



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

STATISTICHE CATASTALI 2007

Indice

INDICE	1
1. INTRODUZIONE	4
2. LE STATISTICHE CATASTALI	7
3. QUADRI RIASSUNTIVI	9
4. APPENDICE	38
4.1 DEFINIZIONI	38
4.2 NOTE METODOLOGICHE	39
4.3 TABELLE DELLE AGGREGAZIONI E DELLE MACRO AREE	43
4.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	44

Indice delle Tabelle

Tabella 1: Stock complessivo per gruppi di categorie	9
Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie	9
Tabella 3: Variazione 07/06 stock complessivo per gruppi di categorie	12
Tabella 4: Variazione 07/06 quote di stock complessivo per gruppi di categorie	12
Tabella 5: VIP complessivo per gruppi di categorie	14
Tabella 6: VIP medio per UIU per gruppi di categorie	14
Tabella 7: Categorie residenziali – Stock per categoria	17
Tabella 8: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria	18
Tabella 9: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali	18
Tabella 10: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria	21
Tabella 11: Categorie ordinarie	22
Tabella 12: Categorie ordinarie – Stock per categoria B	24
Tabella 13: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria B	24
Tabella 14: Categorie ordinarie – Stock per categoria C	27
Tabella 15: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C	27
Tabella 16: Categorie speciali – Stock per categoria D	30
Tabella 17: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D	30
Tabella 18: Categorie particolari – stock per categoria E	33
Tabella 19: Categorie particolari – quote di stock per categoria E	33
Tabella 20: Tabella delle aggregazioni di categorie catastali	43
Tabella 21: Tabella delle macro aree	43

Indice delle Figure

Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree	10
Figura 2 Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria	11
Figura 3 Quote di Variazione stock complessivo per gruppi di categoria	13
Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree	15
Figura 5 VIP complessivo per gruppi di categoria	16
Figura 6: Stock residenziale ripartizione per macro aree	17
Figura 7: Quote di stock complessivo per categoria residenziale	19
Figura 8: Stock residenziale per comune	20
Figura 9: N° medio vani per categorie residenziali	21

Figura 10: Quote di stock complessivo per categoria A10	22
Figura 11: Stock uffici per comune	23
Figura 12: Quote di stock complessivo per categoria B	25
Figura 13: Stock gruppo B per comune	26
Figura 14: Quote di stock complessivo per categoria C	28
Figura 15: Stock gruppo C per comune	29
Figura 16: Quote di stock complessivo per categoria D	31
Figura 17: Stock gruppo D per comune	32
Figura 18: Quote di stock complessivo per categoria E	34
Figura 19: Stock gruppo E per comune	35
Figura 20: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie	37

1. INTRODUZIONE

L'Agenzia del Territorio pubblica periodicamente, sul proprio sito internet, una serie di prodotti curati dalla Direzione centrale Osservatorio mercato immobiliare. L'Osservatorio, nato nel 1993, è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare degli 8100 comuni d'Italia. I dati sono strutturati sulla base della delimitazione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'Osservatorio del mercato immobiliare, ha avviato, inoltre, a partire dal 2001, un processo di valorizzazione statistica delle banche dati gestite dall'Agenzia del Territorio, con particolare riferimento ai dati più strettamente legati ai fenomeni del mercato immobiliare.

Gli studi di settore e i valori immobiliari aggiornati con cadenza semestrale forniscono risposte alla rapidità dei cambiamenti in atto. Un trasparente e moderno servizio per il pubblico, una preziosa fonte statistica e di studio per le politiche economiche-fiscali degli Enti Locali e un supporto utile per la pianificazione e la

previsione tecnico-economica del sistema delle imprese.

Le Quotazioni immobiliari

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata semestralmente, contiene valori espressi per unità di superficie commerciale, ovvero di superficie utile, che si riferiscono 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

17 tipologie edilizie

Le tipologie edilizie valorizzate sono:

- per la destinazione residenziale ville e villini, abitazioni signorili, civili, economiche e tipiche dei luoghi, box, autorimesse, posti auto coperti e scoperti;
- per la destinazione commerciale negozi, centri commerciali e magazzini;
- per la destinazione terziaria uffici, uffici strutturati;
- per la destinazione produttiva capannoni tipici e industriali, laboratori.

Gli elementi economici alla base delle quotazioni OMI nascono nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli oltre 200 tecnici estimatori che operano presso i 103 Uffici Provinciali. Sono circa 35.000 le rilevazioni effettuate ogni semestre in oltre 1200 comuni (di cui circa 3500 riferite a tipologie non residenziali).

Il Sistema Informativo Territoriale OMI - GEOPOI

Ultimo intervento, in ordine di tempo, è stato il collegamento delle informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ad un supporto cartografico informatizzato. Si è puntato allo sviluppo di un Sistema Informativo Territoriale (SIT-OMI) che consente di riconnettere, su base cartografica e territoriale, informazioni catastali, toponomastiche e di pubblicità immobiliare.

L'implementazione informatica di integrazione con una base dati vettoriale di grafi stradali e relativa toponomastica permette di accrescere la valenza informativa delle informazioni cartografiche trattate. Dal 2007, con la prima implementazione del SIT-OMI, è possibile per tutti gli utenti internet navigare, tramite il framework GEOPOI, sul territorio nazionale ed accedere alle quotazioni immobiliari OMI dell'ultimo semestre pubblicato, con apposite funzionalità di

ricerca per indirizzo e/o di pan/zoom. Il servizio è attualmente esteso a circa 5.000 comuni italiani (copertura nazionale pari al 70% circa dello stock immobiliare).

I Volumi di compravendita

La Banca dati dei volumi di compravendita è aggiornata annualmente, a partire dal 2000, a livello nazionale con dettaglio provinciale e per capoluogo. Le informazioni riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita, e l'indice di Intensità Mercato Immobiliare, ottenuto dal rapporto tra NTN e la quantità di unità immobiliari esistenti (Stock).

I Rapporti immobiliari

Si tratta di analisi approfondite riguardanti lo studio della distribuzione e degli andamenti dei volumi di compravendita del mercato immobiliare dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. Pubblicati con cadenza annuale, ogni fine luglio, si riferiscono all'anno precedente quello di pubblicazione.

Le Note semestrali nazionali

Sono delle sintesi dell'andamento dei Volumi di compravendita dei mercati immobiliari a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. La pubblicazione avviene con cadenza semestrale nei mesi di aprile ed ottobre di ogni anno.

I Rapporti sulle nuove costruzioni

I Rapporti sulle nuove costruzioni, editi a partire dal 2005, rappresentano un'analisi completa sui dati, tratti dalle dichiarazioni da parte dei proprietari di denuncia di nuove unità immobiliari, con indicazione delle tipologie edificate e della loro consistenza.

Il Rapporto sui Mutui Ipotecari

Il rapporto presenta un'analisi dei dati tratti dai registri di pubblicità immobiliare (iscrizioni ipotecarie) relativi all'erogazione di un mutuo per l'acquisto di un'abitazione. L'analisi dei dati consente di localizzare la distribuzione territoriale delle compravendite effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario e di valutarne l'incidenza rispetto al totale delle compravendite, nonché di definire l'ammontare

del capitale prestato e dei tassi medi di interesse praticati.

Le Note semestrali territoriali

Si tratta di sintesi dell'andamento dei volumi di compravendita e dei valori immobiliari del settore residenziale di alcune città e delle loro province: Roma, Milano, Torino, Napoli, Catania e Perugia, Bari e Venezia. Realizzati dai rispettivi Uffici provinciali in collaborazione con la direzione centrale OMI, vengono pubblicati con cadenza semestrale nei mesi di giugno e novembre di ogni anno a partire dal 2006.

L'AT news

Foglio trimestrale di economia immobiliare edita in collaborazione con ilsole24ore radiocor dedicato all'informazione economico-statistica sul mercato immobiliare e sul patrimonio immobiliare costruito in Italia.

2. LE STATISTICHE CATASTALI

Il processo avviato dall'Agenzia del Territorio di elaborazione e pubblicazione di analisi sul mercato immobiliare prosegue con una nuova pubblicazione, giunta alla seconda edizione, attinente lo *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del catasto urbano aggiornato a dicembre 2007.

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

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

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

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

Al riguardo si sottolinea che gli ultimi interventi legislativi hanno visto l'abolizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili adibiti ad abitazione principale. Nelle elaborazioni statistiche oggetto di questa pubblicazione il VIP ai fini ICI è stato invece calcolato continuando a tenere conto del totale delle Unità Immobiliari residenziali presenti nelle province, senza distinzione fra abitazione principale e non, poiché negli archivi catastali non esiste tale informazione e quindi non è possibile conoscere numero e rendita delle abitazioni principali. Si precisa che il VIP delle categorie del gruppo A è quindi un valore imponibile teorico ancora comprendente le abitazioni principali. Un maggior approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche è

riportato in appendice al paragrafo 4.2 (Note metodologiche).

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

L'insieme di tali considerazioni, permette, di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati della dinamica di *stock*. In questa seconda pubblicazione infatti si è potuto confrontare lo stock del 2007 con quello del 2006 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, ad esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali accatastate come popolari ed ultrapopolari, l'attribuzione di rendita ad unità appartenenti ai gruppi D e E senza rendita, la diminuzione delle UIU da accertare ecc..

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.

Roma 30 novembre 2008

3. QUADRI RIASSUNTIVI

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2007)

La tabella 1 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu¹ distinto per gruppi di categorie catastali (per una migliore specificazione delle categorie si rimanda al paragrafo 4.4). Si evidenzia un totale nazionale di **62.552.164** unità immobiliari composto da 31.031.256 (49,61%) uiu al Nord, 12.202.070 (19,51%) uiu al Centro e 19.318.838 (30,88%) uiu al Sud.

STOCK COMPLESSIVO N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	14.354.611	323.460	78.100	12.098.495	557.093	32.797	826.514	2.760.186	31.031.256
Centro	6.032.299	124.338	39.506	4.347.219	170.968	12.015	409.200	1.066.525	12.202.070
Sud	11.041.811	120.779	43.212	5.602.103	205.157	16.063	1.044.798	1.244.915	19.318.838
Italia	31.428.721	568.577	160.818	22.047.817	933.218	60.875	2.280.512	5.071.626	62.552.164

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 50,24% è costituito da unità appartenenti al gruppo A presente in maggioranza relativa al Sud con il 57,16%, il 35,25% è costituito dal gruppo C presente in maggioranza relativa al Nord con il 38,99%.

STOCK COMPLESSIVO Quote Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	46,26%	1,04%	0,25%	38,99%	1,80%	0,11%	2,66%	8,89%	100%
Centro	49,44%	1,02%	0,32%	35,63%	1,40%	0,10%	3,35%	8,74%	100%
Sud	57,16%	0,63%	0,22%	29,00%	1,06%	0,08%	5,41%	6,44%	100%
Italia	50,24%	0,91%	0,26%	35,25%	1,49%	0,10%	3,65%	8,11%	100%

Tabella 2: Quote di stock complessivo per gruppi di categorie

¹ Unità Immobiliari Urbane per il dettaglio si rimanda al paragrafo 4.1 relativo alle definizioni.

