



CIRCOLARE N. 9

PROT. N° 53897

ENTE EMITTENTE: DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, d'intesa con l'Ufficio del Consigliere Scientifico e la DC Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OGGETTO: Attuazione provvedimento di cui all'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

DATA DECORRENZA: Data della presente

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE: nessuna.

Roma, 1/8/2005

Firmato: ing. Carlo Cannafoglia

N° pagine complessive: 8 + 10 in allegato

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1 Premessa

Come è noto, l'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 prevede l'attivazione, su richiesta dei Comuni interessati, di processi di revisione parziale di classamento nelle microzone comunali, definite ai sensi dell'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998 n. 138, che presentano particolari caratteri di anomalia rispetto al contesto comunale.

Le molteplici fasi di attuazione del processo, peraltro caratterizzate da diversi livelli di difficoltà, sono sostanzialmente riconducibili alle seguenti due macrofasi:

- individuazione delle microzone per le quali può essere attivato il processo revisionale, ricorrendo le condizioni previste dalla legge;
- attivazione ed attuazione del processo di revisione parziale del classamento.

Con la presente circolare viene disciplinata principalmente la prima delle suddette macro-fasi del processo.

2 Ambito di applicazione

Come già rilevato, il comma 335 prevede che, previa specifica richiesta dei Comuni interessati, vengano attivati a cura dell'Agenzia del Territorio processi di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site nelle microzone comunali "anomale", per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato di microzona ed il corrispondente valore medio catastale, individuati con i criteri di seguito richiamati, si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Con la determinazione direttoriale del 16/2/05, pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/05 ed emanata in attuazione del comma 339 del citato articolo 1 della legge n. 311/2004, sono state disciplinate in particolare, all'articolo 1, le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, con riferimento ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, e segnatamente al secondo semestre 2004.

Più precisamente i valori di mercato aggiornati da assumere sono quelli relativi alla destinazione prevalente delle unità immobiliari presenti in ciascuna microzona comunale, secondo il quadro di qualificazione previsto dal D.P.R. 138/98 e tenuto conto delle correlazioni con le attuali categorie catastali.

Nelle linee guida allegate alla suddetta determinazione:

- sono riportati i criteri e le modalità operative atti a calcolare il rapporto sopra definito per le singole microzone di un Comune e, quindi, ad individuare quelle "anomale";
- è preliminarmente specificato che il suddetto rapporto ha una significatività statistica solo per Comuni con un numero di microzone superiore o uguale a tre;
- è stabilito nel +/- 35% la soglia di scostamento minimo tra il rapporto di microzona e quello medio di comune, affinché sia attivabile il processo di revisione. Detta soglia può essere modificata, ma solo con finalità incrementative, con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale.



Inoltre, dalle preliminari attività di elaborazione previste dalle suddette linee guida è emerso che nell'ambito di uno stesso Comune possono essere presenti microzone con numero di unità immobiliari marcatamente esiguo rispetto alla media di microzona, tale da consigliarne l'esclusione dal processo sia in relazione al modesto livello di perequazione fiscale conseguibile sia in rapporto a considerazioni di natura statistica. Il livello minimo di significatività delle u.i. presenti in ciascuna microzona è stato fissato nel 5% del suddetto valore medio e le relative modalità di individuazione sono riportate nell'allegata nota tecnica.

3 Processo operativo per la determinazione del rapporto caratterizzante le microzone anomale.

Il processo di elaborazione e calcolo dei rapporti individuativi delle microzone anomale si sviluppa nelle fasi operative di seguito sinteticamente richiamate e riguardanti di norma tutte le microzone comunali:

- a. individuazione del valore medio unitario di mercato, per ogni microzona, aggiornato sulla base dei dati OMI,
- b. determinazione del valore medio unitario catastale ICI, per ogni microzona, individuato come rapporto fra la somma del valore catastale ICI, relativo a tutte le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali interessate dal processo, e quella della superficie catastale delle medesime u.i.;
- c. calcolo del rapporto a/b, con riferimento alla singola microzona (rapporto di microzona) ed all'insieme delle microzone comunali (rapporto medio comunale).

Le suddette fasi operative sono descritte dettagliatamente nell'allegata nota tecnica.

