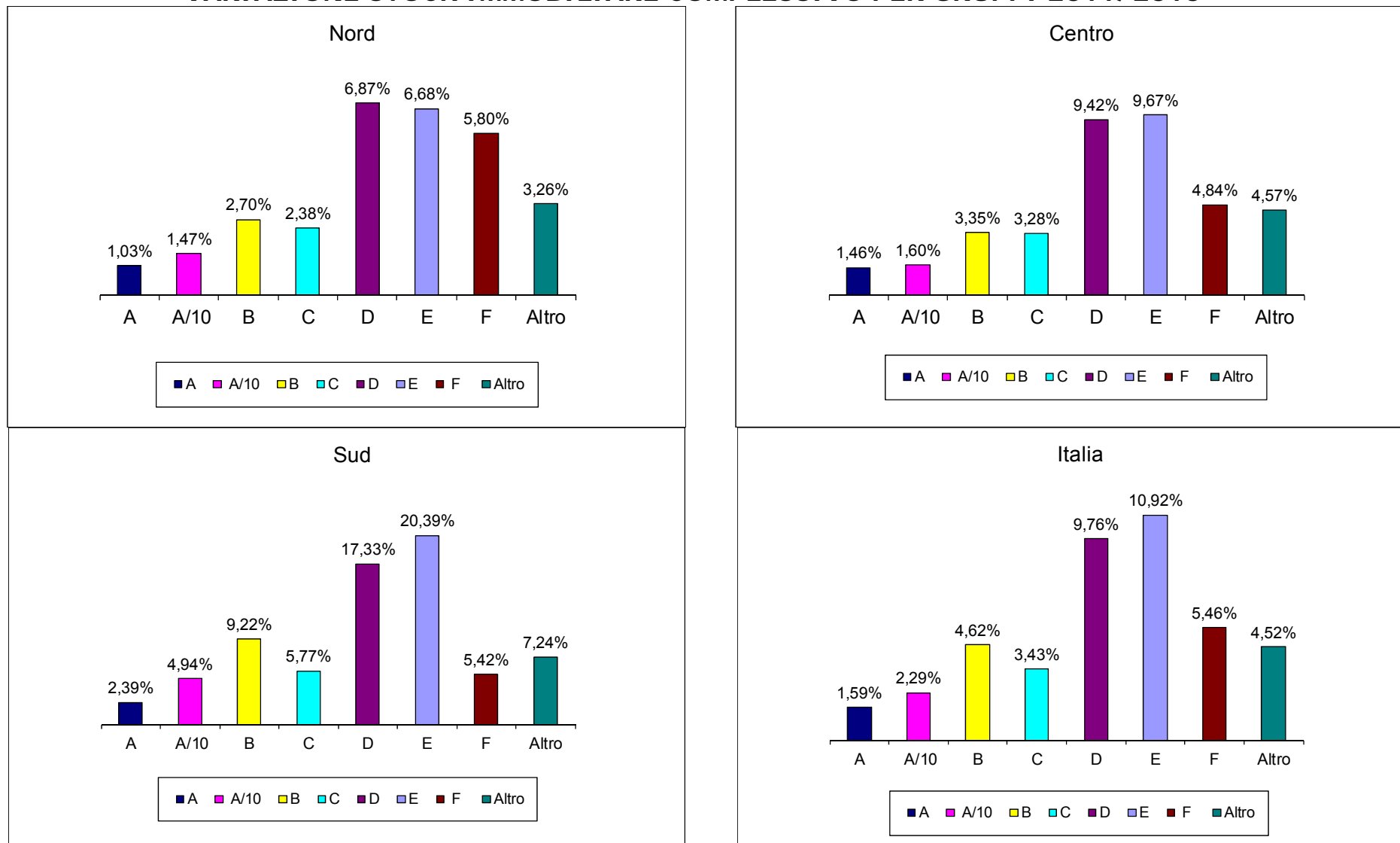


Figura 3: Variazione stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2011)

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 4.208 miliardi di euro di Valore Imponibile Potenziale ai fini IMU composto da 2.083 miliardi (49,51%) VIP al Nord, 1.012 miliardi (24,06%) VIP al Centro e 1.112 miliardi (26,43%) 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
<i>Nord</i>	1.285.340.512.174,32	68.046.669.778,92	89.023.315.074,54	278.420.278.992,92	362.738.090.644,65	2.083.568.866.665,35
<i>Centro</i>	666.416.137.593,36	34.506.028.324,32	43.149.525.871,20	142.087.462.289,75	126.245.771.433,39	1.012.404.925.512,02
<i>Sud</i>	718.028.534.912,64	19.944.672.035,40	49.635.297.669,93	177.080.276.650,20	147.696.580.409,28	1.112.385.361.677,45
Italia	2.669.785.184.680,32	122.497.370.138,64	181.808.138.615,67	597.588.017.932,87	636.680.442.487,32	4.208.359.153.854,82

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 79.863,39 euro per il gruppo A³, 192.350,97 euro per la categoria A/10, 1.010.758,36 euro per il gruppo B, 23.960,17 per il gruppo C, 507.827,37 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
<i>Nord</i>	84.903,55	194.872,27	1.038.245,42	20.707,23	508.942,52
<i>Centro</i>	103.646,13	250.123,43	995.765,95	28.892,06	546.823,86
<i>Sud</i>	60.537,73	133.230,05	977.149,73	26.922,28	476.234,73
Italia	79.863,39	192.350,97	1.010.758,36	23.960,17	507.827,37

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. 2011)

La figura 4 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo che risulta in maggioranza al Nord con il 49,51%, al Centro per il 24,06% ed al Sud per il 26,43%.

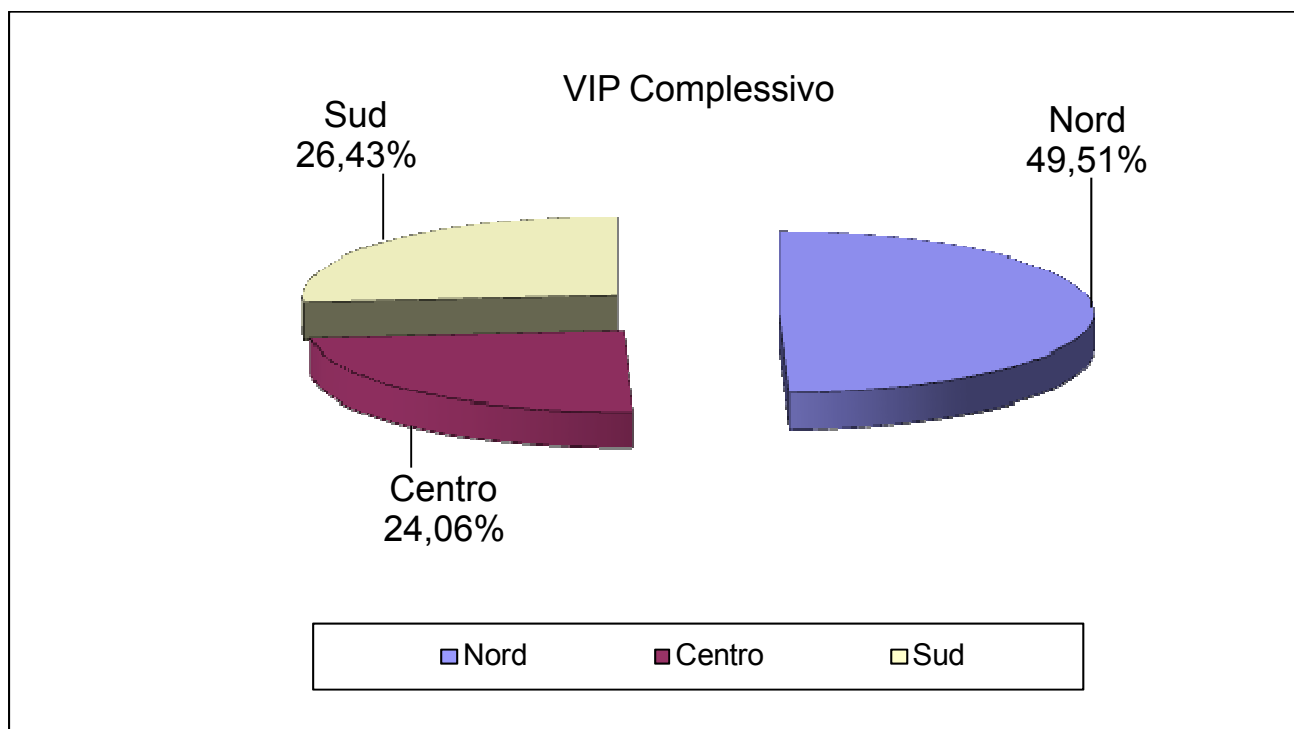


Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2011)

