

CIRCOLARE MINISTERO DELLE FINANZE 8 GENNAIO 1999, N. 13/T  
Dipartimento del Territorio

ISTRUZIONI TECNICHE PER LA DEFINIZIONE DELLE ZONE CENSUARIE E DELLE  
MICROZONE. LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662.

Come è noto, il regolamento in oggetto prevede un completo processo revisionale, mirato a razionalizzare il sistema tecnico-estimale catastale, principalmente attraverso i seguenti nuovi strumenti:

- articolazione del territorio comunale in microzone;
- determinazione delle rendite con procedura automatica e criteri che fanno ricorso a specifici parametri valutativi del fattore posizionale (area) e del fattore edilizio (costruzione);
- adozione dell'unità di misura "metro quadrato" di superficie come parametro di consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- adozione di un nuovo quadro di qualificazione generale delle unità immobiliari;
- partecipazione dei comuni alle operazioni revisionali. In relazione alle rilevanti innovazioni portate dal regolamento in esame ed alla pluralità dei soggetti coinvolti sia in qualità di attori che di destinatari, questa Direzione, nei mesi scorsi - oltre ai numerosi incontri sviluppati con i vertici direttivi ed operativi periferici del Dipartimento - ha dato un forte impulso alle attività di informazione, attraverso convegni, giornate di studio e seminari cui hanno partecipato gli enti istituzionalmente coinvolti, quali comuni, province, e comunità montane, nonché rappresentanze delle categorie professionali e associazioni di categorie, che tutelano la proprietà immobiliare.

In particolare questa Direzione, in collaborazione con la Scuola Centrale Tributaria e con l'Associazione nazionale dei comuni d'Italia, ha organizzato numerosi corsi rivolti a tecnici e amministratori degli enti locali, e a tecnici liberi professionisti. Parimenti, sono stati organizzati corsi ai quali sono intervenuti funzionari di tutti gli uffici periferici, nell'ambito dei quali è stato ampiamente illustrato l'intero processo revisionale ed in particolare la prima fase operativa relativa alla revisione delle zone censuarie e alla formazione delle microzone. In occasione dei suddetti corsi, oltre a specifico materiale didattico e a prodotti di ausilio alle attività suddette, sono state fornite indicazioni metodologiche circa le operazioni sopra precisate e soprattutto è stata impressa una forte accelerazione alle attività informativa e collaborativa con gli enti locali.

All'attualità queste attività propedeutiche, che hanno interessato tutti i comuni, possono ritenersi in larga misura concluse. Parallelamente, sul piano operativo, sono state condotte importanti sperimentazioni da parte degli uffici periferici e degli enti locali, in modo autonomo ovvero in stretta collaborazione, che hanno portato alla realizzazione di studi esecutivi della microzonizzazione sia in centri modesti che in rilevanti aree metropolitane, quali, ad esempio, Milano, Napoli, Torino e Venezia.

In relazione alle risultanze delle sperimentazioni condotte, agli studi specificamente effettuati, alle osservazioni pervenute ed ai pareri acquisiti, nell'allegata istruzione tecnica sono stati raccolti in modo organico gli indirizzi interpretativi ed operativi, già in larga misura anticipati nelle sedi sopra richiamate, e le ulteriori modalità applicative utili per coordinare e condurre in modo uniforme su tutto il territorio nazionale le operazioni di revisione delle zone censuarie e di formazione delle microzone comunali.

Codeste Direzioni avranno cura di inoltrare tempestivamente la presente circolare agli uffici periferici ricadenti nelle circoscrizioni territoriali di competenza anche al fine di pubblicizzarla presso le amministrazioni locali interessate - fornendo nel contempo assicurazione di adempimento alla scrivente. Si precisa infine che l'allegata istruzione sarà disponibile anche sul

sito internet del Ministero delle finanze all'indirizzo  
www.finanze.it.

ISTRUZIONE TECNICA PER LA DEFINIZIONE  
DELLE ZONE CENSUARIE E DELLE MICROZONE

Decreto del Presidente della Repubblica, 23-3-1998, 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 in attuazione  
dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23-12-1996, n. 662.

INDICE

1. Finalità e motivazioni del processo di rinnovamento del catasto dei fabbricati alla luce delle revisioni dettate dall'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23-12-1996, n. 662, come disciplinate dal regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 23-3-1998, n. 138.
  2. Le operazioni preliminari, di indirizzo e di coordinamento delle attività revisionali
  3. La nuova articolazione del territorio ai fini della formazione e gestione
    - 3.1. Riferimenti generali
    - 3.2. Interazione tra zone censuarie e microzone comunali
    - 3.3. Evoluzione normativa
  4. La revisione delle zone censuarie
    - 4.1. Definizione, caratteri e finalità della zona censuaria
    - 4.2. Operazioni preliminari
    - 4.3. Metodologia operativa
    - 4.4. Approvazione della perimetrazione delle zone censuarie
  5. La formazione delle microzone comunali
    - 5.1. Definizione, caratteri e finalità della microzona
    - 5.2. Criteri per la definizione delle microzone
      - Parametrazione dei caratteri qualitativi della microzona -
      - Accertamento dei caratteri quantitativi della microzona
      - Particolari casi di formazione della microzona
    - 5.3. Metodologia operativa (diretta ed indiretta)
    - 5.4. Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio: -
      - Comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati
      - Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità
      - Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità
        - Comuni con rilevanti agglomerati urbani e metropolitani
    - 5.5. Esecuzione delle operazioni
      - Operazioni preliminari
      - Elaborati per l'individuazione delle microzone
    - 5.6. Approvazione delle microzone
    - 5.7. Coordinamento delle operazioni
- Allegato n. 1 - Formazione delle microzone comunali. Schema della metodologia indiretta
- Allegato n. 2 - Formazione delle microzone comunali. Schema della metodologia diretta
- Allegato n. 3 - Indicazioni per la uniforme denominazione delle microzone
- Allegato n. 4 - Definizione delle microzone comunali. Strumenti di ausilio per la definizione delle microzone (MICROCOM)
- Allegato n. 5 - Definizione delle microzone comunali. Esempi di guida per la formazione di microzone con stralcio di territorio da uno o più fogli catastali
- Allegato n. 6 - Riepilolo cronologico delle attività relative alla formazione delle microzone ed alla revisione delle zone censuarie
1. Finalità e motivazioni del processo di rinnovamento del catasto dei fabbricati alla luce delle revisioni dettate dall'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23-12-1996, n. 662, come disciplinate dal

regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 23-3-1998, n. 138.

