

**SEMINARIO E VIDEOSEMINARIO SU:  
Legge Delega Fiscale 2014:  
La Revisione del Catasto Fabbricati  
20 giugno 2014**

ORGANIZZATO DA:

  
ordine degli architetti  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori della provincia  
di monza e della brianza



IN COLLABORAZIONE CON:



Polo Catastale  
Brianza Ovest



CON IL PATROCINIO DI:



Città di Seregno  
Associazione di Urbanistica e  
Edilizia Privata

Seregno (MB)  
Via XXIV Maggio  
Sala Civica Monsignor Luigi Gandini  
in modalità webinar su  
piattaforma XClima

**Gennaro Rizzo**  
Polo Catastale Brianza Ovest  
Capofila Comune di Seregno

## Quadro normativo

Il **Regio Decreto 13 aprile 1939, n. 652**, convertito in **Legge 11 agosto 1939, n. 1249**, dispone la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano così come lo conosciamo oggi.

La rendita catastale è riferita al triennio 1937-1939.

Dopo 75 anni, la Legge, firmata dal Re d'Italia ed Imperatore d'Etiopia Vittorio Emanuele III, è ancora la norma base in materia catastale.

Con il **Decreto Ministeriale 20 gennaio 1990** viene indetta la prima revisione delle tariffe d'estimo.

La rendita catastale è riferita al biennio 1988-1989.

Le nuove tariffe sono pubblicate in GU il 27 settembre 1991.

Gli estimi revisionati hanno effetto a decorrere dal 1 gennaio 1992 ed ancora oggi validi.

## Si comincia a parlare di Revisione degli Estimi Catastali più di 20 anni fa:

### **Legge 133 del 26 febbraio 1994, art. 9, c. 11, primo e secondo periodo**

A decorrere dal 1 gennaio 1997 le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sono determinate con riferimento al "**metro quadrato**" di superficie catastale.

Le revisioni del classamento delle unità immobiliari urbane, previste dal citato comma, vengono effettuate anche per porzioni del territorio comunale.

### **Legge 662 del 23 dicembre 1996, art. 3, comma 154**

e' disposta la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, della classificazione e del classamento delle unità immobiliari e dei terreni e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie, secondo i seguenti principi:

- attribuzione ai **Comuni** di competenze in ordine alla articolazione del territorio comunale in **microzone**
- individuazione delle tariffe d'estimo facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare
- intervento dei Comuni nel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo

### **DPR 138 del 23 marzo 1998**

e' emanato il Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane.

## Legge Delega Fiscale

Per approvare la **Legge Delega Fiscale** il Parlamento ci prova diverse volte:

- **XV legislatura** (28/04/2006-28/04/2008) - **Disegno di Legge AC N. 1762** - presentato dal Ministro dell'Economia e Finanze il 4 ottobre 2006, approvato dalle varie Commissioni con richiesta di modifiche;
- **XVI legislatura** (29/04/2008-14/03/2013) - **Disegno di Legge AC N. 5291** - presentato il 15 giugno 2012, approvato in prima lettura il 12 ottobre 2012 dalla Camera dei Deputati, trasmesso al Senato il 15 ottobre 2012;
- **XVII legislatura** (dal 15/03/2013) - **Disegno di Legge AC N. 1122 – AS N. 1058** - presentato dal Ministro dell'Economia e Finanze il 31 maggio 2013, approvato in prima lettura il 25 settembre 2013 dalla Camera dei Deputati, approvato dal Senato il 4 febbraio 2014, trasmesso alla Camera dei deputati il 5 febbraio 2014, approvato in via definitiva il 26 febbraio 2014 con 309 favorevoli, 99 astenuti e nessun voto contrario.

### **Tempi** (ordinatori e non perentori):

- **30 giorni parere obbligatorio delle Commissioni Parlamentari agli schemi dei decreti**
- **4 mesi per adottare il primo decreto attuativo**
- **12 mesi per adottare tutti i decreti**



### **Contenuto relazione tecnica allegata ai decreti:**

- **Impatto sul gettito**
- **Effetti distributivi sui contribuenti**
- **Implicazioni in termini di finanza locale**
- **Aspetti amministrativi e gestionali**

Il Governo è delegato ad attuare una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo **valore patrimoniale** e la **rendita**.

Principi e criteri direttivi:

- a) assicurare il coinvolgimento dei **Comuni**
- b) prevedere strumenti per **facilitare** individuazione e corretto classamento degli immobili non censiti
- c) incentivare ulteriori sistemi di restituzione grafica delle **mappe catastali**
- d) definire gli **ambiti territoriali** del mercato immobiliare di riferimento
- e) valorizzare e stabilizzare le **esperienze di decentramento** catastale comunale già avviate (4.800 delibere per 41 milioni di abitanti residenti a seguito del DPCM 14 giugno 2007)
- f) operare con riferimento ai rispettivi **valori normali**, approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo
- g) rideterminare le definizioni delle **destinazioni d'uso** catastali, distinguendole in ordinarie e speciali
- h) prevedere meccanismi di **adeguamento periodico** dei valori patrimoniali e delle rendite
- i) prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di **interesse storico** o artistico, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario e della rendita media ordinaria

**LEGGE del 11 marzo 2014, n. 23 - Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita (GU 12 marzo 2014, n. 59)**  
**art. 2 - Revisione del Catasto dei Fabbricati - in vigore dal 27 marzo 2014**

**Il valore patrimoniale medio ordinario sarà determinato secondo i seguenti parametri:**

- 1) per le unità immobiliari a **destinazione catastale ordinaria**, mediante un processo estimativo che:
  - 1.1) utilizza il **metro quadrato** come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare;
  - 1.2) utilizza **funzioni statistiche** atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;
  - 1.3) qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche di cui al presente numero, applica la metodologia di cui al numero 2);
- 2) per le unità immobiliari a **destinazione catastale speciale**, mediante un processo estimativo che:
  - 2.1) opera sulla base di procedimenti di **stima diretta** con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;
  - 2.2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il **criterio del costo**, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il **criterio reddituale**, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente;