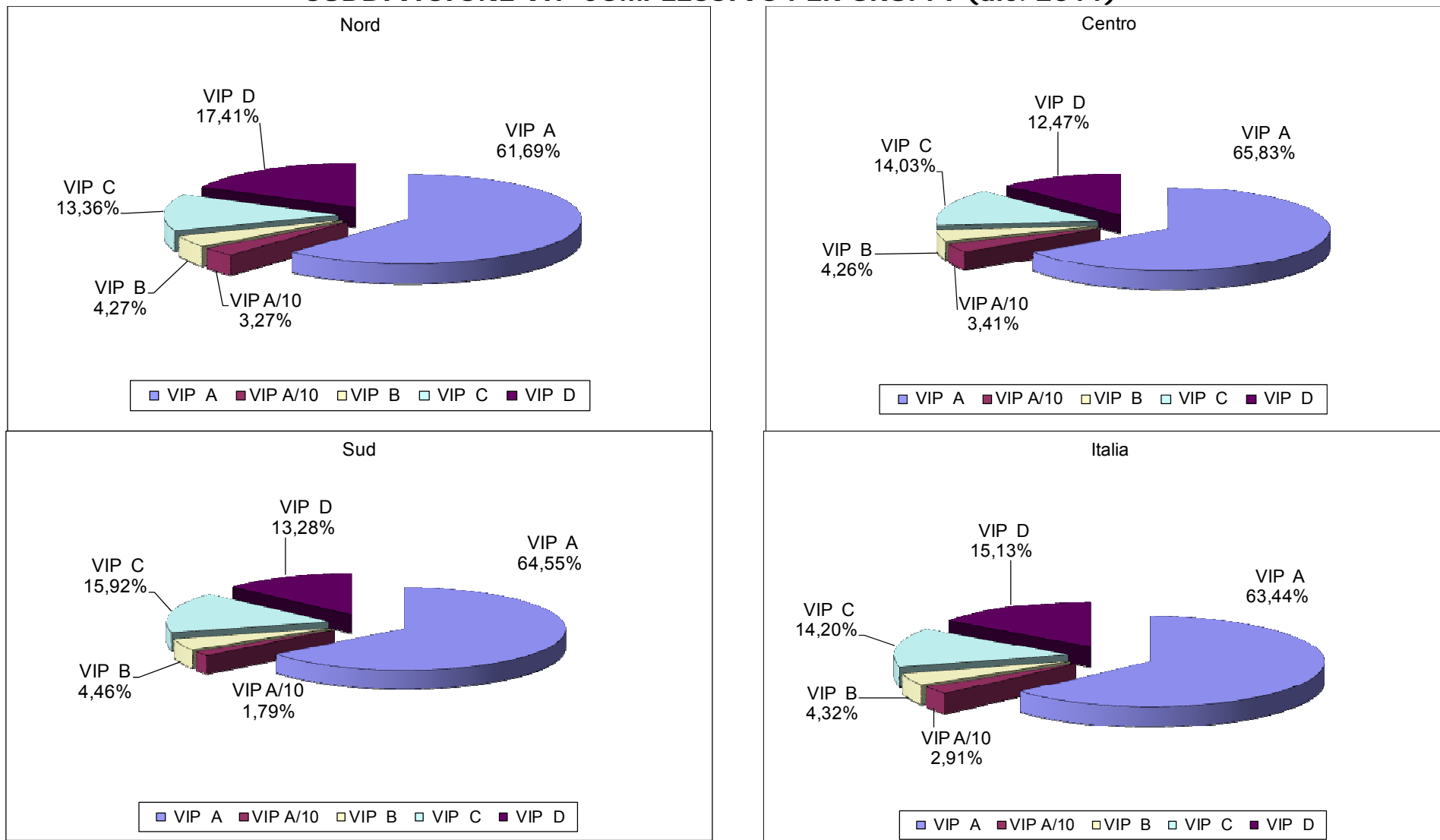


Figura 5: VIP complessivo per gruppi di categoria

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE (dic. 2011)**

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 **33.429.399** unità immobiliari composto da 15.138.831 (45,28%) uiu al Nord, 6.429.725 (19,23%) uiu al Centro e 11.860.843 (35,49%) uiu al Sud.

**CATEGORIE RESIDENZIALI 2011
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	19.495	5.231.203	6.449.869	1.929.074	222.735	98.063	1.156.046	23.201	1.801	7.344	15.138.831
Centro	8.207	2.919.358	1.742.880	1.080.374	165.795	42.200	461.343	8.329	562	677	6.429.725
Sud	8.452	3.429.830	3.868.421	2.673.978	647.427	642.166	576.261	3.477	156	10.675	11.860.843
Italia	36.154	11.580.391	12.061.170	5.683.426	1.035.957	782.429	2.193.650	35.007	2.519	18.696	33.429.399

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 2011 rispetto al 2010 per categorie residenziali. Si evidenzia il forte calo delle categorie A/5 (- 32.300 unità) derivante in particolare dall'attuazione dell'art. 1, comma 336 Legge 311/2004 e la riduzione della categoria A/6 (- 26.097 unità) a seguito dell'applicazione dell'art. 2 comma 36 DL 262/2006. Si registra infine una lieve riduzione della categoria A/1 (-137 unità).

**VARIAZIONE CATEGORIE RESIDENZIALI 2011/2010
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	- 52	95.583	65.668	- 16.866	- 9.801	- 4.109	22.986	182	12	608	154.211
Centro	- 2	55.886	27.148	2.178	- 6.529	- 1.726	15.522	127	39	2	92.645
Sud	- 83	98.010	146.856	32.204	- 15.970	- 20.262	36.323	70	5	25	277.178
Italia	- 137	249.479	239.672	17.516	- 32.300	- 26.097	74.831	379	56	635	524.034

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. 2011)

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 36,08% è costituito da unità appartenenti alla categoria A/3 presente in maggioranza relativa al Nord con il 42,60%, il 34,64% è costituito dalla categoria A/2 presente in maggioranza relativa al Centro con il 45,40%, infine il 17,00% è costituito dalla categoria A/4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 22,54%.

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%	34,55%	42,60%	12,74%	1,47%	0,65%	7,64%	0,15%	0,01%	0,05%	100%
Centro	0,13%	45,40%	27,11%	16,80%	2,58%	0,66%	7,18%	0,13%	0,01%	0,01%	100%
Sud	0,07%	28,92%	32,62%	22,54%	5,46%	5,41%	4,86%	0,03%	0,00%	0,09%	100%
Italia	0,11%	34,64%	36,08%	17,00%	3,10%	2,34%	6,56%	0,10%	0,01%	0,06%	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 115,08 m² per unità e di 21,34 m² per vano.

CATEGORIE RESIDENZIALI Superfici medie

	Superficie media per unità	Superficie media del vano
Nord	115,12	20,87
Centro	116,43	20,76
Sud	114,29	22,32
Italia	115,08	21,34

Tabella 10: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2011)

