

**Il processo di revisione parziale del
classamento nelle microzone anomale di**

Roma Capitale

(art. 1, comma 335, Legge 30 dicembre 2004, n. 311)

Incontro informativo con gli Ordini ed i Collegi professionali

Roma, 24 ottobre 2013

L'art. 1, comma 335, della L. 30 dicembre 2004, n. 311 ha dato facoltà ai Comuni di richiedere all'Agenzia del Territorio (ora, Agenzia delle Entrate), la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane site nelle microzone comunali in cui il rapporto (RM) tra il valore medio di mercato (VM) ed il valore medio catastale (VC) si discosta significativamente dallo stesso rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

In particolare, il rapporto RM di microzona è considerato anomalo quando differisce di oltre il 35% rispetto all'analogo rapporto (RC) calcolato con riferimento all'intero Comune.

Roma Capitale ha richiesto la revisione del classamento delle unità immobiliari ubicate nelle microzone anomale con nota prot. n. 362470 del 14 ottobre 2010, a seguito della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5 dell' 11 ottobre 2010.

Il suddetto processo revisionale è stato attivato con Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 30 novembre 2010 (protocollo n. 64238)

In via preliminare, è necessario precisare le seguenti nozioni:

VM	<i>Valore medio di mercato aggiornato di microzona</i>
VC	<i>Valore medio catastale di microzona</i>
R	<i>Rapporto tra VM e VC di microzona</i>
RC	<i>Media dei rapporti tra VM e VC relativi all'insieme delle microzone comunali</i>
rs	<i>Rapporto di soglia (scostamento) di microzona</i>

VM

Valore medio di mercato aggiornato di microzona

E' il valore individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138:

- ✓ dalle Amministrazioni Comunali;
- ✓ ovvero in carenza di determinazione dei Comuni, dagli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, nel processo di definizione delle microzone comunali.

Il **VM** è determinato utilizzando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al 2° semestre 2004 e relativi alla zona ,ovvero alle zone, di rilevazione corrispondenti alla microzona esaminata

VC

Valore medio catastale di microzona

Il **VC**, cioè il valore unitario per metro quadrato di superficie, è eguale al rapporto tra:

- la sommatoria dei valori costituenti la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) relativi alle unità immobiliari ubicate nella microzona, e omogenee, per destinazione e categoria catastale, a quelle di riferimento per il **VM** (valore medio di mercato),

$\Sigma V ICI$

e

- la superficie complessiva delle medesime unità immobiliari, ricavata direttamente dalla banca dati catastale o indirettamente attraverso il vano medio;

ΣSup

$$VC = \frac{\Sigma \text{Valore imponibile ICI}}{\Sigma Sup} = \frac{\Sigma V ICI}{\Sigma Sup}$$

L'individuazione delle microzone «anomale» presuppone la definizione:

A. del rapporto tra i **valori medi di mercato** e i corrispondenti **valori medi catastali** per ciascuna microzona



$$R = \frac{VM}{VC}$$

B. dell'analogo **rapporto a livello comunale**



$$RC = \frac{\sum R}{n^{\circ} \text{ Microz}}$$

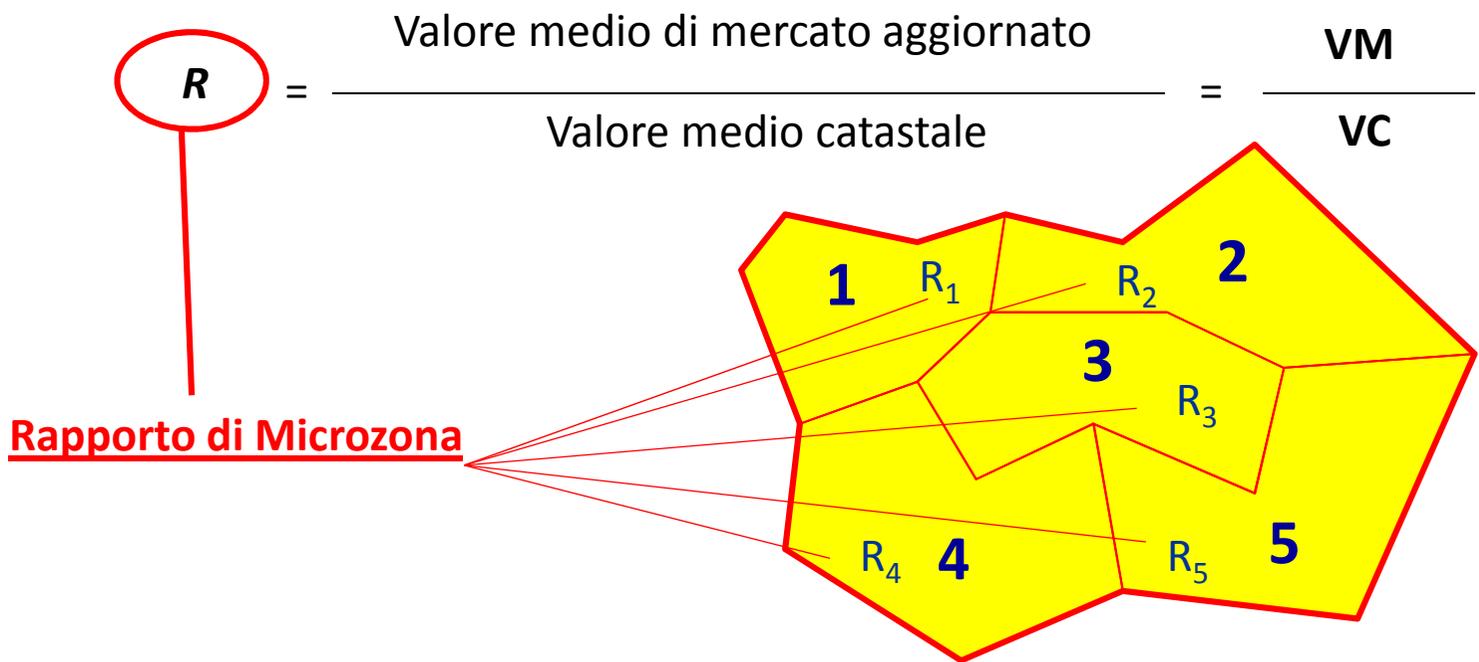
C. dello **scostamento** tra il rapporto (R) relativo alla specifica microzona e quello (RC) relativo all'intero Comune che, se superiore alla soglia prefissata (**35%**), legittima il Comune a richiedere all'Agenzia la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari ivi presenti