**La rendita media ordinaria sarà determinata mediante un processo estimativo che, con riferimento alle medesime unità di consistenza previste per la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario:**

- 1) utilizza **funzioni statistiche** atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni;
- 2) qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applica ai valori patrimoniali specifici **saggi di redditività** desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

Per le **funzioni statistiche** si utilizzano metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico

**LEGGE del 11 marzo 2014, n. 23 - Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita (GU 12 marzo 2014, n. 59)**  
**art. 2 - Revisione del Catasto dei Fabbricati - in vigore dal 27 marzo 2014**

**Il Governo è anche delegato ad emanare norme dirette a:**

- a) ridefinire le competenze e il funzionamento delle **commissioni censuarie** provinciali e della commissione censuaria centrale
- b) assicurare la **cooperazione** tra l'Agenzia delle entrate e i comuni
- c) possibilità di impiegare, mediante apposite **convenzioni**, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini e dai collegi professionali
- d) garantire l'**uniformità e la qualità** dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio
- e) definire soluzioni sostenibili in materia di **ripartizione** delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie dei soggetti che esercitano le funzioni catastali
- f) Utilizzare adeguati **strumenti di comunicazione**, compresi quelli telematici, per portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio;
- g) prevedere la **pubblicazione** delle funzioni statistiche
- h) procedere alla **ricognizione**, al riordino, alla variazione e all'abrogazione delle norme vigenti
- i) Individuare il **periodo d'imposta** dal quale sono applicati le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali
- l) garantire l'**invarianza del gettito** delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dai valori patrimoniali e dalle rendite

**LEGGE del 11 marzo 2014, n. 23 - Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita (GU 12 marzo 2014, n. 59)**  
**art. 2 - Revisione del Catasto dei Fabbricati - in vigore dal 27 marzo 2014**

- m) prevedere un meccanismo di **monitoraggio** in merito agli effetti, articolati a livello comunale, al fine di verificare l'invarianza del gettito
- n) prevedere misure di **tutela anticipata del contribuente** in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'autotutela amministrativa, con obbligo di risposta entro sessanta giorni
- o) prevedere l'aggiornamento delle modalità di distribuzione dei **trasferimenti perequativi** attraverso i fondi di riequilibrio e i fondi perequativi
- p) prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la **messa in sicurezza** degli immobili
- q) per le unità immobiliari colpite da **eventi sismici** o da altri eventi calamitosi, prevedere riduzioni del carico fiscale

Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare **nuovi o maggiori oneri** a carico della finanza pubblica.

Devono prioritariamente essere utilizzate le **strutture e le professionalità esistenti** nell'ambito delle amministrazioni pubbliche.

La legge di stabilità per il 2014 - legge 27 dicembre 2013, n. 147 - al comma 286 stabilisce espressamente che, per consentire la realizzazione della riforma del catasto in attuazione della delega in materia fiscale, è autorizzata la spesa di 5 milioni di euro per l'anno 2014 e di 40 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2019.

**205 milioni di euro**

**LEGGE del 11 marzo 2014, n. 23 - art. 2 - Revisione del Catasto dei Fabbricati**

ELEMENTO	PRIMA DELLA REVISIONE	DOPO LA REVISIONE
Consistenza	Vani per Gruppo A - mc per Gruppo B mq per Gruppo C	mq per tutte le Unità Ordinarie
Tariffa d'estimo	Rendita unitaria per categoria e classe	Reddito da locazione medio oppure valore di mercato
Rendita catastale	Tariffa x consistenza	Funzioni statistiche che esprimono la relazione tra Redditi da locazione medi, localizzazione e caratteristiche edilizie
Valore catastale	Rendita x coefficiente (non iscritto in atti)	Funzioni statistiche che esprimono la relazione tra Valori di mercato, localizzazione e caratteristiche edilizie (iscritto in atti)
Epoca censuaria	Biennio 1988-1989	Triennio antecedente entrata in vigore del D.lgs.
Ambito territoriale	Zona censuaria	Zona censuaria - Microzona
Destinazioni d'uso	n. 26 categorie catastali ordinarie	n. 16 categorie catastali ordinarie (- 38%)
Coinvolgimento Comuni	Art. 66 D.lgs. 112/98: vengono conferite agli EL le funzioni relative a conservazione, utilizzazione ed aggiornamento degli atti catastali partecipando al processo di determinazione degli estimi	Stabilizzare le esperienze decentramento Coinvolgimento dei Comuni per revisione
Coinvolgimento professionisti	Art. 19 c. 10 DL 78/2010: l'AT può stipulare convenzioni con categorie professionali	Prevedere possibilità di impiegare, mediante apposite convenzioni senza oneri per lo Stato tecnici indicati da ordini e collegi professionali
Adeguamento periodico	Non previsto	Previsto adeguamento valori e rendite
Notifiche	Notifiche cartacee e albo pretorio	Strumenti di comunicazione telematica
Eventi calamitosi	Non prevista alcuna riduzione	Previste riduzioni del carico fiscale
Immobili di interesse storico	Non prevista alcuna riduzione	Previste riduzioni di Valore e Rendita

## Tre elementi fondamentali per la riforma del Catasto:

### 1. le nuove destinazioni d'uso catastali

- Il DPR 138/1998 (allegato B) ha definito il quadro generale delle nuove categorie catastali

### 2. il metroquadrato

- Le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale sono allegato al DPR 138/1998 (allegato C)
- Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013 descrive i formati per fornire ai Comuni le superfici calcolate ai sensi del DPR 138/1998

### 3. il valore patrimoniale

- L'art. 5 del DPR 138/1998 delinea i criteri per la revisione delle tariffe d'estimo
- L'art. 2 della Legge 23/2014 illustra i principi ed i criteri direttivi

**Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138**  
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie

### 1. Le nuove destinazioni d'uso catastali

#### Allegato B - Quadro generale delle categorie.

#### Unità immobiliari ordinarie

##### Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

##### Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

##### Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

## Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie

### Allegato B - Quadro generale delle categorie.

#### Unità immobiliari speciali

##### Gruppo V (Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

##### Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

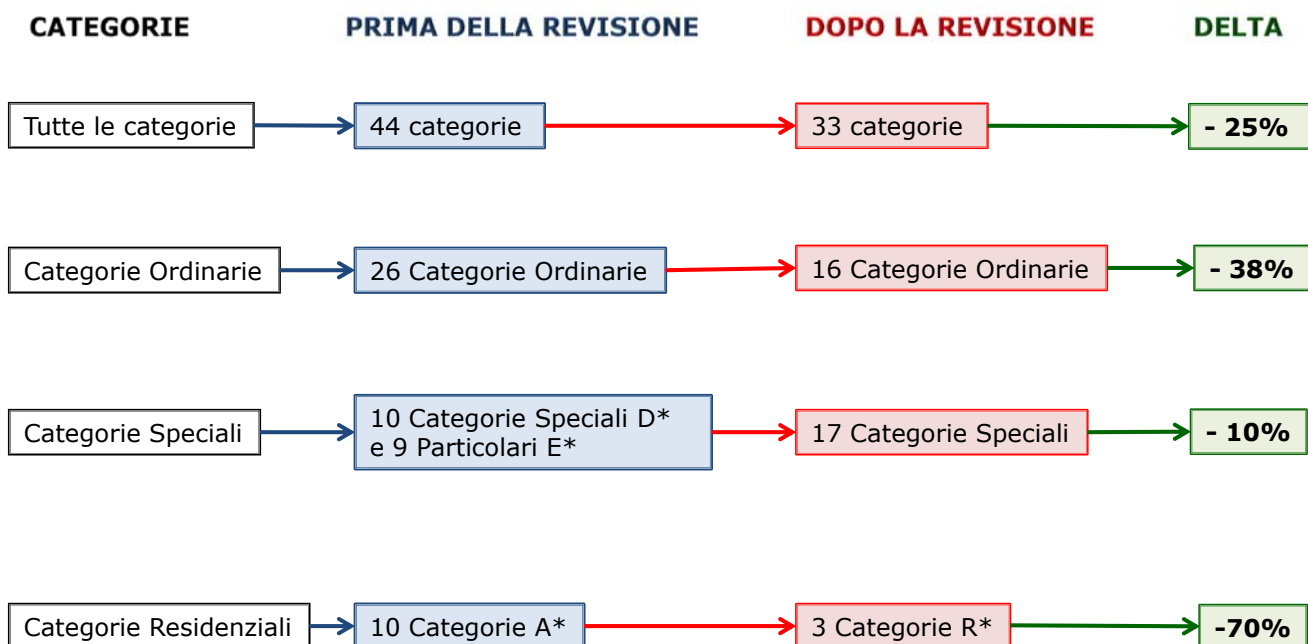
Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

## Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie



## 2. Il metroquadrato

La misura della **consistenza** è elemento che concorre alla qualità della valutazione

La misura della consistenza adottata dipende

- dalla destinazione d'uso
- dallo scopo della stima

Fra le misure di consistenza merita ricordare:

- La superficie commerciale
- La superficie lorda
- La superficie di vendita
- La superficie utile

Per particolari fabbricati, l'unità di riferimento può rimandare alla funzione:

- Per gli alberghi, il numero di camere
- Per i parcheggi, il numero di posti auto
- Per i cinema, il numero di posti
- Case di cura, il numero di posti letto
- Centrali elettriche, i Mw di potenza

La **norma UNI 10750** stabiliva le modalità per il computo della superficie commerciale (c.d. Superficie Convenzionale Vendibile) di un immobile. La norma è stata sostituita da **UNI EN 15733**.

Tipo di pertinenza e Coefficiente di differenziazione

Verande 60% - Patii e porticati 35% - Balconi e terrazze coperti su tre lati 35%

Balconi e terrazze scoperti 25% - Giardini di ville e villini 15% - Giardini di appartamento 10%

**Regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013** (N. 39724/2013 protocollo) (versione 2.0 del 03/06/2013)

I valori sintetici delle superfici individuate sono di tre tipologie:

- **Superficie** per indicare la superficie calcolata, ai sensi del DPR 138/98 escludendo dal conteggio, se l'immobile è censito in una delle categorie da A1 ad A9 o in categoria A11, gli ambienti di tipo D (Balconi terrazzi comunicanti), E (balconi terrazzi non comunicanti) ed F (aree scoperte);
- **Superficie totale** per indicare la superficie totale dell'immobile calcolata ai sensi del DPR 138/98, compresi anche gli ambienti di tipo D (Balconi terrazzi comunicanti), E (balconi terrazzi non comunicanti) ed F (aree scoperte);
- **Superficie convenzionale** è inserito in previsione di un futuro utilizzo ed al momento non è valorizzato.



## Criteri generali per il calcolo della superficie

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i **muri interni** e quelli **perimetrali** esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m**, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli **elementi di collegamento verticale**, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene **arrotondata** al metro quadrato.

