

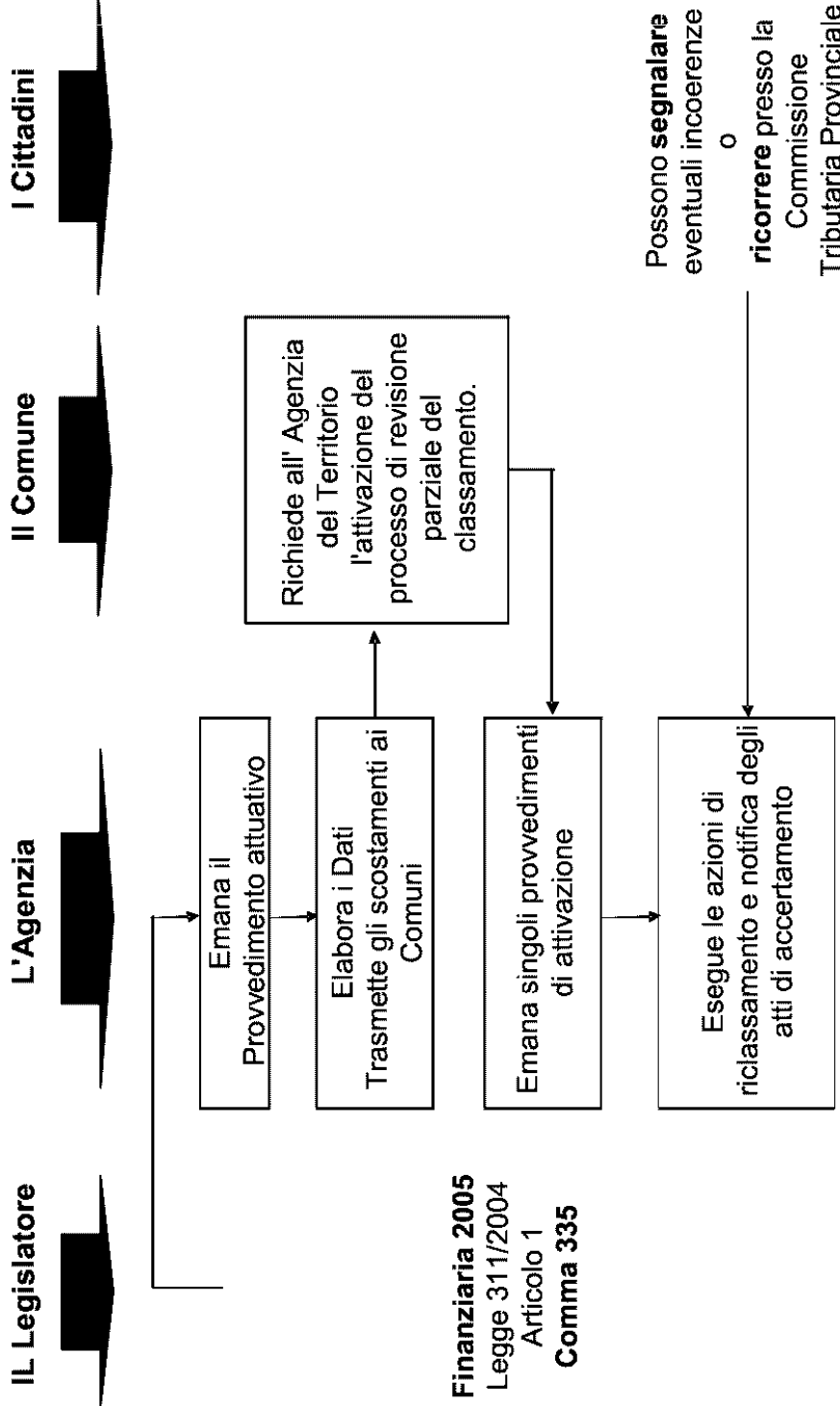


Il processo di revisione parziale del classamento nelle microzone anomale del Comune di Roma

Comma 335 della legge n° 311/2004

In attesa di una organica revisione degli estimi, nella Finanziaria 2005 vengono varate una serie di norme che consentono interventi in favore della perequazione nel campo delle rendite catastali.

