



direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

STATISTICHE CATASTALI

a cura di



ufficio studi

della Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
dc_omi@agenziaterritorio.it





INTRODUZIONE	4
QUADRI RIASSUNTIVI	8
ALLEGATI	29
<i>IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI</i>	29
<i>NOTE METODOLOGICHE</i>	34
<i>TABELLE DELLE AGGREGAZIONI E DELLE MACRO AREE</i>	38

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: VIP complessivo per gruppi di categorie.....	11
Tabella 4: VIP medio per UIU per gruppi di categorie.....	11
Tabella 5: Categorie residenziali – Stock per categoria.....	14
Tabella 6: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria.....	15
Tabella 7: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali.....	15
Tabella 8: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria.....	17
Tabella 9: Categorie ordinarie – Stock e quote per categoria A10.....	18
Tabella 10: Categorie ordinarie – Stock per categoria B.....	19
Tabella 11: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B.....	19
Tabella 12: Categorie ordinarie – Stock per categoria C.....	21
Tabella 13: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C.....	21
Tabella 14: Categorie speciali – Stock per categoria D.....	23
Tabella 15: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D.....	23
Tabella 16: Categorie particolari – stock per categoria E.....	25
Tabella 17: Categorie particolari – quote di stock per categoria E.....	25
Tabella 18: Tabella delle aggregazioni di categorie catastali.....	38



Tabella 19: Tabella delle macro aree	38
--	----

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: VIP complessivo ripartizione per macro aree	12
Figura 4 VIP complessivo per gruppi di categoria	13
Figura 5: Stock residenziale ripartizione per macro aree.....	14
Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale.....	16
Figura 7: N° medio vani per categorie residenziali	17
Figura 8: Quote di stock complessivo per categoria A10	18
Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria B	20
Figura 10: Quote di stock complessivo per categoria C	22
Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria D	24
Figura 12: Quote di stock complessivo per categoria E	26
Figura 13: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie	27



INTRODUZIONE

L'Agenzia del territorio, mediante l'Osservatorio del mercato immobiliare, ha avviato, a partire dal 2001, un processo di valorizzazione statistica delle banche dati da essa gestita, con particolare riferimento ai dati più strettamente legati ai fenomeni del mercato immobiliare.

In particolare, attraverso gli annuali ed ormai consueti «Rapporti immobiliari» e mediante le note congiunturali semestrali, nazionali e territoriali, sono state messe a disposizione delle istituzioni, dei centri di studio e di ricerca e degli operatori di mercato, alcune informazioni e alcuni dati di rilievo quali, ad esempio, la numerosità delle transazioni (NTN), con un livello di dettaglio comunale, l'incidenza di questa sullo *stock* immobiliare esistente, nonché alcune caratteristiche dei mercati locali (per esempio, la provenienza degli acquirenti e le caratteristiche dei soggetti implicati nelle compravendite).

Nel tempo si sono aggiunte nuove pubblicazioni e quindi nuovi dati («Rapporto sulle nuove costruzioni» e «Rapporto sui mutui ipotecari», oltre che alcuni «Rapporti territoriali» su Roma, Milano, Napoli).

Siamo convinti, infatti, che un processo di crescita delle conoscenze e delle informazioni inerenti il settore immobiliare è importante, non solo per una maggiore trasparenza del mercato immobiliare (che è stato inizialmente il motivo principale che ci ha spinti su questa strada), ma più in generale per l'acquisizione di informazioni più certe e comunque caratterizzate da disinteresse e «terzietà», volte a favorire in questo specifico ambito una più generale conoscenza del nostro Paese sotto il profilo economico e sociale.

E' dunque naturale, che il processo avviato prosegua ora aprendo un nuovo filone: quello più specificamente attinente allo *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del catasto urbano.

Si tratta di informazioni che attengono un totale di oltre 60 milioni di unità immobiliari e delle quali si è inteso fornire in questo primo Rapporto alcuni dati essenziali: la consistenza dello *stock* sia come numerosità che come consistenza fisica («vani», superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e della 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 il nucleo di quelle che chiameremo «**statistiche censuarie**» delle statistiche catastali. Queste, infatti, rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati, con correzione degli errori di imputazione.

Le informazioni disponibili permettono, tuttavia, di procedere ad ulteriori elaborazioni che, ovviamente, assumono più propriamente carattere di stima statistica, in quanto non sono *fisicamente* negli archivi censuari, bensì, appunto, elaborabili a partire da questi ultimi. Queste rappresentano le «**elaborazioni statistiche**» delle statistiche catastali.

In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari disponibili ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la «consistenza media per unità immobiliare»), o, infine, della stima, sulla base di ulteriori parametri, del «*valore dell'imponibile potenziale*» (VIP) ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), per cui sono state utilizzate le regole di

determinazione della base imponibile dettate dalla normativa vigente ai fini ICI e applicate a ciascuna rendita catastale.

I dati che qui presentiamo sono riferiti a **dicembre 2006**. Entro l'anno saranno resi disponibili anche le statistiche relative al 2007. L'aggiornamento successivo sarà annuale.

I dati registrati negli archivi catastali, non è detto che corrispondano esattamente ai dati della realtà. Lo testimonia, al momento in cui scriviamo questa introduzione, i parziali risultati dell'attività di «fotoidentificazione» portata avanti dalla Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità immobiliare. Tale attività, infatti, ha portato finora a «scovare» circa 1.200.000 fabbricati non risultanti sulle mappe catastali. Anche se non tutto ciò che è stato fotoidentificato diverrà fabbricato da censire al catasto urbano, è lecito attendersi che ciò accadrà per la stragrande maggioranza dei casi. Ciò implica che, una volta esaurite le operazioni di accatastamento, lo *stock* delle unità immobiliari registrato aumenterà, ma non quello *effettivamente* esistente.

D'altra parte, la significatività delle statistiche catastali, oggi pubblicate, non viene meno,



considerato il fatto che le unità immobiliari urbane ammontano ad oltre 53,7 milioni (oltre 60 milioni se si considerano anche le F e quelle che qui si è catalogato in altro). Anzi, si può dire che la pubblicazione odierna è il frutto dell'innegabile rinnovamento che ha attraversato il catasto con la nascita dell'Agenzia del Territorio. Nei primi quattro anni si è completato un immane processo di smaltimento dell'arretrato che ha permesso di «evadere» oltre 15 milioni di «pratiche» (dalle domande di accatastamento, alle volture, ai tipi mappali, ecc), anche utilizzando forme di organizzazione nuove come, per esempio, il «telelavoro», per trattare in remoto le pratiche di un ufficio da parte di un altro.

Il completamento del recupero dell'arretrato, ha consentito di aprire una nuova fase, tuttora in corso, volta al miglioramento della qualità dei dati catastali. Parallelamente si è aperta, a partire dal 2002 e sempre più progressivamente ed intensamente negli anni successivi, una profonda innovazione tecnologica basata sull'uso spinto della telematica, accompagnata da mutamenti normativi e di processi amministrativi, anche questi tuttora in corso, volti a rendere possibile l'innovazione tecnologica stessa, oltre che a bloccare,

ab origine, l'inquinamento di informazioni errate e a rendere possibile flussi informativi di aggiornamento oggi indisponibili (per esempio, è il caso della voltura non richiesta degli intestatari in caso di fusione tra società).

I miglioramenti acquisiti e quelli in corso, renderanno ovviamente sempre più corrispondente il dato censuario a quello effettivo.

L'insieme delle considerazioni svolte, permette, infine, di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati della dinamica *stock*. Appare, infatti, 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 da tempo esistenti (negli anni 2001-2004 recupero di arretrato, 2007 fotoidentificazione). Per questa ragione, per comprendere il flusso del «nuovo» effettivo, si è proceduto alla pubblicazione del già citato «Rapporto sulle nuove costruzioni», basato sulle informazioni contenute nelle domande di accatastamento (DOCFA – Documento Fabbricato).

Il presente Rapporto è stato realizzato dalla Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare (OMI),



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 OMI.

Hanno curato questa edizione il dr Gianni Guerrieri (direttore OMI), l'ing. Caterina Andreussi (responsabile

Ufficio studi OMI) e la d.ssa Alessandra Storniolo (Ufficio studi OMI).