Con la pubblicazione del decreto del Presidente della Repubblica 23-3-1998, n. 138, è stato fornito all'amministrazione catastale ed ai comuni lo strumento regolamentare di riferimento per la concreta attuazione del processo revisionale del sistema tecnico estimativo del catasto dei fabbricati, previsto dall'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23-12-1996, n. 662.

La portata del processo, per i contenuti sostanziali degli interventi previsti e perchè lo stesso riguarda la totalità degli elementi dell'inventario catastale, è tale da potere essere paragonata solo alle attività di impianto per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Di fatto si tratta di una profonda rivisitazione dei criteri di inventariazione e di classamento del patrimonio immobiliare, fondata su parametri posizionali ed edilizi opportunamente ponderati e rappresentativi rispettivamente dell'apprezzamento di mercato della qualità urbana ed ambientale dei luoghi ove l'immobile è ubicato, e della qualità edilizia del fabbricato e della singola unità immobiliare.

In particolare le nuove disposizioni prevedono le modalità di: a) revisione delle zone censuarie;

- b) articolazione del territorio comunale in microzone;
- c) determinazione della superficie per tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria sulla base del parametro "metro quadrato";
- d) revisione dei quadri di qualificazione e classificazione;
- e) revisione delle tariffe d'estimo;
- f) revisione dei criteri di classamento;
- g) revisione del classamento delle unità immobiliari urbane;
- h) determinazione della rendita catastale per tutte le categorie, ivi comprese quelle appartenenti ai gruppi speciali.

Inoltre, sono state ridefinite le competenze. Di fatto, unitamente agli uffici del Dipartimento del territorio, interessati da attività specifiche e di coordinamento, sono chiamate, per la prima volta, a svolgere un ruolo attivo ed incisivo anche le amministrazioni comunali.

Di contro le funzioni di garanzia e di perequazione (nonchè arbitrali per le controversie in tema di formazione delle microzone) saranno garantite, come nel passato, dalle commissioni censuarie provinciali e dalla commissione censuaria centrale, le quali, per l'occasione, sono state ridefinite nella loro composizione, con la previsione partecipativa in particolare di qualificate rappresentanze, designate - oltre che dall'amministrazione catastale - anche dai comuni, dalle province, dalle regioni, nonchè dalle categorie professionali maggiormente interessate all'aggiornamento del catasto dei terreni e dei fabbricati.

Le finalità specifiche del processo revisionale sono chiaramente da individuare nella volontà del legislatore di assicurare al sistema impositivo immobiliare idonei livelli di equità e perequazione, da un lato, attraverso un rinnovamento profondo della struttura del sistema catastale, dall'altro, attraverso una rilettura di tutto il patrimonio immobiliare del Paese, nonché l'introduzione di meccanismi che garantiscano nel tempo la puntuale registrazione delle dinamiche territoriali e del mercato immobiliare, e quindi un tempestivo aggiornamento del sistema medesimo.

I requisiti posti alla base del processo rinnovativo sono la uniformità, la oggettività e, come già rappresentato, la trasparenza del sistema; le risultanze estimative del processo devono infatti risultare comprensibili e verificabili dal cittadino-utente.

Questi obiettivi vengono perseguiti attraverso una metodologia di classamento, definita parametrica - in quanto fondata su parametri e coefficienti, rappresentativi dell'apprezzamento di mercato dei caratteri posizionali ed edilizi degli immobili - ed una gestione informatizzata del sistema.

I suddetti caratteri permettono di garantire al sistema medesimo, come già sopra evidenziato, anche l'indispensabile requisito di

dinamicità, e quindi di seguire nel tempo le dinamiche territoriali e del mercato immobiliare con la richiesta tempestività.

Le finalità generali delle revisioni in esame, tenuto conto dei paralleli processi rinnovatori avviati dal Dipartimento del territorio, sono da individuare soprattutto:

- nella maggiore certezza dei diritti reali sugli immobili (perseguita anche e soprattutto con l'integrazione degli archivi catastali con quelli delle conservatorie dei RR.II.);
- nella realizzazione di un più efficace strumento di supporto alla conoscenza, gestione e pianificazione del territorio e dell'ambiente (perseguibile attraverso il miglioramento della qualità interna del sistema catastale, ma anche mediante la correlazione e l'interoperabilità con i sistemi comunali e di altri enti che gestiscono dati territoriali).

Da tale constatazione discende la forte necessità di potenziare un efficace sistema di controllo alla cui base non può che esservi un rapido aggiornamento degli atti catastali, sia riguardo ai soggetti che agli oggetti ivi iscritti.

Circa le motivazioni alla base del processo, appare opportuno ricordare sinteticamente come queste trovano fondamento:

- nella obsolescenza dell'attuale normativa e nella mancata attivazione di idonee revisioni dall'epoca di formazione ad oggi. Il sistema del catasto edilizio urbano, così come normativamente e tecnicamente progettato negli anni '40, riflette la sostanziale staticità del territorio alla suddetta epoca, un territorio cioè ben lontano dalle dinamiche che hanno caratterizzato i sistemi urbani nei decenni successivi. I presidi previsti dall'ordinamento per l'aggiornamento del sistema - le revisioni generali e parziali - si sono rivelati nel tempo inagibili o comunque inefficaci, a ragione di quanto sopra richiamato, ma anche per motivi diversi. Di fatto, successivamente alla formazione del catasto urbano e fino al 1992, nessuna revisione è stata mai attivata, a causa soprattutto della forbice esistente tra la scarsa attenzione politica e sociale al problema, e le ingenti risorse umane, finanziarie e temporali che un progetto di revisione avrebbe richiesto. La mancata attivazione di queste operazioni non ha consentito al sistema catastale di recepire le radicali trasformazioni territoriali verificatesi negli ultimi cinquanta anni.