- **Comma 335** revisione parziale del classamento delle unità immobiliari in intere microzone comunali.
- **Comma 336** classamento o riclassamento di unità immobiliari a seguito di interventi edilizi catastalmente non regolarizzati.
- **Comma 340** adeguamento delle superfici TARSU tramite riscontro con le superfici catastali



Finanziaria 2005
Legge 31/1/2004
Articolo 1
Comma 335

- Legge 3111/2004 – Finanziaria 2005 art. 1 comma 335

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato ... e il corrispondente valore medio catastale ... si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è **richiesta** dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

- Legge 3111/2004 – Finanziaria 2005 art. 1 comma 339

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, ... sono stabilite, previa intesa con la Conferenza Stato-Città ed autonomie locali, le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni ...

Provvedimenti del Direttore dell’Agenzia

Determinazione del 16.2.05

Linee guida sulle modalità operative di elaborazione dati, condivisione informazioni con i comuni, gestione delle richieste di revisione pervenute dai comuni.

“ L’Agenzia del territorio **emana**, previa verifica dei presupposti delle richieste pervenute dai comuni, entro il **31 maggio** e il **30 novembre** i provvedimenti di attivazione della revisione del classamento di cui all’art. 1, comma 335, ultimo periodo, della legge 31 dicembre 2004, n. 311, relativi alle richieste **pervenute** rispettivamente entro il **15 aprile** e il **15 ottobre** di ciascun anno.”

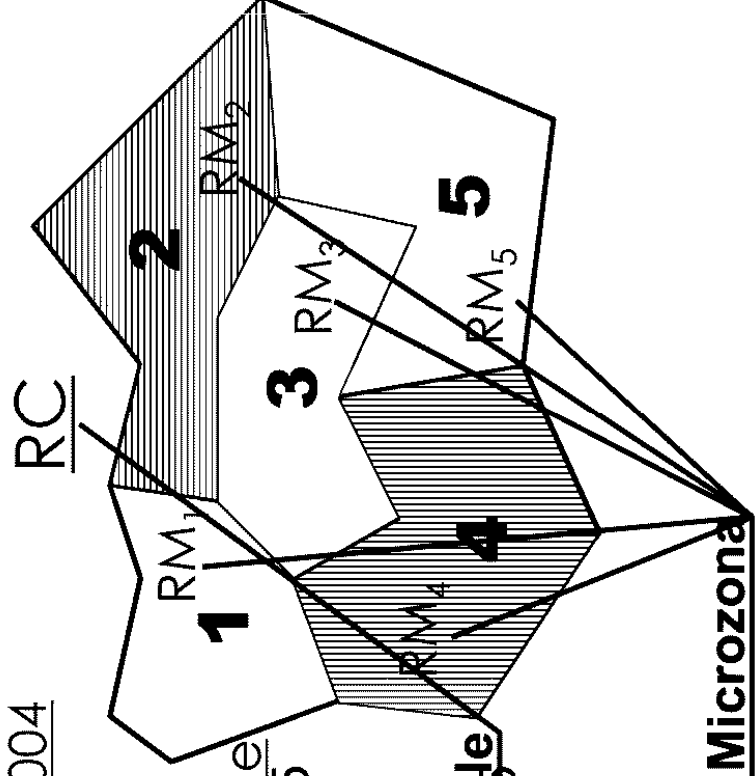
Circolare n. 9 del 1.8.05 e Nota tecnica

Modalità di individuazione delle microzone e comunicazione ai comuni.

Comuni con almeno 3 microzone

- Dei dati OMI II semestre 2004

Microzona	RM/RC
Valore di Mercato medio	VMm
1	0,98
Dalla banca dati catastale	
2	$\sum^n RM_i$
Valore Catastale medio - VCm	
3	n,15
4	Rapporto Comunale
5	$\frac{VM_{194}}{VCm}$



Rapporto di Microzone

Modalità di calcolo

Microzone per le quali può essere attivata la revisione

La revisione parziale del classamento può essere attivata per le microzone in cui il rapporto RM, tra il valore medio di mercato e il valore catastale, si discosta più del 35 per cento dall'analogo rapporto RC riferito all'insieme delle microzone comunali.