Roma 1 febbraio 2008



QUADRI RIASSUNTIVI

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2006)

STOCK COMPLESSIVO									
N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali									
	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	14.071.154	313.859	76.657	11.676.812	526.419	33.493	775.842	2.619.064	30.093.300
Centro	5.900.952	119.586	38.844	4.193.826	160.147	11.916	388.406	1.040.855	11.854.532
Sud	10.862.358	112.604	42.580	5.426.411	190.869	15.981	1.060.484	1.181.086	18.892.373
Italia	30.834.464	546.049	158.081	21.297.049	877.435	61.390	2.224.732	4.841.005	60.840.205

Tabella 1: Stock complessivo per gruppi di categorie

STOCK COMPLESSIVO									
Quote Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali									
	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	46,76%	1,04%	0,25%	38,80%	1,75%	0,11%	2,58%	8,70%	100%
Centro	49,78%	1,01%	0,33%	35,38%	1,35%	0,10%	3,28%	8,78%	100%
Sud	57,50%	0,60%	0,23%	28,72%	1,01%	0,08%	5,61%	6,25%	100%
Italia	50,68%	0,90%	0,26%	35,00%	1,44%	0,10%	3,66%	7,96%	100%

Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie

La tabella **1** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di **60.840.205** unità immobiliari composto da 30.093.300 (49,46%) uiu al Nord, 11.854.532 (19,48) uiu al Centro e 18.892.373 (31,05%) uiu al Sud. 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 categorie catastali. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 50,68% è costituito da unità appartenenti al gruppo A presente in maggioranza relativa al Sud con il 57,50%, il 35,00% è costituito dal gruppo C presente in maggioranza relativa al Nord con il 38,80%.



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER MACROAREE (dic. 2006)

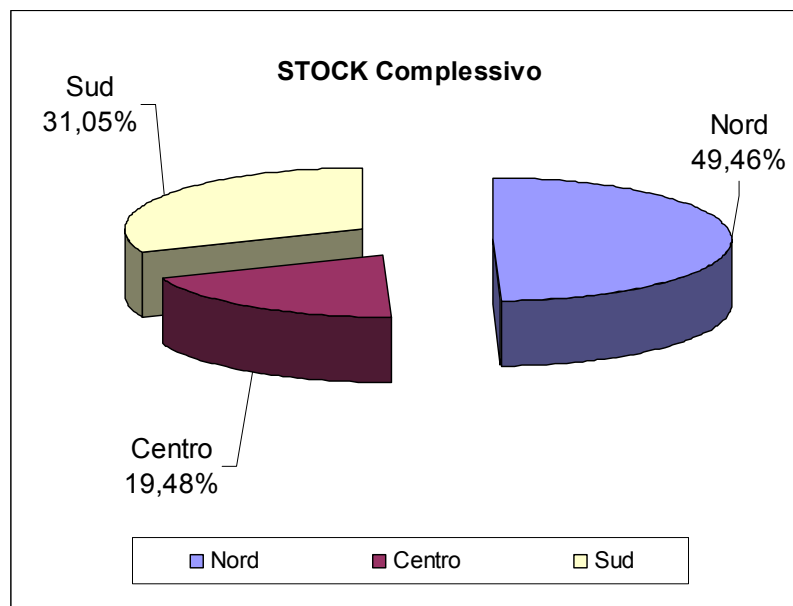


Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2006)

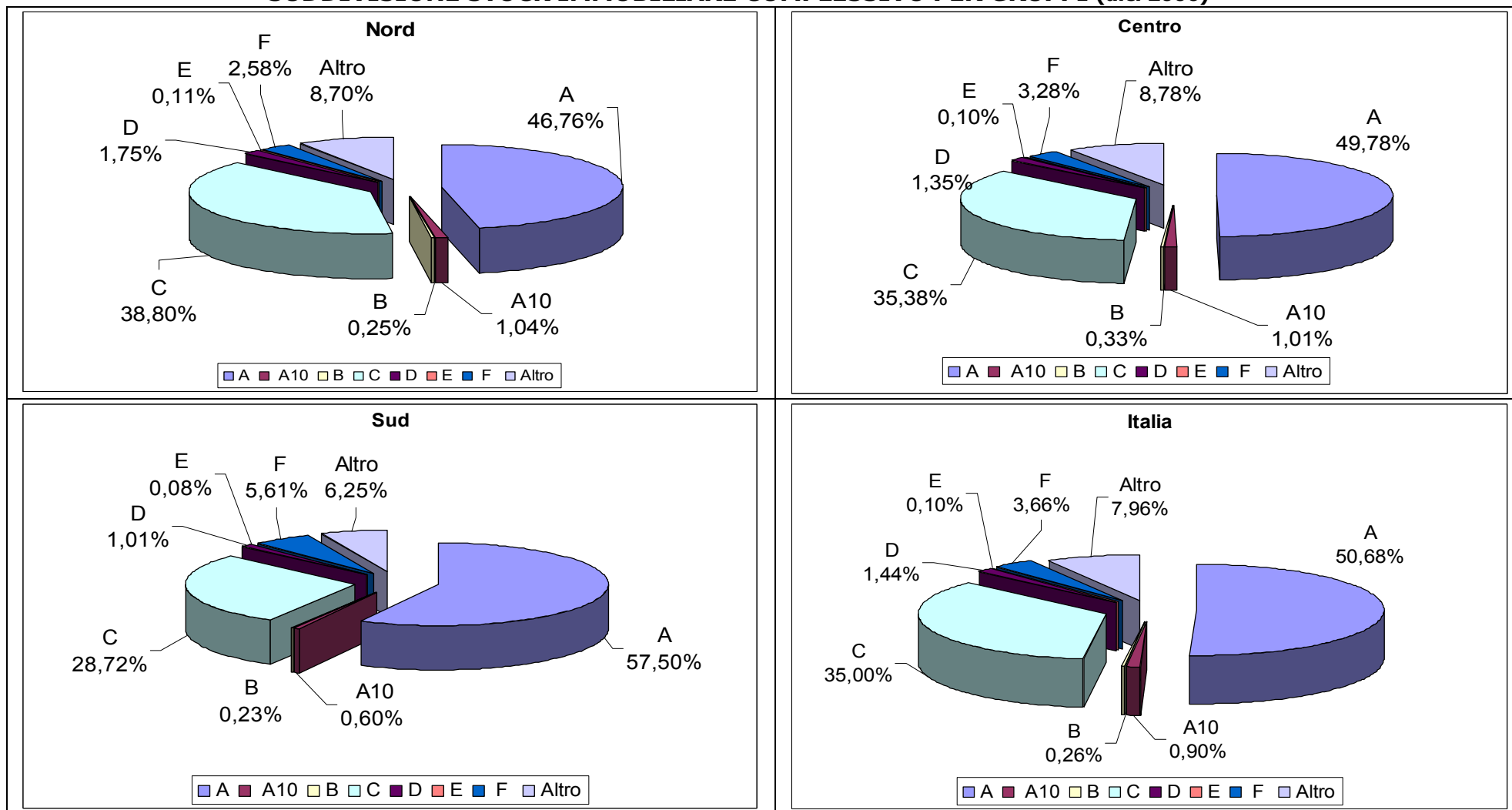


Figura 2 Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria



**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2006)**

VIP COMPLESSIVO						
VIP complessivo per gruppi di categorie catastali						
	VIP A	VIP A10	VIP B	VIP C	VIP D	Totale VIP
Nord	738.746.879.871,00	37.229.440.360,35	57.263.495.155,65	159.345.186.623,62	248.700.900.462,53	1.241.285.902.473,14
Centro	382.760.741.722,80	20.025.945.344,48	27.172.247.019,75	83.140.380.431,58	80.400.132.450,75	593.499.446.969,35
Sud	399.301.807.760,10	9.863.417.264,40	30.687.603.228,45	95.920.492.365,06	92.254.570.500,23	628.027.891.118,23
Italia	1.520.809.429.353,90	67.118.802.969,23	115.123.345.403,85	338.406.059.420,25	421.355.603.413,50	2.462.813.240.560,72

Tabella 3: VIP complessivo per gruppi di categorie

VIP MEDIO					
VIP medio per UIU per gruppi di categorie catastali					
	Gruppo A	A10	Gruppo B	Gruppo C	Gruppo D
Nord	52.500,80	118.618,36	747.009,34	13.646,29	472.439,07
Centro	64.864,24	167.460,62	699.522,37	19.824,47	502.039,58
Sud	36.760,14	87.593,84	720.704,63	17.676,60	483.339,73
Italia	49.321,74	122.917,18	728.255,42	15.889,81	480.212,90

Tabella 4: VIP medio per UIU per gruppi di categorie

La tabella **3** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di **2.462.813.240.560,72 euro** di Valore Imponibile Potenziale ai fini ICI composto da 1.241.285.902.473,14 (50,40%) VIP al Nord, 593.499.446.969,35 (24,10%) VIP al Centro e 628.027.891.118,23 (25,50%) VIP al Sud. La tabella **4** 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 49.321,74 euro per il gruppo A, 122.917,18 euro per la categoria A10, 728.255,42 euro per il gruppo B, 15.889,81 euro per il gruppo C, 480.212,90 euro per il gruppo D.



**QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2006)**

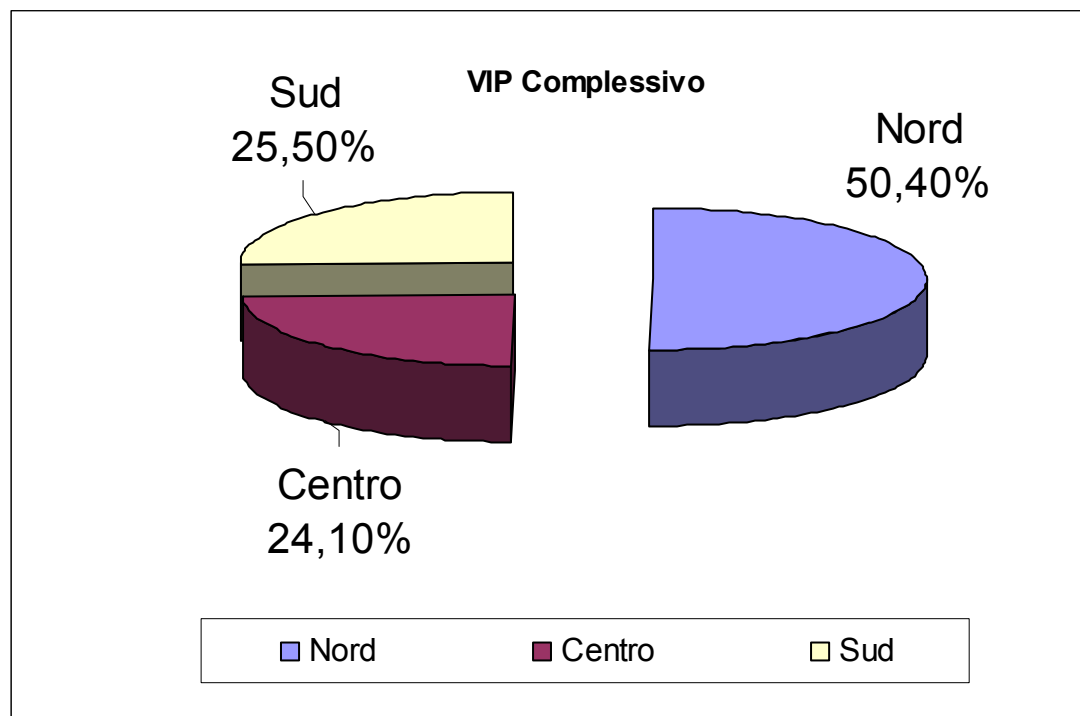


Figura 3: VIP complessivo ripartizione per macro aree

La figura 3 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo che risulta in maggioranza al Nord con il 50,39%, al Centro per il 24,09% ed al Sud per il 25,52%.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2006)

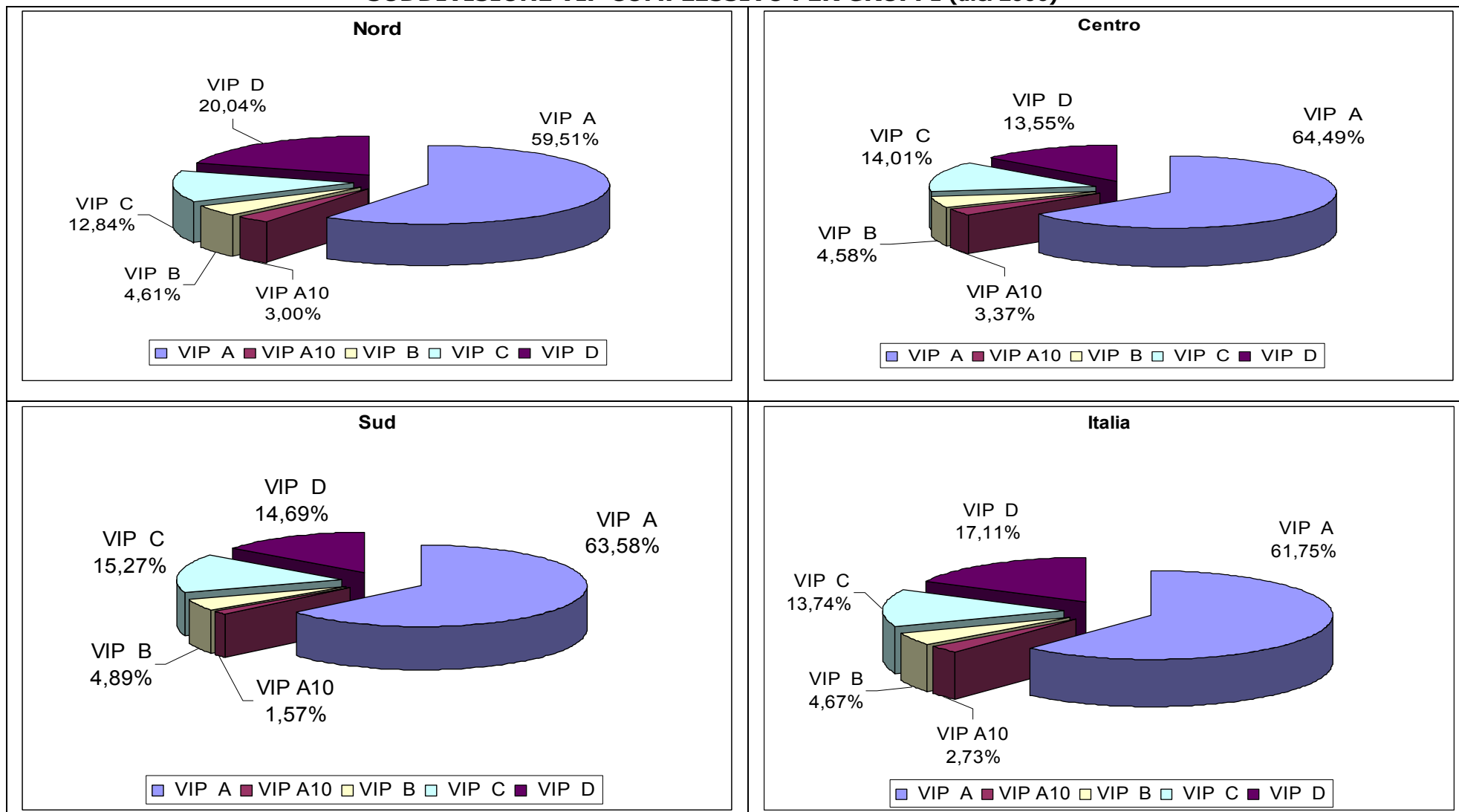


Figura 4 VIP complessivo per gruppi di categoria



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2006)

CATEGORIE RESIDENZIALI											
N° Unità Immobiliari per Categoria											
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	18.594	4.563.175	6.010.411	2.007.878	285.571	130.491	1.026.385	22.500	1.738	4.411	14.071.154
Centro	8.385	2.568.493	1.577.364	1.088.757	214.924	53.805	380.164	7.899	479	682	5.900.952
Sud	8.772	2.999.439	3.335.246	2.594.530	719.136	740.477	451.381	3.471	143	9.763	10.862.358
Italia	35.751	10.131.107	10.923.021	5.691.165	1.219.631	924.773	1.857.930	33.870	2.360	14.856	30.834.464

