



**ALLEGATI**

## ALLEGATO 1

### I NUMERI DEL CATASTO ITALIANO: NOTA METODOLOGICA, QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

#### NOTA METODOLOGICA

##### STATISTICHE CENSUARIE

Le statistiche esposte nel paragrafo 2.1 sono state organizzate in quadri riassuntivi distinti per area territoriale (Nord, Centro, Sud e Isole, Italia). Si sottolinea che i dati non comprendono quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano).

Sono state fornite le seguenti informazioni per ciascun gruppo di categoria catastale A, B, C, D ed E ed un dettaglio della numerosità delle unità immobiliari urbane (u.i.u.) per singole categorie catastali.

Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.)<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle unità immobiliari urbane censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale\ Rendita\ Catastale = \sum_{1}^{n} Rendita\ Catastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

<sup>2</sup> Si considera 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 13/04/1939 n. 652 art. 5).

<sup>3</sup> La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale (Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652 art. 9).

Totale Consistenza (gruppi A, B, C):

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

$$TotaleConsistenza = \sum_{i=1}^n Consistenza$$

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 e contenente i dati elaborati mensilmente a livello comunale.

## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

### IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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

A/1 - Abitazioni di tipo signorile;

A/2 - Abitazioni di tipo civile;

A/3 - Abitazioni di tipo economico;

A/4 - Abitazioni di tipo popolare;

A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare;

A/6 - Abitazioni di tipo rurale;

A/7 - Abitazioni in villini;

A/8 - Abitazioni in ville;

A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici;

A/10 - Uffici e studi privati;

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

GRUPPO B sono unità a destinazione pubblica senza fine di lucro

B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;

B/2 - Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

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 (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

GRUPPO D

D/1 - Opifici;

D/2 - Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge);

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652 ed abbiano fine di lucro);

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (purché abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652);

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (purché, per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n. 652 ed abbiano fine di lucro);

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio;

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

## IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

### GRUPPO E

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei;

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

## ALLEGATO 2

### L'INCROCIO DELLE INFORMAZIONI: NOTA METODOLOGICA

#### INTRODUZIONE

La mappa del patrimonio immobiliare è stata costituita attraverso l'elaborazione di due fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- l'universo dichiarativo comprendente le dichiarazioni dei redditi e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD).

Il presente documento illustra in dettaglio le informazioni utilizzate e la metodologia di integrazione delle banche dati.

#### FONTI INFORMATIVE

##### CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano contiene l'inventario dei beni immobili edificati (unità immobiliari urbane) sull'intero territorio nazionale, ad esclusione delle province di Trento e Bolzano.

L'inventario conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi costituiti dai riferimenti (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
  - l'ubicazione costituita da indirizzo, civico, interno e piano;
  - la categoria, che individua la destinazione d'uso del fabbricato in relazione alle caratteristiche costruttive, la consistenza, che rappresenta le dimensioni e la rendita, utilizzata come base imponibile della imposizione immobiliare;
-



- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità;
- i soggetti titolari di diritti reali corredati dai relativi titoli e quote di possesso.

Il Catasto mantiene la storia delle variazioni subite da ciascuna unità sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) che soggettivi (compravendita, donazione, successione, ecc.).

Ai fini della costituzione della mappa del patrimonio immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre dell'anno preso a riferimento; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2007 (e 2006) corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (possessori).

Lo *stock* afferisce alle unità censite nei gruppi di categoria A, B, C, D ed E, uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi.

Inoltre sono state escluse le unità definite "beni comuni censibili" che rappresentano beni di proprietà del condominio (ad es. l'abitazione del portiere o l'autorimessa collettiva) le cui modalità di utilizzo e ripartizione degli oneri sono demandate al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il Catasto non rileva i soggetti possessori.

Le unità immobiliari oggetto di analisi risultano pari a circa 55 milioni per il 2007 e circa 53 milioni per il 2006.

I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 39 milioni, di cui 1,8 milioni sono persone non fisiche.