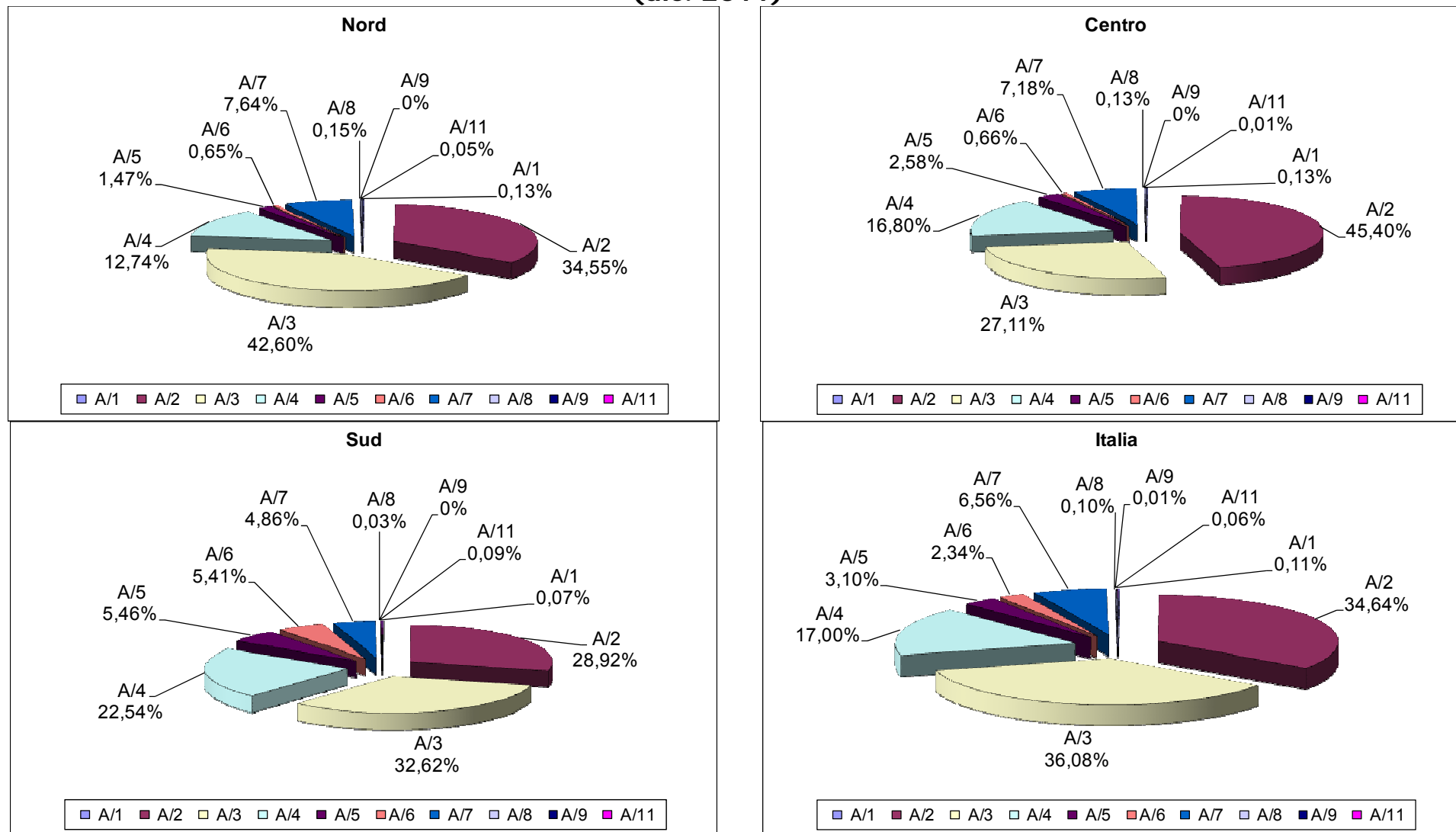


Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE RESIDENZIALE A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

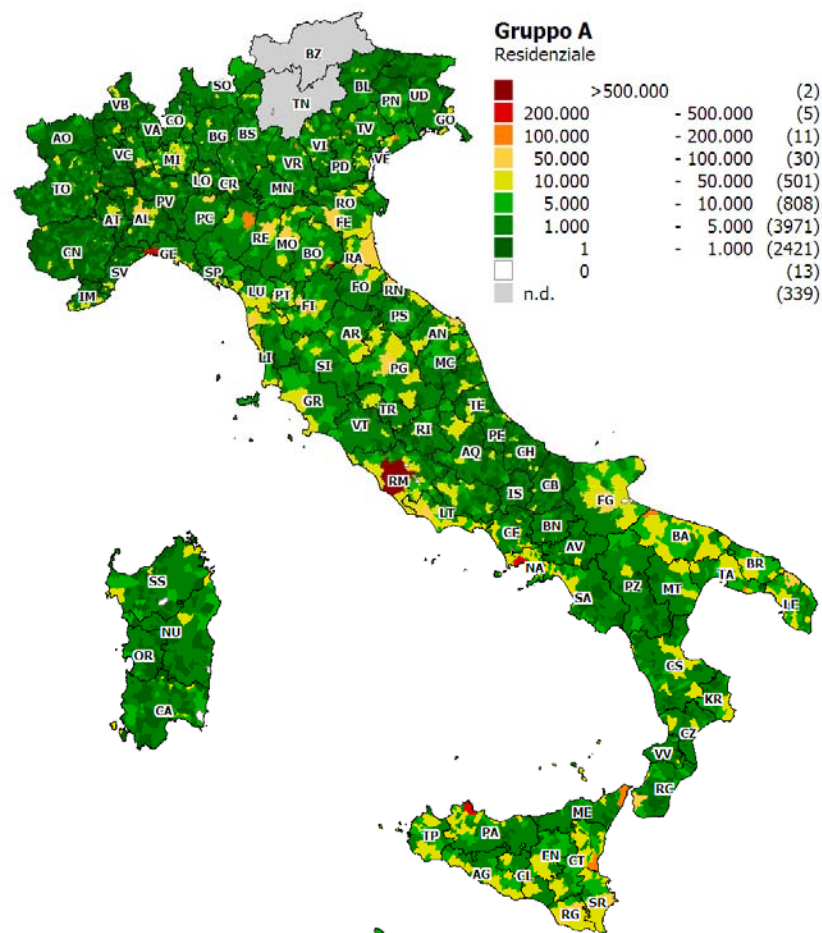


Figura 7: Stock residenziale per comune

QUADRO RIASSUNTIVO
N° MEDIO DI VANI PER UIU CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2011)

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	11,31	5,75	5,22	4,57	3,23	4,11	7,97	15,22	19,18	3,37
Centro	11,02	5,86	5,45	4,62	3,07	3,19	7,75	17,78	24,70	2,71
Sud	10,61	6,27	5,48	4,06	1,87	2,35	7,41	14,83	26,99	2,53
Italia	11,08	5,93	5,33	4,34	2,36	2,61	7,77	15,79	20,89	2,87

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

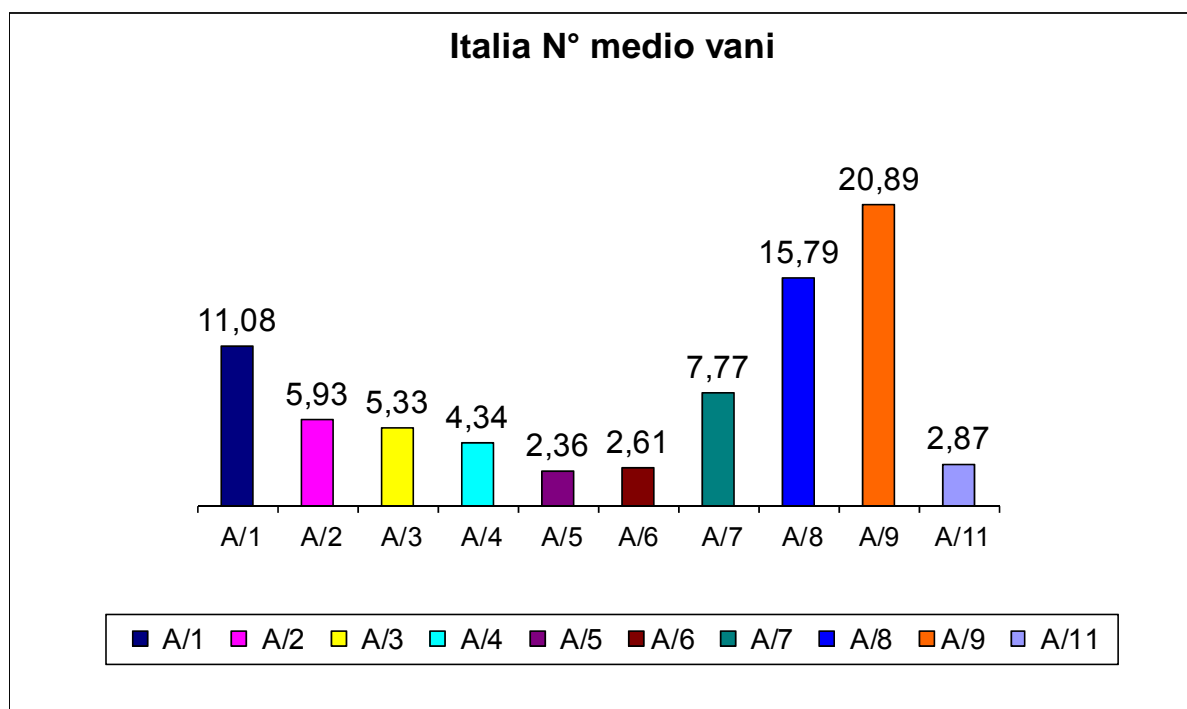


Figura 8: N° medio vani per categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2011)