$$rs = R / RC$$

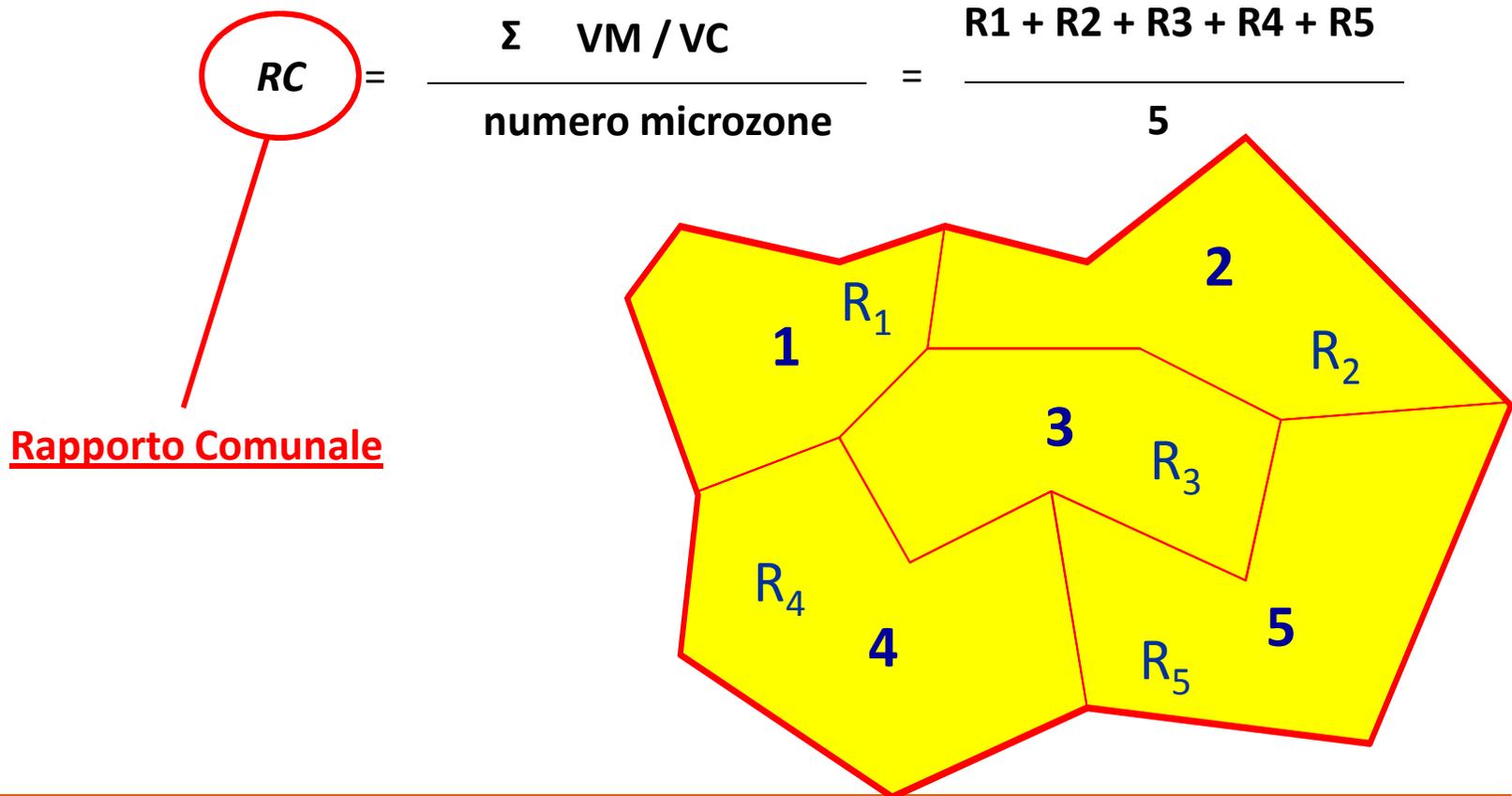
R *Rapporto tra VM e VC di microzona*

RM rappresenta il rapporto tra il valore medio di mercato aggiornato e il valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, per ciascuna microzona



RC *Media dei rapporti tra VM e VC per il Comune*

RC rappresenta la media dei rapporti tra **VM** e **VC** delle microzone comunali interessate