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER MACROAREE (dic. 2007)

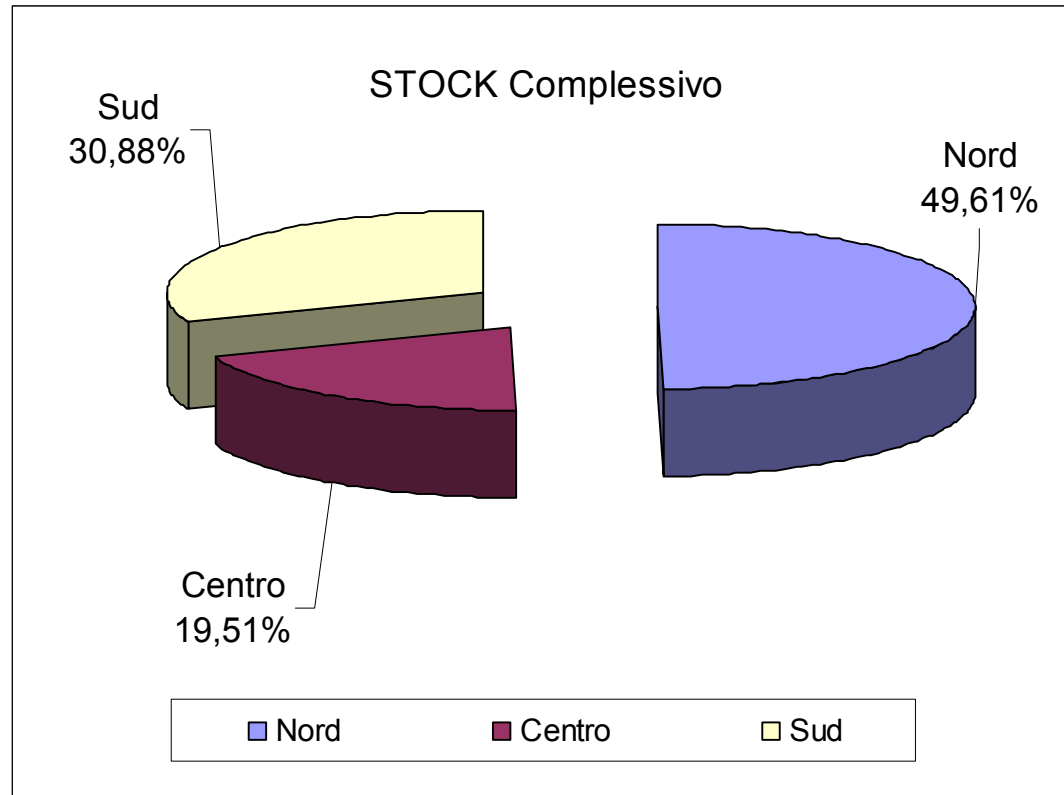


Figura 1: Stock complessivo ripartizione per macro aree

**QUADRO RIASSUNTIVO
 SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2007)**

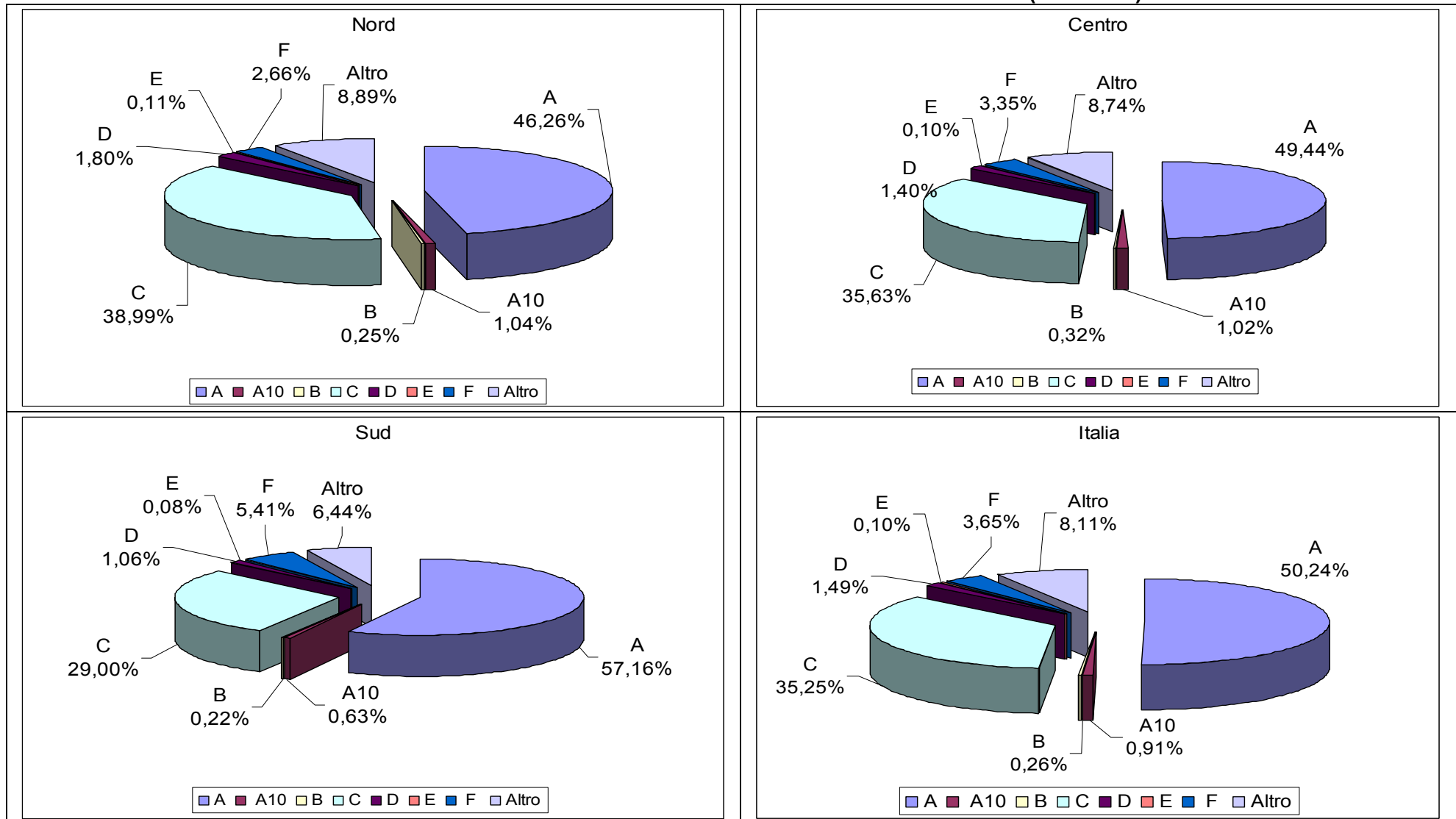


Figura 2 Quote di Stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2007/2006

La tabella 3 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) delle variazioni di uiu distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di **1.711.959** unità immobiliari in più rispetto a dicembre 2006 composto da 937.956 (54,8%) uiu al Nord, 347.538 (20,3%) uiu al Centro e 426.465 (24,9%) uiu al Sud.

VARIAZIONE STOCK 2007/2006 N° Unità Immobiliari per gruppi di categorie catastali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	283.457	9.601	1.443	421.683	30.674	-696	50.672	141.122	937.956
Centro	131.347	4.752	662	153.393	10.821	99	20.794	25.670	347.538
Sud	179.453	8.175	632	175.692	14.288	82	-15.686	63.829	426.465
Italia	594.257	22.528	2.737	750.768	55.783	-515	55.780	230.621	1.711.959

Tabella 3: Variazione 07/06 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 che al Nord si è registrato un calo di uiu appartenenti alla categoria E (-2,08%) che fa diminuire a livello nazionale gli accatastamenti in questa categoria del -0,84%. Si registra anche un calo del gruppo F nel sud per -1,48%. Le diminuzioni in questione sono da associare da un lato (gruppo E) agli effetti del riclassamento degli immobili in categoria E (D.L. n. 262 del 3/10/2006 comma 40-44), dall'altro (gruppo F) ad un'azione di pulizia negli archivi. A livello nazionale si evince un aumento del 4,13% della categoria A10 (uffici) in particolar modo al sud con un +7,26%, un aumento del 6,36% del gruppo D e del 3,53% del gruppo C.

VARIAZIONE STOCK 2007/2006 Quote di variazione stock per aree territoriali

	A	A10	B	C	D	E	F	Altro	Totale
Nord	2,01%	3,06%	1,88%	3,61%	5,83%	-2,08%	6,53%	5,39%	3,1%
Centro	2,23%	3,97%	1,70%	3,66%	6,76%	0,83%	5,35%	2,47%	2,9%
Sud	1,65%	7,26%	1,48%	3,24%	7,49%	0,51%	-1,48%	5,40%	2,3%
Italia	1,93%	4,13%	1,73%	3,53%	6,36%	-0,84%	2,51%	4,76%	2,8%

Tabella 4: Variazione 07/06 quote di stock complessivo per gruppi di categorie

QUADRO RIASSUNTIVO

VARIAZIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER GRUPPI 2007/2006

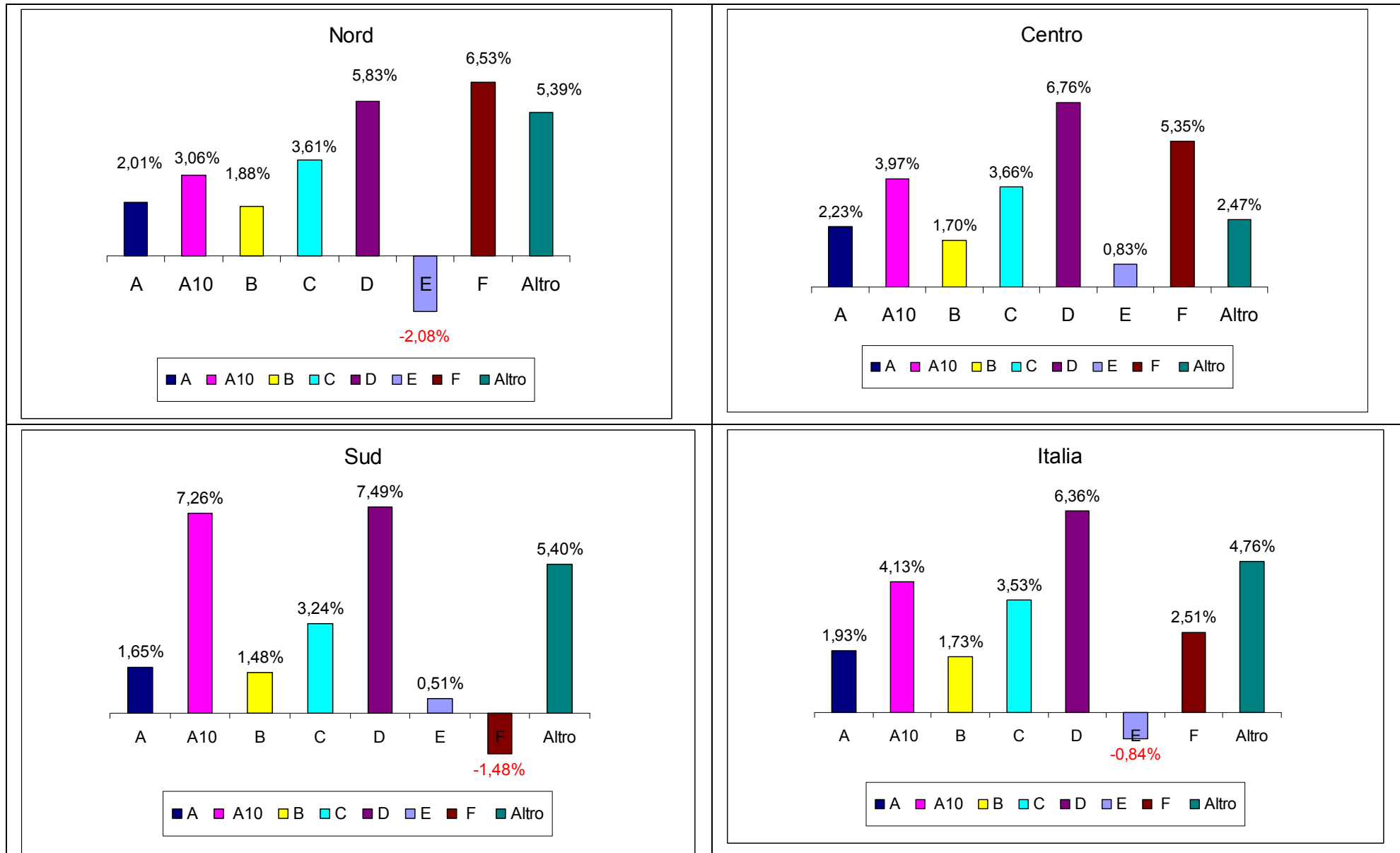


Figura 3 Quote di Variazione stock complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2007)

La tabella 5 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP² complessivo distinto per gruppi di categorie catastali. Si evidenzia un totale nazionale di **2.530.981.789.918,34 euro** di Valore Imponibile Potenziale ai fini ICI composto da 1.273.482.777.727,70 (50,40%) VIP al Nord, 608.306.483.103,27 (24,10%) VIP al Centro e 649.192.549.087,36 (25,50%) VIP al Sud.

VIP COMPLESSIVO VIP complessivo per gruppi di categorie catastali

	VIP A	VIP A10	VIP B	VIP C	VIP D	Totale VIP
Nord	754.505.768.574,60	38.162.777.255,93	58.041.662.861,70	163.468.844.483,23	259.303.724.552,25	1.273.482.777.727,70
Centro	391.107.983.789,25	20.465.454.492,53	27.753.629.225,70	85.048.264.474,19	83.931.131.121,60	608.306.463.103,27
Sud	408.576.960.193,50	10.467.859.933,13	31.212.900.877,20	98.571.569.106,09	100.363.258.977,45	649.192.549.087,36
Italia	1.554.190.712.557,35	69.096.091.681,58	117.008.192.964,60	347.088.678.063,51	443.598.114.651,30	2.530.981.789.918,34

Tabella 5: VIP complessivo per gruppi di categorie

La tabella 6 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP medio per UIU distinto per gruppi di categorie. Si evidenzia che il VIP medio a livello nazionale è di 49.451,29 euro per il gruppo A³, 121.524,60 euro per la categoria A10, 727.581,45 euro per il gruppo B, 15.742,54 per il gruppo C, 475.342,43 per il gruppo D.