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 **636.843** unità immobiliari composto da 349.186 (54,83%) uiu al Nord, 137.956 (21,66%) uiu al Centro e 149.701 (23,51%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE
n° Unità Immobiliari per Categoria

	A/10	%
Nord	349.186	54,83%
Centro	137.956	21,66%
Sud	149.701	23,51%
Italia	636.843	100%

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

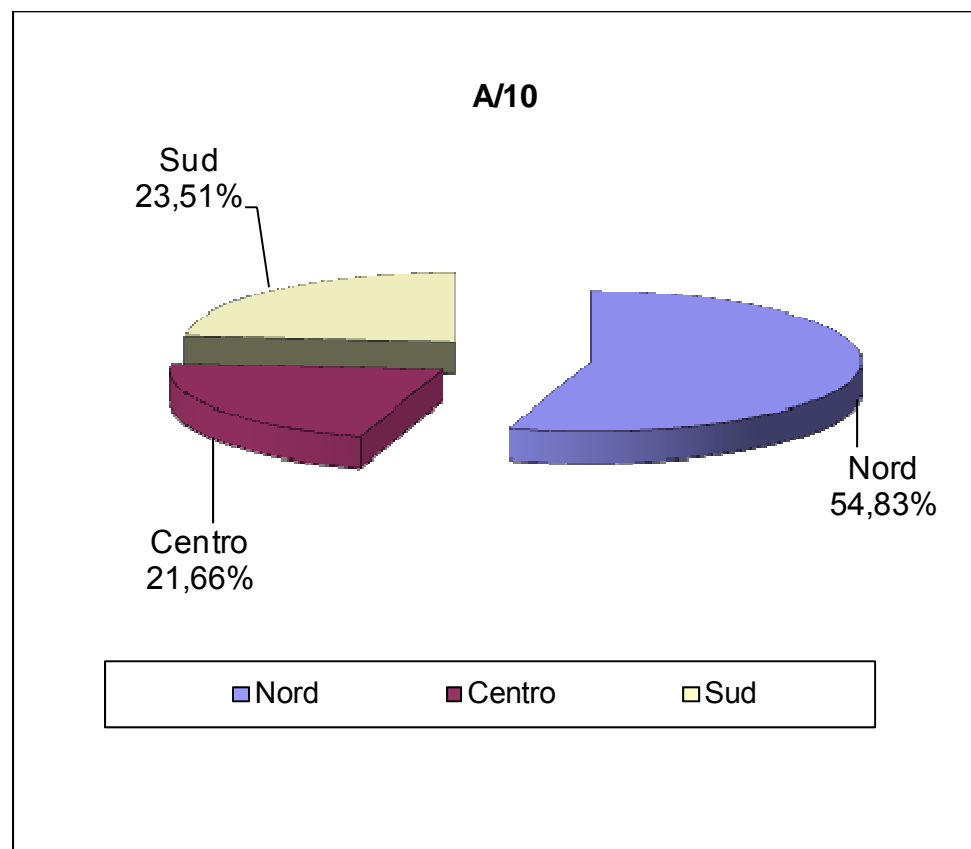


Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria A/10

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE UFFICI A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

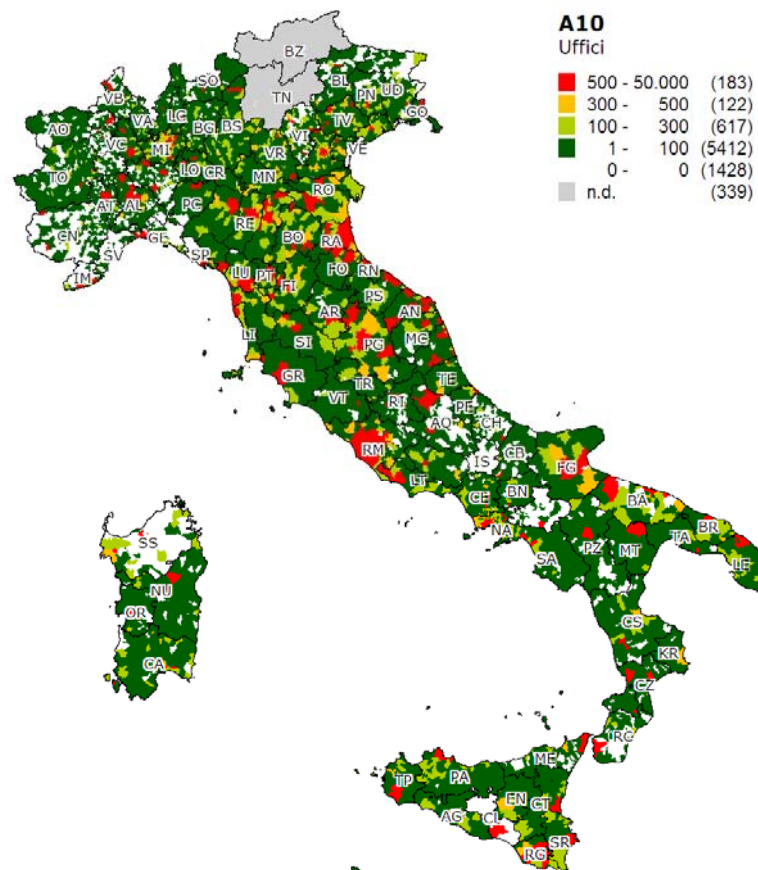


Figura 10: Stock uffici per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2011)**

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 **179.873** unità immobiliari composto da 85.744 (47,67%) uiu al Nord, 43.333 (24,09%) uiu al Centro e 50.796 (28,24%) 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	20.849	3.193	180	18.203	30.900	1.484	8.752	2.183	85.744
Centro	9.317	1.467	130	7.113	11.139	768	6.302	7.097	43.333
Sud	11.706	1.576	435	12.725	15.943	462	3.851	4.098	50.796
Italia	41.872	6.236	745	38.041	57.982	2.714	18.905	13.378	179.873

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 32,23% è costituito da unità appartenenti alla categoria B/5 presente in maggioranza relativa al Nord con il 36,04%, il 23,28% è costituito dalla categoria B/1 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,32%, infine da rilevare il 21,15% è costituito dalla categoria B/4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 25,05%.

**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	24,32%	3,72%	0,21%	21,23%	36,04%	1,73%	10,21%	2,55%	100%
Centro	21,50%	3,39%	0,30%	16,41%	25,71%	1,77%	14,54%	16,38%	100%
Sud	23,05%	3,10%	0,86%	25,05%	31,39%	0,91%	7,58%	8,07%	100%
Italia	23,28%	3,47%	0,41%	21,15%	32,23%	1,51%	10,51%	7,44%	100%