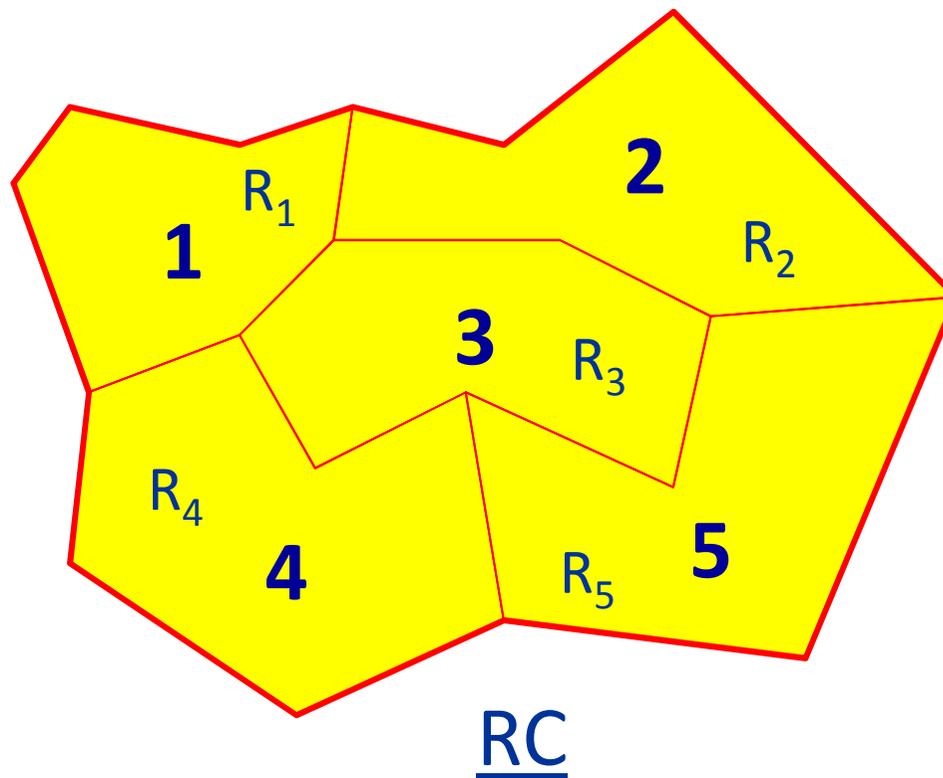


rs

Rapporto di soglia (scostamento) di microzona

$$rs_i = \frac{R_i}{RC}$$

Rapporto di soglia di microzona (i)



Rapporto: valore medio di mercato/valore medio catastale della singola microzona e l'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali

I valori di soglia per l'attivazione del processo revisionale

La revisione parziale del classamento **può essere attivata** per le microzone in cui il rapporto **R**, si discosta **più del 35 %** dal valore del rapporto medio comunale **RC**

ovvero

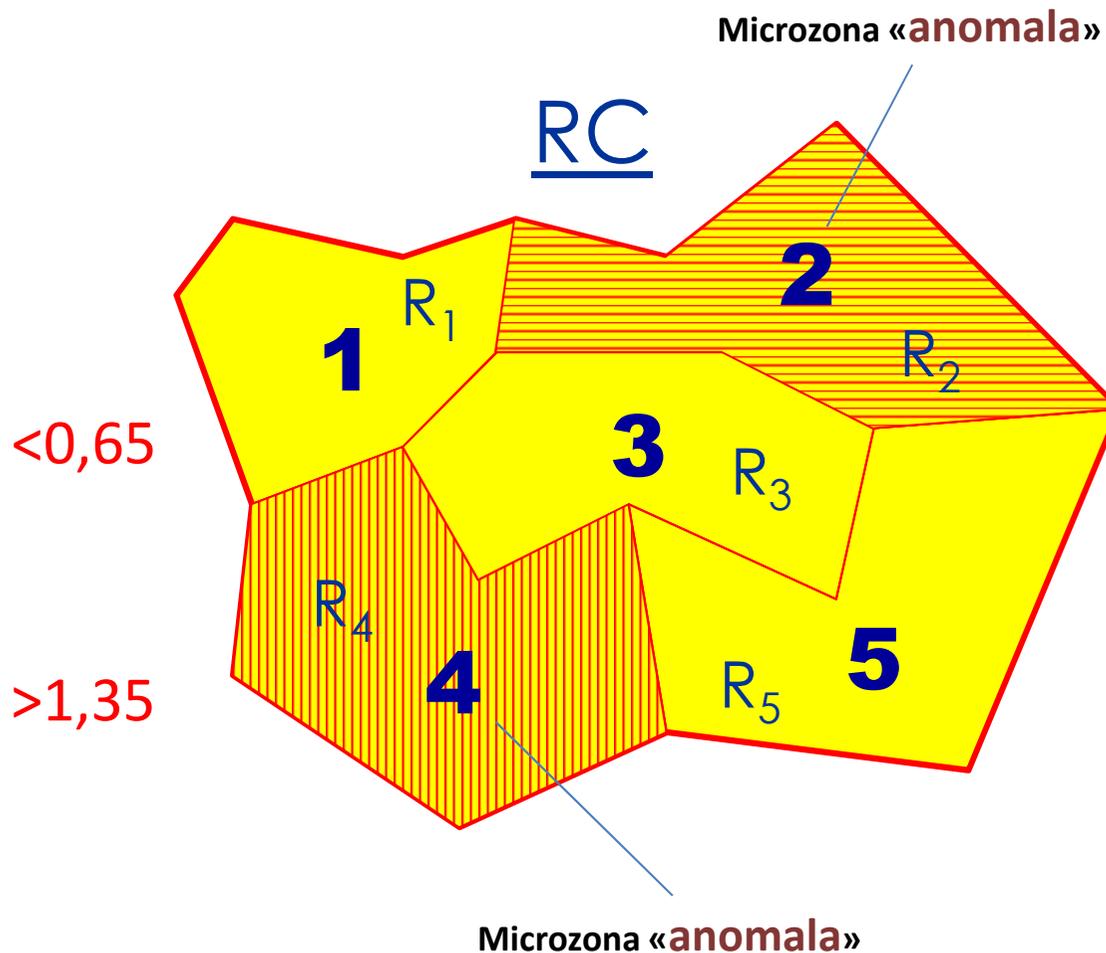
$$\begin{array}{c} \downarrow \\ -35\% \end{array} \quad 0,65 > rs > 1,35 \quad \begin{array}{c} \downarrow \\ +35\% \end{array}$$