#### UNIVERSO DICHIARATIVO

La fonte primaria di informazioni sulla modalità di utilizzo degli immobili è costituita dalle dichiarazioni dei redditi. A questo proposito, sono stati analizzati i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche;
- Modello 730;

- Unico Società di Persone;
- Unico Enti non Commerciali;
- Unico Società di Capitali.

In particolare i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione dei redditi da fabbricati.

Il quadro RB (o B) prevede la compilazione di un rigo per ciascuna unità oggetto di dichiarazione comprendente i dati necessari alla liquidazione dell'imposta dovuta e di seguito esposti:

- la rendita catastale utilizzata come base imponibile nei casi di immobili non locati;
- l'utilizzo;
- il periodo di possesso espresso in giorni;
- la percentuale di possesso;
- il canone di locazione per gli immobili locati (al netto della deduzione forfettaria del 15%);
- l'imponibile calcolato;
- il comune di ubicazione.

Nei casi in cui, nel corso dell'anno d'imposta, una unità immobiliare abbia subito modifiche in uno dei dati che concorrono alla liquidazione d'imposta (rendita, utilizzo, canone di locazione) il contribuente compila tante righe quante sono le modificazioni subite, indicando comunque che tutte afferiscono alla stessa unità.

L'utilizzo dichiarato è differenziato esclusivamente ai fini della liquidazione d'imposta e prevede le seguenti tipologie:

- abitazione principale per la quale è prevista la totale deduzione dal reddito;

- pertinenza di abitazione principale per la quale è prevista la totale deduzione dal reddito;
- abitazione a disposizione per la quale è prevista la maggiorazione di 1/3 della rendita catastale;
- immobile in locazione la cui base imponibile è il canone annuo percepito;
- altro utilizzo (comprende i casi non previsti nei precedenti).

Il modello Unico Società di Capitali non prevede l'indicazione dei redditi da fabbricato (gli immobili strumentali all'attività dell'impresa e quelli detenuti a titolo patrimoniale confluiscono nelle voci di bilancio delle società, non rilevabili dalle corrispondenti dichiarazioni dei redditi).

Alcuni soggetti che presentano i modelli Unico Società di Persone (es. società di persone a regime di contabilità ordinaria o semplificata) e Unico Enti non Commerciali (es. Enti pubblici che effettuano la dichiarazione ai soli fini IRAP) non sono obbligati alla compilazione del quadro RB.

I soggetti titolari di redditi da lavoro dipendente o da pensione non sono tenuti all'obbligo dichiarativo se non hanno altri redditi a meno di quelli figurativi derivanti dalla abitazione principale e relative pertinenze.

Ai fini della costituzione della mappa del patrimonio immobiliare, per questa ultima tipologia di soggetti sono state prese in considerazione le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD) presentate dai sostituti d'imposta.

Sono state utilizzate le dichiarazioni relative agli anni di imposta 2006 e 2007, al fine del successivo incrocio con i dati catastali rilevati, rispettivamente, al 31 dicembre 2006 e 31 dicembre 2007.

Sono stati oggetto di elaborazione:

- 19 milioni di contribuenti con redditi da fabbricato dichiarati;
- 14 milioni di persone fisiche che presentano CUD;
- 2 milioni di persone non fisiche tra società di capitale, società di persone ed enti non commerciali non soggetti alla compilazione del quadro RB.

## INTEGRAZIONE DELLA BANCA DATI CATASTALE CON LE INFORMAZIONI RELATIVE ALL'UTILIZZO DICHIARATO

Una prima questione da porre all'attenzione è la diversità strutturale tra i due universi messi a confronto nel presente studio. Si precisa che la banca dati del Catasto Edilizio Urbano contiene la totalità delle unità immobiliari censite, mentre l'universo dichiarativo ne rappresenta la sola parte soggetta a dichiarazione, nel senso che molte unità immobiliari sono di proprietà di soggetti che, sulla base della normativa vigente, non sono obbligati alla dichiarazione (ad es. soggetti con redditi al di sotto della soglia prevista per l'esenzione da dichiarazione).

In secondo luogo sussiste un *gap* informativo in tutti quei casi in cui l'adempimento dichiarativo, pur presentato, non comprende il quadro dei redditi da fabbricati come nei casi di tutte le persone fisiche che presentano il CUD, delle Società di Capitali i cui redditi da fabbricati confluiscono nel bilancio della società, e delle Società di Persone e per gli Enti non Commerciali non obbligati alla compilazione del quadro RB.