Tutti gli immobili di **categoria ordinaria** (gruppi A – B – C oppure nuovi gruppi P – R – T) sono stati “**poligonati**” con l'individuazione di differenti tipologie di ambiente:

- vani principali (letto, soggiorno, cucina, pranzo, ecc.)  
per tutte le categorie ordinarie **A** per le sole categorie C1 e C6 **I**
- vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, ecc.)  
per tutte le categorie ordinarie **A** per le sole categorie C1 e C6 **L**
- vani accessori a servizio indiretto (cantine, solai, ecc.)  
comunicanti **B** non comunicanti **C**
- balconi, terrazzi e simili  
comunicanti **D** non comunicanti **E**
- aree scoperte **F**
- superfici non classificabili **G**

**Criteria per i gruppi "R" e "P"**

(destinazione abitativa e pubblica: categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:
  - a) della superficie dei **vani principali e dei vani accessori a servizio diretto** di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; (valore A)
  - b) della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50 per cento, qualora **comunicanti** con i vani di cui alla precedente lettera a); (valore B)
    - del 25 per cento qualora **non comunicanti**; (valore C)
  - c) della superficie dei **balconi, terrazze e simili**, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano **comunicanti** con i vani di cui alla precedente lettera a); (valore D)
    - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora **non comunicanti**. (valore E)
    - per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del **gruppo P**, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'**area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.  
Per **parchi, giardini**, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (categoria attuale A/7 e A/8), la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). (valore F)  
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del **gruppo P** dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di **categoria R/4** (categoria attuale C/6) e' computata nella misura del 50 per cento. (valore L)
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un **massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.**

**Criteria per il gruppo "T"**

(destinazione terziaria – commerciale: categorie attuali A/10, C/1, C2, C/3, C/4, C/5, C/6, C7, B/8)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:
  - a) della **superficie dei locali aventi funzione principale** nella specifica categoria e dei **locali accessori a servizio diretto** di quelli principali; (valore A, valore I)
  - b) della superficie dei **locali accessori a servizio indiretto** dei locali principali computata nella misura:
    - del 50 per cento, se **comunicanti** con i locali di cui alla precedente lettera a); (valore B)
    - del 25 per cento se **non comunicanti**; (valore C)
  - c) della superficie dei **balconi, terrazze e simili** computata nella misura del 10 per cento; (valore D)
  - d) della superficie dell'**area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1 (categoria attuale C/1), nella misura del 20 per cento. (valore E)
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla **categoria T/1** (categoria attuale C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1 (valore L), e' computata nella misura del 50 per cento.

# Esempio di calcolo della superficie

Pos.: (1798,2213)

Spostamento in Pixel: 1

**Categoria A/2**

Tipologia Figura:

- "A" - Vani principali
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunicanti
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevabili ai fini catastali

Scala: 200

Fig.	Tip.	D...	S...	Area	A. Dichi...	Altezza
1	G	200	9.93	9.93	9.93	0
2	G	200	9.27	9.27	9.27	0
3	C	200	5.09	5.09	5.09	Valida
4	D	200	4.55	4.55	4.55	0
5	A1	200	46.80	46.80	46.80	Valida
6	D	200	7.95	7.95	7.95	150

1/1 0° A4(210,297)

Data: 17/06/2013

Ora: 11.47.16

Operatore : RZZGNR64L23I923N

Pag: 1 Fine

## Dati metrici

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualità dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi

Comune di GIUSSANO (Provincia di MILANO)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL DOCUMENTO		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Protocollo	Data di presentazione	Busta mod.58
	3	471	36	MI0162022	01/03/2007	

SCHEMA PLANIMETRICA				ANNOTAZIONI	DATI DEL DOCUMENTO			
N.	Formato	Scala originale	Formato acquisizione		Tipo ambiente	Superficie mq	Altezza	Altezza massima
1	NON ACQ.	200	UNI A4		A	47	150	-
					C	5	150	-
					D	5	-	-
					D	8	150	-
					G	19	0	-

**Categoria A/2**

Esempio di calcolo della superficie							
Tipo ambiente	Poligono	mq	coeff	sup ragg	superficie	sup totale	
vani principali e accessori a servizio diretto (A)	A	47	1	47	47	47	
vani accessori a servizio indiretto - non comunicanti	C	5	0,25	1,25	1,25	1,25	
balconi comunicanti	D	13	0,3	3,90	0	3,90	
superfici non classificabili	G	19	0	0	0	0	
				sommano	48,25	52,15	
				<b>superficie arrotondata</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	

**TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE**  
**PROVVEDIMENTO DIRETTORE AGENZIA DELLE ENTRATE 29 MARZO 2013 - REGOLE TECNICHE**

descrizione ambiente	tipologia ambiente	Categorie catastali									
		A1, A2, A3, A4, A5, A6, A9, A11		A7, A8		B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7	C1	C6		A10, B8, C2, C3, C4, C5, C7	
Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C1 e C6)	<b>A</b>	1,00		1,00		1,00				1,00	
Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C1 e C6)	<b>I</b>						1,00	1,00			
Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C1 e C6)	<b>L</b>						0,50	0,50			
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), qualora comunicanti con gli stessi	<b>B</b>	0,50 (*)		0,50 (*)		0,50 (*)	0,50	0,50 (*)		0,50	
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne	<b>C</b>	0,25 (*)		0,25 (*)		0,25 (*)	0,25	0,25 (*)		0,25	
Balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), anche attraverso scale	<b>D</b>	0,30 (*) fino a mq25	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*) fino a mq25	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)	0,10	0,30 (*) fino a mq25	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10	
Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), pertinenti esclusive della ulu trattata	<b>E</b>	0,15 (*) fino a mq25	0,05 (*) per la quota eccedente	0,15 (*) fino a mq25	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)	0,10	0,15 (*) fino a mq25	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10	
Arete scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della ulu trattata	<b>F</b>	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A"	0,02 (*) per superf. eccedente definita nella lettera "A"	tale tipologia è presa in considerazione solo per le quote eccedenti il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A"		0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A"	0,02 (*) per superf. eccedente definita nella lettera "A"	0,20	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "P+L" ragguagliata	0,02 (*) per superf. eccedente definita nella lettera "P+L" ragguagliata	0,10
Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale	<b>G</b>										

(\*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori e servizio indiretto di quelli principali (tipologie B, C, D, E ed F), ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un ammontare dei vani accessori e servizio indiretto di superficie "A" ovvero "L" dove superficie "L" è anch'essa ragguagliata e con il corrispondente coefficiente moltiplicativo presente in tabella.