Microzona «anomala»

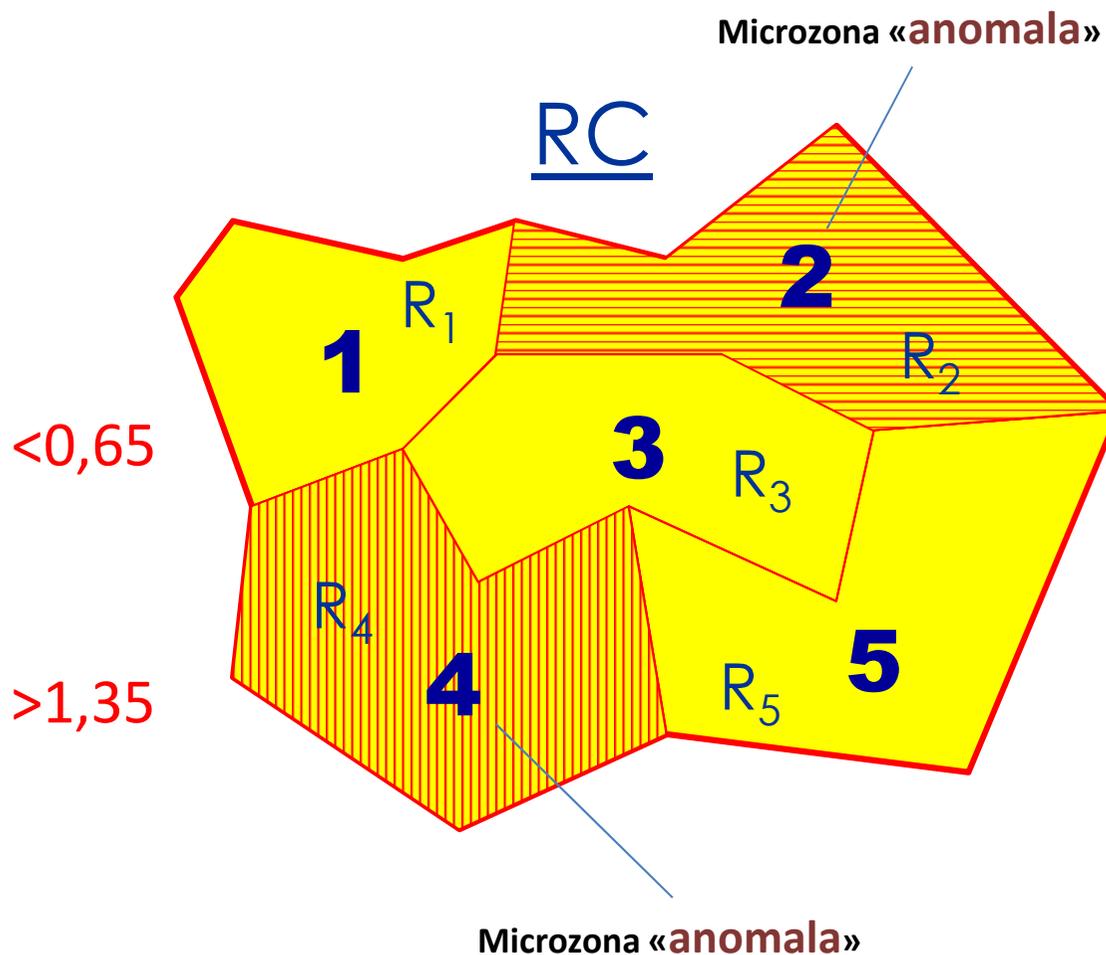
Individuazione delle microzone «anomale»