Tabella 5: Categorie residenziali – Stock per categoria

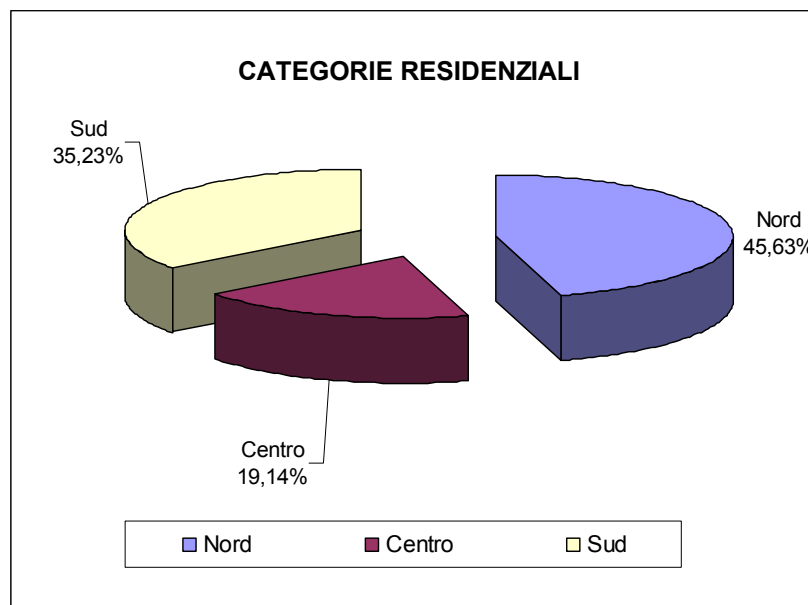


Figura 5: Stock residenziale ripartizione per macro aree



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2006)

CATEGORIE RESIDENZIALI											
Quote Unità Immobiliari per Categoria											
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	0,13%	32,43%	42,71%	14,27%	2,03%	0,93%	7,29%	0,16%	0,01%	0,03%	100%
Centro	0,14%	43,53%	26,73%	18,45%	3,64%	0,91%	6,44%	0,13%	0,01%	0,01%	100%
Sud	0,08%	27,61%	30,70%	23,89%	6,62%	6,82%	4,16%	0,03%	0,00%	0,09%	100%
Italia	0,12%	32,86%	35,42%	18,46%	3,96%	3,00%	6,03%	0,11%	0,01%	0,05%	100%

Tabella 6: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria

La tabella **5** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie residenziali. Si evidenzia un totale nazionale di **30.834.464** unità immobiliari composto da 14.071.154 (45,63%) uiu al Nord, 5.900.952 (19,14%) uiu al Centro e 10.862.358 (35,23%) uiu al Sud. La tabella **6** 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 35,42% è costituito da unità appartenenti alla categoria A3 presente in maggioranza relativa al Nord con il 42,71%, il 32,86% è costituito dalla categoria A2 presente in maggioranza relativa al Centro con il 43,53%, infine il 18,46% è costituito dalla categoria A4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 23,89%.

CATEGORIE RESIDENZIALI		
Superfici medie		
	Superficie media per unità	Superficie media del vano
Nord	114,1	20,80
Centro	115,6	20,61
Sud	111,3	22,25
Italia	113,4	21,24

Tabella 7: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali

La tabella **7** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della superficie media per unità residenziali e del vano catatale. Si evidenzia una media nazionale di 113,4 mq per unità e di 21,24 mq per vano.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2006)

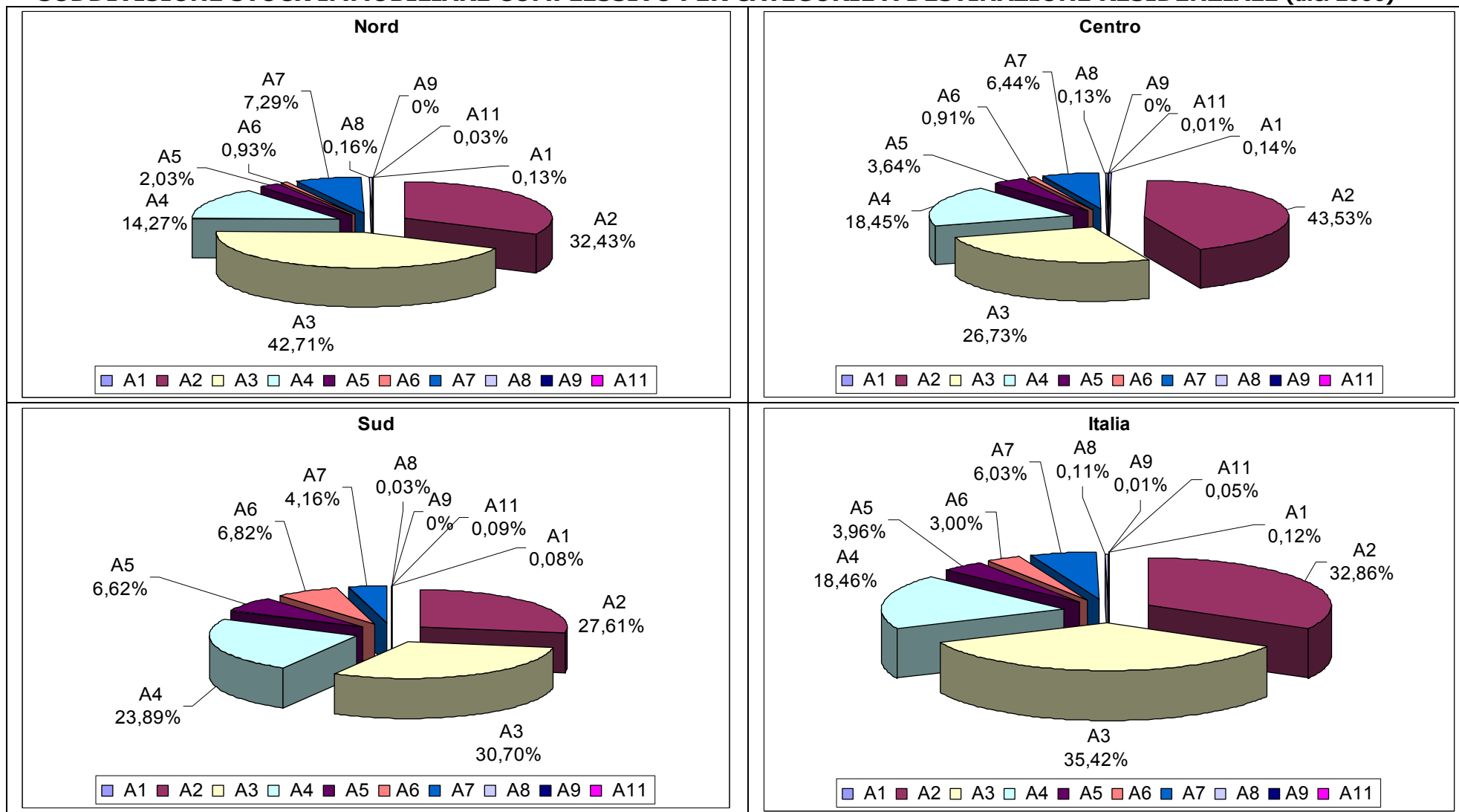


Figura 6: Quote di stock complessivo per categoria residenziale



QUADRO RIASSUNTIVO N° MEDIO DI VANI PER UIU CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2006)

CATEGORIE RESIDENZIALI										
N° medio vani per Categoria										
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11
Nord	11,63	5,84	5,29	4,67	3,31	4,33	8,01	15,27	17,89	4,45
Centro	11,06	5,96	5,48	4,64	3,11	3,17	7,88	17,79	27,51	2,64
Sud	11,23	6,31	5,53	4,10	1,93	2,43	7,33	15,27	25,42	2,31
Italia	10,96	5,99	5,35	4,32	2,41	2,66	7,78	15,62	21,03	2,79