VIP MEDIO VIP medio per UIU per gruppi di categorie catastali

	Gruppo A	A10	Gruppo B	Gruppo C	Gruppo D
Nord	52.561,91	117.982,99	743.171,10	13.511,50	465.458,59
Centro	64.835,64	164.595,33	702.516,81	19.563,83	490.917,20
Sud	37.002,71	86.669,54	722.320,21	17.595,46	489.202,22
Italia	49.451,29	121.524,60	727.581,45	15.742,54	475.342,43

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 4.2).

³ 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. 2007)

La figura 4 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del VIP complessivo che risulta in maggioranza al Nord con il 50,32%, al Centro per il 24,03% ed al Sud per il 25,65%.

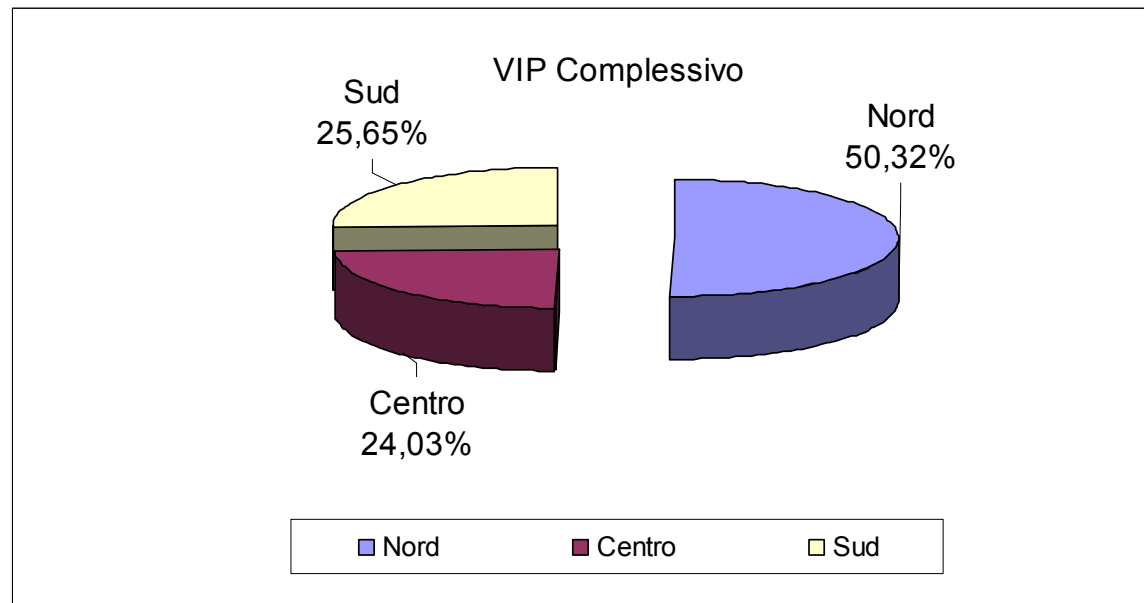


Figura 4: VIP complessivo ripartizione per macro aree

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE VIP COMPLESSIVO PER GRUPPI (dic. 2007)

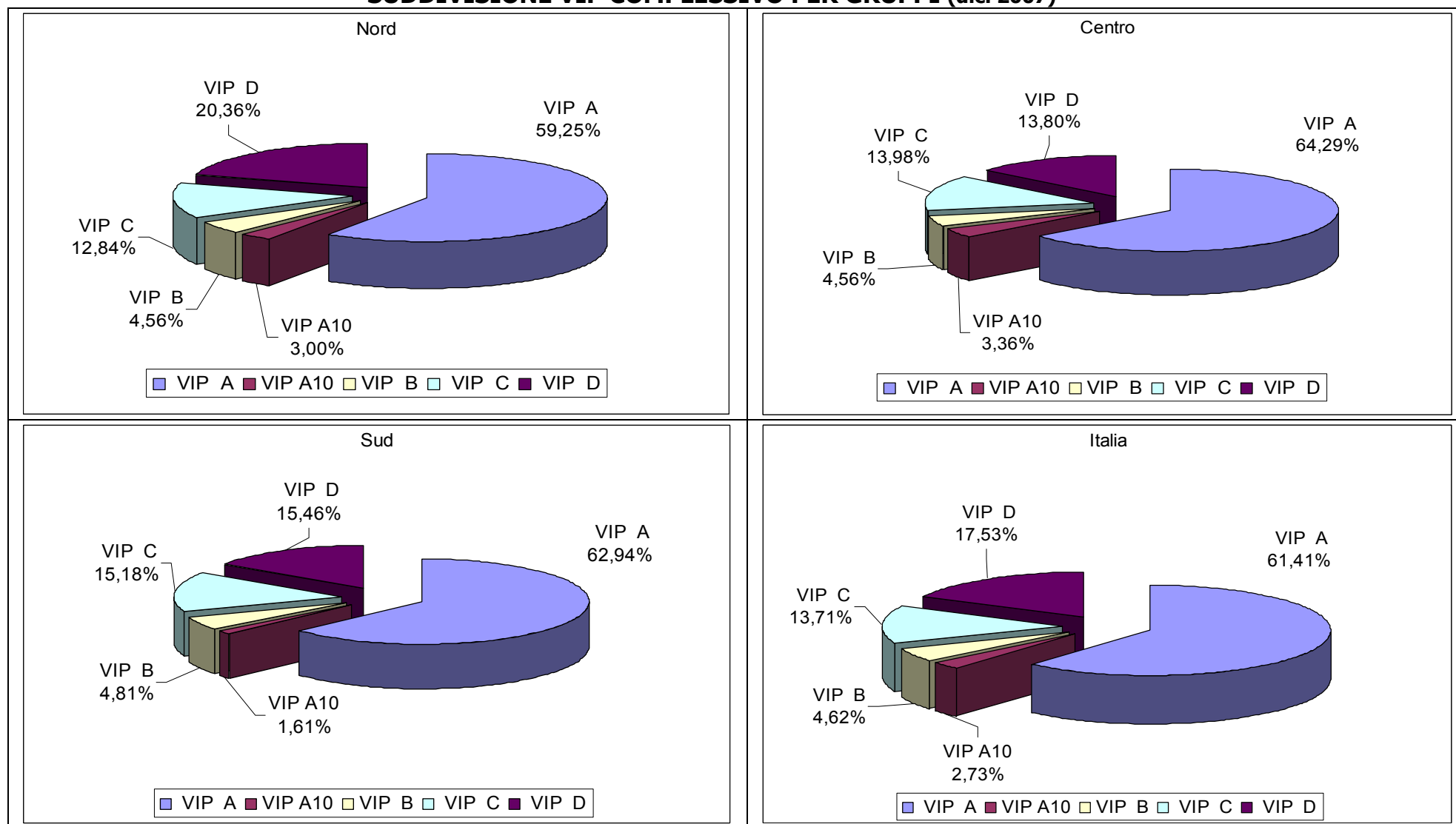


Figura 5 VIP complessivo per gruppi di categoria

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE(dic. 2007)

La tabella 7 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie residenziali. Si evidenzia un totale nazionale di **31.428.721** unità immobiliari composto da 14.354.611 (45,67%) uiu al Nord, 6.032.299 (19,19%) uiu al Centro e 11.041.811 (35,13%) uiu al Sud.

CATEGORIE RESIDENZIALI N° Unità Immobiliari per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	18.590	4.741.447	6.126.032	1.992.128	269.241	121.997	1.055.512	22.712	1.776	5.176	14.354.611
Centro	8.339	2.653.330	1.619.434	1.093.453	199.449	50.348	398.748	8.036	482	680	6.032.299
Sud	8.751	3.086.157	3.432.788	2.602.688	705.789	719.908	472.393	3.479	146	9.712	11.041.811
Italia	35.680	10.480.934	11.178.254	5.688.269	1.174.479	892.253	1.926.653	34.227	2.404	15.568	31.428.721

Tabella 7: Categorie residenziali – Stock per categoria

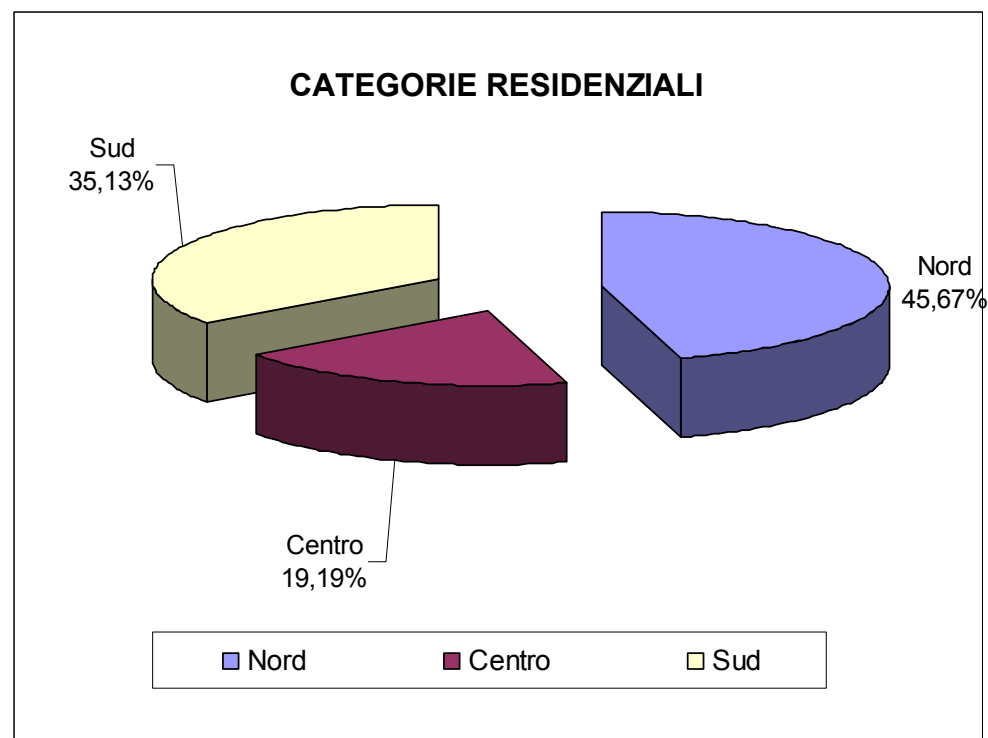


Figura 6: Stock residenziale ripartizione per macro aree

QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2007)

La tabella 8 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 35,57% è costituito da unità appartenenti alla categoria A3 presente in maggioranza relativa al Nord con il 42,68%, il 33,35% è costituito dalla categoria A2 presente in maggioranza relativa al Centro con il 43,99%, infine il 18,10% è costituito dalla categoria A4 presente in maggioranza relativa al Sud con il 23,57%.

CATEGORIE RESIDENZIALI

Quote Unità Immobiliari per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	0,13%	33,03%	42,68%	13,88%	1,88%	0,85%	7,35%	0,16%	0,01%	0,04%	100%
Centro	0,14%	43,99%	26,85%	18,13%	3,31%	0,83%	6,61%	0,13%	0,01%	0,01%	100%
Sud	0,08%	27,95%	31,09%	23,57%	6,39%	6,52%	4,28%	0,03%	0,00%	0,09%	100%
Italia	0,11%	33,35%	35,57%	18,10%	3,74%	2,84%	6,13%	0,11%	0,01%	0,05%	100%

Tabella 8: Categorie residenziali – Quote di stock per categoria

La tabella 9 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 113,75 mq per unità e di 21,27 mq per vano.