Microzona	$rs = R/RC$
1	0,98
2	0,63
3	1,15
4	1,42
5	1,34



Individuazione delle microzone «anomale»

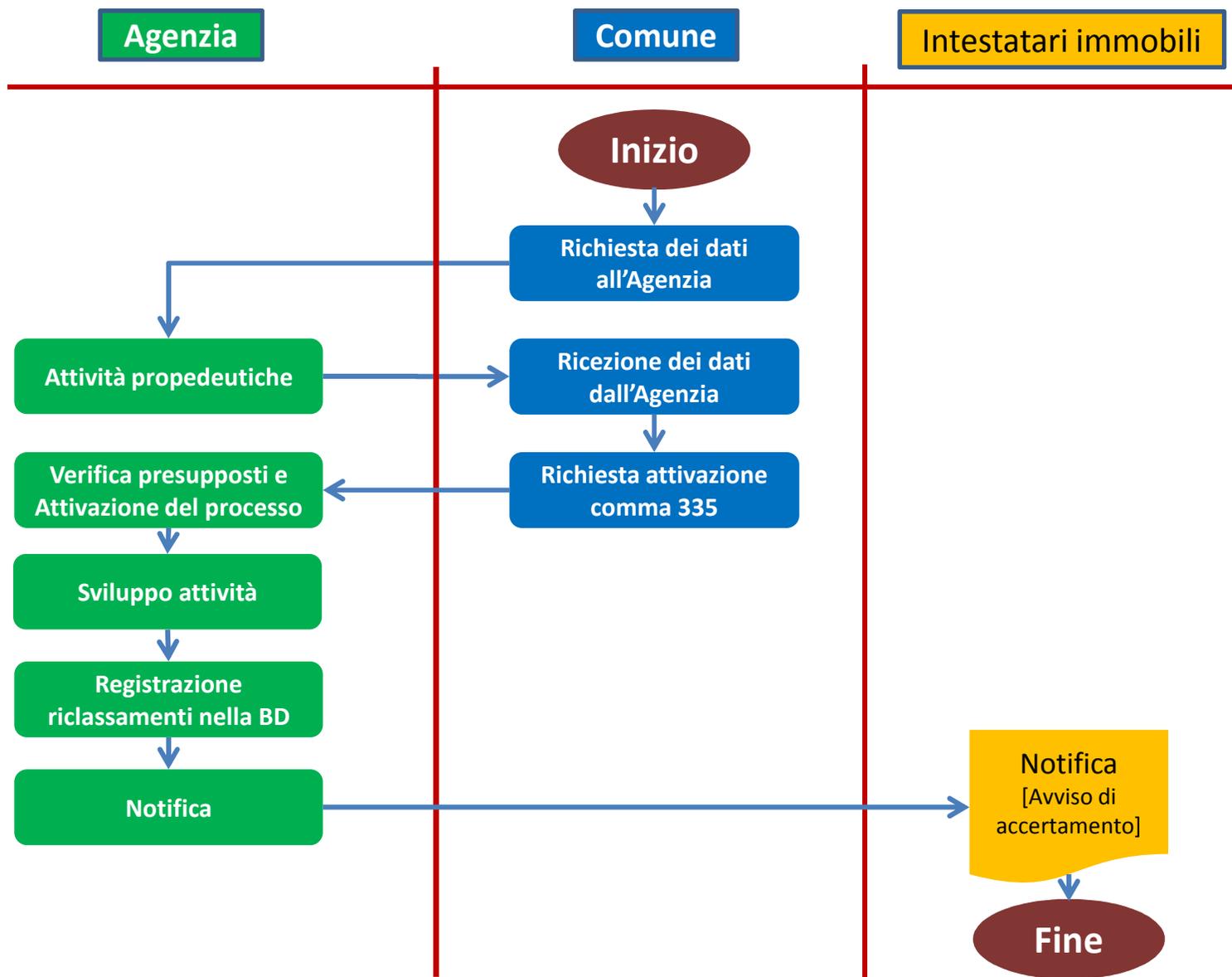
Microzona	$rs = R/RC$
1	0,98
2	0,63
3	1,15
4	1,42
5	1,34



**Chi promuove il
processo di
revisione?**



...e chi lo realizza ?