Segnatamente non sono state registrate le radicali modifiche del tessuto dei centri urbani, ascrivibili sia a fenomeni di urbanesimo che di terziarizzazione dei centri storici, nonché quelle relative ai caratteri tipologici, costruttivi e funzionali degli oggetti immobiliari.

Conseguentemente, zone della città, periferiche o degradate al momento della formazione del catasto, allo stato attuale possono essere definite semicentrali, in qualche caso centrali, e comunque di pregio, senza che siano state operate - come già rilevato - le dovute revisioni del classamento delle unità immobiliari in esse ubicate. Inoltre, non sono certamente da trascurare i fenomeni di degrado, per obsolescenza e vetustà degli immobili già censiti, non recepiti dal sistema per l'assenza dei suddetti interventi di rinnovamento e perequativi. C'è da osservare peraltro come gli strumenti tradizionali di aggiornamento, ed i conseguenti lunghi tempi per il completamento delle operazioni, non avrebbero comunque garantito al sistema il pregiudiziale requisito della dinamicità nella registrazione delle modifiche territoriali e del mercato immobiliare. All'attualità, invece, grazie alle intervenute innovazioni tecnologiche, che consentono di supportare e sviluppare complesse operazioni riguardanti milioni di dati, l'obiettivo revisionale appare perseguibile con l'impiego di risorse integrative ragionevolmente limitate e compatibili con il bilancio del Paese. E' da sottolineare pure come recentemente sono state introdotte nell'ordinamento catastale notevoli innovazioni, che hanno inciso in modo strutturale sulla dinamica dell'aggiornamento degli archivi ed in particolare sul classamento delle unità immobiliari urbane (in una certa misura anticipando, nell'ordinario operare, criteri posti oggi

a base del processo revisionale in esame), tali da precludere nel futuro la formazione di arretrato. Al riguardo non meno rilevante appare anche la contestuale attribuzione di competenze sempre più ampie alle categorie professionali - notai, ingegneri, architetti, agronomi, geometri, periti edili e agrari - che garantiscono in rilevante misura l'alimentazione del sistema, attraverso la rilevazione e la registrazione delle dinamiche immobiliari;

- nell'accresciuto peso dell'imposizione fiscale sugli immobili.

Nell'ambito della riforma disegnata negli anni settanta, la fiscalità riguardante i beni immobili aveva un peso del tutto marginale rispetto all'ammontare complessivo del gettito fiscale. Inoltre la base imponibile catastale, come è noto costituita dal reddito ordinariamente spiegabile da un immobile, era correttamente utilizzata soltanto ai fini dell'imposizione diretta. L'istituto catastale in quegli anni rilevava soprattutto per i profili della pubblicità immobiliare, disciplinati dal codice civile, che impongono negli atti pubblici l'univoca individuazione del bene oggetto di transazione attraverso gli identificativi catastali. Ben diverso è il quadro attuale, che sottende il rinnovato interesse per il catasto. Di fatto, in seguito all'introduzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) ed alla contestuale revisione degli estimi operata dall'amministrazione nel 1992, il gettito tributario del settore immobiliare, correlato direttamente o indirettamente ai redditi catastali, ha superato i cinquantamila miliardi, corrispondente ad oltre il 10% della totalità delle entrate tributarie dello Stato. Ma soprattutto è da rilevare come, all'attualità, una quota del suddetto gettito, superiore al 50%, è destinata ad alimentare la fiscalità locale e garantire in larga misura le risorse finanziarie necessarie agli enti locali medesimi.

E' però da osservare come proprio questa circostanza abbia introdotto (ex lege) ulteriori distorsioni e sperequazioni nel sistema impositivo, in quanto il riferimento ad un parametro reddituale (qual è la rendita catastale) - già assunto facoltativamente per la determinazione dell'imposta sui trasferimenti - è diventato praticamente obbligatorio per l'ICI; quanto sopra nel presupposto di una relazione di proporzionalità costante nel tempo e nello spazio tra il valore reddituale e quello patrimoniale di un immobile, che non trova alcuna giustificazione nella teoria economica estimativa, nè alcun riscontro nelle libere espressioni del mercato immobiliare;

- nelle incoerenze del sistema per effetto dell'obsolescenza dei criteri di formazione e conservazione.

Le incoerenze sono legate principalmente all'utilizzazione del parametro di consistenza delle abitazioni (vano catastale); infatti questa circostanza ha comportato non di rado l'attribuzione di una diversa consistenza in vani, nonchè di una diversa redditività, ad unità immobiliari del tutto similari e di pari superficie. Inoltre, anche le tipologie catastali, non avendo recepito le modificazioni e le innovazioni tipologiche, funzionali e costruttive, che nel tempo si sono registrate, non riflettono in modo adeguato i caratteri dell'attuale universo immobiliare, risultando nella sostanza ancorate al quadro di qualificazione definito all'atto della formazione del catasto edilizio urbano.

Ulteriori incoerenze sono da attribuire all'alea connessa alla discrezionalità che, in alcuni casi, può aver caratterizzato le operazioni di classamento, specie ove si consideri che queste operazioni sono state effettuate da più generazioni di tecnici. In particolare sono da rilevare significative disomogeneità ed incoerenze di classamento, in tutti quei contesti che nel tempo hanno subito una profonda evoluzione urbanistica, sociale ed economica. Infine, non appare superfluo ricordare anche gli effetti sperequativi di decisioni adottate dal giudice tributario, in tutti i casi in cui le stesse hanno determinato variazioni nel classamento e nella rendita dell'unità oggetto di ricorso, rispetto ad altre similari, site per esempio nello stesso fabbricato;

- negli effetti della revisione generale degli estimi operata dall'amministrazione nel 1992 e dei ricorsi presentati dai comuni ai

sensi della legge n. 75 del 1993.

Come già in precedenza è cenno, solo nell'anno 1992, cioè a distanza di circa trent'anni dall'entrata in conservazione del catasto edilizio urbano, è stata operata la prima revisione generale degli estimi delle unità immobiliari urbane.