CATEGORIE RESIDENZIALI

Superfici medie

	Superficie media per unità	Superficie media del vano
Nord	113,89	20,76
Centro	116,26	20,74
Sud	112,19	22,31
Italia	113,75	21,27

Tabella 9: Superfici medie per unità e vano categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2007)

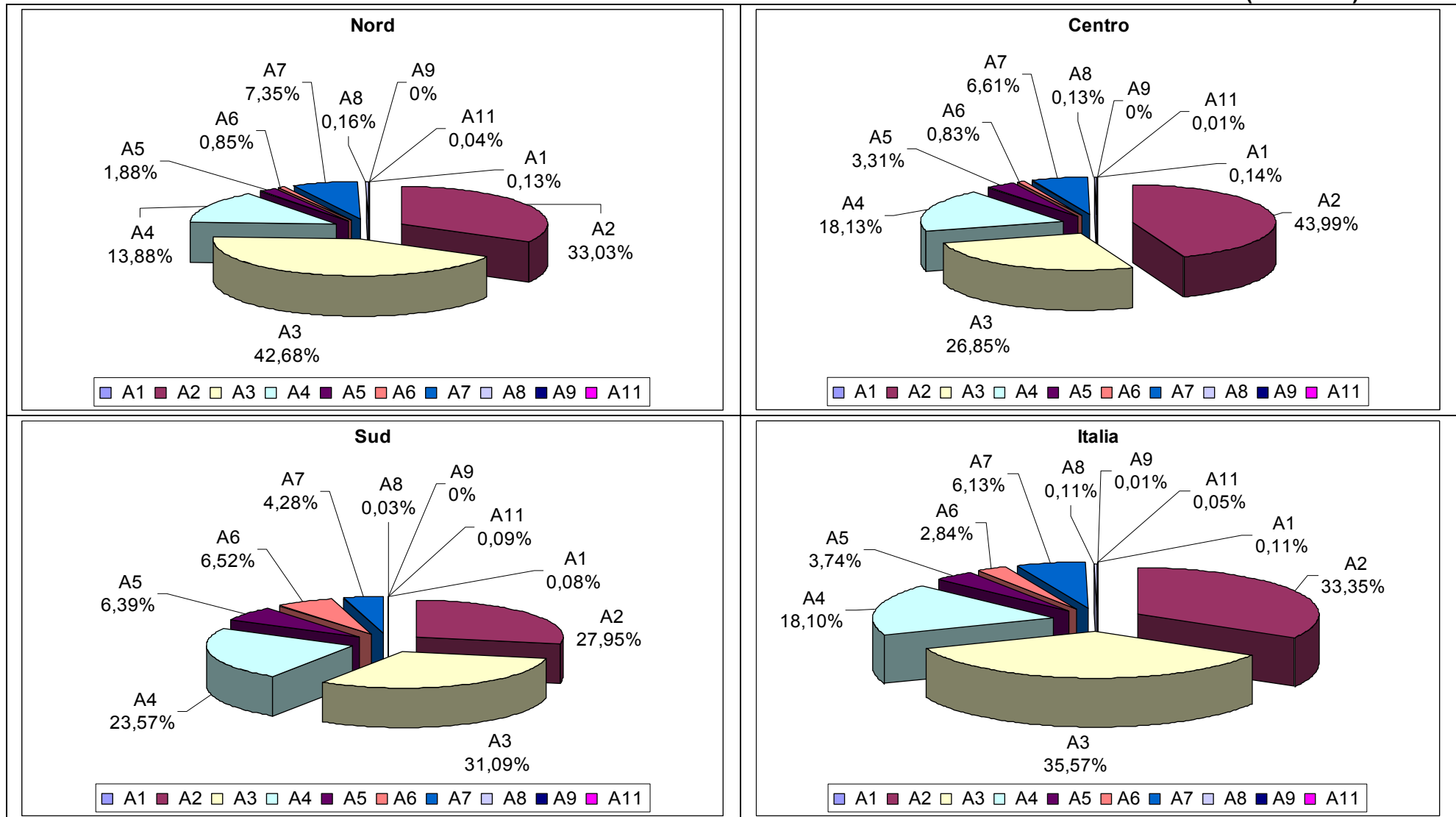


Figura 7: Quote di stock complessivo per categoria residenziale

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE RESIDENZIALE A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

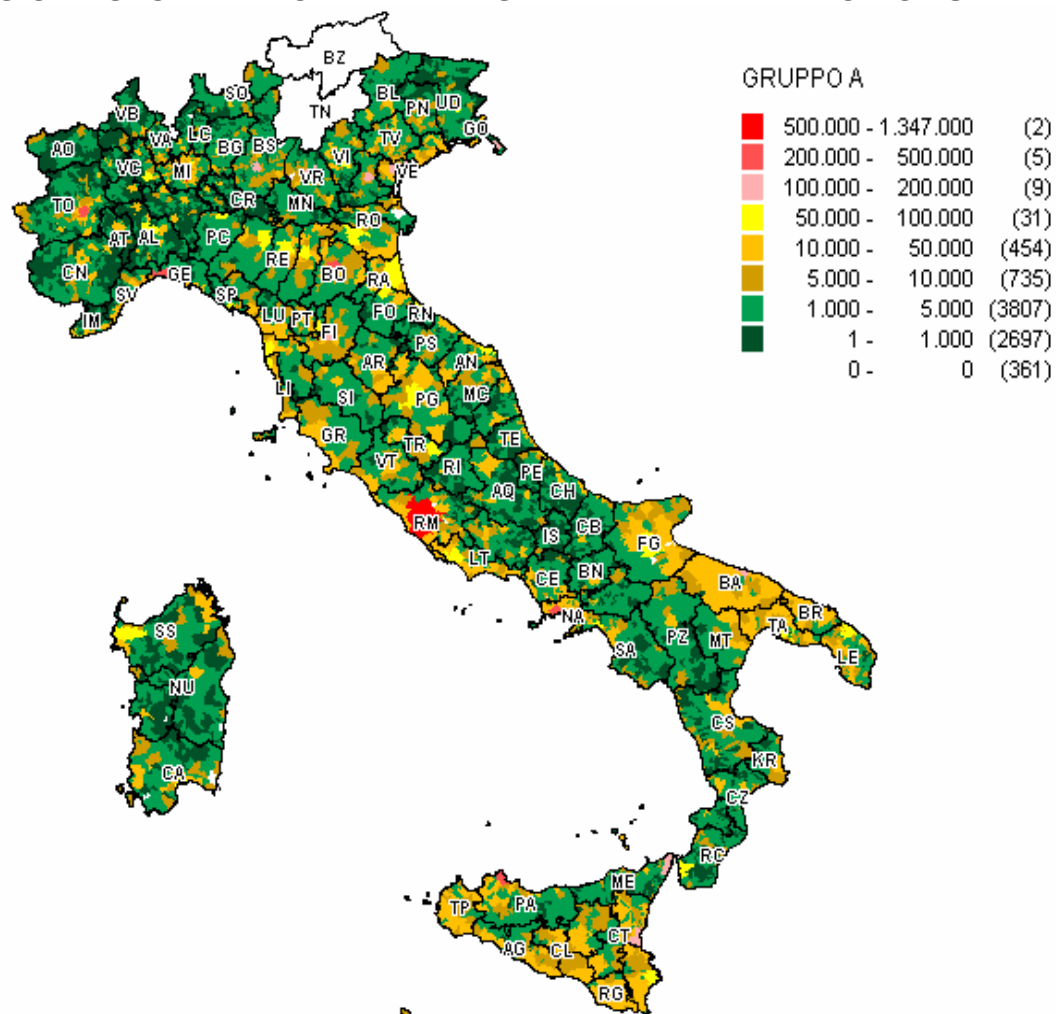


Figura 8: Stock residenziale per comune⁴

⁴ Si fa presente che, nelle mappe rappresentate, la classe di valori nulli (0) comprende i 339 comuni delle province autonome di TN e BZ non elaborate in questo rapporto.

QUADRO RIASSUNTIVO
N° MEDIO DI VANI PER UIU CATEGORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dic. 2007)

CATEGORIE RESIDENZIALI
N° medio vani per Categoria

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11
Nord	11,12	5,79	5,22	4,54	3,21	4,01	7,92	15,06	18,63	3,41
Centro	11,06	5,93	5,47	4,63	3,09	3,18	7,84	17,74	27,52	2,64
Sud	10,40	6,29	5,51	4,03	1,88	2,37	7,38	14,39	28,39	2,53
Italia	10,93	5,97	5,34	4,32	2,39	2,64	7,77	15,62	21,00	2,83

Tabella 10: Categorie residenziali – N° medio vani per uiu per categoria

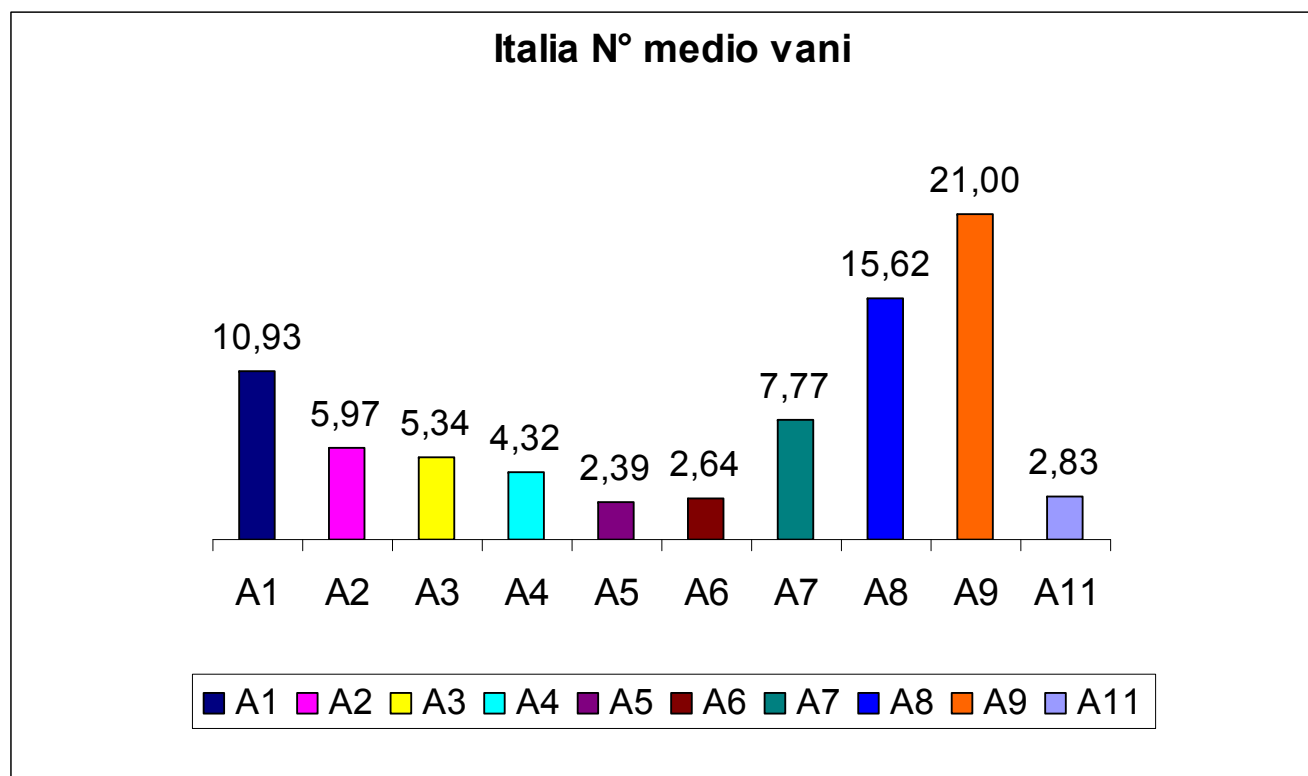


Figura 9: N° medio vani per categorie residenziali

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2007)

La tabella 11 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu della categoria **A10**. Si evidenzia un totale nazionale di **568.577** unità immobiliari composto da 323.460 (58,89%) uiu al Nord, 124.338 (21,87%) uiu al Centro e 120.779 (21,24%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE n° Unità Immobiliari per Categoria		
	A10	%
<i>Nord</i>	323.460	56,89%
<i>Centro</i>	124.338	21,87%
<i>Sud</i>	120.779	21,24%
<i>Italia</i>	568.577	100%