- 1- Nelle determinazioni della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 30 cm, mentre i muri in comune vengono computati a metà della superficie catastale delle unità immobiliari a spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 2,30 metri, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura per la loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4- La superficie catastale viene arrotondata al metro quadro.

**Regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) (versione 2.0 del 03/06/2013)**

**Dal "Portale dei Comuni" è possibile scaricare gratuitamente le informazioni codificate di tutte le superfici delle unità Immobiliari a destinazione ordinaria**

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there are navigation links for Home, Contatti, Mappa del sito, RSS, and English. A search bar is present with a 'Vai' button. Below the navigation is a menu with 'Servizi online' selected. The main content area displays the 'PRENOTAZIONE DATI PER ATTUALITA'' form for the Comune di SEREGNO (I625). The form includes the following fields and options:

- Utente:** RZZGNR64L231923N
- Convenzione:** PORTALE DEL COMUNE DI SEREGNO (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI - GESTIONE TOPONOMASTICA)
- Dati della Richiesta:**
  - Tipo Fornitura:  TARSU  TARES
  - Data estrazione: 01/04/2014
  - Soggetto:  Si  No
  - Formato File:  XML  TXT
- Buttons: Prenota, Pulisci, Indietro

**Regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) (versione 2.0 del 03/06/2013)**

id_imm	progr	cat	fog1	num1	sub1	top1	via1	civ11	TARSU	esito	amb1	sup1	h1	hmax1	amb2	sup2	h2	hmax2	amb3	sup3	h3	hmax3	amb4	sup4	h4	hmax4			
2021856	1	A03	1	02082	1	VIA	I MAGGIO	00000	0	3																			
2021861	1	C04	3	00081		VIA	STRA MEDA	SC	222	1	A	71	240		O	A	101	210	345	A		49	280		O	D	5	0	0
2021865	1	B05	3	00135	1	VIA	STRA MEDA	00003	2286	1	A	547	340		O	A	212	270		O	A	435	700		O	A	97	315	0
2021865	1	B05	3	00135	1	VIA	STRA MEDA	00003	2286	1	B	93	220		O	D	40	0	0										
2021866	1	A03	3	00135	2	VIA	STRA MEDA	00003	85	1	A	85	295		O	D	2	0	0	D		12	0	0					
2021867	1	C06	3	00135	3	VIA	STRA MEDA	00003	12	1	A	12	0	0															
2021868	1	B05	3	00135	4	VIA	STRA MEDA	00003	2968	1	A	124	300		O	A	742	310		O	D	20	0	0	O	A	428	300	0
2021869	1	A03	3	00135	5	VIA	STRA MEDA	00003	100	1	A	100	300		O	D	2	0	0										
2021870	1	C06	3	00135	6	VIA	STRA MEDA	00003	78	1	A	78	0	0															
5928129	1	C02	3	00139		VIA	GIOVANNI PAOLO II	00002	982	1	A	518	150		O	F	4644	0	0										
2021874	1	A04	4	00002	2	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00004	109	1	A	46	310		O	A	51	330	0	B		23	330	0					
4579250	1	A04	4	00002	101	VIA	FRAZIONE SAN DAMINAO		0	3																			
2021879	1	A04	4	00002	501	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00001	98	1	A	98	310	0															
2021880	1	A04	4	00002	502	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00001	101	1	A	99	300	0	C		6	200	0	D		18	0	0					
2021881	1	C06	4	00002	503	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00001	13	1	A	13	0	0															
2021882	1	C06	4	00002	504	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00001	13	1	A	13	0	0															
5917130	1	A03	4	00002	708	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00006	81	1	A	68	150		O	B	26	150	0	B		5	149	0					
5921089	1	C06	4	00002	709	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00006	37	1	A	26	150	0	D		18	0	0	H		12	150	O	H		14	149	0
4767072	1	C01	4	00010	501	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00019	79	1	A	55	320	0	C		85	240	0	H		6	320	0					
5599705	1	C06	4	00012		VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	57	1	A	32	270	0	C		54	330	0	H		22	270	0					
5137443	1	A03	4	00023	501	VIA	GIACOMO MATTEOTTI	00001	182	1	A	82	315	0	A		80	315	0	C		79	230	O	D		2	0	0
5599702	1	A04	4	00025	101	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	197	1	A	65	300	0	A		66	285	0	A		66	284	O	D		2	0	0
2021910	1	C02	4	00029	501	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	0	3																			
2021913	1	C02	4	00032	701	VIA	ALESSANDRO VOLTA	SC	43	1	A	21	250		O	B	33	300	0	B		11	250	0					
2021914	1	A04	4	00035	2	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00005	0	3																			
5670978	1	A04	4	00035	701	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	0	3																			
2021917	1	A04	4	00039	1	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00003	0	3																			
2021918	1	A04	4	00039	2	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00003	0	3																			
2021919	1	A04	4	00039	3	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00003	0	3																			
2021929	1	A07	4	00051	2	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	95	1	A	95	320	0															
2021930	1	A07	4	00051	3	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	102	1	A	102	300	0	D		3	0	0	D		5	0	0					
2021931	1	C02	4	00051	4	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	48	1	A	48	215	215															
2021932	1	C06	4	00051	5	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	25	1	A	25	0	0															
2021933	1	C06	4	00051	6	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00011	17	1	A	17	0	0															
2021935	1	C02	4	00052	2	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	15	1	A	15	210	210															
2021936	1	A03	4	00052	3	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	90	1	A	83	310	0	C		29	135	210										
2021937	1	A03	4	00052	4	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	74	1	A	64	310	0	C		39	120	210	D		9	0	0					
2021938	1	A03	4	00052	5	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	92	1	A	82	300	0	C		41	135	275	D		9	0	0					
2021939	1	A03	4	00052	6	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	84	1	A	74	300	0	C		41	140	275										
2021940	1	C06	4	00052	7	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	17	1	A	17	0	0															
2021941	1	C06	4	00052	8	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	9	1	A	9	0	0															
2021942	1	C06	4	00052	9	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	9	1	A	9	0	0															
2021943	1	C06	4	00052	10	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	9	1	A	9	0	0															
2021944	1	A07	4	00056	1	VIA	ALESSANDRO VOLTA	00010	234	1	A	156	300	0	B		179	250	0	D		41	0	0	F		652	0	0