E' noto, peraltro, come la suddetta operazione, per specifica previsione legislativa, sia stata esperita senza procedere contestualmente ad una revisione del classamento delle unità immobiliari, e cioè ad una rilettura tecnico-estimale del territorio, idonea ad aggiornare e perequare i redditi catastali in coerenza con la nuova realtà del mercato immobiliare. La rivalutazione operata, di natura quindi precipuamente monetaria, con incrementi medi dei valori catastali dell'ordine del 70%, ha prodotto l'effetto di esaltare in termini assoluti anche i redditi catastali affetti da errori ed in definitiva le incoerenze estimali del sistema. Gli stessi ricorsi presentati da circa 1.700 comuni, ai sensi della legge n. 75 del 1993, hanno creato di frequente ulteriori sperequazioni, in quanto le relative decisioni (di norma favorevoli al ricorrente con effetto di abbattimento delle tariffe d'estimo) sono risultate efficaci soltanto per il comune promotore del ricorso e non per quelli limitrofi, con la conseguenza di generare condizioni di forte disparità di trattamento per unità site in comuni confinanti, ma caratterizzate, nella realtà, da una sostanziale omogeneità dei relativi valori immobiliari;

- nei livelli di convenzionalità degli attuali redditi catastali, non rappresentativi dei valori immobiliari ordinariamente espressi dal mercato corrente.

Le rendite riportate negli atti catastali, per i criteri di determinazione seguiti e per la progressiva liberalizzazione degli affitti degli immobili urbani - intervenuta successivamente alla determinazione delle rendite stesse - non rappresentano la redditività ordinaria netta delle unità immobiliari urbane. Ciò è evidente ove si consideri che, con riferimento all'intero territorio nazionale, la rendita media di un'unità immobiliare ad uso abitativo (che dovrebbe rappresentare appunto la suddetta redditività annua netta) risulta poco superiore a un milione di lire e come su questa redditività convenzionale l'imposta comunale sugli immobili e l'imposizione diretta incidono nella misura media del 50% circa, cioè in una misura apparentemente quasi espropriativa. La revisione generale in esame, registrando i reali livelli medi ordinari espressi dal mercato, garantirà al sistema - oltre ad una maggiore equità - anche la massima trasparenza per quanto concerne i profili della reale incidenza impositiva del settore immobiliare.

2. Le operazioni preliminari, di indirizzo e di coordinamento delle attività revisionali

La complessità e la vastità delle operazioni, sinteticamente descritte nel primo capitolo, hanno comportato la necessità di:

- dare corso ad un'intensa attività di studio, per la progettazione esecutiva del processo;
- promuovere un'ampia attività organizzativa, per l'individuazione di un modello idoneo ad assicurare l'uniformità dei lavori su tutto il territorio nazionale, nonchè la tempestiva modifica, ove necessario, degli indirizzi operativi;
- sviluppare un efficace sistema di monitoraggio in ogni fase dei lavori.

Per quanto rappresentato in precedenza i momenti salienti del processo revisionale possono accorparsi nelle seguenti fasi:

- a) articolazione del territorio in zone censuarie e microzone; b) predisposizione dei quadri di qualificazione, classificazione e dei prospetti delle tariffe;
- c) determinazione della consistenza delle unità immobiliari e dei parametri di classamento automatico;
- d) revisione del classamento e delle rendite, pubblicizzazione, trattazione dei reclami, pubblicazione delle risultanze e gestione del contenzioso.

Per ciascuna delle suddette fasi saranno emanate specifiche istruzioni, preliminarmente all'avvio delle relative operazioni, ovvero in corso d'opera, atte a fornire indirizzi e chiarimenti, ed uniformare le attività revisionali che saranno sviluppate dagli uffici periferici del Dipartimento, per quanto concerne i profili sia formali sia sostanziali.

In particolare, in relazione alla pluralità ed al numero dei soggetti coinvolti dal processo revisionale, sia in qualità di attori che di destinatari, assume un ruolo rilevante l'attività di informazione e formazione, oltre che del personale degli uffici periferici anche degli enti istituzionalmente coinvolti, comuni, province e comunità montane, nonché delle categorie professionali e delle associazioni di categoria, che tutelano la proprietà immobiliare.

Perseguendo tale finalità, nei mesi scorsi sono stati organizzati - sia autonomamente, sia in collaborazione con la Scuola Centrale Tributaria e con l'Associazione nazionale comuni d'Italia (ANCI) - corsi e seminari rivolti al personale interno, ai professionisti, ai tecnici ed agli amministratori degli enti locali.

Nell'ambito dei suddetti corsi, cui sono intervenuti funzionari di tutti gli uffici periferici dell'amministrazione, è stato ampiamente illustrato l'intero processo revisionale ed in particolare la prima fase operativa relativa alla revisione delle zone censuarie e alla formazione delle microzone. Oltre a specifico materiale didattico ed a prodotti di ausilio, sono stati forniti indirizzi metodologici interessanti le operazioni revisionali in esame, e soprattutto è stata promossa un'estesa azione informativa e collaborativa con gli enti locali coinvolti nelle suddette operazioni.

Inoltre, sono state condotte importanti sperimentazioni da parte degli uffici periferici e degli enti locali, in modo autonomo ovvero in stretta collaborazione, che hanno portato alla realizzazione della microzonazione sia in centri modesti che in rilevanti aree metropolitane, quali Milano, Napoli, Torino e Venezia.

In relazione alle risultanze delle sperimentazioni condotte, che peraltro costituiscono utili modelli di riferimento, agli studi specificamente effettuati ed alle osservazioni pervenute dagli uffici e dagli enti locali, nella presente istruzione sono stati raccolti in modo organico gli indirizzi interpretativi ed operativi - per quanto detto, già in larga misura anticipati nelle sedi sopra richiamate - necessari soprattutto per coordinare e condurre in modo uniforme su tutto il territorio nazionale le operazioni di revisione delle zone censuarie e di formazione delle microzone comunali.