Tabella 11: Categorie ordinarie
 Stock e quote per categoria A10

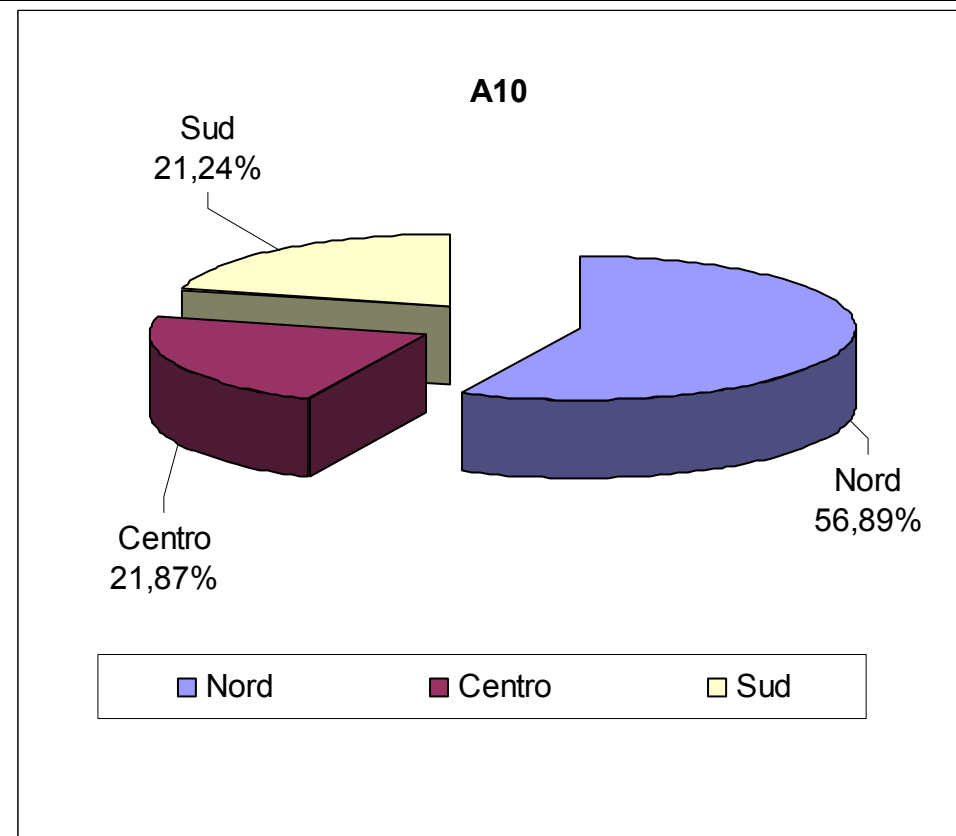


Figura 10: Quote di stock complessivo per categoria A10

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE UFFICI A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

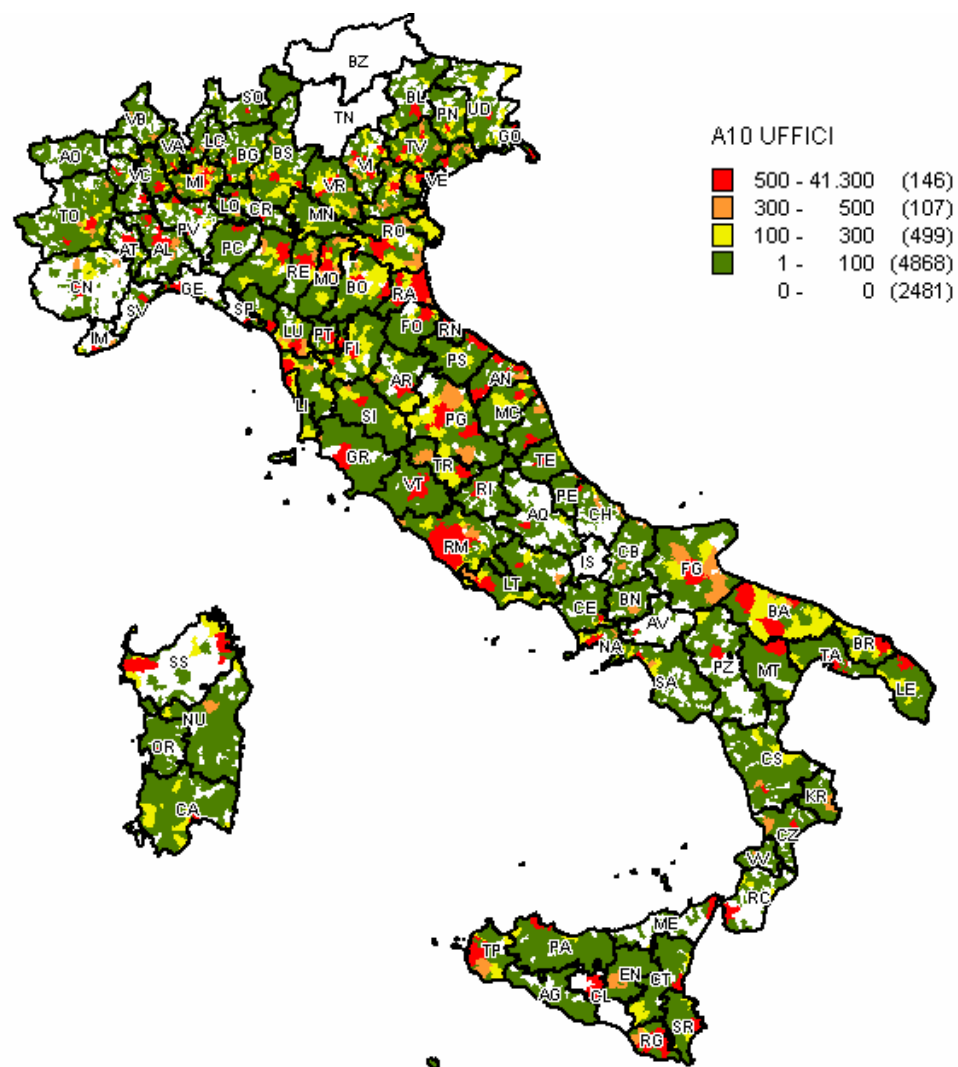


Figura 11: Stock uffici per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2007)

La tabella 12 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 **160.818** unità immobiliari composto da 78.100 (48,56%) uiu al Nord, 39.506 (24,57%) uiu al Centro e 43.212 (26,87%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE
n° Unità Immobiliari per Categoria

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	19.248	2.781	187	16.188	27.974	1.154	8.089	2.479	78.100
Centro	8.501	1.386	129	6.374	9.400	620	5.925	7.171	39.506
Sud	10.198	1.357	410	10.696	12.527	334	3.481	4.209	43.212
Italia	37.947	5.524	726	33.258	49.901	2.108	17.495	13.859	160.818

Tabella 12: Categorie ordinarie – Stock per categoria B

La tabella 13 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 31,03% è costituito da unità appartenenti alla categoria B5 presente in maggioranza relativa al Nord con il 35,82%, il 23,60% è costituito dalla categoria B1 presente in maggioranza relativa al Nord con il 24,65%, infine da rilevare il 20,68% è costituito dalla categoria B4 presente in maggioranza relativa sempre al Nord con il 20,73%.

CATEGORIE ORDINARIE
Quote Unità Immobiliari per Categoria

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	TOTALE
Nord	24,65%	3,56%	0,24%	20,73%	35,82%	1,48%	10,36%	3,17%	100%
Centro	21,52%	3,51%	0,33%	16,13%	23,79%	1,57%	15,00%	18,15%	100%
Sud	23,60%	3,14%	0,95%	24,75%	28,99%	0,77%	8,06%	9,74%	100%
Italia	23,60%	3,43%	0,45%	20,68%	31,03%	1,31%	10,88%	8,62%	100%

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

QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2007)

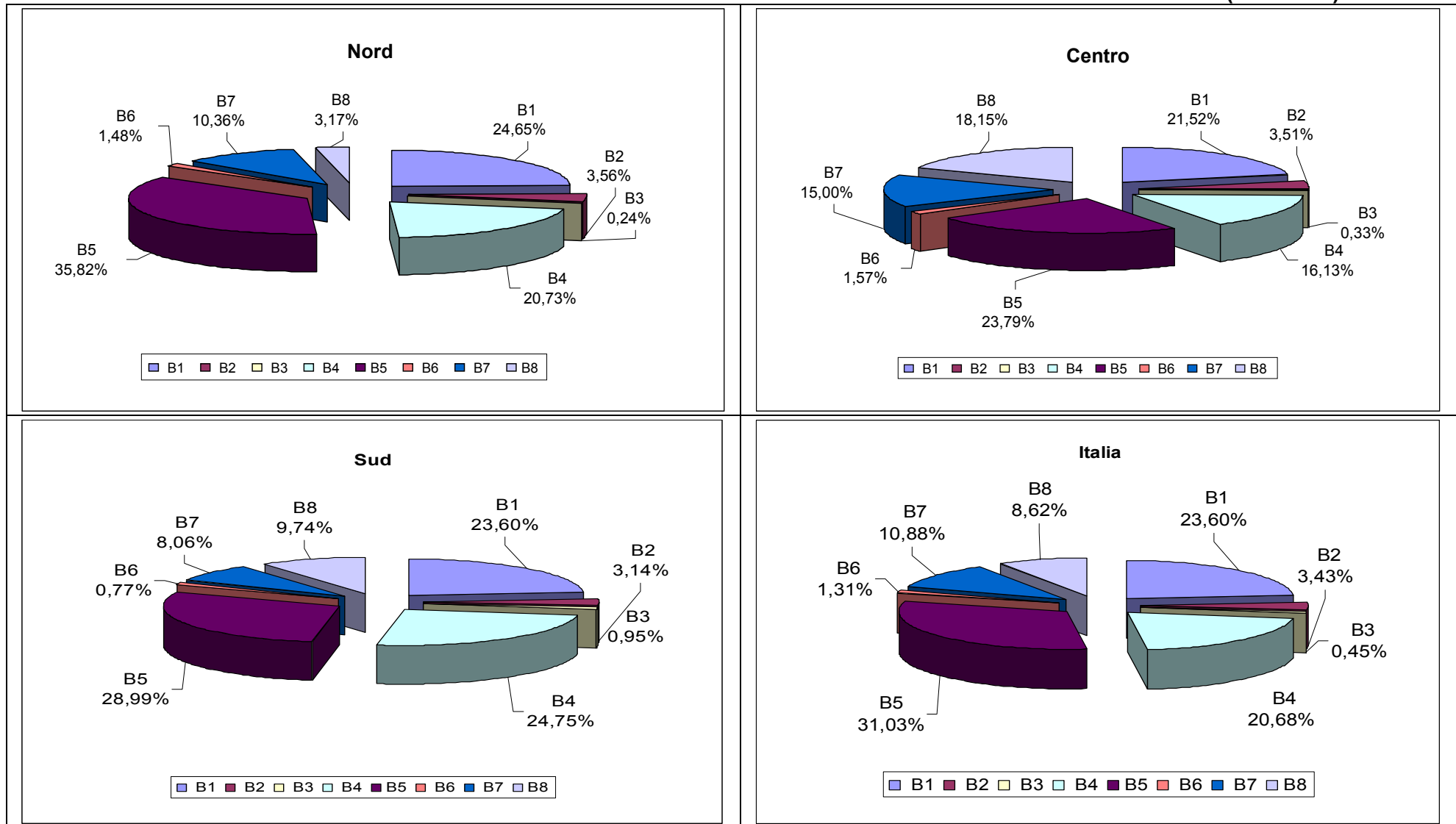


Figura 12: Quote di stock complessivo per categoria B

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO B A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