Per la risoluzione di questa seconda casistica si è proceduto con la ricostruzione del patrimonio immobiliare dei soggetti interessati, a partire dalla banca dati catastale, secondo le modalità in seguito esposte.

Dall'esposizione e dalle fonti informative emerge immediatamente, inoltre, la difficoltà di integrazione della banca dati catastale con l'universo dichiarativo, in quanto nelle dichiarazioni dei redditi le unità immobiliari non sono identificate in alcun modo né attraverso gli estremi catastali (comune, foglio, particella e subalterno) né attraverso l'ubicazione, ma sono rappresentate unicamente dai dati necessari alla liquidazione d'imposta.

Pertanto, ai fini della costituzione della mappa del patrimonio, è stato possibile effettuare esclusivamente l'incrocio attraverso i soli dati in comune tra le due fonti, vale a dire il codice fiscale del possessore (Catasto) e del contribuente (dichiarazione), nonché la rendita catastale e la rendita dichiarata.

L'efficacia della metodologia utilizzata, di seguito illustrata in dettaglio, è condizionata dalla mancata dichiarazione di immobili in Catasto<sup>4</sup> e dalla correttezza dei dati immobiliari dichiarati dal contribuente con particolare riferimento alla rendita, che rappresenta l'elemento discriminante per l'individuazione della singola unità, nell'ambito delle proprietà immobiliari di ciascun soggetto.

---

<sup>4</sup> Si evidenzia che sono in corso operazioni massive, con tecniche di fotoidentificazione, per l'individuazione di fabbricati mai dichiarati in Catasto.

Il processo potrà essere ulteriormente migliorato con il recupero delle acquisizioni negli archivi catastali e delle dichiarazioni degli immobili mai dichiarati. Essendo l'obiettivo dello studio la formulazione di una analisi statistica dell'utilizzo del patrimonio immobiliare, si ritiene che la metodologia adottata comporti un errore ammissibile.

Per l'incrocio delle banche dati, tra le molteplici informazioni della banca dati catastale, per ciascuna unità immobiliare urbana sono stati presi in considerazione i soli dati relativi a:

- rendita catastale;
- categoria catastale;
- comune di ubicazione;
- codice fiscale dei soggetti titolari di diritti reali.

Nel caso dei modelli Unico Persone Fisiche, 730, Unico Società di Persone e Unico Enti non Commerciali, le informazioni utilizzate risultano:

- codice fiscale del contribuente;
- rendita catastale dichiarata;
- utilizzo;
- comune di ubicazione dell'immobile.

Si precisa che nel caso di immobili che abbiano subito in corso d'anno variazioni nella rendita, utilizzo o canone, non essendo possibile dai dati dichiarati individuare la variazione vigente alla data di osservazione (31 dicembre 2007), è stato preso a riferimento l'ultimo rigo di variazione indicata in dichiarazione dal contribuente.

Per i modelli Unico Società di Capitali e CUD è stato utilizzato il solo codice fiscale del contribuente.

Per la costituzione della mappa del patrimonio immobiliare sono state seguite le seguenti fasi:

- abbinamento banca dati Catasto e dichiarazione dei redditi;

- ricostruzione, ove mancanti, dei redditi da fabbricati a partire dalla banca dati catastale;
- recupero degli abbinamenti parziali (solo codice fiscale) ;
- determinazione utilizzo prevalente delle unità;
- redistribuzione degli immobili non abbinati.

Le analisi e le elaborazioni sono state effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità in capo a persone non fisiche.

Si precisa che, tra le proprietà in capo alle persone fisiche, sono annoverate anche le unità sui cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche che persone non fisiche.

Tale scelta è determinata sia dalla considerazione che in molti di casi i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area, ad esempio gli enti territoriali cedono i diritti di edificazione mantenendo il diritto di proprietà della superficie e del sottosuolo, sia dalla presenza riscontrata da dichiarazione di un rilevante utilizzo di abitazione principale.