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

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2011)**

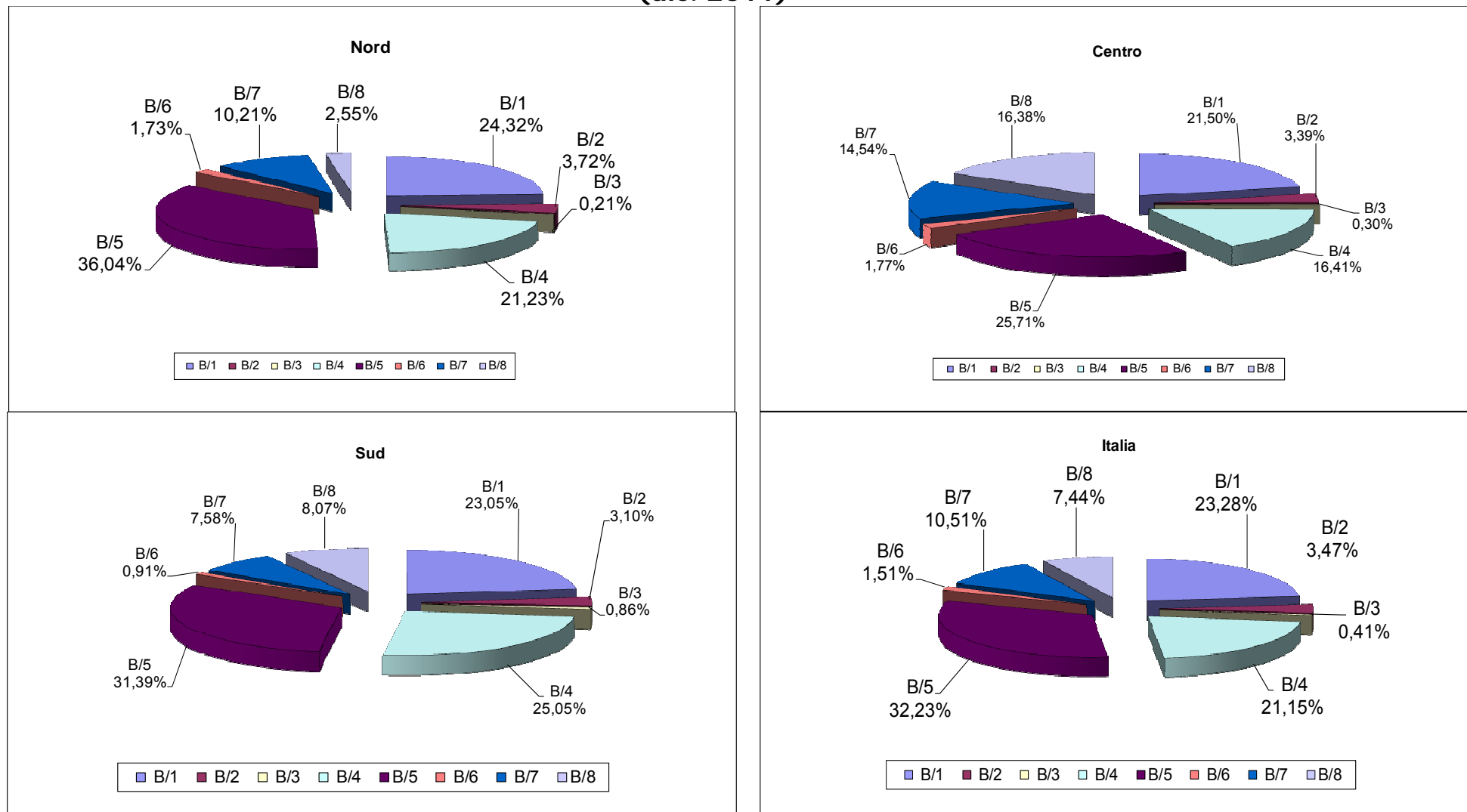


Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria B

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO B A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

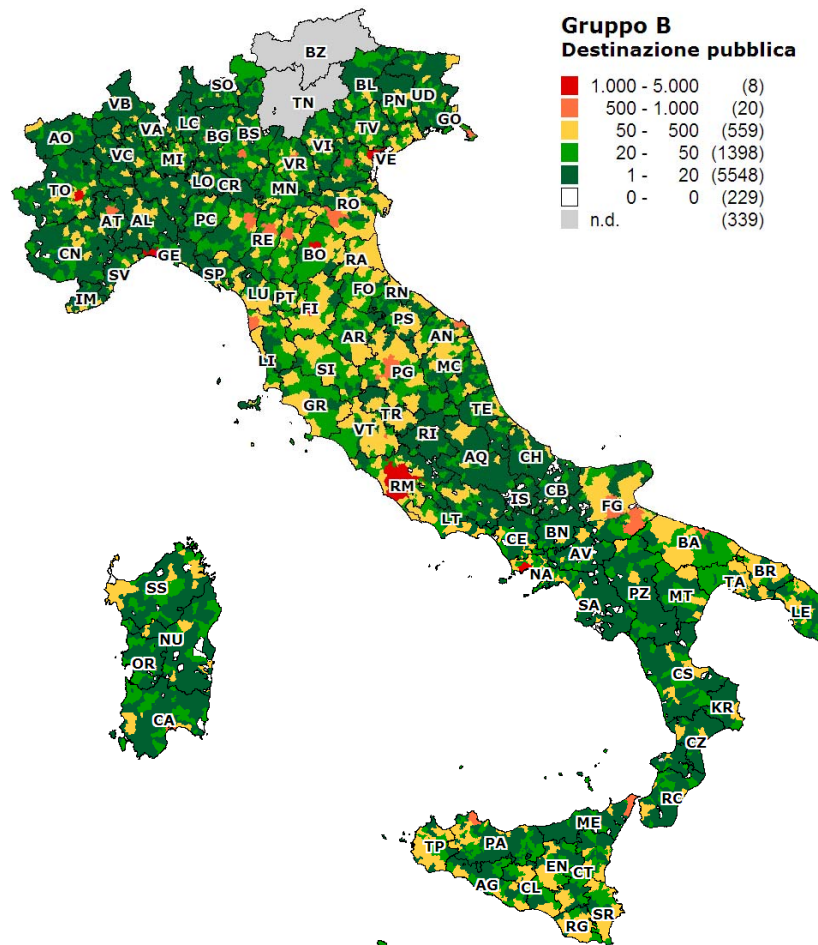


Figura 12: Stock gruppo B per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2011)**

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 **24.940.895** unità immobiliari composto da 13.445.559 (53,91%) uiu al Nord, 4.917.873 (19,72%) uiu al Centro e 6.577.463 (26,37%) 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	758.692	2.349.951	303.283	14.868	96	9.800.983	217.686	13.445.559
Centro	425.164	1.446.079	134.350	5.283	201	2.878.987	27.809	4.917.873
Sud	747.825	2.568.028	188.741	1.916	33	3.049.207	21.713	6.577.463
Italia	1.931.681	6.364.058	626.374	22.067	330	15.729.177	267.208	24.940.895

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 63,07% è costituito da unità appartenenti alla categoria C/6 presente in maggioranza al Nord con il 72,89%, il 25,52% è costituito dalla categoria C/2 presente in maggioranza al Sud con il 39,04%.

**CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria**

	C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7	TOTALE
Nord	5,64%	17,48%	2,26%	0,11%	0,00%	72,89%	1,62%	100%
Centro	8,65%	29,40%	2,73%	0,11%	0,00%	58,54%	0,57%	100%
Sud	11,37%	39,04%	2,87%	0,03%	0,00%	46,36%	0,33%	100%
Italia	7,75%	25,52%	2,51%	0,09%	0,00%	63,07%	1,07%	100%

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

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA
(dic. 2011)**

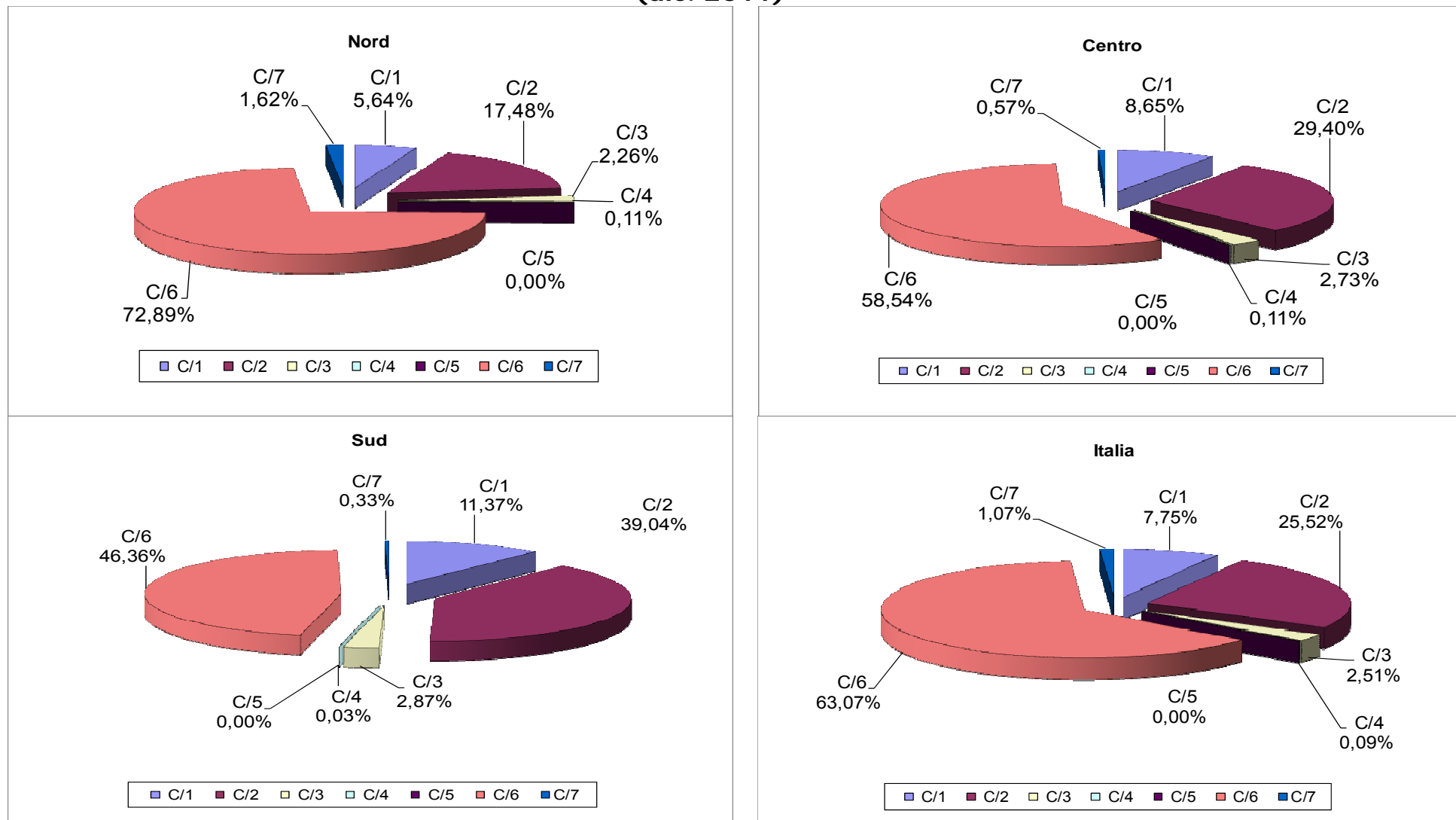


Figura 13: Quote di stock complessivo per categoria C

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO C A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