### 3. La nuova articolazione del territorio ai fini della formazione e gestione del sistema tecnico-estimale

#### 3.1. Riferimenti generali

Fra i principali contenuti innovativi del regolamento in esame, rilevano i criteri per l'articolazione del territorio provinciale in zone censuarie, la cui nozione è stata rivisitata anche in seguito alla introduzione della nuova entità microzona comunale. La nuova nozione di zona censuaria, peraltro in coerenza con alcune modifiche già introdotte dalla legge 30-12-1989, n. 427, supera il tradizionale limite del perimetro comunale, previsto dall'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 1-12-1949, n. 1142. Infatti, in base alla nuova disciplina è possibile identificare detto limite anche nell'intero territorio provinciale, semprechè lo stesso risulti caratterizzato da condizioni di omogeneità ambientale e socio-economica. Queste linee, invero, erano già state anticipate dal legislatore con l'art. 11, secondo comma, del decreto legge 14-3-1988, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13-5-1988, n. 154, che prevede, in carenza di idonei specifici livelli tariffari, la facoltà di eseguire il classamento delle unità immobiliari per comparazione con il quadro di tariffe di altra zona censuaria del medesimo comune, ovvero di altro comune della medesima provincia, che presenti analogie nei caratteri socio-economici e nelle tipologie edilizie.

Per quanto sopra evidenziato la zona censuaria è destinata a rappresentare di norma un ampio comprensorio, avente elementi di omogeneità morfologico-ambientale e socio-economica e ad identificarsi con un territorio sovracomunale, quale ad esempio quello di una comunità montana, di un circondario, di un consorzio di comuni o anche quello della intera provincia (schema di fig. 1).  
vedi fig 1.

La zona censuaria rileva sia per i profili giuridici che per quelli operativi, in quanto la scala dei quadri tariffari, relativi a ciascuna categoria catastale, costituiscono, una volta pubblicati nella Gazzetta Ufficiale:

- il riferimento giuridico per l'intera zona censuaria e quindi per ogni comune nella stessa ricompreso;
- il riferimento operativo per la successiva individuazione dei segmenti della suddetta scala tariffaria, da correlare a ciascun comune e microzona comunale ricadenti nella zona censuaria (figure 5 e 6).

Questa nuova struttura della zona censuaria consente di poter ovviare alle tradizionali ed onerose procedure di integrazione dei quadri tariffari, che nel passato era necessario attivare, ogni qual volta le condizioni socio-economiche di un comune mutavano rispetto a quelle dell'epoca censuaria di riferimento degli estimi. Con la nuova disciplina, ai fini del classamento sarà possibile utilizzare - nell'ipotesi ordinaria di zona censuaria sovracomunale - l'intera scala tariffaria relativa all'insieme dei comuni costituenti la zona censuaria in cui è ubicato l'immobile.

Detta entità territoriale, così rivisitata, presenta una notevole affinità con la zona territoriale omogenea prevista dalla citata legge n. 427/1989, che di fatto non ha trovato pratica attuazione. E' da rilevare comunque come la nuova nozione di zona censuaria non preveda, tra i requisiti, quello dell'uniformità della tipologia edilizia delle costruzioni.

Contestualmente, con la nuova entità microzona - sottozona del comune, ovvero della zona censuaria (nel caso eccezionale in cui la stessa identifichi una porzione di territorio comunale) - caratterizzata da una omogeneità e uniformità di valori/redditi degli immobili, oltre a fornire trasparenza ai criteri di attribuzione della rendita, viene introdotto un indubbio fattore di perequazione esterna nelle operazioni revisionali degli estimi, nonché di dinamicità per i futuri aggiornamenti estimali a regime.

### 3.2. Interazione tra zone censuarie e microzone comunali

Il primo comma, dell'art. 2 del regolamento, prevede che, nel caso di zona censuaria comprendente più comuni, il territorio di ciascuno di questi costituisce una sola microzona, sempre che lo stesso presenti omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, ecc. Da quanto sopra si evince come - qualora non sia dato riscontrare detti requisiti di omogeneità, ipotesi peraltro ordinaria - per i comuni di media e grande rilevanza - il territorio possa e debba essere articolato in microzone, anche se ricadono in una zona censuaria sovracomunale.

Quindi, l'articolazione ordinaria del territorio sarà quella rappresentata nello schema di figura 2.

vedi fig 2.

In ogni caso, per quanto in precedenza rappresentato, possono verificarsi anche le fattispecie riportate negli schemi delle figure 3 e 4, rispettivamente per i comuni di modesta estensione e scarsamente popolati, nonché per i comuni di grande rilevanza.

vedi fig 3.

vedi fig 4.

Volendo fornire sin da ora una visione sintetica delle risultanze delle operazioni, oggetto della presente istruzione, nonché di quelle

revisionali dei quadri di qualificazione e classificazione e dei prospetti delle tariffe, si evidenzia come, con riferimento all'ipotesi ordinaria rappresentata in figura 2:

- per ogni provincia, risulterà determinata un'articolazione del territorio in zone censuarie con specifiche scale tariffarie per ciascuna zona e per ciascuna categoria catastale, così come riportato nell'esempio di figura 5;

vedi fig 5.

- per ogni zona censuaria, risulteranno definiti i segmenti ovvero i range della scala tariffaria corrispondenti a ciascuna microzona e categoria catastale, come illustrato nell'esempio di figura 6.

vedi fig 6.

### 3.3. Evoluzione normativa

Per quanto concerne la formazione delle microzone si fa rilevare come, ai fini estimali, la segmentazione del territorio cittadino in zone di omogenee caratteristiche, cui di norma corrisponde uno specifico e limitato range dei valori dei fabbricati, è una nozione usuale per gli operatori del mercato immobiliare.

La stessa amministrazione, in occasione della formazione del nuovo catasto edilizio urbano, aveva utilizzato una siffatta metodologia, individuando le zone censuarie nell'ambito del territorio comunale. E' però da osservare come queste costituiscano, all'attualità, delle zone di estensione maggiore - macrozone - rispetto a quelle normalmente rilevate dagli operatori economici, per delimitare ambiti territoriali con valori immobiliari sufficientemente omogenei. In relazione ai caratteri sopra rappresentati, distintivi della nozione microzona, è interessante osservare come questo ambito territoriale costituisca un momento evolutivo della porzione territoriale ad omogeneo apprezzamento dei redditi dei fabbricati, già da alcuni anni definita ed utilizzata ai fini del classamento automatico delle unità immobiliari.