$$RM = \frac{VM}{VC} \quad RC = \sum \frac{VM_{Am}}{VC_m} \times \frac{1}{n^{\circ} \text{microzone}} \quad rs = \frac{RM}{RC}$$

$$rs < 0,65$$

oppure

$$rs > 1,35$$

Le microzone interessate

Ufficio Provinciale di ROMA
Comune di Roma

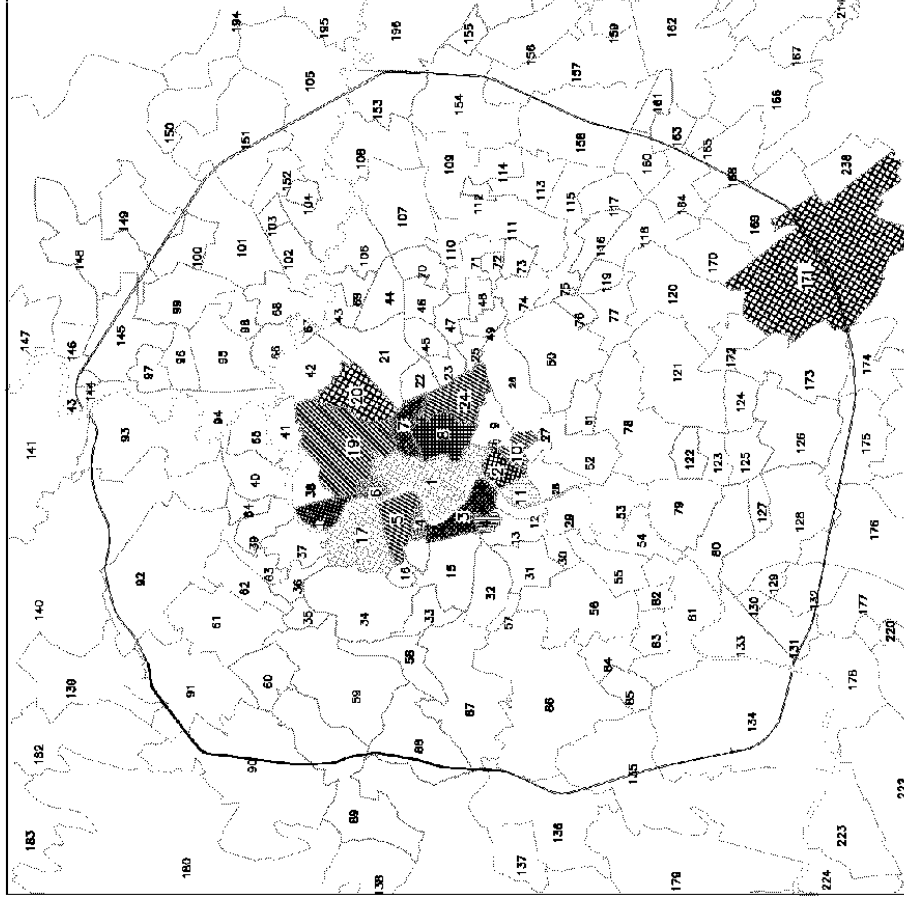
Calcolo rapporti tra valore medio di mercato e valore medio catastale ai sensi del comma 335 art. 1 Legge 311 del 2004

RC = 2,64

M.zona	Nome	Destinazione Prevalente	Valore medio catastale (VC)	Valore medio di mercato (VM)	RM = VM / VC	rs = RM/RC
1	Centro Storico	residenziale	1.123	6.560	5,84	2,21
2	Aventino	residenziale	1.244	5.600	4,50	1,70
3	Trastevere	residenziale	989	5.200	5,26	1,99
4	Borgo	residenziale	1.054	4.600	4,36	1,65
5	Prati	residenziale	1.098	4.650	4,23	1,60
6	Flaminio I	residenziale	1.280	4.700	3,67	1,39
7	XX Settembre	residenziale	1.312	5.183	3,95	1,50
8	Monti	residenziale	1.218	4.633	3,80	1,44
10	San Saba	residenziale	1.278	4.650	3,64	1,38
11	Testaccio	residenziale	1.041	3.950	3,79	1,44
14	Gianicolo	residenziale	1.055	5.100	4,83	1,83
17	Trionfale - Delle Vittorie	residenziale	1.163	4.250	3,65	1,38
18	Flaminio II	residenziale	1.213	4.750	3,92	1,48
19	Paroli	residenziale	1.429	5.300	3,71	1,41
20	Salario - Trieste	residenziale	1.176	4.450	3,78	1,43
24	Esquilino	residenziale	1.033	4.150	4,02	1,52
171	Ville dell'Appia	residenziale	879	5.500	6,26	2,37