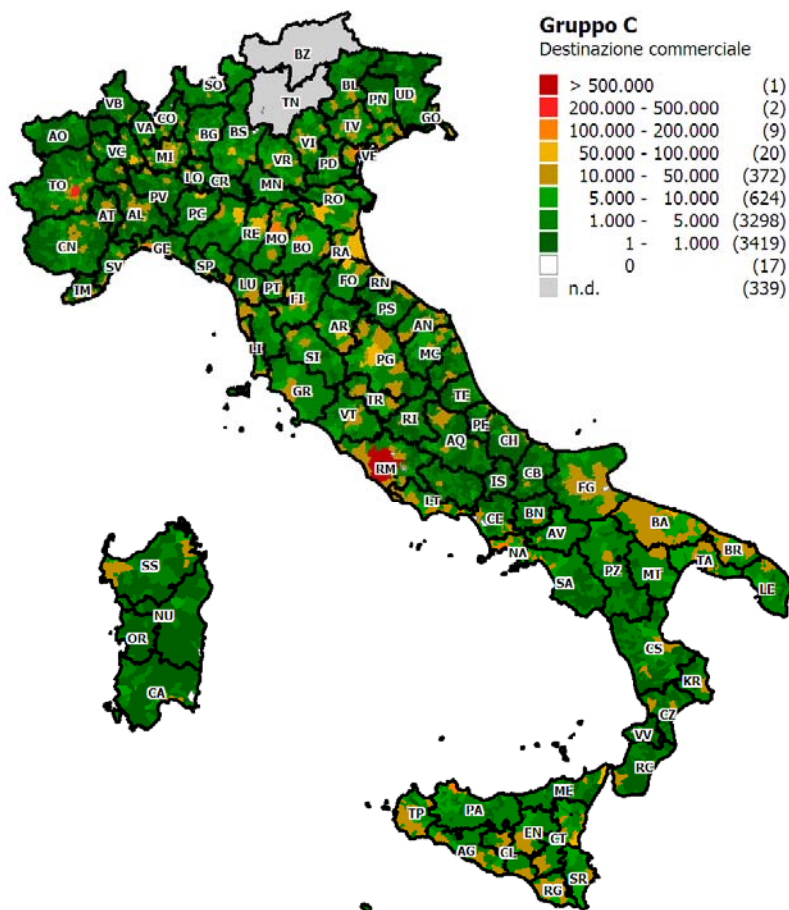


Figura 14: Stock gruppo C per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2011)

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 **1.253.734** unità immobiliari composto da 712.729 (56,85%) uiu al Nord, 230.871 (18,41%) uiu al Centro e 310.134 (24,74%) 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	237.330	27.342	5.479	1.676	12.724	14.980	173.299	111.690	2.404	125.805	712.729
Centro	83.555	13.230	2.836	844	4.037	7.584	42.970	34.573	115	41.127	230.871
Sud	112.277	15.204	3.120	1.963	3.909	8.621	50.707	57.421	440	56.472	310.134
Italia	433.162	55.776	11.435	4.483	20.670	31.185	266.976	203.684	2.959	223.404	1.253.734

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 34,55% è costituito da unità appartenenti alla categoria D/1 presente in maggioranza relativa al Sud con il 36,20%, il 21,29% è costituito dalla categoria D/7 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,31%.

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	33,30%	3,84%	0,77%	0,24%	1,79%	2,10%	24,31%	15,67%	0,34%	17,65%	100%
Centro	36,19%	5,73%	1,23%	0,37%	1,75%	3,28%	18,61%	14,98%	0,05%	17,81%	100%
Sud	36,20%	4,90%	1,01%	0,63%	1,26%	2,78%	16,35%	18,51%	0,14%	18,21%	100%
Italia	34,55%	4,45%	0,91%	0,36%	1,65%	2,49%	21,29%	16,25%	0,24%	17,82%	100%

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

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE SPECIALE
(dic. 2011)**

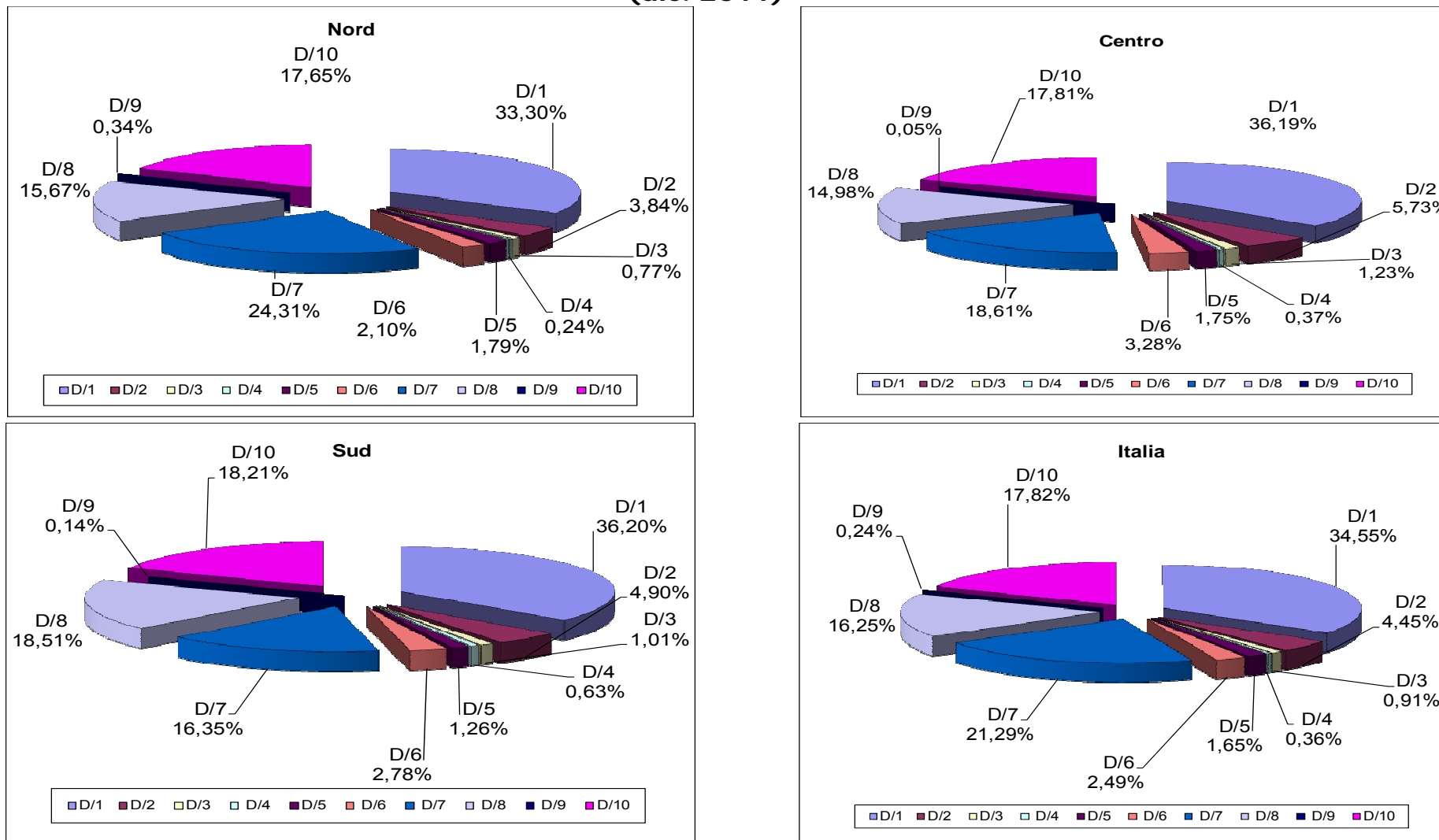


Figura 15: Quote di stock complessivo per categoria D

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO D A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