Per le operazioni sopra richiamate è stata predisposta la procedura "Gestione 335", che integra la procedura "Gestione microzone: Microzone 1998" già attiva presso gli Uffici provinciali. La nuova procedura consente il rilascio per ciascun

Comune di un report contenente le informazioni necessarie alle verifiche per l'applicabilità del comma 335.

In particolare per ogni microzona, con destinazione prevalente R (residenziale), T1 (negozi e botteghe), T2 (magazzini e laboratori) o T7 (uffici o studi privati), appartenente ai Comuni con un numero di microzone ≥ 3 , il report contiene tra l'altro informazioni circa:

- le unità immobiliari (numero, rendita, consistenza, superficie in mq convenzionali, ai sensi del D.R. 138/98);
- il valore medio catastale unitario (VC);
- il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- il rapporto di soglia per ciascuna microzona (rs), cioè il quoziente tra R e la media aritmetica dei valori R relativi all'insieme delle microzone comunali (RC).

La funzionalità introdotta consente all'Ufficio di elaborare i dati fino alla fase di validazione. La successiva fase di "produzione e trasmissione dei dati al Comune" si realizza e si sviluppa con l'invio a ciascun Comune interessato di un file in formato excel contenente le informazioni descritte al successivo paragrafo 4.

Il processo si conclude con la produzione per ciascuna provincia di un prospetto riportante l'elenco dei Comuni interessati e, per ciascun Comune, delle microzone anomale, nonché l'indicazione della avvenuta validazione e trasmissione ai Comuni dei suddetti file.

Per i Comuni appartenenti a province per le quali sono ancora in corso gli appalti per l'acquisizione dei dati metrici delle unità immobiliari desunti dalle planimetrie, il calcolo della superficie catastale può essere effettuato derogando dal limite minimo di significatività del 25% (vedi paragrafo 1.6 della nota tecnica allegata) e, comunque, fino ad una misura non inferiore al 10%.

Le linee guida, al comma 5, prevedono che l'Agenzia del Territorio, scaduto il termine utile di cinque mesi previsti dalla determinazione direttoriale per l'elaborazione dei dati, renda disponibili gli stessi ai Comuni, che ne avanzino richiesta, entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima.

A tal fine, preliminarmente alla trasmissione, gli Uffici provinciali provvederanno, attraverso la procedura in esame, alle verifiche di congruenza degli archivi delle microzone.

I criteri metodologici ed operativi per la realizzazione delle suddette attività di verifica, sono stati rappresentati nella nota tecnica allegata.

4 Comunicazione ai Comuni interessati

Al termine delle suddette operazioni, gli Uffici Provinciali comunicheranno la disponibilità dei dati ai Comuni interessati e, a richiesta degli stessi, provvederanno a fornire il file in formato excel che, per ogni microzona con destinazione prevalente R, T1, T2 o T7, riporta:

- la destinazione;
- il valore medio catastale unitario (VC);
- il valore medio di mercato aggiornato unitario (VM);
- il rapporto di microzona ($R = VM / VC$);
- il rapporto di soglia ($rs = R / RC$).

E' appena il caso far presente che dovrà essere fornito riscontro anche ai Comuni che già in precedenza abbiano richiesto i dati e non provvedano a rinnovare la richiesta medesima. In questa ultima ipotesi i 30 giorni per l'inoltro del file decorre dalla data in cui è stata inoltrata ai Comuni stessi la comunicazione circa la disponibilità dei dati.

La comunicazione è effettuata con lettera raccomandata tramite il servizio postale, ovvero mediante consegna a mano all'incaricato del Comune previa sottoscrizione del duplo per attestazione di avvenuta ricezione.