Tabella 8: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria

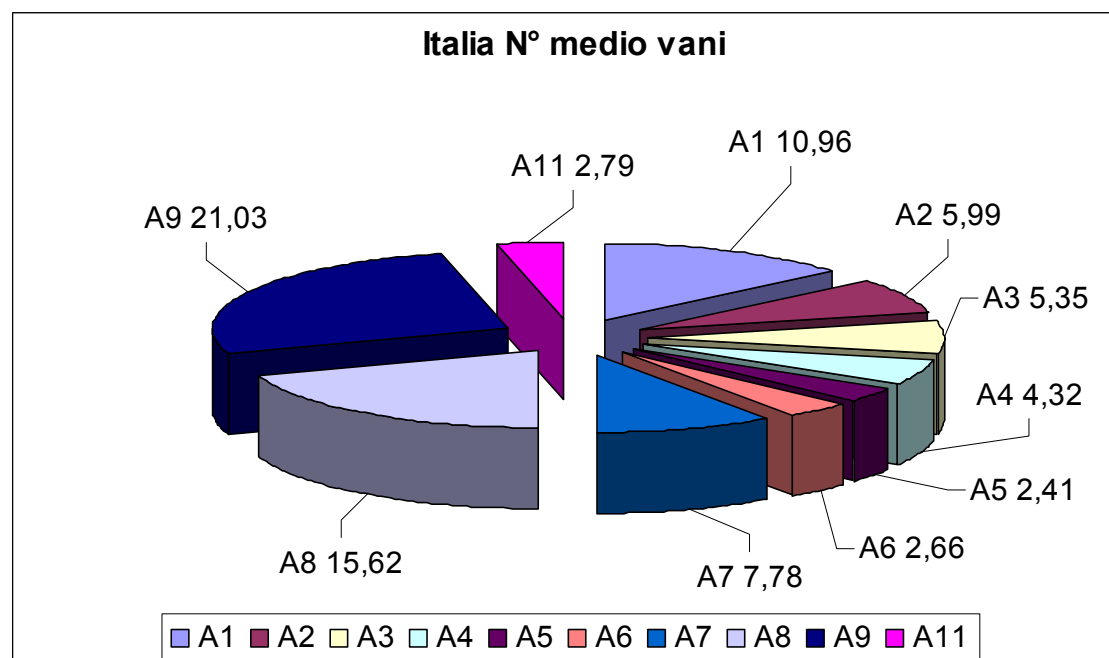


Figura 7: N° medio vani per categorie residenziali



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2006)

CATEGORIE ORDINARIE		
n° Unità Immobiliari per Categoria		
	A10	%
Nord	313.859	57,48%
Centro	119.586	21,90%
Sud	112.604	20,62%
Italia	546.049	100%

Tabella 9: Categorie ordinarie – Stock e quote per categoria A10

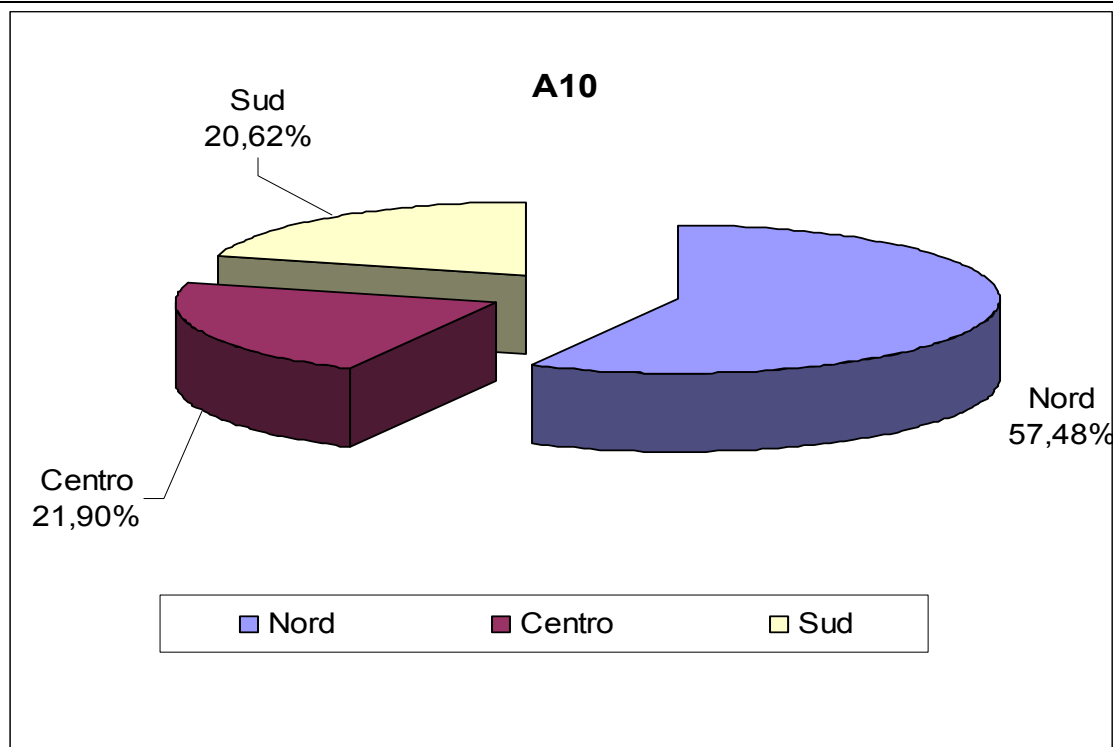


Figura 8: Quote di stock complessivo per categoria A10

La tabella **9** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu della categoria **A10**. Si evidenzia un totale nazionale di **546.049** unità immobiliari composto da 313.859 (57,48%) uiu al Nord, 119.586 (21,90%) uiu al Centro e 112.604 (20,62%) uiu al Sud.



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2006)

CATEGORIE ORDINARIE									
n° Unità Immobiliari per Categoria									
	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	18.947	2.679	192	15.784	27.476	1.077	7.986	2.516	76.657
Centro	8.228	1.336	132	6.246	9.269	594	5.855	7.184	38.844
Sud	10.014	1.317	408	10.527	12.338	321	3.429	4.226	42.580
Italia	37.189	5.332	732	32.557	49.083	1.992	17.270	13.926	158.081

Tabella 10: Categorie ordinarie – Stock per categoria B

CATEGORIE ORDINARIE									
Quote Unità Immobiliari per Categoria									
	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	24,72%	3,49%	0,25%	20,59%	35,84%	1,40%	10,42%	3,28%	100%
Centro	21,18%	3,44%	0,34%	16,08%	23,86%	1,53%	15,07%	18,49%	100%
Sud	23,52%	3,09%	0,96%	24,72%	28,98%	0,75%	8,05%	9,92%	100%
Italia	23,53%	3,37%	0,46%	20,60%	31,05%	1,26%	10,92%	8,81%	100%

Tabella 11: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B

La tabella **10** 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 **158.081** unità immobiliari composto da 76.657 (48,49%) uiu al Nord, 38.844 (24,57%) uiu al Centro e 42.580 (26,94%) uiu al Sud. La tabella **11** 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 31,05% è costituito da unità appartenenti alla categoria B5 presente in maggioranza relativa al Nord con il 35,84%, il 23,53% è costituito dalla categoria B1 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,72%, infine da rilevare il 20,60% è costituito dalla categoria B4 presente in maggioranza relativa sempre al Nord con il 20,59%.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2006)