#### ABBINAMENTO BANCA DATI CATASTO E DICHIARAZIONE DEI REDDITI

L'integrazione prevede, per ciascun soggetto iscritto in Catasto, la ricerca del relativo quadro RB nell'universo delle dichiarazioni attraverso il codice fiscale con cui il soggetto è identificato in entrambi gli archivi.

Nel caso in cui il quadro "RB" è presente, l'abbinamento prosegue individuando per ciascuna unità rilevata in Catasto la relativa unità dichiarata sulla base dell'uguaglianza tra rendita catastale e rendita dichiarata.

Nel caso in cui non si riscontri perfetto allineamento fra la rendita dichiarata e quella catastale, si assume accettabile uno scostamento fra i valori messi a confronto. Quindi si opera applicando inizialmente una tolleranza del 5% in eccesso o in difetto e, per esito negativo del confronto tra i valori delle rendite, con un processo iterativo che aumenta progressivamente la soglia di tolleranza fino ad un massimo del 20%.

Per esito positivo del confronto, anche entro i limiti di tolleranza previsti, si integrano le unità immobiliari presenti nella banca dati catastale con l'utilizzo dichiarato dal contribuente.

Questa fase ha prodotto l'abbinamento di circa il 54% delle unità censite in Catasto, delle quali circa l'80% si è abbinato per uguaglianza di rendite e circa l'11% con una tolleranza del 5%.

## RICOSTRUZIONE DEI REDDITI DA FABBRICATI A PARTIRE DALLA BANCA DATI CATASTALE

La ricostruzione dei redditi da fabbricati dei soggetti che presentano il CUD è effettuata attraverso l'abbinamento dei codici fiscali di tali soggetti con quelli dei titolari di diritti reali iscritti in Catasto.

Per ciascun soggetto riscontrato in Catasto è stato ricostruito il quadro dei redditi dei fabbricati utilizzando l'elenco dei beni che, alla data di osservazione, risultano da questi posseduti.

Per la ricostruzione dell'utilizzo si è proceduto secondo i criteri di seguito esposti:

- nei casi di possesso di un solo immobile a destinazione abitativa questo è stato riconosciuto quale abitazione principale;
- nei casi di possesso di più immobili a destinazione abitativa è stato riconosciuto quale abitazione principale quello che presenta la rendita più alta tra gli immobili ubicati nel comune di residenza del soggetto mentre, per gli altri immobili, non è stato ricostruito alcun utilizzo;
- nei casi di possesso di immobili di tipologia cantina o posto auto è stata riconosciuta quale pertinenza dell'abitazione principale, distintamente per ciascuna tipologia, l'immobile che rileva la rendita più alta;
- in tutti i casi che non rientrano nei precedenti non è stato possibile attribuire alcun utilizzo.

L'elaborazione ha individuato l'11% dello *stock* totale come denunciato da soggetti che presentano il CUD.

---

Per le persone non fisiche è stato ricostruito il patrimonio immobiliare attraverso l'abbinamento dei codici fiscali dei soggetti titolari di diritti reali iscritti in Catasto con i codici fiscali di tutte le Società di capitale che presentano dichiarazione, nonché delle Società di persone e degli Enti non commerciali che non hanno dichiarato redditi da fabbricati

Per ciascun soggetto riscontrato in Catasto è stato individuato il patrimonio utilizzando l'elenco dei beni che, alla data di osservazione, risultano da questi posseduti.

In quest'ultimo caso non è stato ricostruito l'utilizzo. Sebbene sia corretto supporre che il patrimonio abitativo di tali enti sia generalmente dato in locazione, nulla è possibile ipotizzare sull'utilizzo degli altri immobili con particolare riferimento all'individuazione dei beni strumentali d'impresa.

Il 7% dello *stock* totale è stato riconosciuto come patrimonio immobiliare di persone non fisiche soggette ad adempimento dichiarativo non comprendente il quadro dei redditi da fabbricati.