La porzione territoriale è caratterizzata soprattutto dall'omogeneità dei valori reddituali per ogni categoria catastale (presente nella zona censuaria) e individua, sulla base delle condizioni estrinseche dell'immobile, la classe ordinaria da attribuire all'unità immobiliare, salvo perfezionamento del classamento attraverso la procedura automatica (prima ACCATAST ora DOCFA) o, la valutazione in loco, da parte del tecnico catastale, delle ulteriori caratteristiche dell'unità immobiliare medesima.

Per la microzona, la circostanza che nell'ambito territoriale da essa rappresentata risulti soddisfatto il requisito di una predefinita omogeneità di valori, seppur fondamentale, non sempre costituisce condizione anche sufficiente. Affinché detto ambito territoriale identifichi una microzona, è richiesta, infatti, anche una soddisfacente omogeneità nei caratteri di posizione, ambientali e storici, nella dotazione di servizi, ecc. Riguardo al classamento, inoltre, la microzona opera con la massima trasparenza, individuando - a fronte della classe ordinaria prevista per la porzione territoriale - un predefinito intervallo di classi di redditività per ogni categoria catastale (normalmente da tre a cinque), nell'ambito del quale sarà attinta la classe da attribuire a ciascuna unità immobiliare, in funzione dei caratteri specifici della stessa e del fabbricato in cui è ubicata.

## 4. La revisione delle zone censuarie

### 4.1. Definizione, caratteri e finalità della zona censuaria

La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, costituita da un comune soltanto, da una porzione dello stesso, ovvero da gruppi di comuni contraddistinti da similari caratteristiche ambientali e socio-economiche (art. 1 del regolamento). Ciascuna zona censuaria individua di norma un ambito

territoriale continuo.

#### 4.2. Operazioni preliminari

Per la formazione delle zone censuarie, gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio, sentite le amministrazioni provinciali, operano di norma con criteri e tempi autonomi rispetto alle parallele operazioni comunali di microzonazione.

Chiaramente nell'ipotesi, definita eccezionale, di articolazione del territorio comunale in più zone censuarie, la stessa articolazione deve risultare coerente con le indicazioni fornite dai comuni ovvero con le deliberazioni assunte da detti enti in merito alle microzone.

In ogni caso, appare opportuno lo sviluppo di relazioni collaborative tra tutte le amministrazioni interessate, in modo da favorire il continuo interscambio informativo e l'acquisizione di ogni utile contributo analitico e propositivo. Peraltro, questo obiettivo può essere raggiunto anche attraverso conferenze di servizi di carattere istruttorio, con la partecipazione delle amministrazioni provinciali, comunali e delle comunità montane. In tale sede, oltre alle zone censuarie, sono oggetto di analisi e di approfondimento anche i criteri per la microzonazione del territorio comunale, al fine di avviare un'azione che deve proseguire nel corso dei lavori con un'intensa collaborazione, soprattutto nei confronti dei comuni.

A tale scopo sono forniti i quadri di unione comunali o, in mancanza, una cartografia che possa fungere alla stessa finalità. Di particolare utilità possono risultare anche gli esiti delle operazioni di formazione delle zone territoriali omogenee già eseguite ai fini della determinazione delle tariffe d'estimo di cui al decreto del Ministro delle finanze del 20-1-1990, nonché delle operazioni di microzonazione avviate o comunque esperite dall'ufficio - nelle more di approvazione del regolamento in esame - anche ai fini di una corretta gestione degli atti di aggiornamento.

Di ciascuna conferenza istruttoria viene predisposto uno specifico verbale, riportante i nominativi dei partecipanti e le risultanze delle attività svolte.

Durante lo svolgimento delle operazioni, unitamente alle relazioni collaborative con i comuni e con gli altri enti territoriali, sono promosse analoghe relazioni con le categorie tecniche professionali abilitate alla produzione di atti di aggiornamento del catasto urbano e le associazioni di categoria di proprietari ed inquilini di immobili urbani.

#### 4.3. Metodologia operativa

Per quanto rappresentato in precedenza, le operazioni di revisione delle zone censuarie e quelle di definizione delle microzone non sono azioni strettamente sequenziali; anzi, di norma, possono essere sviluppate parallelamente. In ogni caso, in considerazione sia di fattispecie particolari che dei previsti interventi delle commissioni censuarie provinciali, nonché delle potenziali interazioni logiche e fisiche tra le due entità territoriali, l'articolazione definitiva delle stesse entità non può prescindere dalle richiamate circostanze e da una puntuale verifica di coerenza complessiva delle opzioni effettuate o deliberate.

Per questo motivo, gli indirizzi per la formazione delle zone censuarie e delle microzone espressi nella presente istruzione, contengono reciproci richiami.

La concreta determinazione delle zone censuarie è direttamente dettata dal livello di uniformità delle caratteristiche ambientali e socio-economiche del territorio interessato dalle relative perimetrazioni. In molti casi questa circostanza si è già sedimentata in forme associative ovvero aggregative volontaristiche (comunità montane, consorzi, unioni di comuni, circondari, ecc.) per la gestione di alcune funzioni e servizi territoriali di comune interesse. In altri casi queste perimetrazioni devono essere definite attraverso un'analisi specifica dei suddetti caratteri ed in coerenza con le vocazioni già espresse dai comuni. A questo fine i contributi delle amministrazioni provinciali, per le specifiche conoscenze e

competenze territoriali, acquistano una particolare valenza. Come già rilevato, per i comuni costituenti vaste aree metropolitane è possibile procedere anche alla suddivisione del territorio comunale in più zone censuarie, tenendo conto delle indicazioni ovvero deliberazioni dell'amministrazione comunale medesima (figura 7).

vedi fig 7.