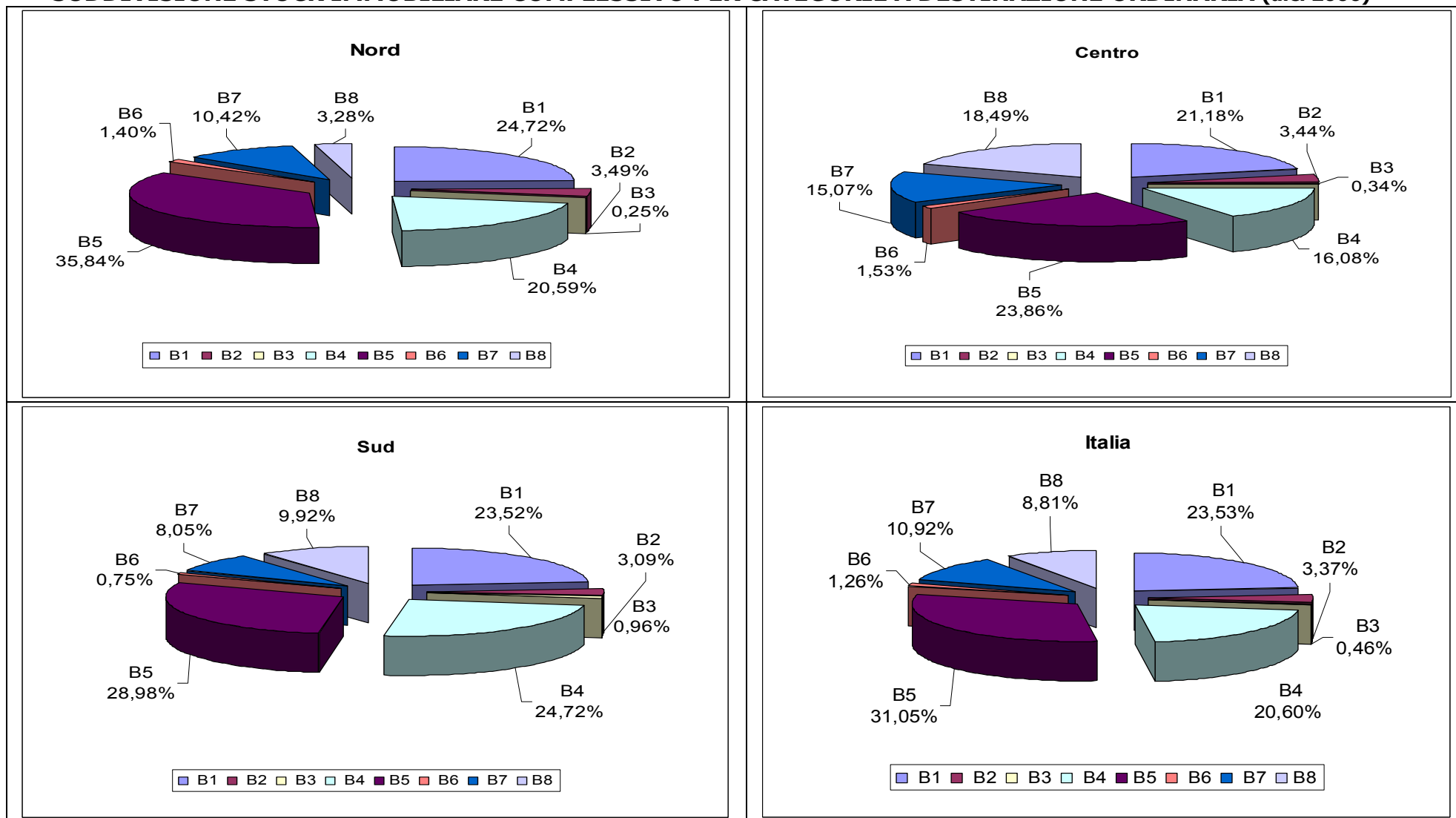


Figura 9: Quote di stock complessivo per categoria B



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2006)

CATEGORIE ORDINARIE								
n° Unità Immobiliari per Categoria								
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	745.386	1.905.879	303.796	12.438	100	8.550.511	158.702	11.676.812
Centro	406.013	1.198.789	128.956	4.143	186	2.443.343	12.396	4.193.826
Sud	669.365	2.021.505	170.192	1.601	29	2.553.627	10.092	5.426.411
Italia	1.820.764	5.126.173	602.944	18.182	315	13.547.481	181.190	21.297.049

Tabella 12: Categorie ordinarie – Stock per categoria C

CATEGORIE ORDINARIE								
Quote Unità Immobiliari per Categoria								
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	6,38%	16,32%	2,60%	0,11%	0,00%	73,23%	1,36%	100%
Centro	9,68%	28,58%	3,07%	0,10%	0,00%	58,26%	0,30%	100%
Sud	12,34%	37,25%	3,14%	0,03%	0,00%	47,06%	0,19%	100%
Italia	8,55%	24,07%	2,83%	0,09%	0,00%	63,61%	0,85%	100%

Tabella 13: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C

La tabella **12** 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 **21.297.049** unità immobiliari composto da 11.676.812 (54,83%) uiu al Nord, 4.193.826 (19,69%) uiu al Centro e 5.426.411 (25,48%) uiu al Sud. La tabella **13** 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 63,61% è costituito da unità appartenenti alla categoria C6 presente in maggioranza al Nord con il 73,23%, il 24,07% è costituito dalla categoria C2 presente in maggioranza al Sud con il 37,25%.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2006)

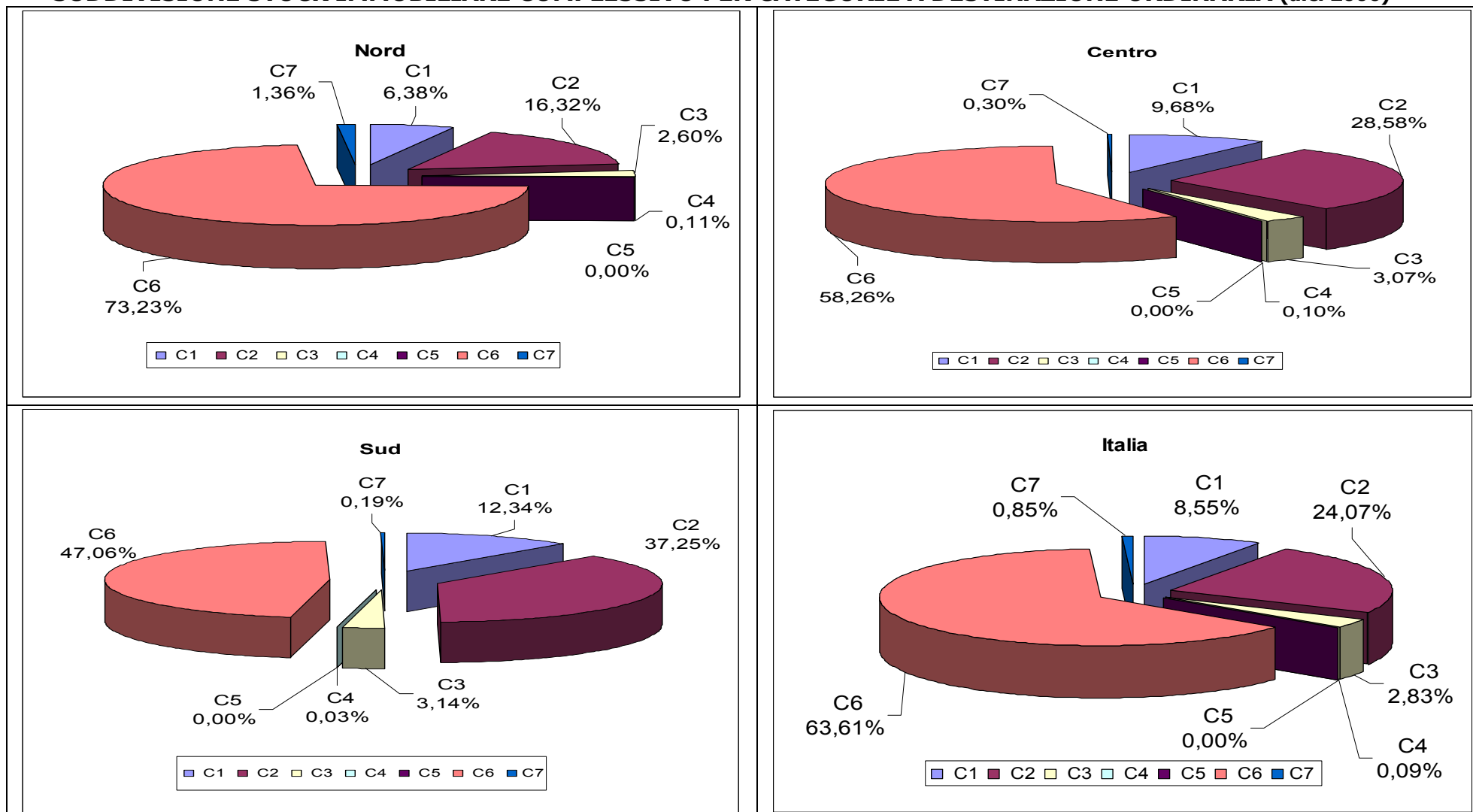


Figura 10: Quote di stock complessivo per categoria C



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2006)

CATEGORIE SPECIALI											
n° Unità Immobiliari per Categoria											
	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	193.664	24.866	4.974	1.238	10.993	9.513	143.145	89.463	2.352	46.211	526.419
Centro	62.869	11.089	2.423	637	3.515	4.487	35.015	25.679	118	14.315	160.147
Sud	81.044	11.344	2.535	1.361	3.400	4.748	38.668	36.891	428	10.450	190.869
Italia	337.577	47.299	9.932	3.236	17.908	18.748	216.828	152.033	2.898	70.976	877.435