## PRIMI RISULTATI

I risultati di queste due fasi di elaborazione fanno rilevare che:

- 1 il 9,8% delle unità immobiliari risulta intestato, in catasto, a soggetti non riscontrati in dichiarazioni dei redditi;
- 2 il 18% delle unità immobiliari afferisce a persone non fisiche che non compilano il quadro RB o a persone fisiche che presentano il CUD;
- 3 il 54% delle unità immobiliari trova riscontro nelle dichiarazioni dei redditi con quadro RB;
- 4 il 5,9% delle unità immobiliari risulta intestato in catasto a soggetti privi di codice fiscale;
- 5 il 12,3% delle unità immobiliari si abbina con le relative dichiarazioni per codice fiscale ma non per rendita, nonostante gli scostamenti previsti.



Le unità di cui al punto 1) rappresentano una misura della carenza strutturale dell'universo dichiarativo rispetto a quello catastale; le unità di cui al punto 2), invece, rappresentano il gap informativo riscontrabile tra le due banche dati.

Le unità immobiliari di cui al punto 4) sono riconducibili a proprietà di soggetti iscritti in Catasto prima dell'introduzione dell'obbligo del codice fiscale ed ancora attuali.

In questi casi le persone fisiche sono generalmente identificate da nome, cognome e patronimico; la mancanza delle informazioni relative a luogo e data di nascita non consente una eventuale ricostruzione del codice fiscale a partire dalle banche dati dell'Anagrafe Tributaria.

Analogamente, le persone non fisiche sono riconosciute tramite denominazioni acquisite in formato libero di difficile trattazione informatica.

Per tutte queste unità non è possibile alcuna integrazione con l'universo delle dichiarazioni, pertanto, il loro utilizzo sarà stimato statisticamente come in seguito descritto.

Le unità di cui al punto 5) sono riconducibili di massima ad errori di dichiarazione da parte del contribuente (ad es. errori di trascrizione dei dati, utilizzo della rendita presunta, errata interpretazione delle modalità di compilazione del quadro dei redditi dei fabbricati, ecc.).

#### RECUPERO DEGLI ABBINAMENTI PARZIALI PER LE PERSONE FISICHE (SOLO PER CODICE FISCALE)

Nei casi di soggetti che si abbinano solo per codice fiscale si è ipotizzato che il fenomeno sia imputabile essenzialmente ad errore nella dichiarazione della rendita da parte del contribuente, inoltre si ritiene che l'utilizzo di criteri meno restrittivi per l'abbinamento dei dati, nei casi di persone fisiche che detengono patrimoni di piccola entità, non produca errori significativi ai fini statistici del presente studio.

Quindi si è operato su tale casistica utilizzando i criteri di seguito esposti.

Inizialmente, sono stati selezionati dalla banca dati catastale i soli soggetti "persone fisiche" con le seguenti caratteristiche:

- tutte le proprietà possedute non sono state incrociate tramite la rendita nella fase precedente di abbinamento;
- la proprietà comprende una sola abitazione (dove per abitazione si intende una unità appartenente ad una delle categorie "A" ad eccezione della "A10") ed al massimo due pertinenze (dove per pertinenze si intende una unità di categoria "C2", "C6" e "C7").

Le unità immobiliari sono state abbinare con le corrispondenti unità dichiarate dal contribuente sulla base del comune di ubicazione, assegnando priorità agli utilizzi di "abitazione principale" e "pertinenze abitazione principale", se dichiarati.

Successivamente, sono stati selezionati anche i soggetti per i quali nella fase iniziale si era riscontrato esito positivo di abbinamento per rendita per una quota parte degli immobili posseduti. Tali soggetti sono trattati, in questa fase elaborativa, se il residuo ancora da esaminare risulta limitato ad una sola abitazione ed al più a due pertinenze. Le unità immobiliari sono state abbinare con le unità dichiarate dal medesimo contribuente sempre sulla base del comune di ubicazione ed operando, ove possibile, controlli di coerenza tra utilizzi e categoria catastale.

Infine, i dati sono stati incrociati sulla base del comune di ubicazione elaborando tutti i soggetti per i quali si riscontra almeno un immobile non abbinato.

Ciascuna fase di recupero è validata da una attività di controllo a supporto delle ipotesi adottate, controllo limitato a singole casistiche selezionate tra quelle più significative ed eseguito anche tramite un'analisi storica dei dati.