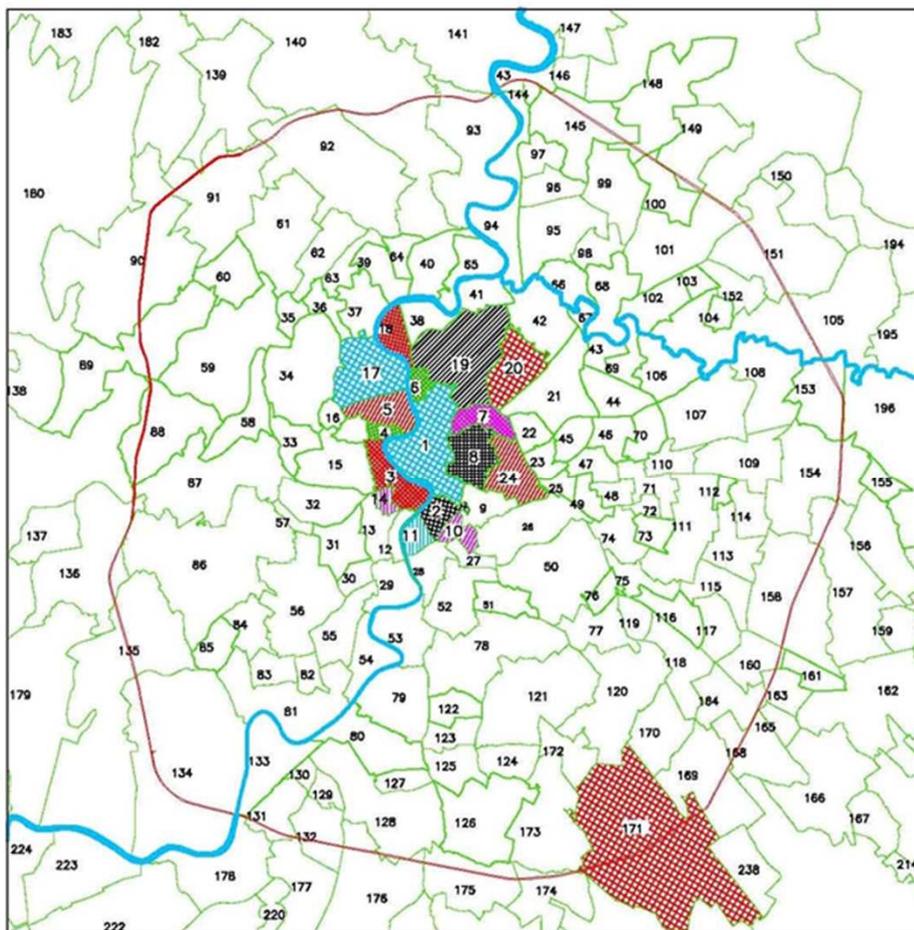
Per **Roma Capitale**, le microzone anomale, e quindi oggetto di revisione dei classamenti, sono risultate 17 (su un totale di 237)

Calcolo rapporti tra valore medio di mercato e valore medio catastale ai sensi del comma 335 art. 1 Legge 331 del 2004

	Microzona	Destinazione Prevalente	Valore medio Catastale (VC)	Valore medio di mercato (VM)	Rapporto RM = VM / VC	Scostamento 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	Delle Vittorie - Trionfale	Residenziale	1.163	4.250	3,65	1,38
18	Flaminio II	Residenziale	1.213	4.750	3,92	1,48
19	Parioli	Residenziale	1.429	5.300	3,71	1,41
20	Salario Trieste	Residenziale	1.179	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

^(*) Rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale relativo all'insieme delle microzone comunali: **RC = 2,64**

LE MICROZONE INTERESSATE DAL PROCESSO REVISIONALE DEI CLASSAMENTI



- 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 Trionfali
- 18** Flaminio 2
- 19** Parioli
- 20** Salaria Trieste
- 24** Esquilino
- 171** Ville dell'Appia