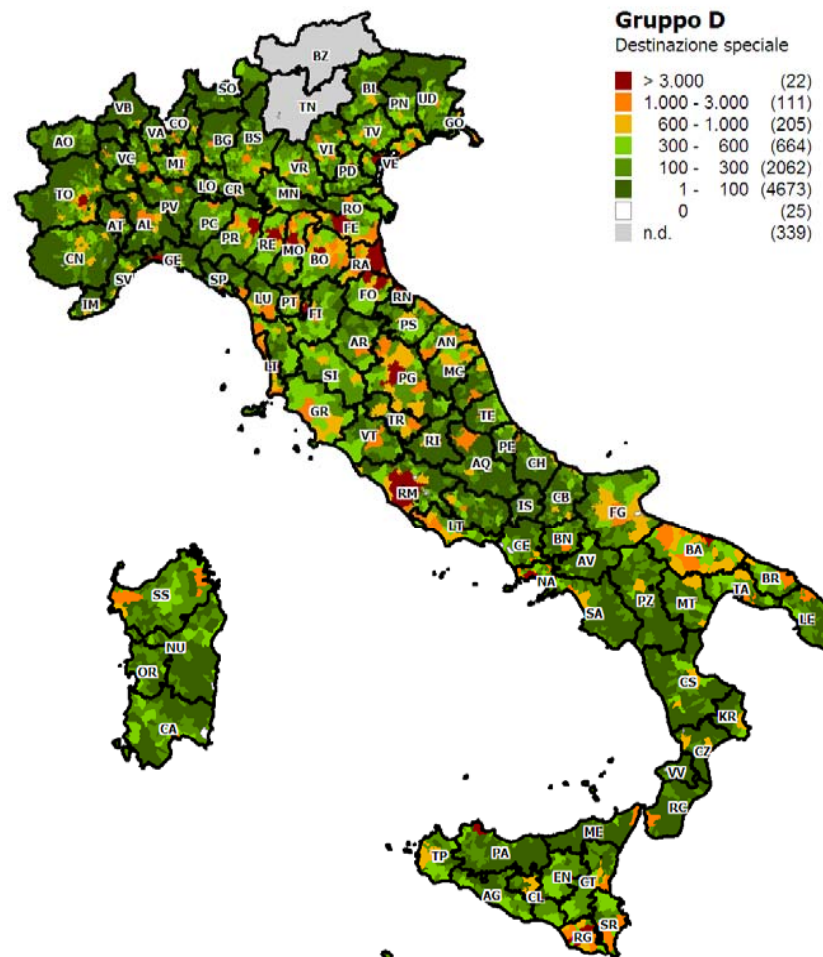


Figura 16: Stock gruppo D per comune

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE
(dic. 2011)**

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 **84.407** unità immobiliari composto da 42.068 (49,84%) uiu al Nord, 18.381 (21,78%) uiu al Centro e 23.958 (28,38%) 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	3.638	18	18.723	377	163	384	2.492	762	15.511	42.068
Centro	1.391	9	8.460	100	48	347	1.678	261	6.087	18.381
Sud	2.608	25	11.636	246	133	435	3.262	366	5.247	23.958
Italia	7.637	52	38.819	723	344	1.166	7.432	1.389	26.845	84.407

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 45,99% è costituito da unità appartenenti alla categoria E/3 presente in maggioranza relativa al Sud con il 48,57%, il 31,80% è costituito dalla categoria E/9 presente in maggioranza relativa al Nord con il 36,87%.

**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	8,65%	0,04%	44,51%	0,90%	0,39%	0,91%	5,92%	1,81%	36,87%	100%
Centro	7,57%	0,05%	46,03%	0,54%	0,26%	1,89%	9,13%	1,42%	33,12%	100%
Sud	10,89%	0,10%	48,57%	1,03%	0,56%	1,82%	13,62%	1,53%	21,90%	100%
Italia	9,05%	0,06%	45,99%	0,86%	0,41%	1,38%	8,80%	1,65%	31,80%	100%

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

**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE
(dic. 2011)**

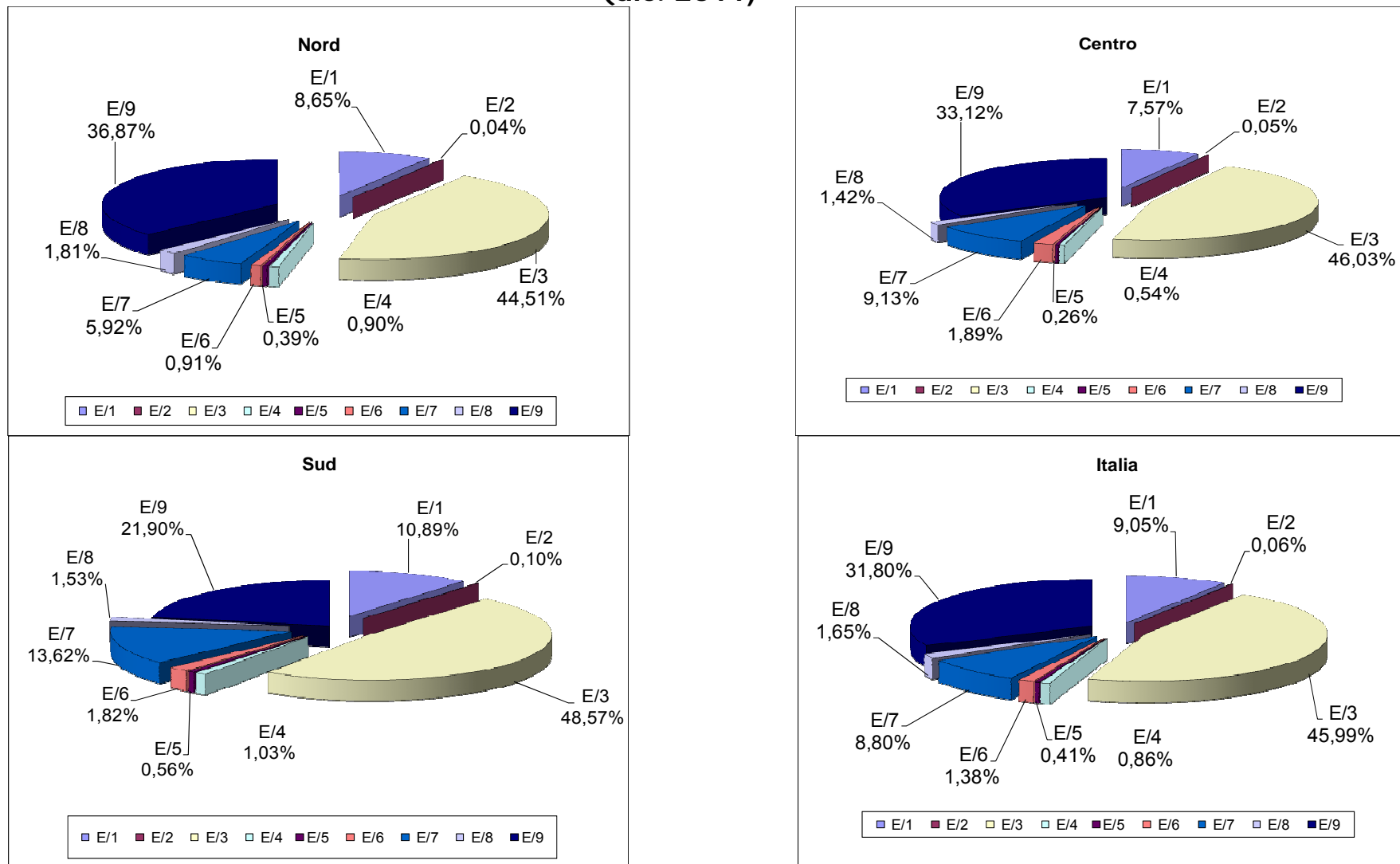


Figura 17: Quote di stock complessivo per categoria E

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO E A LIVELLO COMUNALE (dic. 2011)