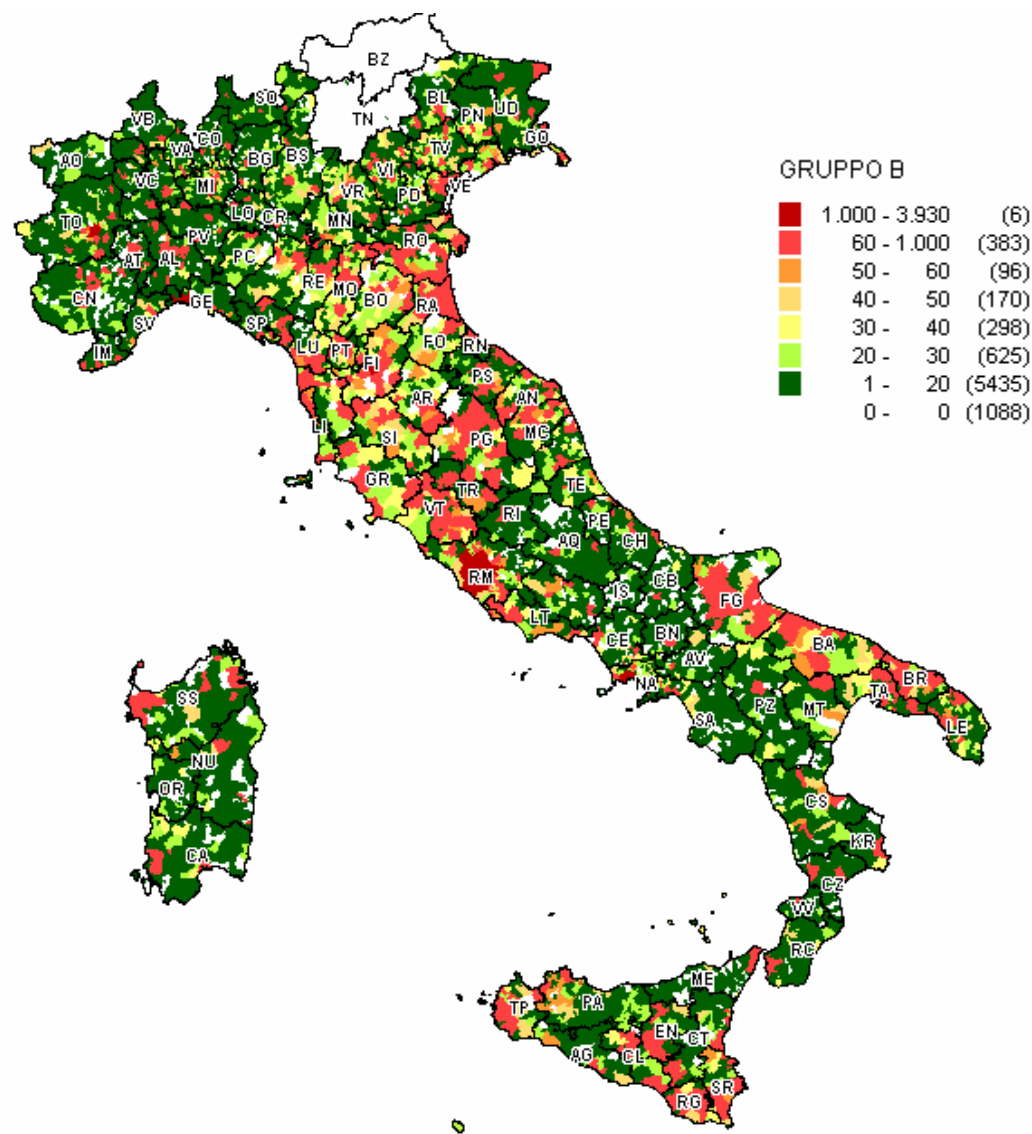


Figura 13: Stock gruppo B per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2007)

La tabella 14 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) del numero totale di uiu distinto per categorie ordinarie C. Si evidenzia un totale nazionale di **22.047.817** unità immobiliari composto da 12.098.495 (54,87%) uiu al Nord, 4.347.219 (19,72%) uiu al Centro e 5.602.103 (25,41%) uiu al Sud.

CATEGORIE ORDINARIE
 n° Unità Immobiliari per Categoria

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	750.253	1.998.249	304.977	12.750	98	8.867.141	165.027	12.098.495
Centro	411.734	1.243.796	130.618	4.279	190	2.543.268	13.334	4.347.219
Sud	687.407	2.080.011	173.879	1.627	28	2.648.321	10.830	5.602.103
Italia	1.849.394	5.322.056	609.474	18.656	316	14.058.730	189.191	22.047.817

Tabella 14: Categorie ordinarie – Stock per categoria C

La tabella 15 riporta il dettaglio per macro aree (Nord, Centro, Sud, Italia) della quota di stock distinta per categorie ordinarie C sul totale categorie C. Si evidenzia che sul totale stock nazionale il 63,76% è costituito da unità appartenenti alla categoria C6 presente in maggioranza al Nord con il 73,29%, il 24,14% è costituito dalla categoria C2 presente in maggioranza al Sud con il 37,13%.

CATEGORIE ORDINARIE
 Quote Unità Immobiliari per Categoria

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	TOTALE
Nord	6,20%	16,52%	2,52%	0,11%	0,00%	73,29%	1,36%	100%
Centro	9,47%	28,61%	3,00%	0,10%	0,00%	58,50%	0,31%	100%
Sud	12,27%	37,13%	3,10%	0,03%	0,00%	47,27%	0,19%	100%
Italia	8,39%	24,14%	2,76%	0,08%	0,00%	63,76%	0,86%	100%

Tabella 15: Categorie ordinarie – Quote di stock per categoria C

**QUADRO RIASSUNTIVO
 SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE ORDINARIA (dic. 2007)**

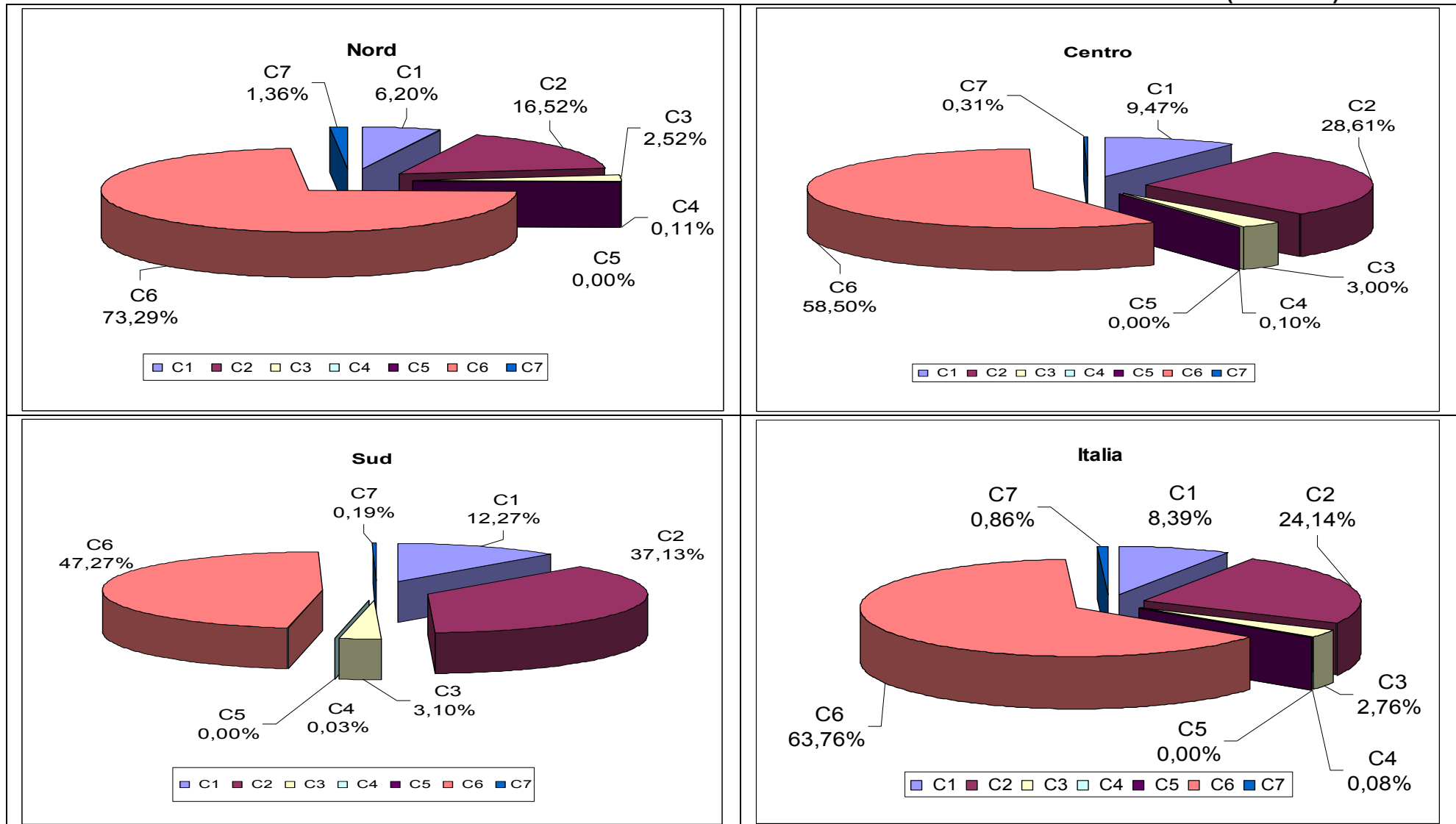


Figura 14: Quote di stock complessivo per categoria C

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO C A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

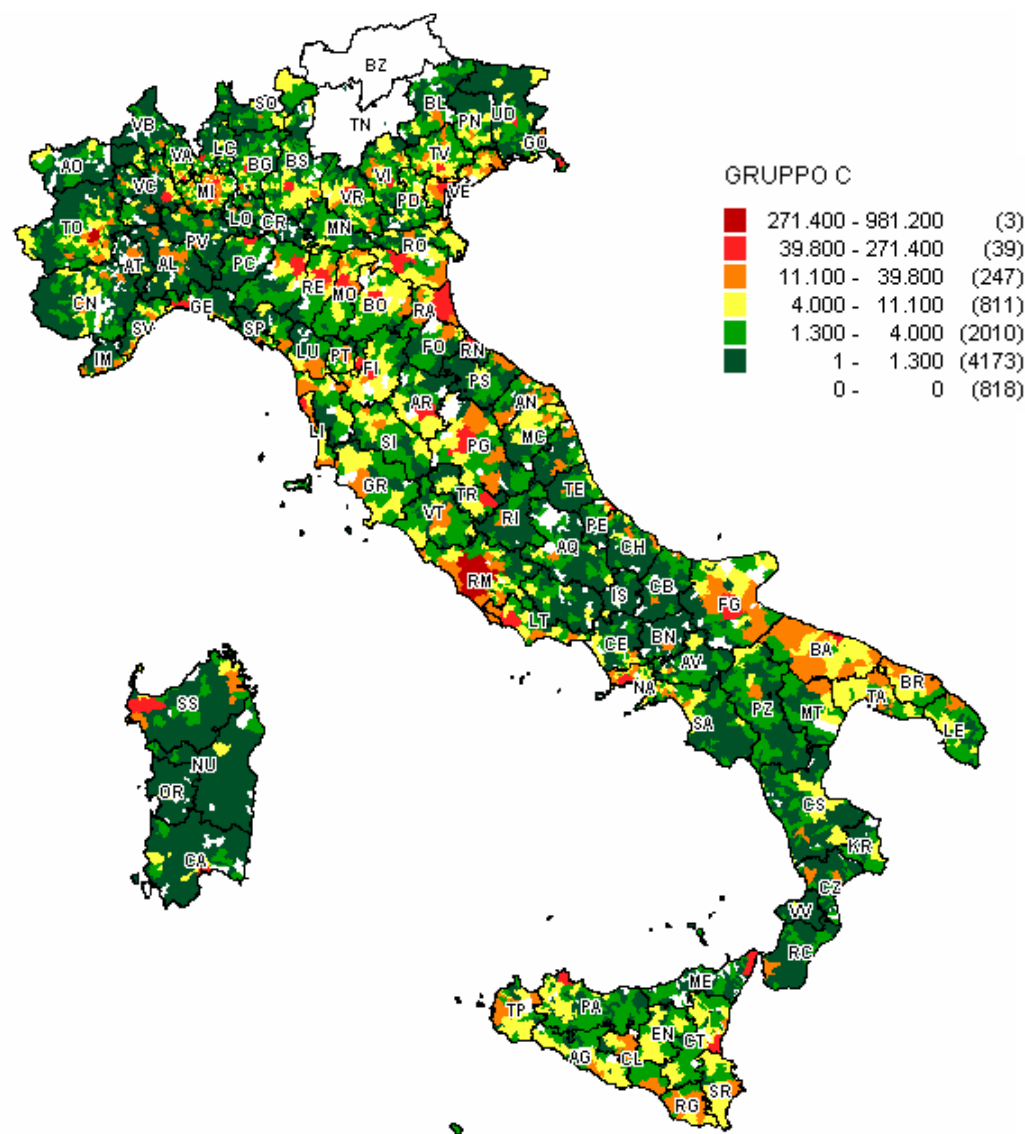


Figura 15: Stock gruppo C per comune

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2007)

La tabella 16 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 **933.218** unità immobiliari composto da 557.093 (59,69%) uiu al Nord, 170.968 (18,32%) uiu al Centro e 205.157 (21,98%) uiu al Sud.

CATEGORIE SPECIALI n° Unità Immobiliari per Categoria

	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	198.244	25.479	5.021	1.333	11.408	10.280	149.726	93.924	2.353	59.325	557.093
Centro	64.903	11.871	2.462	677	3.632	4.785	36.297	27.492	117	18.732	170.968
Sud	84.280	12.096	2.588	1.498	3.503	5.160	40.300	40.952	428	14.352	205.157
Italia	347.427	49.446	10.071	3.508	18.543	20.225	226.323	162.368	2.898	92.409	933.218

Tabella 16: Categorie speciali – Stock per categoria D

La tabella 17 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 37,23% è costituito da unità appartenenti alla categoria D1 presente in maggioranza relativa al Sud con il 41,08%, il 24,25% è costituito dalla categoria D7 presente in maggioranza relativa al Nord con il 26,88%.