Di norma, però, l'operazione consiste in una revisione e semplificazione della zonizzazione precedente (zone territoriali omogenee), considerata l'intervenuta possibilità di utilizzare la nuova entità microzona, quale strumento certamente più efficace per rilevare in modo puntuale disomogeneità ambientali ovvero di diversa natura all'interno della stessa zona censuaria.

Da questa motivazione trova conferma anche l'assunto che, nell'ambito di uno stesso comune, la formazione di zone censuarie deve essere limitata ai casi di assoluta necessità, in presenza di forti disomogeneità ambientali e socio-economiche.

In ogni caso, gli uffici periferici del Dipartimento, dopo aver sentito le amministrazioni provinciali, provvedono alla definizione delle nuove zone censuarie e, in coerenza con le deliberazioni comunali sulle microzone, segnatamente per la fattispecie rappresentata in figura 7.

Le risultanze definitive delle operazioni revisionali delle zone censuarie sono comunicate all'amministrazione provinciale.

4.4. Approvazione della perimetrazione delle zone censuarie  
Le perimetrazioni delle zone censuarie determinate dagli uffici periferici non sono da sottoporre autonomamente all'esame delle commissioni censuarie provinciali; il consenso è implicitamente conseguito con l'approvazione delle relative microzone - nel caso dell'insorgere di contenzioso tra comuni e uffici periferici del Dipartimento - ovvero, negli altri casi, contestualmente all'approvazione dei quadri di qualificazione, classificazione e prospetti delle tariffe. Tuttavia, è opportuno che una copia dello studio preliminare per la revisione delle zone censuarie venga inoltrata alle commissioni censuarie provinciali, che come è noto coadiuvano l'amministrazione catastale nelle operazioni revisionali. Nell'ambito di ogni provincia, le zone censuarie sono rappresentate, ove possibile, su idoneo supporto cartografico e contraddistinte con numero arabo a partire dal centro abitato del capoluogo, e con un andamento ordinario da sinistra a destra e dall'alto in basso. Le zone censuarie di un medesimo comune assumeranno numerazione progressiva nell'ambito di quella generale della provincia.

## 5. La formazione delle microzone comunali

5.1. Definizione, caratteri e finalità della microzona  
La microzona è, di norma, una porzione continua del territorio comunale, individuata catastalmente da uno o più fogli di mappa, che presenta omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Ogni microzona individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari (art. 2, primo comma del regolamento).

Come già rilevato, i parametri mercantili svolgono un ruolo determinante nella definizione della zonizzazione del territorio comunale. Di fatto il prodotto più significativo di questa operazione è costituito da una mappa rappresentativa dei valori fondiari della microzona; più precisamente una mappa con maglie caratterizzate da segmenti del mercato immobiliare particolarmente contenuti. Nondimeno, ambiti territoriali di un comune, caratterizzati da

livelli tendenzialmente omogenei dei valori e/o redditi immobiliari, possono costituire distinte microzone, qualora presentino caratteri di base (morfologici-ambientali, urbanistici, edilizi, ecc.) fortemente disuniformi.

Alla fine delle operazioni di qualificazione, classificazione e determinazione delle nuove tariffe d'estimo, l'ufficio provvederà ad associare ad ogni microzona un intervallo di classi per ciascuna categoria presente nel quadro di qualificazione, desumendolo dal corrispondente prospetto tariffario (figura 8).

vedi fig 8.

A questo range faranno riferimento, ordinariamente, le nuove procedure di classamento parametrico.

Più precisamente, alla fine del processo revisionale in esame, in coerenza con il dettato legislativo e regolamentare, a ciascuna unità immobiliare della medesima categoria e sita nella stessa microzona, è attribuita la competente classe di redditività - all'interno del suddetto range - in funzione di parametri e coefficienti ponderativi:

- dei caratteri specifici dell'intorno del fabbricato, in cui è sita l'unità da classare;
- e soprattutto delle caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'unità immobiliare medesima.

Da quanto evidenziato emerge pienamente la rilevanza delle microzone catastali nel progettato nuovo sistema estimativo del catasto fabbricati. Come già osservato nel precedente capitolo, esse sono destinate a costituire il principale strumento di aggiornamento e di perequazione degli attuali valori catastali, non solo nella attuale fase di rivisitazione generale del sistema, ma anche a regime. Inoltre, detto strumento - centrale per il futuro sistema di classamento parametrico - si qualifica altresì per il requisito di trasparenza che verrà garantito al sistema ed alla larghissima platea degli utenti possessori immobiliari.

La zonizzazione del territorio comunale permette altresì: - una significativa semplificazione del modello logico-matematico del sistema di classamento parametrico, previsto dal regolamento in esame, attraverso la drastica riduzione delle numerose variabili connesse con le caratteristiche posizionali del territorio comunale; - di dinamicizzare i meccanismi di aggiornamento delle rendite a seguito delle modificazioni territoriali e dei relativi valori immobiliari.

Infine, è da osservare come le microzone possano rappresentare - nei limiti della flessibilità del sistema impositivo degli immobili e segnatamente dell'ICI - anche uno strumento importante per il governo del territorio, dal momento che permettono una più corretta e puntuale previsione degli effetti, sul gettito ICI ed in definitiva sulle entrate tributarie di ogni singolo comune, delle possibili opzioni in tema di pianificazione e gestione del territorio.

#### 5.2. Criteri per la definizione delle microzone

Circa i criteri per la definizione delle microzone, è da osservare come all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari di riferimento, di norma, non deve risultare superiore a due. A tale scopo non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la microzona o, comunque, poco significative a livello statistico.