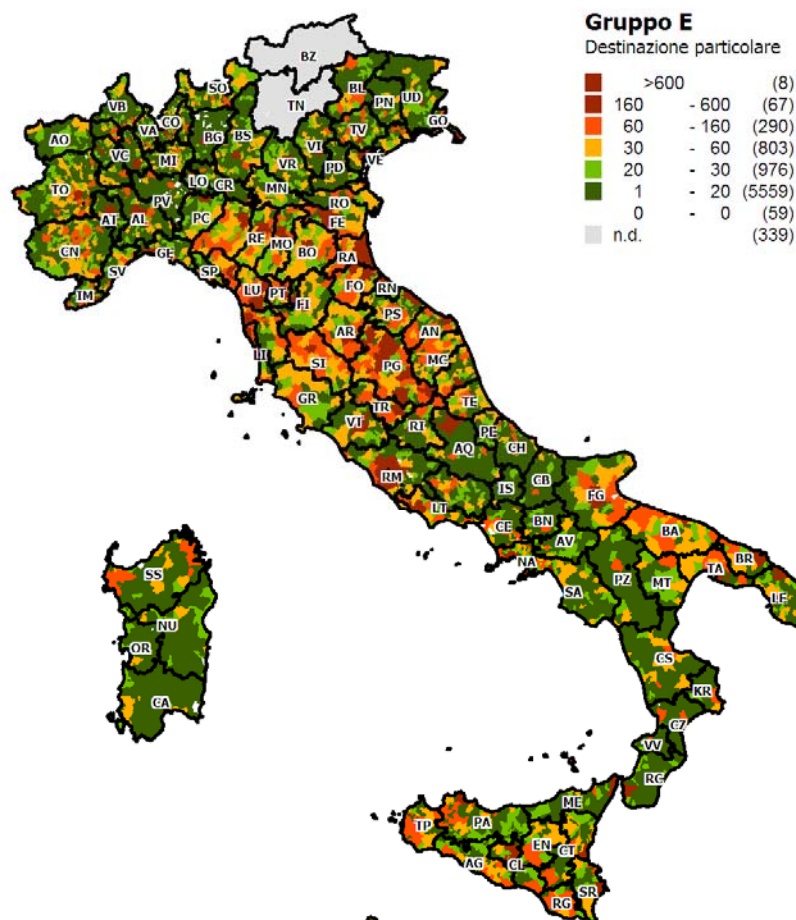


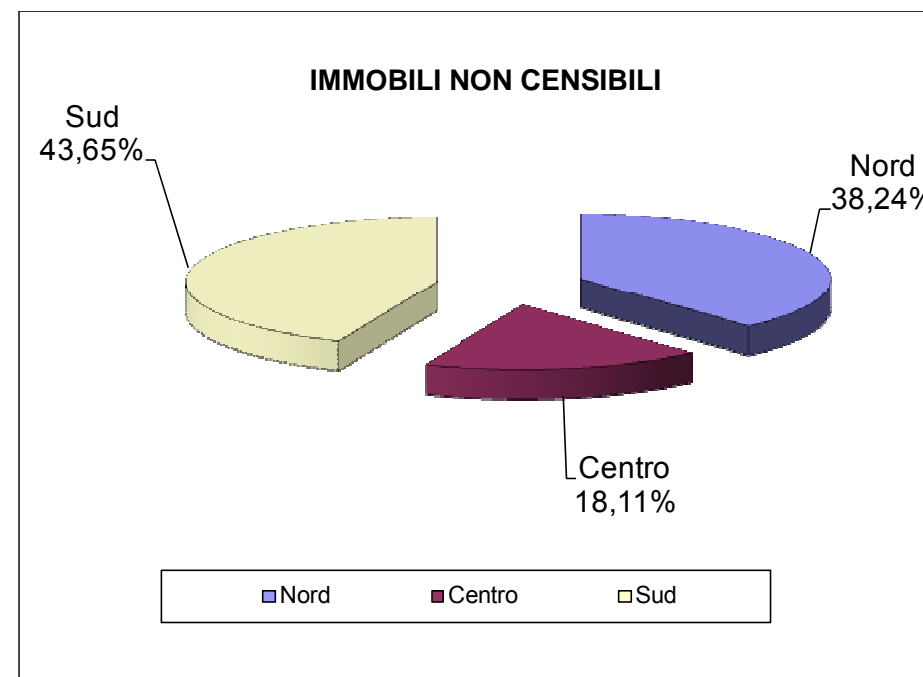
Figura 18: Stock gruppo E per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic.2011)

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 **2.790.872** immobili non censibili composto da 1.067.196 (38,24%) immobili al Nord, 505.536 (18,11%) immobili al Centro e 1.218.140 (43,65%) immobili al Sud. Le altre categorie insistono per 3.125.408 (53,71%) al Nord, 1.224.380 (21,04%) al Centro, 1.468.846 (25,24%) al Sud con un totale nazionale di **5.818.634** unità (di cui il 95,0% appartenenti ai beni comuni non censibili).

**IMMOBILI NON CENSIBILI
n° Immobili per Categoria**

	F	%
Nord	1.067.196	38,24%
Centro	505.536	18,11%
Sud	1.218.140	43,65%
Italia	2.790.872	100%



ALTRO n° Unità		
	Altro	%
Nord	3.125.408	53,71%
Centro	1.224.380	21,04%
Sud	1.468.846	25,24%
Italia	5.818.634	100%

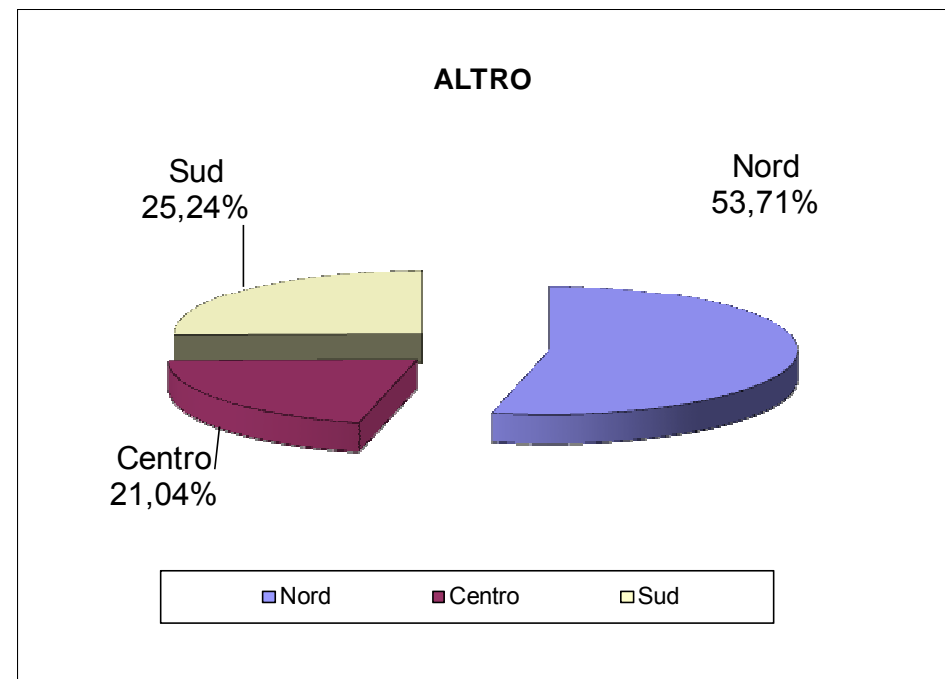


Figura 19: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie

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 o 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 2011) 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 IMU (**A, B, C, D** con esclusione delle categorie del gruppo E non soggette a IMU); Il totale **VIP** (euro) è calcolato secondo i seguenti algoritmi che tengono conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale (Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 – coordinato con la Legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214):

- per le categorie residenziali (categorie da **A1 ad A9 e A11**) e per le categorie **C2, C6 e C7**: totale rendita catastale * 1,05 * 160;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 160$$

- per le categorie **B** e per le categorie **C3, C4 e C5**: totale rendita catastale * 1,05 * 140;

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

- per le categorie catastali **A/10** e **D/5**: totale rendita catastale * 1,05 * 80;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 80$$

- per le categorie **D** (ad eccezione della categoria D/5): totale rendita catastale * 1,05 * 60;

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 60$$

- per la categoria **C1**: totale rendita catastale * 1,05 * 55.

$$VIP = Totale RenditaCatastale * 1,05 * 55$$

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

capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo);

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

- **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).

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

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 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 45 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 delle 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 destinate ad uso collettivo

- 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 destinazione ordinaria commerciale e varia

- 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**