CATEGORIE SPECIALI Quote Unità Immobiliari per Categoria

	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	Totali
Nord	35,59%	4,57%	0,90%	0,24%	2,05%	1,85%	26,88%	16,86%	0,42%	10,65%	100%
Centro	37,96%	6,94%	1,44%	0,40%	2,12%	2,80%	21,23%	16,08%	0,07%	10,96%	100%
Sud	41,08%	5,90%	1,26%	0,73%	1,71%	2,52%	19,64%	19,96%	0,21%	7,00%	100%
Italia	37,23%	5,30%	1,08%	0,38%	1,99%	2,17%	24,25%	17,40%	0,31%	9,90%	100%

Tabella 17: Categorie speciali – Quote di stock per categoria D

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE SPECIALE (dic. 2007)

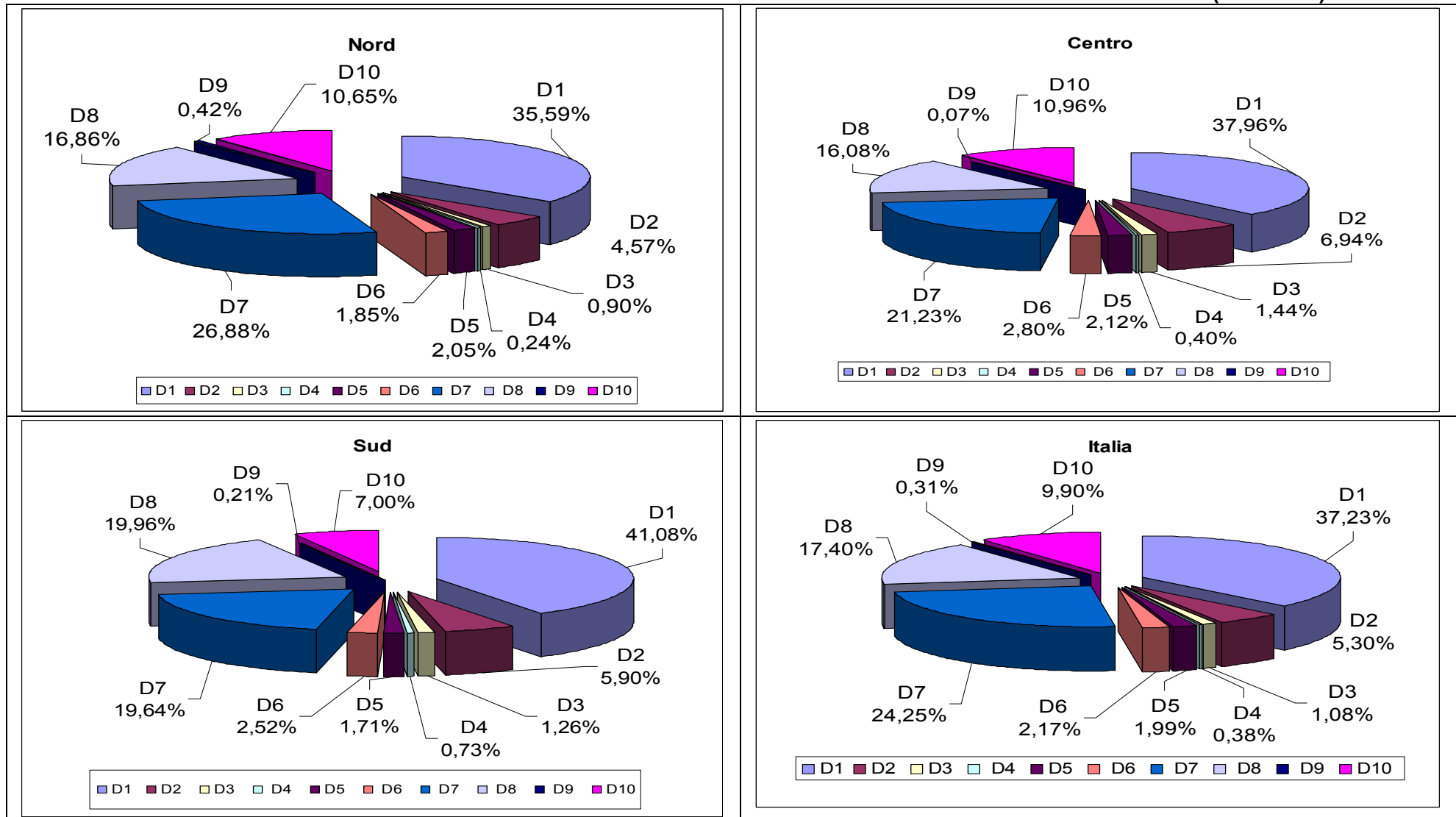


Figura 16: Quote di stock complessivo per categoria D

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO D A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

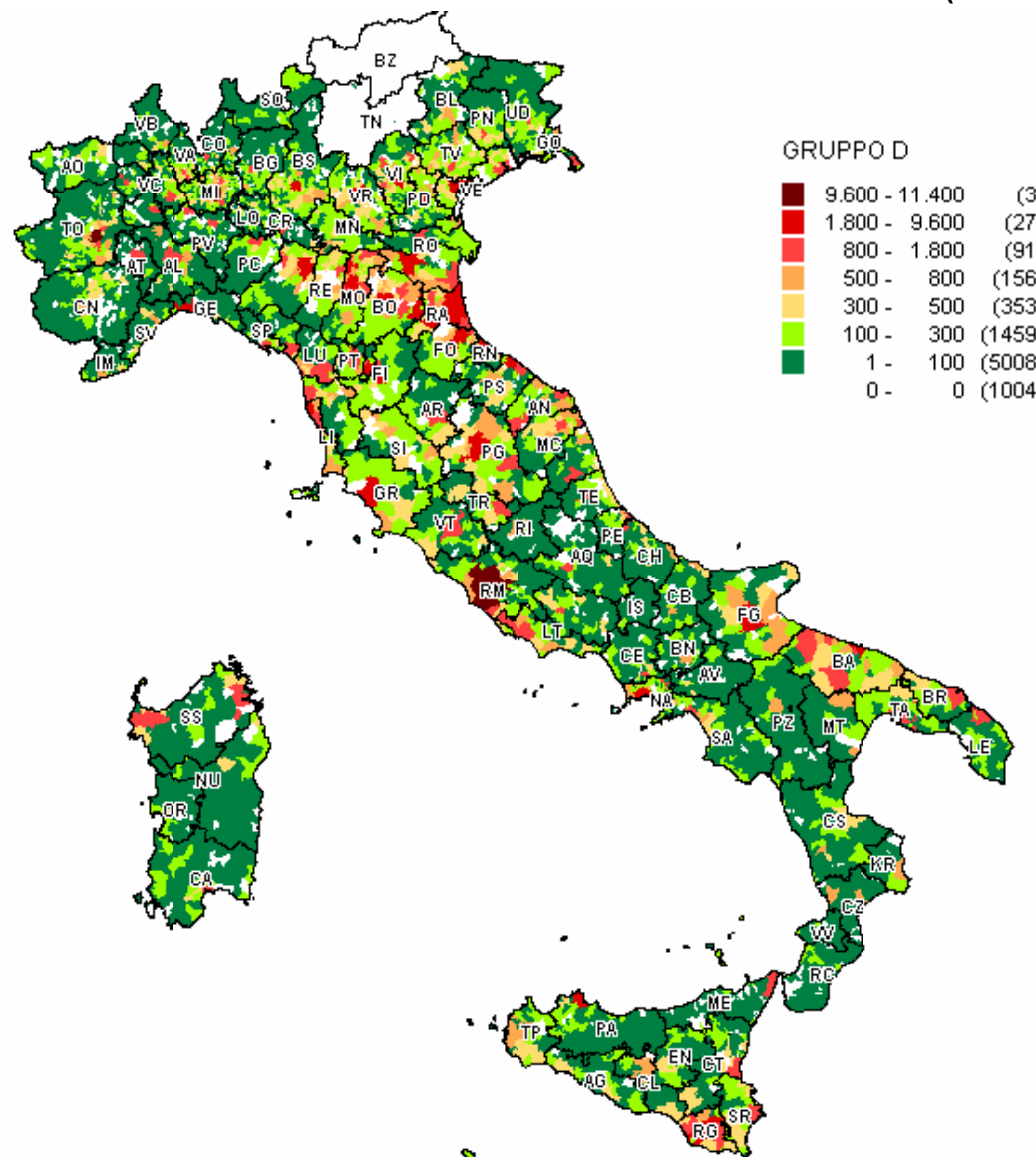


Figura 17: Stock gruppo D per comune

QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE (dic. 2007)

La tabella 18 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 **60.875** unità immobiliari composto da 32.797 (53,88%) uiu al Nord, 12.015 (19,74%) uiu al Centro e 16.063 (26,39%) uiu al Sud.

CATEGORIE PARTICOLARI										
n° Unità Immobiliari per Categoria										
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	2.230	20	16.912	327	44	78	1.634	454	11.098	32.797
Centro	849	11	6.713	71	20	84	964	146	3.157	12.015
Sud	1.736	11	9.071	205	26	140	2.069	119	2.686	16.063
Italia	4.815	42	32.696	603	90	302	4.667	719	16.941	60.875

Tabella 18: Categorie particolari – stock per categoria E

La tabella 19 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 53,71% è costituito da unità appartenenti alla categoria E3 presente in maggioranza relativa al Sud con il 56,47%, il 27,83% è costituito dalla categoria E9 presente in maggioranza relativa al Nord con il 33,84%.

CATEGORIE PARTICOLARI										
Quote Unità Immobiliari per Categoria										
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	Totali
Nord	6,80%	0,06%	51,57%	1,00%	0,13%	0,24%	4,98%	1,38%	33,84%	100%
Centro	7,07%	0,09%	55,87%	0,59%	0,17%	0,70%	8,02%	1,22%	26,28%	100%
Sud	10,81%	0,07%	56,47%	1,28%	0,16%	0,87%	12,88%	0,74%	16,72%	100%
Italia	7,91%	0,07%	53,71%	0,99%	0,15%	0,50%	7,67%	1,18%	27,83%	100%

Tabella 19: Categorie particolari – quote di stock per categoria E

QUADRO RIASSUNTIVO
SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER TIPOLOGIE A DESTINAZIONE PARTICOLARE(dic. 2007)