Tale fase di recupero ha ridotto al 6,1% la percentuale di immobili abbinati per il solo codice fiscale del possessore.

#### DETERMINAZIONE UTILIZZO PREVALENTE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Dalle elaborazioni eseguite è emerso che il 17% delle unità immobiliari presentava più utilizzi diversi dichiarati.

La casistica di più utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile dipende generalmente dal frazionamento della proprietà all'interno dei nuclei familiari.

A titolo esplicativo il caso di unità immobiliare utilizzata quale abitazione principale dai genitori e posseduta da questi in comproprietà con i figli che risiedono in altre abitazioni, la stessa unità è denunciata dai primi come abitazione principale, dai secondi come "altro utilizzo".

Si precisa che la casistica di più utilizzi per una unità immobiliare comprende anche i casi di unità in possesso di più soggetti di cui uno non obbligato alla dichiarazione (utilizzo mancante).

Poiché l'analisi si pone come obiettivo di assegnare a ciascuna unità un solo utilizzo, sono stati individuati i criteri, di seguito esposti, per la determinazione dell'utilizzo prevalente.

Si è proceduto a determinare una scala di priorità tra i possibili utilizzi di seguito, nell'ordine, esposta:

- 1 abitazione principale;
- 2 immobile locato;
- 3 immobile a disposizione;
- 4 pertinenza;
- 5 altro utilizzo;
- 6 utilizzo non ricostruito (nei casi di ricostruzione del quadro dei redditi da fabbricati a partire dalla banca dati del Catasto);
- 7 utilizzo mancante.

Quindi si è determinato l'utilizzo prevalente sulla base dei seguenti criteri:

- a) alle unità che presentano solo due utilizzi, di cui uno compreso tra quelli di cui ai punti da 1) a 4), l'altro relativo agli utilizzi di cui ai punti 5), 6) e 7) è stato determinato come prevalente quello relativo ai primi 4 punti;
  - b) alle unità con più di due utilizzi è stato assegnato come prevalente quello con frequenza maggiore tra gli utilizzi elencati ai punti da 1) a 4);
-

- c) alle unità che non rientrano nelle casistiche precedenti è stato associato l'utilizzo prevalente sulla base dell'ordine di priorità sopra definito.

Si riscontra la casistica di cui alla lettera a) per circa il 94% delle unità con più utilizzi.

La fase di elaborazione descritta ha consentito l'assegnazione di un unico utilizzo prevalente a ciascuna unità incrociata con l'universo dichiarativo.

## RIDISTRIBUZIONE DEI RESIDUI

I risultati conseguiti al termine delle fasi elaborative precedentemente descritte fanno rilevare che, dell'intero patrimonio immobiliare censito in catasto:

- 1 il 69,2% di unità immobiliari ha un utilizzo dichiarato o ricostruito;
- 2 il 9% di unità immobiliari ha un riscontro nell'universo dichiarativo, ma non è possibile ricostruirne l'utilizzo;
- 3 il 6,1% di unità immobiliari si incrocia solo per il codice fiscale del possessore;
- 4 il 5,9% di unità immobiliari è posseduto da soggetti privi di codice fiscale in catasto;
- 5 il 9,8% di unità è intestato, in catasto, a soggetti che non trovano riscontro in denunce dei redditi.

I dati sono relativi all'anno 2007, la distribuzione non presenta variazioni significative rispetto a quanto riscontrato per l'anno 2006.

Le unità riconosciute come non dichiarate, di cui al punto 5, sono riconducibili a contribuenti non obbligati a presentare dichiarazione, quali soggetti con redditi entro le soglie previste per l'esenzione, ovvero a beni di proprietà ed uso pubblico, a immobili strumentali, a disallineamenti delle intestazioni catastali e, infine, a fenomeni di evasione.

I punti 3 e 4 comprendono unità per le quali la mancata attribuzione di uno specifico utilizzo è dovuta a fattori casuali, e per le quali si è ipotizzata una

distribuzione statistica analoga all'universo indagato.