**Tabella dei dati metrici scaricati gratuitamente dal Portale dei Comuni**

**LEGGE del 11 marzo 2014, n. 23 - art. 2 comma 1**

**3. Il valore patrimoniale**

**Valore patrimoniale: valore normale approssimato dal valore medio ordinario**

**Epoca censuaria: triennio antecedente l'entrata in vigore del decreto legislativo**

**Unità di consistenza: il metroquadro**

**Valore per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria (98,5%) determinato con:**

- Funzioni statistiche che esprimano la relazione tra:
  - valore di mercato
  - localizzazione
  - caratteristiche edilizie
- Stima diretta nel caso non possa essere determinato con funzioni statistiche

**Valore per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale (1,5%) determinato con:**

- Stima diretta facendo riferimento ai valori di mercato
- altrimenti con:
  - Stima diretta facendo riferimento al criterio del costo
  - Stima diretta facendo riferimento al criterio reddituale

## La rendita catastale

Rendita catastale: reddito ordinario ritraibile dall'UIU al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte. (art. 9 RDL n. 652/1939)

Epoca censuaria: triennio antecedente l'entrata in vigore del decreto legislativo

Unità di consistenza: il metroquadro

Rendita per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria (98,5%) determinata con:

- Funzioni statistiche che esprimano la relazione tra:
  - redditi da locazione medi
  - localizzazione
  - caratteristiche edilizie

altrimenti, se manca un mercato consolidato delle locazioni:

- Applicando ai valori patrimoniali specifici saggi di redditività

Per le funzioni statistiche si utilizzerà metodologia riconosciuta a livello scientifico

Saranno previsti meccanismi di adeguamento periodico

Saranno previste riduzioni del valore e della rendita per le unità di interesse storico

- Valore patrimoniale: **valore normale** approssimato dal **valore medio** **ordinario**

**Valore centrale nella distribuzione gaussiana**

**Si calcola statisticamente da un campione di prezzi di immobili**

**Stima soggettiva compiuta da un tecnico**

Per ciascun ambito territoriale e per ciascuna destinazione saranno determinate delle funzioni matematiche basate sui principali parametri apprezzati dal mercato immobiliare:

$$V = f(\text{param1}, \text{param2}, \text{param3}, \dots)$$

### Parametri utili:

Posizione  
Classe di superficie  
Tipologia edilizia  
Vetustà  
Stato di conservazione  
Livello di piano  
Finiture  
Affaccio prevalente  
.....

**Vantaggi: Trattazione automatica ed oggettiva di un gran numero di immobili**

**Svantaggi: in alcuni casi mancano i parametri**

## Procedimenti sintetici per la determinazione del valore patrimoniale di un bene

### 1. Procedimento basato sulla distribuzione di frequenza

(procedimento sintetico/comparativo utilizzabile nel caso in cui si disponga di numerosi dati di beni analoghi a quello di stima)

- Distribuzione normale dei valori – il valore di stima è pari alla media aritmetica dei dati raccolti
- Distribuzione non normale dei valori – si eliminano i casi anomali, si integra il campione

### 2. Procedimento per punti di merito

(procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo)

Il modello fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore del bene:

- considera un **valore medio**
- il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi – **K = (Kpe \* Kpi)**

Pertanto: **Vm di stima = Vmedio \* K**

#### Esempio:

Valore medio unitario = **2.000 Euro/mq**

Caratteristiche del bene oggetto di stima:

- Localizzazione	Kpe	1,10
- Caratteristiche edilizie	Kpi	0,75
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>K (prodotto)</b>	<b>0,82</b>

**Valore unitario ponderato Vm = Vmedio \* K = 2.000 Euro/mq \* 0,82 = 1.640 Euro/mq**

## Valori di mercato e redditi da locazione – Osservatorio del Mercato Immobiliare

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ALBIATE

Fascia/zona: Centrale/MONOZONALE -

Codice di zona: B

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

**Nel 1993 viene attivato dall'Agencia del Territorio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per gestire una banca dati dei valori afferenti il mercato immobiliare.**

**Le quotazioni degli ultimi 4 semestri sono consultabili gratuitamente su internet.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	800	1000	L	2,2	3,1	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,1	4,4	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1650	2000	L	5	6,3	L
Box	NORMALE	890	1300	L	4,1	5,8	L
Ville e Villini	Scadente	1000	1150	L	3	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	3,7	4,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L	5,4	6,9	L

.. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

.. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

.. La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

.. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

.. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





## Funzioni statistiche (algoritmo)

Le funzioni statistiche dovranno esprimere la relazione tra il **valore di mercato**, la **localizzazione** e le **caratteristiche edilizie** dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso Comune.

Si dovranno utilizzare metodologie statistiche **riconosciute a livello scientifico**.

Le funzioni statistiche dovranno essere **pubblicate**.