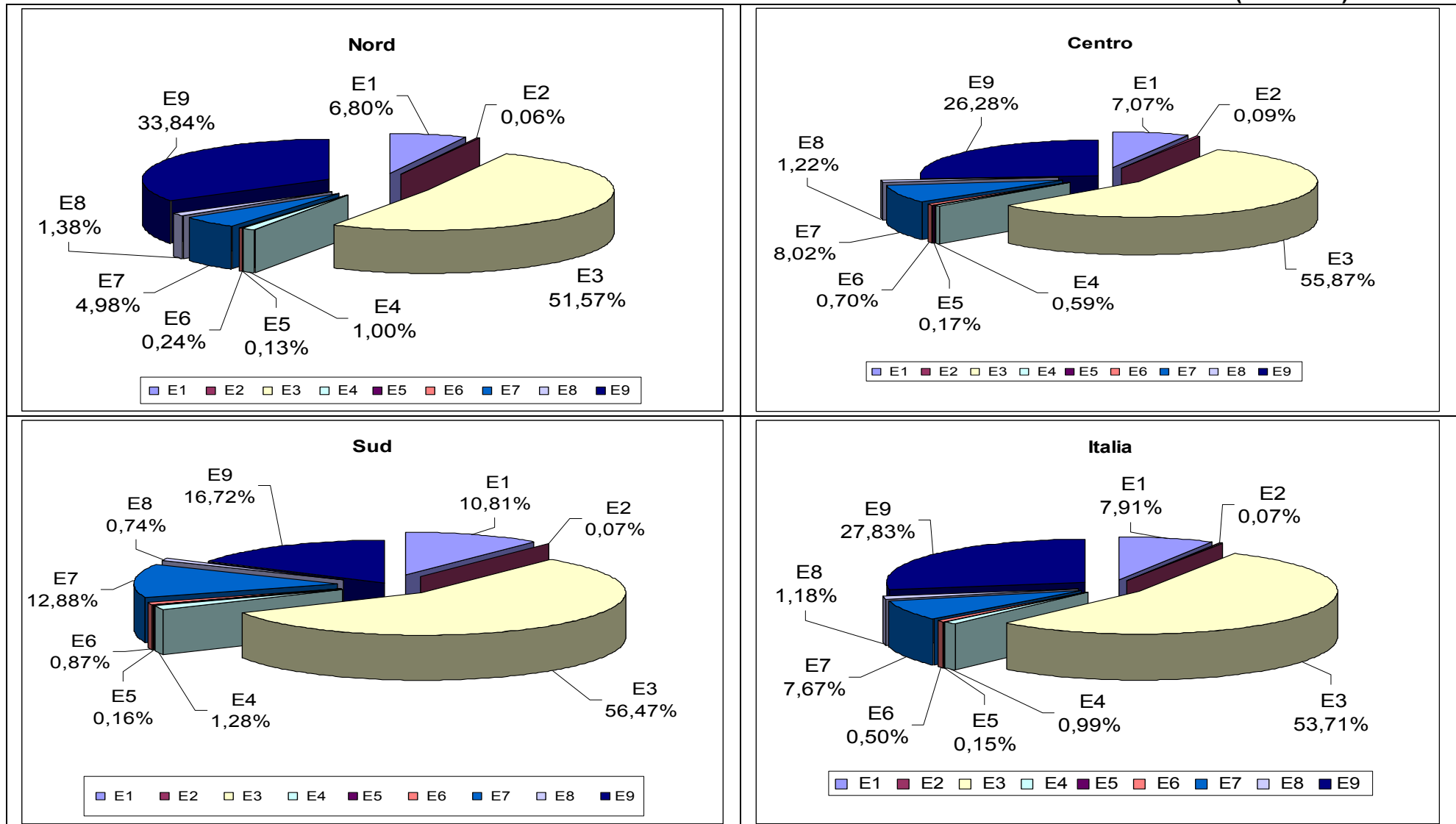


Figura 18: Quote di stock complessivo per categoria E

QUADRO RIASSUNTIVO SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE GRUPPO E A LIVELLO COMUNALE (dic. 2007)

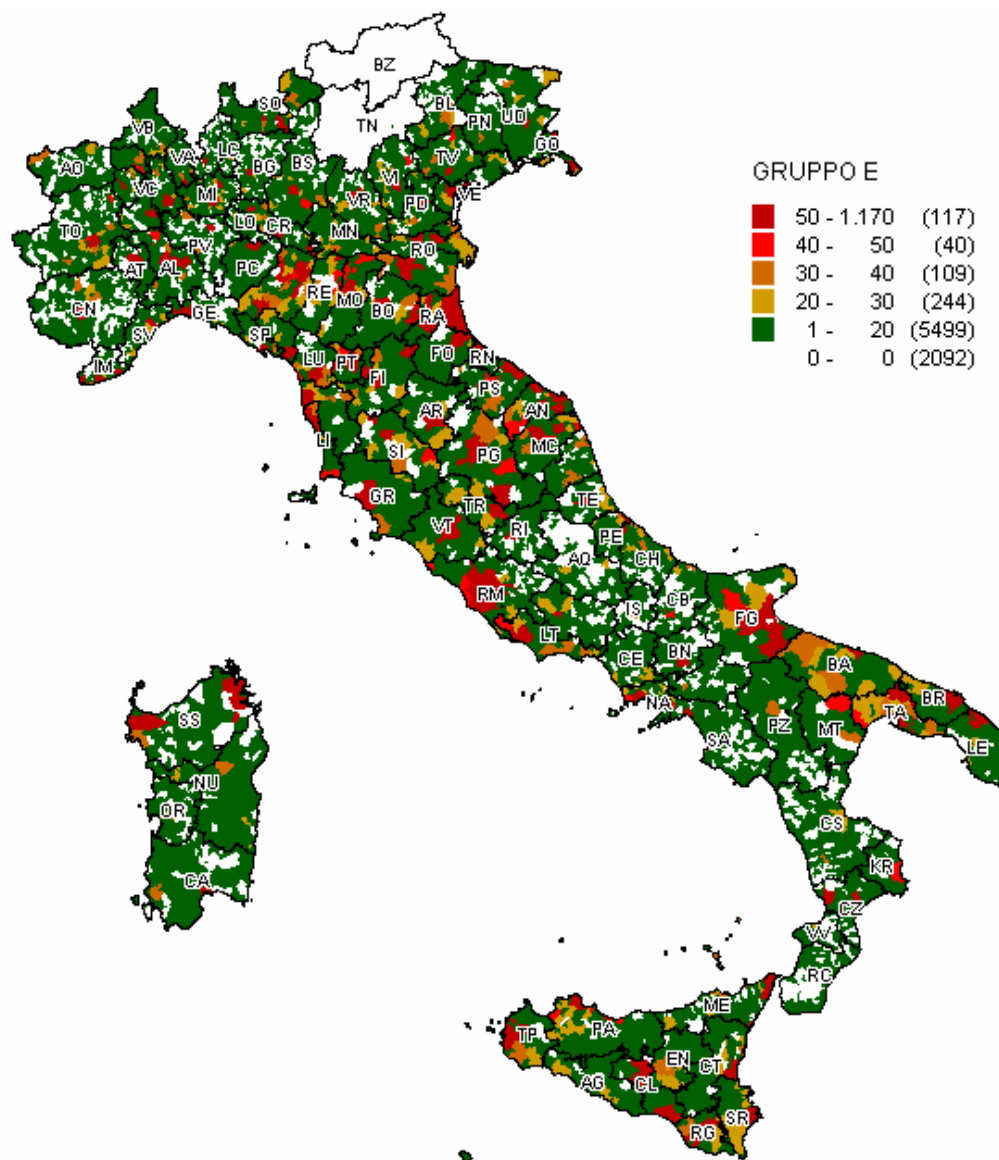


Figura 19: Stock gruppo E per comune

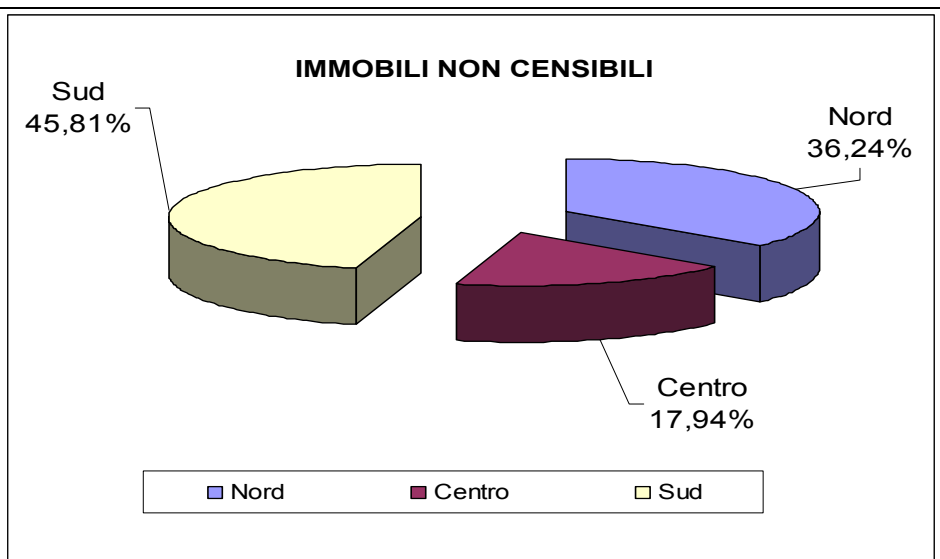
QUADRO RIASSUNTIVO

SUDDIVISIONE STOCK IMMOBILIARE COMPLESSIVO PER IMMOBILI NON CENSIBILI E ALTRE CATEGORIE (dic. 2007)

La figura 20 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 **2.280.512** immobili non censibili composto da 826.514 (36,24%) uiu al Nord, 409.200 (17,94%) uiu al Centro e 1.044.798 (45,81%) uiu al Sud. Le altre categorie insistono per 2.760.186 (54,42%) al Nord, 1.066.525 (21,03%) al Centro, 1.244.915 (24,55%) al Sud con un totale nazionale di **5.071.626** unità (di cui l'86% appartenenti ai beni comuni non censibili).

IMMOBILI NON CENSIBILI
 n° Unità Immobiliari per Categoria

	F	%
<i>Nord</i>	826.514	36,24%
<i>Centro</i>	409.200	17,94%
<i>Sud</i>	1.044.798	45,81%
<i>Italia</i>	2.280.512	100%



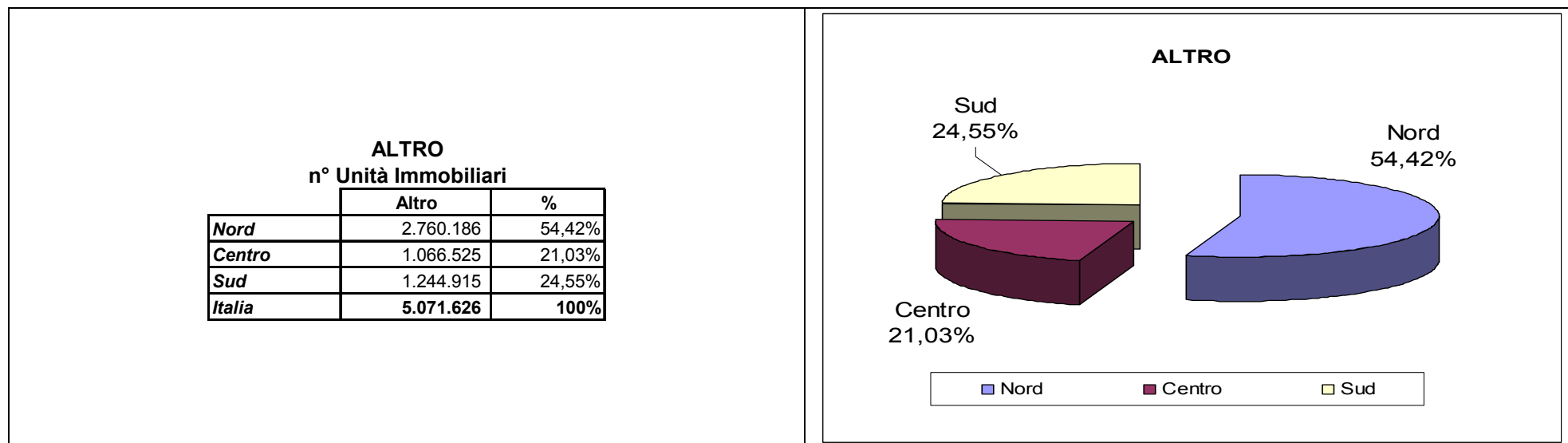


Figura 20: Numero e quote di stock complessivo per categoria F e altre categorie

4. APPENDICE

4.1 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: per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (paragrafo 4.4), 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 (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.

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.

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.).

4.2 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 uii censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale Rendita Catastale = \sum_1^n Rendita Catastale$$

$n =$ comuni della provincia/capoluogo

- **Totale Consistenza** (gruppi A, B, C):
 1. **in vani** per le categorie del gruppo A
 2. **in mc.** (metri cubi) per le categorie del gruppo B
 3. **in mq.** (metri quadri) per le categorie del gruppo C

$$Totale Consistenza = \sum_1^n Consistenza$$

$n =$ comuni della provincia/capoluogo

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

Elaborazioni statistiche

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

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

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

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

- **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);

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

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

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

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

Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle uiu appartenenti al gruppo A residenziale abitativo (escluso 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.

$$Superficie\ Totale = \sum_1^n Superficie\ Comunale$$

$n = \text{comuni della provincia/capoluogo}$

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);

$$Superficie\ Media\ UIU = \frac{Superficie\ Totale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- **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**;

4.3 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 20: 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 21: Tabella delle macro aree

4.4 IL QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

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

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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

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

A/11 - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità a destinazione pubblica senza fine di lucro

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

B/2 - **Case di cura ed ospedali** (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se **non hanno fine di lucro** e non rientrano pertanto nell'art. 10 della legge).

B/3 - **Prigioni** e riformatori.

B/4 - **Uffici pubblici**.

B/5 - **Scuole**, laboratori scientifici.

B/6 - **Biblioteche**, pinacoteche, masi, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9.

B/7 - **Cappelle e oratori** non destinati all'esercizio pubblico dei culti

B/8 - **Magazzini** sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C sono unità a prevalente destinazione commerciale

C/1 - **Negozi** e botteghe.

C/2 - **Magazzini** e locali di deposito.

C/3 - **Laboratori** per arti e mestieri.

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

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

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

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

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

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

IMMOBILI NON CENSIBILI⁵

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**.

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**

⁵ Questo gruppo di immobili è stato istituito con decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998.