Le microzone interessate:

- 1 Centro Storico**
- 2 Aventino**
- 3 Trastevere**
- 4 Borgo**
- 5 Prati**
- 6 Flaminio 1**
- 7 XX Settembre**
- 8 Monti**
- 10 San saba**
- 11 Testaccio**
- 14 Gianicolo**
- 17 Delle Vittorie**
- 18 Flaminio 2**
- 19 Parioli**
- 20 Salario Trieste**
- 24 Esquilino**
- 171 Ville dell'Appia**



Dati di consistenza
Intero Comune:

- n° microzone	237
- n° fogli	1.190
- n° u.i.u	circa 2.500.000
- rendita attuale	circa € 2.970.000.000

Dati di consistenza Microzone anomale:

- n° microzone	17 (12% intero comune)
- n° fogli di mappa catastali	129 (11% intero comune)
- n° u.i.u	235.556 (9,5% intero comune)
- rendita catastale attuale	€ 656.240.698 (22% intero comune)

Dati di consistenza Microzone anomale:

Microzona	1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	14	17	18	19	20	24	171
	Centro Storico	Aventino	Trastevere	Borgo	Prati	Fiaminolo I	XX Settembre	Monti	San Saba	Testaccio	Gianicolo	Trionfale e Delle Vittorie	Fiaminolo II	Particolari	Salario Trieste	Esquilino	Ville dell'Appia
foglio	490 a	506 a	483 a	476 b	373 a	550 a	471 b	479 c	513 b	512 b	504 b	369	528	530	543 a	482	973 a
foglio	491	507	484 b		403	551	472	481	519	516	505 b	372	529 a	531	569	485	979
foglio	492	512 a	489 a		404		473	487 b	520	517		393	534	532	570	496	981
foglio	498 a	513 a	490 b		405		474	488		518 b		394	535	537 b	571	501	985
foglio	499	518 a	497 a		406		475 a	493				395	536	538	572	502	986
foglio	554		498 b		407		479 b	494				396	537 a	539	573	503	987
foglio	469		505 a				480 a	500				397	545 a	540	574	510	991 a
foglio	470		506 b					480 b				398	541	541	575	511	
foglio	471 a											399	542	542	576		
foglio	477											400	544	544	577		
foglio	478											401	545 b	545 b	578		
foglio	479 a											402	546	546			
foglio	484 a												547	547			
foglio	485												548	548			
foglio	486												549	549			
foglio	487 a												552	552			
foglio													553	553			
foglio													555	555			
foglio													556	556			
foglio													558	558			
foglio													559	559			
Totale	17	5	8	1	6	2	7	8	3	4	2	12	7	21	11	8	7
totale fogli - 129																	

**Dati di consistenza
Microzone anomale:**

– n° u.i.u. cat. A1 - A9	145.368
– n° u.i.u. cat. A10	15.996
– n° u.i.u. cat. B	1.216
– n° u.i.u. cat. C1	21.018
– n° u.i.u. cat. C6	21.896
– n° u.i.u. cat. C2-C7	27.122
– n° u.i.u. cat. D-E	2.940

Dati di consistenza microzone anomale Unità immobiliari interessate:

ELENCO U.I.U. PER MICROZONA

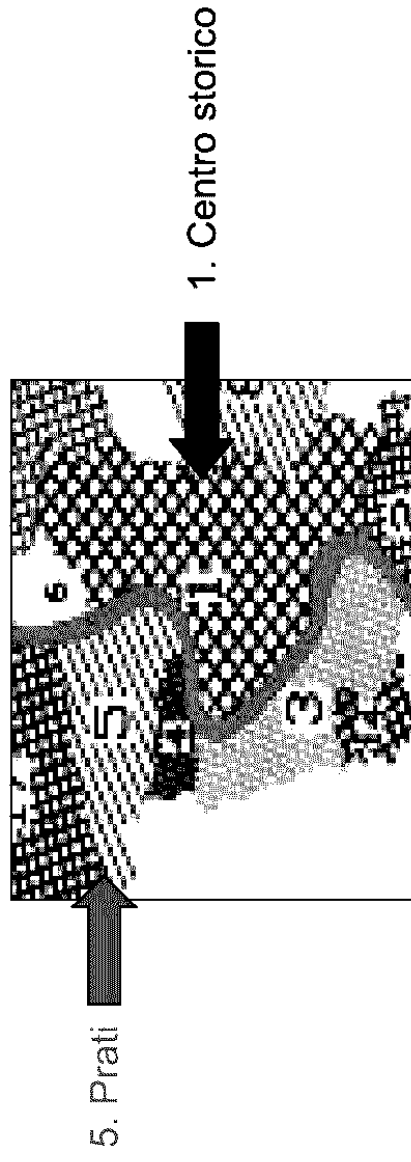
Microzona categoria	1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	14	17	18	19	20	24	171
A1-A9	19.525	2.031	8.848	1.823	14.752	1.072	5.945	8.732	1.841	4.921	820	18.529	7.040	17.287	18.276	13.446	480
A10	3.356	116	352	134	1.917	364	1.682	1.651	116	54	43	1.577	435	2.177	1.445	557	20
B	340	39	127	16	72	9	80	142	15	48	26	67	28	83	51	71	2
C1	5.870	145	1.285	394	2.345	128	1.328	2.110	114	531	13	1.426	484	1.028	1.941	1.819	57
C6	913	520	623	46	1.864	215	345	543	407	345	453	2.983	1.021	7.733	3.475	295	115
C2-C7	5.236	300	1.509	224	2.591	234	1.360	2.069	396	567	104	2.782	1.434	3.039	3.135	1.923	219
D-E	441	34	61	38	192	44	546	535	10	21	10	108	65	229	156	404	46
Totale	35.681	3.185	12.805	2.675	23.733	2.066	11.286	15.782	2.899	6.487	1.469	27.472	10.507	31.576	28.479	18.515	939

E' stata effettuata una sperimentazione sulle microzone:

“Centro storico” (Micr. 1) - “Prati” (Micr. 5)

La sperimentazione ha permesso di definire la metologia di lavoro per il processo di revisione parziale del classamento di tutte le microzone anomale del Comune di Roma.

Lo studio ha riguardato in modo particolare le UIU residenziali, gli uffici e i negozi.



Microzona 5 – Prati

Fabbricati realizzati a partire dall'anno 1920

Fabbricati **omogenei** per :

- tipologia costruttiva
- dimensioni
- stato di manutenzione

**MICROZONA 5
FOGLIO 406**

DISTRIBUZIONE DELLE UNITA' PER CATEGORIA E CLASSE CON RISPETTIVE TARIFFE

	1	2	3	4	5	6	7	8	TOT. GEN.CTG	TOT FOGLIO
classe										
zona cens										
ctg										
A/1	3	18	6	0	1	0	0	0	28	
tariffa	€ 371,85	€ 433,82	€ 506,13	€ 588,76	€ 686,89					
A/2	340	846	396	102	86	0	0	0	1770	
tariffa	€ 216,91	€ 253,06	€ 296,96	€ 346,03	€ 402,84					
A/3	4	10	43	47	0	0	0	0	104	
tariffa	€ 160,10	€ 188,51	€ 219,49	€ 255,65						
A/4	28	95	169	314	0	0	0	0	606	
tariffa	€ 126,53	€ 147,19	€ 173,01	€ 204,00						
A/5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
tariffa	€ 77,47	€ 90,38	€ 105,87	€ 123,95	€ 144,61					
A/7	0	2	3	3	0	0	0	0	8	
tariffa	€ 167,85	€ 196,25	€ 229,82	€ 268,56	€ 315,04	€ 369,27	€ 431,24	€ 503,55		
A/9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
tariffa	€ 462,23	€ 539,70	€ 630,08	€ 733,37						2516