Tabella 14: Categorie speciali – Stock per categoria D

CATEGORIE SPECIALI											
Quote Unità Immobiliari per Categoria											
	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	36,79%	4,72%	0,94%	0,24%	2,09%	1,81%	27,19%	16,99%	0,45%	8,78%	100%
Centro	39,26%	6,92%	1,51%	0,40%	2,19%	2,80%	21,86%	16,03%	0,07%	8,94%	100%
Sud	42,46%	5,94%	1,33%	0,71%	1,78%	2,49%	20,26%	19,33%	0,22%	5,47%	100%
Italia	38,47%	5,39%	1,13%	0,37%	2,04%	2,14%	24,71%	17,33%	0,33%	8,09%	100%

Tabella 15: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D

La tabella **14** 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 **877.435** unità immobiliari composto da 526.419 (60,00%) uiu al Nord, 160.147 (18,25%) uiu al Centro e 190.869 (21,75%) uiu al Sud. La tabella **15** 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 38,47% è costituito da unità appartenenti alla categoria D1 presente in maggioranza relativa al Sud con il 42,46%, il 24,71% è costituito dalla categoria D7 presente in maggioranza relativa al Nord con il 27,19%.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2006)

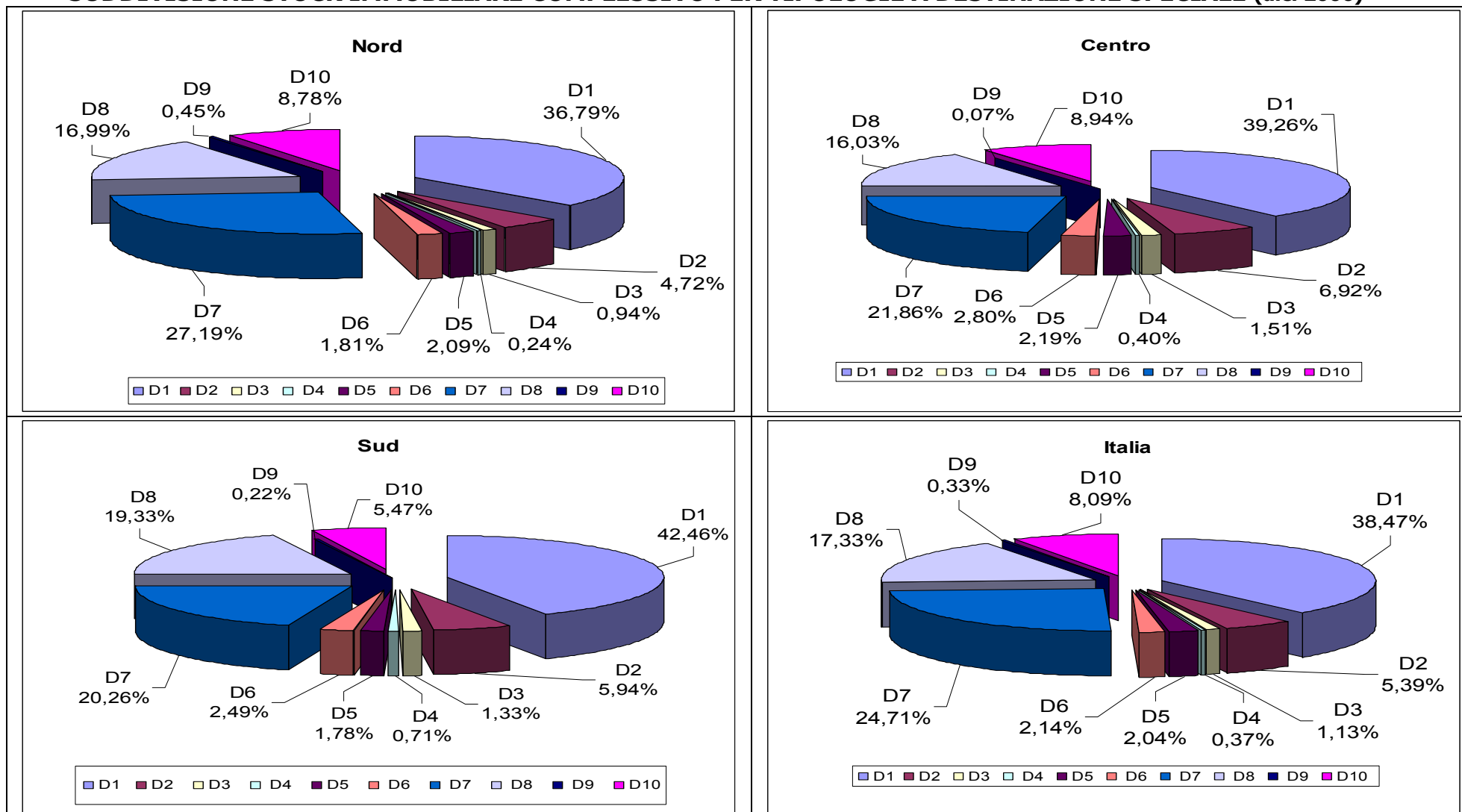


Figura 11: Quote di stock complessivo per categoria D



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE (dic. 2006)

CATEGORIE SPECIALI										
n° Unità Immobiliari per Categoria										
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	2.060	20	17.525	335	40	78	1.542	440	11.453	33.493
Centro	709	13	6.864	70	20	80	896	127	3.137	11.916
Sud	1.705	12	9.082	213	27	142	1.978	120	2.702	15.981
Italia	4.474	45	33.471	618	87	300	4.416	687	17.292	61.390

Tabella 16: Categorie particolari – stock per categoria E

CATEGORIE SPECIALI										
Quote Unità Immobiliari per Categoria										
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	6,15%	0,06%	52,32%	1,00%	0,12%	0,23%	4,60%	1,31%	34,20%	100%
Centro	5,95%	0,11%	57,60%	0,59%	0,17%	0,67%	7,52%	1,07%	26,33%	100%
Sud	10,67%	0,08%	56,83%	1,33%	0,17%	0,89%	12,38%	0,75%	16,91%	100%
Italia	7,29%	0,07%	54,52%	1,01%	0,14%	0,49%	7,19%	1,12%	28,17%	100%

Tabella 17: Categorie particolari – quote di stock per categoria E

La tabella **16** 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 **61.390** unità immobiliari composto da 33.493 (54,56%) uiu al Nord, 11.916 (19,41%) uiu al Centro e 15.981 (26,03%) uiu al Sud. La tabella **17** 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 54,52% è costituito da unità appartenenti alla categoria E3 presente in maggioranza relativa al Centro con il 57,60%, il 28,17% è costituito dalla categoria E9 presente in maggioranza relativa al Nord con il 34,20%.



QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE (dic. 2006)