In questa fase di analisi preliminare deve essere sviluppato un dialogo con i Comuni, finalizzato a fornire loro ogni possibile supporto utile alla assunzione di provvedimenti motivati e correttamente documentati. In particolare, su richiesta dei Comuni, potranno essere fornite indicazioni di massima, su base statistica, circa il livello ottimale di incremento/decremento del "rapporto di microzona", che dovrebbe essere conseguito in ciascuna microzona, per ottenere un'efficace perequazione soprattutto in relazione ai valori delle microzone contigue, e per consentire una previsione di massima delle variazioni delle rendite catastali e



quindi delle basi imponibili. Di norma, l'intervento revisionale è finalizzato a riportare lo scostamento della microzona anomala ad un valore prossimo allo scostamento medio delle microzone contigue non anomale ovvero ad annullare completamente lo scostamento medesimo (nel caso di microzone contigue con valore medio di scostamento di segno opposto a quello della microzona in esame). In tale analisi preliminare l'Ufficio avrà altresì cura di verificare il margine di operabilità del processo perequativo tenendo presente il vigente prospetto delle tariffe associato al quadro di qualificazione e la distribuzione delle frequenze dei classamenti in atti per le unità immobiliari presenti nella microzona. Questa ultima verifica potrà suggerire, d'intesa con i Comuni, l'attivazione, in via alternativa, dell'ordinario procedimento revisionale che prevede, fra l'altro, l'integrazione del richiamato prospetto tariffario. E' appena il caso di evidenziare che il processo revisionale ordinario richiede dei tempi tecnici attuativi superiori per la necessità di acquisire i previsti pareri e completare l'iter approvativo.

5 Gestione delle richieste inoltrate dai Comuni interessati all'attivazione del processo revisionale.

Ricevute le richieste, l'Ufficio provvederà ad aggiornare lo specifico archivio previsto dalla procedura "Gestione 335", attraverso la registrazione del numero di protocollo e della data di richiesta. Quindi procederà all'esame di merito, verificando l'esistenza dei presupposti per l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento.

A tale riguardo si specifica che la revisione, qualora attivata deve interessare di norma tutte le microzone per le quali il rapporto di soglia (rs) risulti superiore a 1,35 od inferiore 0,65, a meno che il Comune non abbia indicato nella comunicazione, l'avvenuta adozione mediante specifico provvedimento di un incremento della soglia di scostamento minimo come definita nel paragrafo 2, unitamente agli estremi del provvedimento medesimo. In tal caso le verifiche verranno eseguite con riguardo a questo ultimo valore di soglia.

In entrambi i casi le suddette attività devono essere sviluppate entro 10 gg dalla data di ricevimento della richiesta. Alla richiesta medesima è allegata copia degli eventuali provvedimenti amministrativi citati.

Al fine di consentire l'emanazione dei provvedimenti direttoriali nel rispetto dei termini previsti dalla citata determinazione del 16/02/2005, gli Uffici provinciali provvedono ad acquisire a sistema, attraverso le specifiche procedure di imminente attivazione, le risultanze delle verifiche, relative ai Comuni ed alle microzone che hanno evidenziato la presenza dei presupposti per l'attivazione del processo revisionale parziale in esame.

6 Monitoraggio delle attività

Le Direzioni Regionali utilizzando le specifiche procedure di consultazione rese disponibili a sistema avranno cura di monitorare lo stato di avanzamento delle attività, adottando ogni possibile provvedimento affinché le stesse siano completate nei termini previsti dalle più volte richiamate linee guida. Entro il 10 di ogni mese del corrente anno a partire dal mese di settembre, le medesime Direzioni relazioneranno alla Scrivente indicando lo stato di avanzamento delle attività con riferimento al mese precedente (dati incrementali relativi al numero di richieste: pervenute, evase nei termini, evase globalmente, non evase nei termini).

7 Disposizioni finali

Per l'attuazione della seconda fase del processo revisionale, concernente l'emanazione dei decreti di attivazione dei processi e lo svolgimento delle conseguenti operazioni di revisione del classamento, sono in corso di predisposizione le necessarie procedure informatiche operative a supporto delle attività agli Uffici. Le connesse modalità attuative saranno definite con successive circolari e disposizioni operative.



Si informa infine che sulla materia, in particolare per quanto concerne la seconda fase del processo, sono previsti specifici corsi di formazione con presumibile avvio nel prossimo autunno.

Come già sottolineato, gli Uffici provinciali avranno cura di fornire ai Comuni interessati, una diffusa informativa sui processi ed ogni possibile supporto e forma di collaborazione per il loro corretto svolgimento.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno l'operatività nell'ambito delle presenti disposizioni.