Gli elementi necessari alla costruzione degli algoritmi saranno ricavati dalle informazioni già presenti in banca dati. Tutte le dichiarazioni **DOCFA** contengono dati utili alla costruzione dell'algoritmo.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

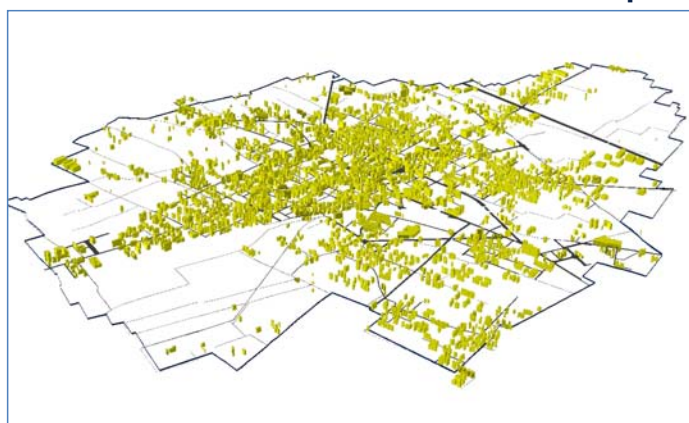
mod. 1NB - parte I

<b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b> C.T. Sez. _____ foglio <u>39</u> ple. <u>278</u> C.E.U. Sez. _____ foglio <u>39</u> ple. <u>278</u>	<b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b> 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Piloty (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/> 2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Verde (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/>	<b>D   Dotazioni Tecnologiche dell'Unità Immobiliare</b> IMPIANTO AUTONOMO Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/> Acqua calda <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Citofonico <input type="checkbox"/> Video - citofonico <input type="checkbox"/> Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/> Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/> Ascensore di servizio <input type="checkbox"/> Montacarichi <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/>
<b>B   Riferimenti Temporali del Fabbricato</b> Anno: _____ Di costruzione <u>1991</u> Di ristrutturazione totale _____	<b>Estratto dei modelli allegati al DOCFA – Mod. 1NB – parte I Dati del fabbricato</b>	
<b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b> 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCONSTANTI <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO <input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>21</u> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____ <input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. <u>25</u> <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali non attività economica n. _____	<b>Estratto dei modelli allegati al DOCFA – Mod. 1NB – parte II Dati dell'unità immobiliare</b>	

## Valori Catastali Vs Valori Patrimoniali

Le due immagini rappresentano plasticamente i valori immobiliari per la categoria R1:

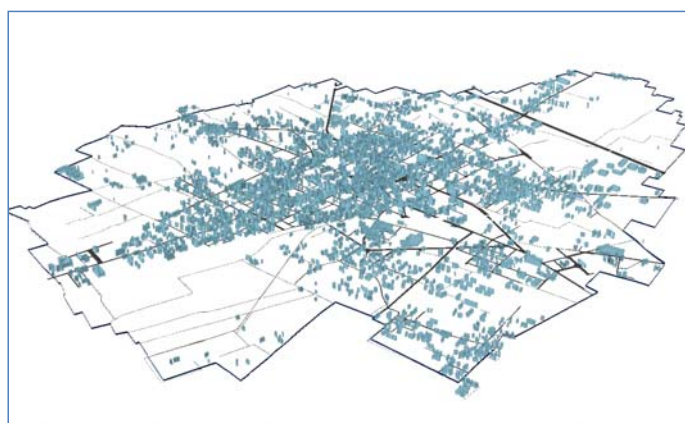
- in **giallo** i valori catastali medi (riportati a mq) di ogni singolo fabbricato
- in **azzurro** i valori immobiliari a mq rilevati nel 1999



### IL MODELLO FISCALE CATASTO

(valori immobiliari registrati nelle banche dati catastali)

I poligoni dei fabbricati sono stati estrusi con le altezze pari ad un terzo della rendita catastale media