Microzona 5 – Prati – Residenziale Risultato del riclassamento

foglio 2^ z.c.	p.lla	indirizzo	categoria attuale	numero unità	rendita attuale	categoria proposta	rendita proposta
406	1	VIA GERMANICO n. 197	A/4-A/2	47	€ 57.490,60	A/2 di 2	€ 63.011,94
406	6	VIA GERMANICO n. 203	A/4-A/2	14	€ 33.880,86	A/2 di 2	€ 30.620,26
406	9	PIAZZA DEI QUIRITI n.	A/4-A/2	86	€ 122.049,02	A/2 di 3	€ 158.131,20
406	12	VIA DEI GRACCHI n. 151	A/4-A/2	21	€ 25.918,34	A/2 di 2	€ 31.759,03
406	17	VIA PAOLO EMILIO n. 20	A/4-A/2 1-2-3	21	€ 39.547,68	A/2 di 3	€ 48.849,92
406	32	P.ZA COLA DI RIENZO n. 69	A/2 1-2-5	28	€ 45.494,70	A/2 di 3	€ 55.234,56
406	33	VIA TERENCEO n. 7	A/4-A/2 1-2-3-4	20	€ 29.565,84	A/2 di 2	€ 31.252,91
406	46	VIA TACITO n. 23	A/2 2-3	21	€ 34.010,00	A/2 di 3	€ 40.238,08
406	51	VIA VALADIER n. 48	A/4 3-4	24	€ 17.094,76	A/3 di 3	€ 21.510,02
406	58	VIA OVIDIO n. 20	A/4 2-4	14	€ 11.133,50	A/2 di 1	€ 12.472,33
406	59	VIA OVIDIO n. 20	A/4 1-2-3-4	29	€ 29.042,91	A/2 di 2	€ 37.452,88
406	64	VIA BOEZIO n. 16	A/4-A/2 2-3	12	€ 23.412,29	A/2 di 3	€ 24.647,68
406	69	VIA PLINIO n. 7	A/4 - A/3	25	€ 29.151,43	A/2 di 2	€ 33.783,51
406	70	VIA BOEZIO n. 8	A/4-A/2	31	€ 43.020,88	A/2 di 3	€ 59.243,52
406	73	VIA E.Q.VISCONTI n. 103	A/2 1-2-3	17	€ 26.625,94	A/2 di 2	€ 26.318,24
406	90	VIA CRESCENZIO n. 42	A/2 1-2	6	€ 10.737,13	A/2 di 4	€ 15.052,31
406	110	VIA TACITO n. 74	A/4-A/2	21	€ 24.838,95	A/2 di 2	€ 30.493,73
406	113	VIA TACITO n. 84	A/4 1-3-4	11	€ 14.158,65	A/2 di 2	€ 18.726,44
406	116	VIA CASSIODORO n. 19	A/4-A/2	11	€ 23.254,76	A/2 di 4	€ 32.180,79
406	131	VIA SFORZA PALLAVICINI n. 18	A/4-A/2	17	€ 21.585,30	A/2 di 2	€ 22.901,93
406	140	VIA CRESCENZIO n. 19	A/4-A/2	27	€ 49.789,01	A/2 di 3	€ 53.452,80
406	146	PIAZZA ADRIANA n. 8	A/2 3-4	36	€ 91.105,53	A/2 di 5	€ 124.678,98
				539	€ 802.908,08		€ 972.013,05

Microzona 5 – Prati – Negozi

Risultato del riclassamento

foglio	p.lla	indirizzo	categoria attuale	numero unità	rendita attuale	categoria proposta	rendita proposta
406	9	PIAZZA DEI QUIRITI n. 4	C/1 cl 6	1	€ 4.785,44	C/1 di 7	€ 5.566,86
406	32	VIA DEI GRACCHI n. 231	C/1 cl 7	1	€ 2.646,48	C/1 di 11	€ 4.842,13
406	46	VIA TACITO	C/1 cl 4	1	€ 4.813,84	C/1 di 9	€ 10.244,69
406	69	VIA TACITO-VIA PLINIO	C/1 4-8	4	€ 8.508,67	C/1 di 9	€ 11.972,71
406	73	VIA TACITO n. SNC	C/1 8	3	€ 10.825,44	C/1 di 9	€ 12.589,86
406	110	VIA TACITO n. 72	C/1 6-7	2	€ 4.988,76	C/1 di 9	€ 7.405,80
406	113	VIA TACITO n. 80 p. T	C/1 5-6-7	4	€ 8.509,40	C/1 di 9	€ 12.836,72
406	131	VIA SFORZA n. 16	C/1 5-6-7	2	€ 5.395,94	C/1 di 9	€ 9.874,40
				18	€ 50.473,97		€ 75.333,17