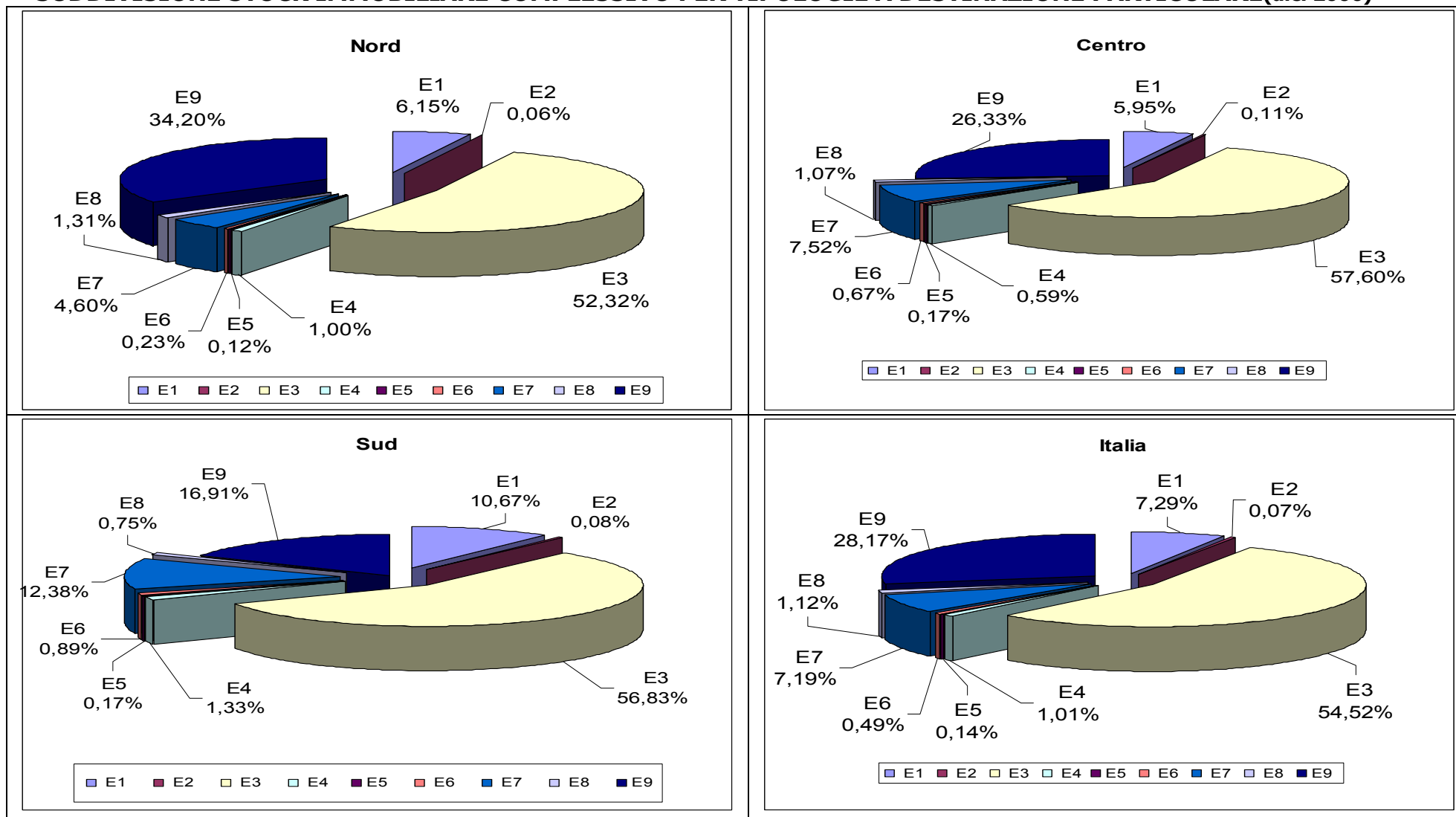
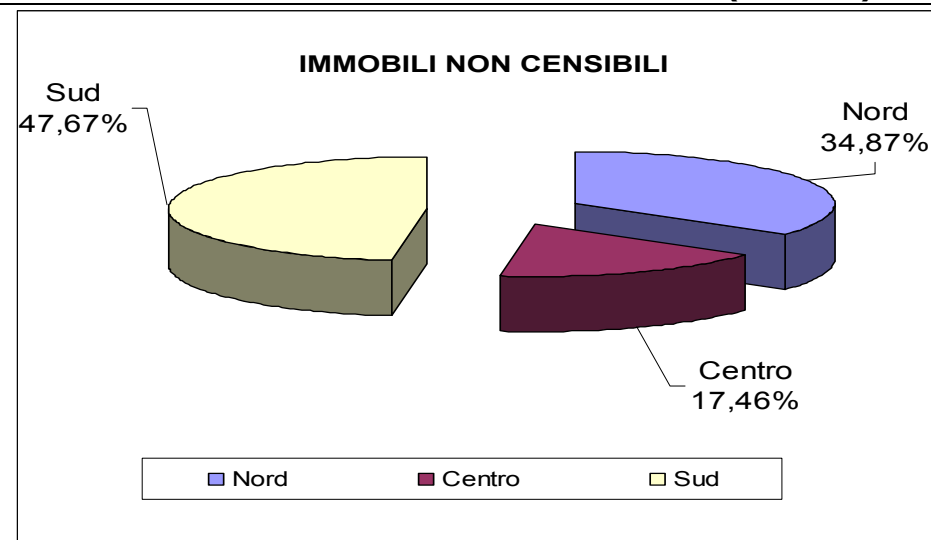


Figura 12: Quote di stock complessivo per categoria E



QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic. 2006)

IMMOBILI NON CENSIBILI		
n° Unità Immobiliari per Categoria		
	F	%
Nord	775.842	34,87%
Centro	388.406	17,46%
Sud	1.060.484	47,67%
Italia	2.224.732	100%



ALTRO		
n° Unità Immobiliari		
	Altro	%
Nord	2.619.064	54,10%
Centro	1.040.855	21,50%
Sud	1.181.086	24,40%
Italia	4.841.005	100%

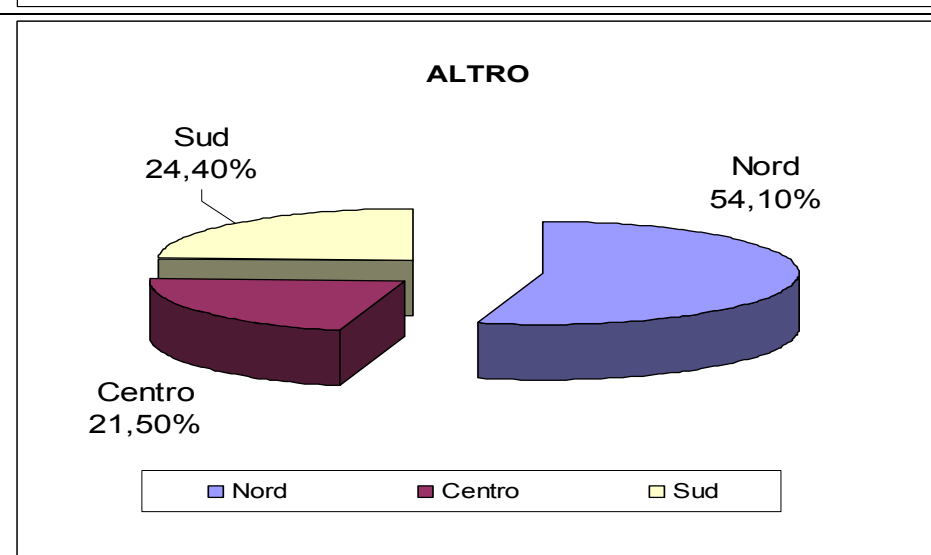


Figura 13: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie



QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic. 2006)

La figura **13** riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per immobili non censibili e altre categorie. Si evidenzia un totale nazionale di **2.224.732** immobili non censibili composto da 775.842 (34,87%) uiu al Nord, 388.406 (17,46%) uiu al Centro e 1.060.484 (47,67%) uiu al Sud. Le altre categorie insistono per 2.619.064 (54,10%) al Nord, 1.040.855 (21,50%) al Centro, 1.181.086 (24,40%) al Sud con un totale nazionale di **4.841.005** unità (di cui l'84% appartenenti ai beni comuni non censibili).



ALLEGATI

IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

- 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.
- À/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.



GRUPPO B

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

GRUPPO C

- C/1 - Negozi e botteghe.
- C/2 - Magazzini e locali di deposito.
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri.
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge.
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge.
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge.)
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte.



IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 - Opifici.
- D/2 - Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti .e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (semprechè abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (semprechè per le loro caratteristiche rientrino nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.



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

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



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.)¹** censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente;

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

¹ 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 del 13/04/1939 n. 652 art. 5.)

$n =$ comuni della provincia/capoluogo

- **Totale Rendita Catastale²** (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 Consistenza³** (gruppi A, B, C):

² 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 del 13/04/1939 n. 652 art. 9.)

³ La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del **gruppo A** del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il *vano utile*. Si considera come 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 (bucatoi, 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.

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

$$TotaleConsistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Le informazioni di dettaglio relative ad unità, rendita e consistenza necessarie per l'elaborazione dei dati precedentemente descritti, sono prelevate dalla banca dati

- 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.

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.)



statistica presente in ogni Ufficio (dicembre 2006) e contenente i dati elaborati mensilmente a livello comunale.

Elaborazioni statistiche

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

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

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

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

- **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 **B, C2, C3, C4, C5, C6 e C7**: totale rendita catastale * 1,05 * 100;

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

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

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

- 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);

$$VIP\ medio\ per\ UIU = \frac{VIP}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- **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).

$$VIP\ medio\ per\ consistenza = \frac{VIP}{Totale\ Consistenza}$$



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 A10) a livello comunale quando disponibili in banca dati;
2. nei casi in cui la superficie catastale non è risultata disponibile, è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per una superficie media di vano (vano medio) calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
3. per il gruppo A residenziale abitativo (escluso le A10) è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 105 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al range 15 – 30 mq.). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;
4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza.

$$SuperficieTotale = \sum_1^n SuperficieComunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

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

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

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

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

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



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 18: 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 19: Tabella delle macro aree