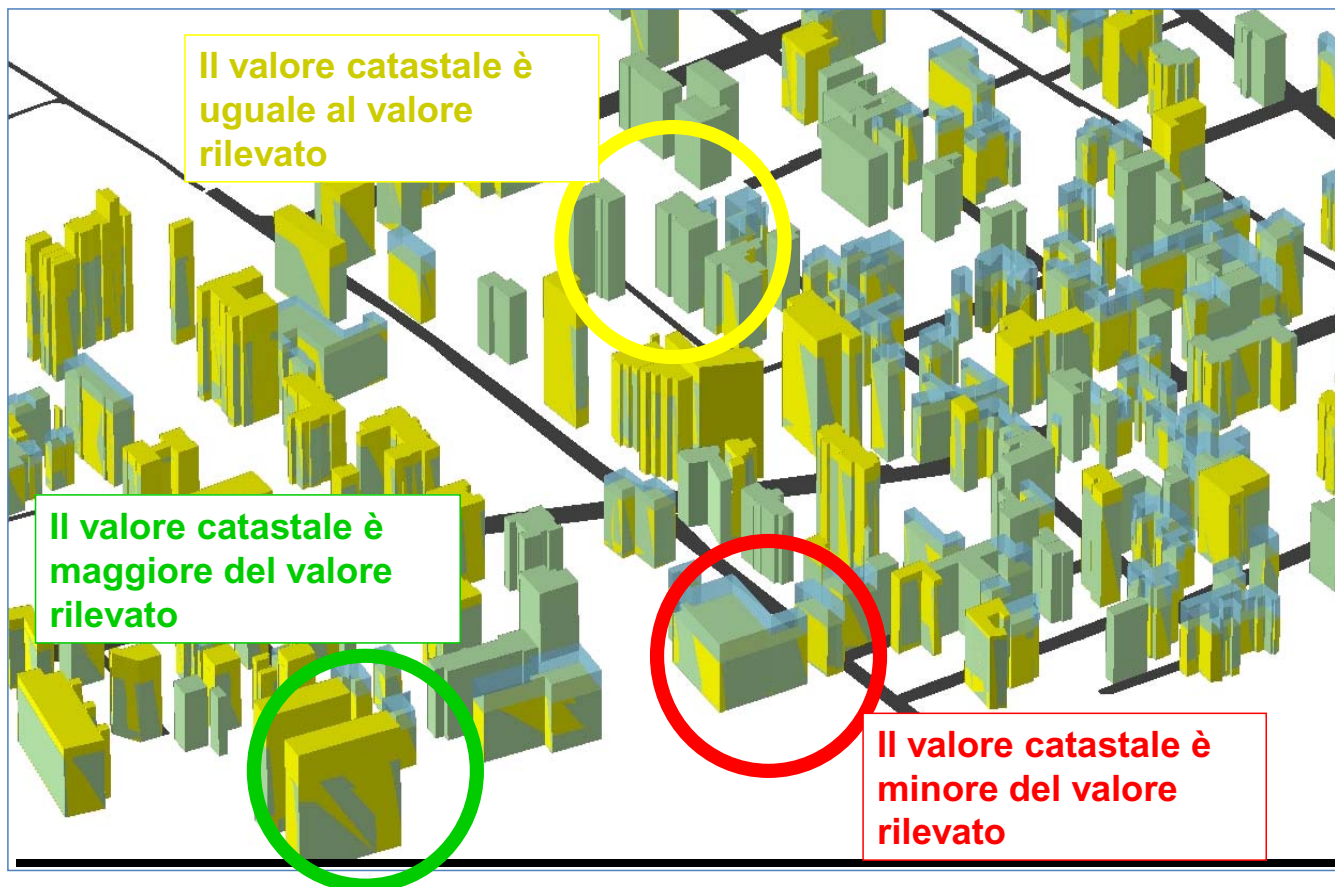


### IL MODELLO FISCALE RILEVATO

(valori immobiliari rilevati sul territorio e deliberati dal Consiglio Comunale nel '99)

I poligoni dei fabbricati sono stati estrusi con le altezze pari ad un terzo dei valori rilevati medi

## Valori Catastali Vs Valori Patrimoniali

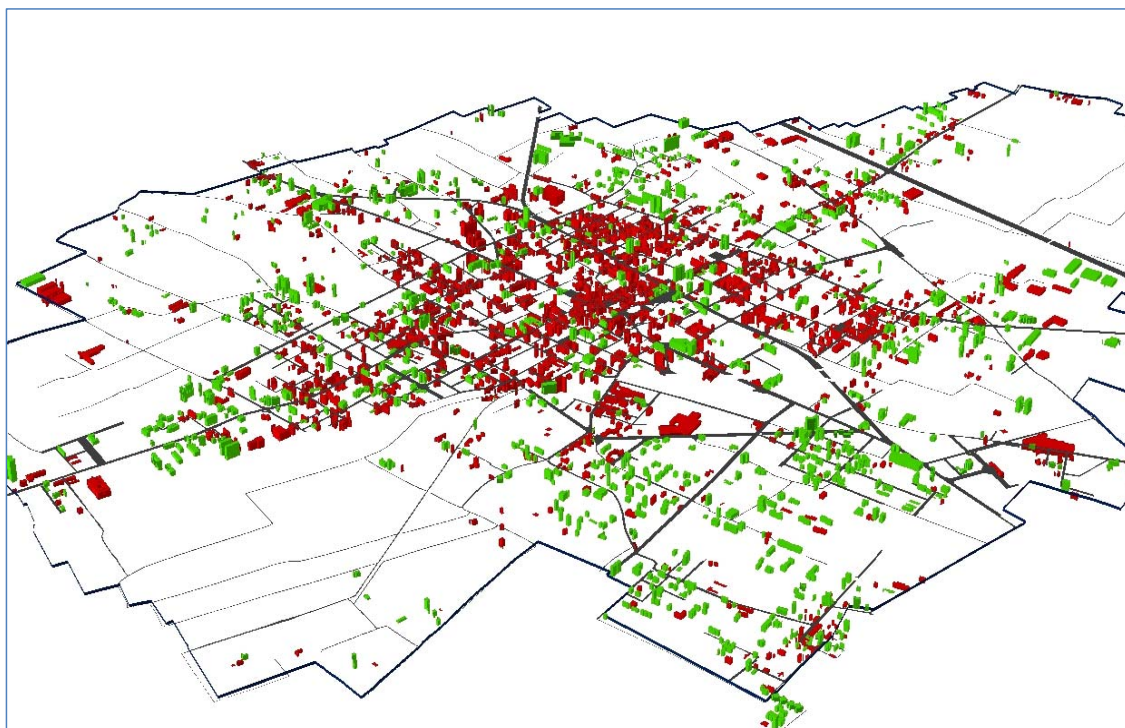


## Valori Catastali Vs Valori Patrimoniali



Visualizzazione degli scostamenti - dettaglio

# Valori Catastali Vs Valori Patrimoniali



Seregno - Visualizzazione complessiva degli scostamenti (Cat. R1)

Unità	Fabbricati (poligoni)	Consistenza (vani)	Rendita Catastale	Delta Rendita (valore assoluto)	Delta Rendita (%)	Fabbricati con delta > 0	Fabbricati con delta = 0	Fabbricati con delta < 0
17.706	3.426	77.070	€ 7.832.294,79	€ 14.911,03	0,19%	896	592	1.938

## SEMINARIO E VIDEOSEMINARIO SU: Legge Delega Fiscale 2014: La Revisione del Catasto Fabbricati 20 giugno 2014

ORGANIZZATO DA:

ordine degli architetti  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori della provincia  
di monza e della Brianza



IN COLLABORAZIONE CON:



Polo Catastale  
Brianza Ovest



CON IL PATROCINIO DI:



Città di Seregno  
Associazione di Urbanistica e  
di Edilizia Privata

## Grazie per l'attenzione

Seregno (MB)  
Via XXIV Maggio  
Sala Civica Monsignor Luigi Gandini  
  
in modalità webinar su  
piattaforma XClimate

**Gennaro Rizzo**  
Polo Catastale Brianza Ovest  
Capofila Comune di Seregno  
[info.catasto@seregno.info](mailto:info.catasto@seregno.info)