Microzona 5 – Prati – Uffici Risultato del riclassamento

foglio	p.lla	indirizzo	categoria attuale	numero unità	rendita attuale	categoria proposta	rendita proposta
406	6	VIA GERMANICO n. 203	A/10 cl 3	3	€ 22.241,22	A/10 di 5	€ 30.119,85
406	9	PIAZZA DEI QUIRITI n. 3	A/10 1-2-3	13	€ 51.788,99	A/10 di 5	€ 66.933,00
406	12	VIA DEI GRACCHI n. 151	A/10 cl 4	1	€ 3.832,11	A/10 di 5	€ 4.462,20
406	32	PIAZZA COLA DI RIENZO n. 69	A/10 1-3-4-5	8	€ 34.665,88	A/10 di 6	€ 57.151,16
406	46	VIA TACITO n. 23	A/10 2-3	2	€ 9.657,74	A/10 di 5	€ 13.944,38
406	59	VIA OVIDIO n. 20	A/10 2-4-5	6	€ 29.217,26	A/10 di 5	€ 37.928,70
406	58	VIA OVIDIO n. 20	A/10 4-5	2	€ 24.075,93	A/10 di 5	€ 25.099,88
406	62	VIA PLINIO n. 21	A/10 1-3	4	€ 15.541,48	A/10 di 4	€ 20.597,65
406	64	VIA BOEZIO n. 16	A/10 cl 3	1	€ 2.059,37	A/10 di 5	€ 2.788,88
406	70	VIA BOEZIO n. 6	A/10 1-2-3	9	€ 54.079,50	A/10 di 5	€ 86.455,13
406	90	VIA CRESCENZIO n. 42	A/10 1-2-3	6	€ 39.119,04	A/10 di 6	€ 64.944,50
406	110	VIA TACITO n. 74	A/10 3	2	€ 13.591,85	A/10 di 5	€ 18.406,58
406	116	VIA CASSIODORO n. 19	A/10 1-2-3-4	6	€ 25.685,99	A/10 di 5	€ 32.350,95
406	131	VIA SFORZA PALLAVICINI n. 18	A/10 3-4	2	€ 9.320,76	A/10 di 5	€ 11.713,28
406	140	VIA CRESCENZIO n. 19A	A/10 1-2-3-5	12	€ 69.659,70	A/10 di 6	€ 108.457,32
406	146	PIAZZA ADRIANA n. 8	A/10 1-2	2	€ 9.908,23	A/10 di 5	€ 16.733,25
				79	€ 414.445,05		€ 598.086,67

Microzona 5					
categoria	Unità Immobiliari Urbane				
	attuali	oggetto di sperimentazione	riclassate	dopo riclassamento	
A/1	49				
A/2	7.682	641	617	1.395	
A/3	1.944	67	67	0	
A/4	4.949	685	685	0	
A/5	5	2	2	0	
A/6	1				
A/7	122				
A/10	1.917	118	110	118	
B/1	44				
B/2	3				
B/4	12				
B/5	7				
B/6	2				
B/7	4				
C/1	2.345	29	29	29	
C/2	2.501				
C/3	85				
C/4	4				
C/6	1.864				
C/7	1				
D/1	36				
D/2	66				
D/3	7				
D/4	2				
D/5	18				
D/6	3				
D/7	2				
D/8	34				
E/1	5				
E/3	16				
E/4	3				
	23.733	1.542	1.510	1.542	

Processo di revisione parziale del classamento Fasi operative

1. Operazioni in sopralluogo
2. Operazioni a tavolo
3. Elaborazione dati
4. Notifiche

Processo di revisione parziale del classamento Fasi operative

1. Operazioni in sopralluogo :

- Predisposizione documentazione e schede fabbricato
- Sopralluoghi esterni per completamento schede fabbricato
- Visita sopralluogo interno solo nei casi di necessità
- Definizione ambiti e sottoambiti territoriali
- Individuazione unità di riferimento

Processo di revisione parziale del classamento
Fasi operative

2. Operazioni a tavolo

- Definizione delle tariffe di classamento min-max
- Esame planimetrie
- Classamento per ogni fabbricato
- Classamenti puntuali
- Revisione delle cat. D - E

Processo di revisione parziale del classamento Fasi operative

3. Elaborazione dati

- Inserimento nel programma delle regole/ambiti e classamenti puntuali
- Elaborazione/simulazione
- Studio dei risultati delle simulazioni
- Azioni correttive
- Registrazione in banca dati

Processo di revisione parziale del classamento
Fasi operative

4. Notifiche

- Predisposizione del testo per le notifiche
- Produzione notifiche automatiche (80%)
- Produzione notifiche manuali con verifica degli intestati (20%)