In particolare le unità che si incrociano solo per codice fiscale possono essere ridistribuite analogamente alle unità di cui ai punti 1 e 2, e quindi sulla base dei sei utilizzi previsti, applicando, a livello provinciale, i pesi che ciascun utilizzo rileva sul totale delle unità di cui ai punti 1 e 2.

La ridistribuzione è stata effettuata distintamente tra le proprietà delle persone fisiche e quelle delle persone non fisiche.

Le unità in possesso di soggetti privi di codice fiscale possono essere considerate come un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità, quindi, sono state ridistribuite sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati), nonché sulle unità non dichiarate applicando i pesi, a livello provinciale, che ciascuna tipologia rileva sul totale.

Anche in questo caso la ridistribuzione è stata effettuata distintamente tra universo degli immobili delle persone fisiche ed universo degli immobili delle persone non fisiche.

Per unità di cui al punto 2 non si è operata alcuna ridistribuzione in quanto circa il 76% (circa 3,8 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di persone non fisiche, tipologia di unità per le quali l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

## ALLEGATO 3

### DESCRIZIONE CODIFICA UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

UTILIZZO DESCRIZIONE

- 1 Abitazione principale.  
Per la corretta applicazione della disposizione si chiarisce che per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Normalmente l'abitazione principale coincide con quella di residenza anagrafica. Per i componenti del nucleo familiare si considera abitazione principale l'unità immobiliare in cui gli stessi dimorano, anche se la titolarità o la disponibilità di essa appartiene ad altro componente del nucleo medesimo.
  
- 2 L'immobile è tenuto a disposizione e, quindi, non è utilizzato come abitazione principale. In tal caso si applica l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata. Per unità immobiliari a disposizione, per le quali si applica l'aumento di un terzo, si intendono le unità immobiliari adibite ad abitazione, possedute in aggiunta a quella utilizzata come abitazione principale del possessore o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi.

In particolare, l'aumento di un terzo si applica anche se:

- l'unità immobiliare nella quale è situata l'abitazione principale non è di proprietà ma è detenuta in locazione;
- l'unità immobiliare a disposizione è posseduta in comproprietà o acquistata in multiproprietà;
- l'unità immobiliare destinata alla locazione è rimasta sfitta.

L'aumento di un terzo non si applica, oltre che alla unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche a:

- unità date in uso gratuito a un proprio familiare, a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica;
- una delle unità immobiliari tenute a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero;

- unità immobiliare già utilizzata come abitazione principale da contribuenti trasferiti temporaneamente per ragioni di lavoro in altro Comune;
- unità in comproprietà utilizzate integralmente come residenza principale di uno o più comproprietari, limitatamente a quelli che la utilizzano;
- unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, a condizione che tali circostanze risultino da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio (la cui sottoscrizione può non essere autenticata se accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore) da esibire o trasmettere a richiesta degli uffici.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano state utilizzate o tenute a propria disposizione solo per una parte dell'anno per essere state per la restante parte utilizzate diversamente (ad es., abitazione principale, locazione), l'aumento di un terzo si applica alla frazione di anno per la quale si è verificata la situazione prevista dalla legge.

- 3 Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.
- 4 Immobile locato in regime di "equo canone".
- 5 Immobile è una pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma. Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
- 6 L'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.
- 7 Immobile di società semplici o di società ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del Tuir che producono redditi di fabbricati.
- 8 L'immobile si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (legge n. 431/98 art. 2, comma 3, e art. 5, comma 2).
- 9 L'immobile non rientra in nessuno dei casi precedenti.

## ALLEGATO 4

### CD CON I RISULTATI DELLE ELABORAZIONI A LIVELLO REGIONALE E PROVINCIALE

Il *compact disc* allegato al presente volume contiene i risultati delle elaborazioni rappresentati a livello regionale e provinciale.



Si ringraziano:

*la Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*

*la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare*

*l' Area Comunicazione e Rapporti Istituzionali*

dell'Agenzia del Territorio

*la Direzione studi e ricerche economico fiscali*

*la Direzione comunicazione istituzionale della fiscalità*

del Dipartimento delle Finanze

*le strutture e i professionisti*

di Sogei

per l'impegno e la professionalità dedicati alla realizzazione del progetto e del presente volume.