Inoltre, lo scostamento percentuale fra i valori medi ordinari a metro quadrato delle unità di riferimento site in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare di norma inferiore al 30%. Il valore medio ordinario è quello caratterizzato dalla massima frequenza con cui i singoli valori sono riscontrati. In presenza di particolari ed oggettive condizioni, che non consentano il rispetto dei limiti suddetti, gli stessi possono essere superati fino ad assumere, rispettivamente, le entità di 3 e del 20%. Le unità di riferimento per il rispetto dei rapporti dei valori

suddetti sono di norma quelle a destinazione residenziale (qualificabili con le nuove categorie R/1, R/2, R/3 ). Ove dette unità siano presenti in misura poco significativa (ad esempio nelle zone industriali-artigianali o a vocazione terziaria), sono da assumere a riferimento unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale ordinaria più rappresentativa nella microzona esaminata. Anche per comprensori industriali-artigianali o di diversa vocazione funzionale, dove comunque risultino prevalenti le unità a destinazione speciale soggette ad attribuzione di rendita con stima diretta, appare di norma utile costituire autonome microzone, anziché aggregare i relativi ambiti territoriali a microzone contigue. Di fatto anche nella richiamata fattispecie la microzona potrà essere proficuamente utilizzata per tutte le unità censibili nelle categorie ordinarie, in quanto le stesse - risentendo verosimilmente dei caratteri e delle vocazioni specifiche della zona (industriale, artigianale, ecc.) - possono trovare un più appropriato segmento della scala di redditività in un'autonoma microzona, piuttosto che in quelle contigue.

Simmetricamente a quanto già rappresentato per la casistica ordinaria, la microzona, così individuata, assumerà a riferimento, per l'accertamento dei valori, la destinazione delle unità immobiliari più frequente fra quelle presenti tra quelle appartenenti ai gruppi ordinari.

Infine, in relazione ai limiti sopra richiamati concernenti il rapporto tra i valori massimo e minimo delle unità immobiliari di riferimento, nonché lo scostamento tra i valori medi di due microzone contigue, è il caso di osservare come le finalità degli stessi siano da identificare nella esigenza di evitare, per un verso, una zonizzazione poco significativa ed efficace ai fini delle operazioni di classamento (a causa dell'ampiezza dei segmenti di mercato), per altro verso, una eccessiva polverizzazione del territorio comunale in ambiti troppo ristretti e di difficile gestione.

E' da precisare peraltro come tali criteri debbano essere riguardati come una guida metodologica non rigida, dovendo trovare applicazione in realtà urbane molto diverse per consistenza, contesto ambientale, urbanistico, storico-culturale, ecc.

In ogni caso, le operazioni di formazione delle microzone richiedono la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le qualità, urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale.

Per quanto concerne i caratteri quantitativi, gli stessi sono desumibili dall'analisi - per ciascuna microzona e segnatamente per le unità assunte a riferimento - del mercato immobiliare locale e concernono:

- a) i prezzi o i valori del mercato di trasferimenti immobiliari;
  - b) i prezzi o i valori del mercato delle locazioni;
  - c) l'incidenza del fattore area sul valore di mercato dei fabbricati.
- Inoltre gli ulteriori elementi informativi prevalentemente qualitativi attengono a:
- d) la densità demografica locale del territorio;
  - e) lo sviluppo socio-economico della popolazione residente;
  - f) le condizioni morfologico-ambientali;
  - g) la conformazione orografica e idro-geologica;
  - h) la destinazione effettiva del suolo;
  - i) la destinazione dei piani di utilizzazioni del suolo (strumenti urbanistici);
  - j) la dotazione di infrastrutture, servizi, ecc.;
  - k) lo stato di conservazione delle infrastrutture;
  - l) le tipologie edilizie esistenti e relative consistenze;
  - m) l'epoca delle costruzioni;
  - n) lo stato di conservazione delle costruzioni.

Parametrazione dei caratteri qualitativi della microzona  
Di seguito vengono fornite indicazioni per un'uniforme parametratura dei caratteri qualitativi, previsti dall'art. 2 del regolamento:

- caratteri morfologico-ambientali: zona di pianura, fascia litoranea, zona pedecollinare, zona collinare, zona pedemontana, zona montana;
- tipologia delle zone edificate: capoluogo comunale, centro frazionale, borgata;
- la destinazione delle zone edificate: residenziale (privata, convenzionata), direzionale, commerciale, alberghiera, artigianale, industriale. La destinazione dello strumento urbanistico sarà in particolare tenuta in considerazione per l'associazione all'una o all'altra microzona di ambiti territoriali inedificati o parzialmente edificati;
- i caratteri socio-economici delle zone edificate: signorile, civile, economico, popolare;
- le infrastrutture ed i servizi urbani pubblici: reti tecnologiche e viarie, verde pubblico, scuole e asili, centri civici e per servizi socio-sanitari, impianti sportivi, servizi di trasporto;
- le tipologie edilizie: edifici a torre, edifici multipiano, edifici in linea, case a schiera, ville e villini, capannoni per attività artigianali, costruzioni per la piccola e media industria, stabilimenti e opifici industriali;
- l'epoca di costruzione dei fabbricati: sotto questo aspetto le unità immobiliari possono essere associate a tre insiemi, costruzioni nuove o ristrutturate, recenti e vecchie, in conformità ai criteri già in uso per l'osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del territorio;
- lo stato di conservazione dei fabbricati: cattivo, mediocre, buono, ottimo;
- le tipologie catastali: si farà riferimento al nuovo quadro di qualificazione allegato al regolamento.

Accertamento dei caratteri quantitativi della microzona  
 E' stato già precisato come i criteri quantitativi attengano in modo precipuo ai livelli dei valori patrimoniali o reddituali espressi dal mercato.

Più in particolare è stato già sottolineato come i valori (e i redditi) massimi, minimi e medi da accertare devono essere quelli più diffusi o frequenti registrati nella zona. Di contro devono essere scartati i dati singolari e occasionali.

Infatti, anche per la formazione delle microzone bisogna richiamarsi al principio dell'ordinarietà, secondo il quale la stima è oggettiva, cioè generalmente valida, solo se i dati sono stati desunti tenendo conto di comportamenti personali (imprenditori) e situazioni obiettive (immobili) più ricorrenti nel mercato corrente. Pertanto, le entità suddette devono risultare dalla media ponderale di un significativo e comunque rappresentativo numero di dati. Ovviamente, i dati da accertare devono fare riferimento ad unità immobiliari similari fra loro per caratteristiche posizionali ed edilizie.

Si raccomanda di evidenziare le caratteristiche degli immobili, che qualificano rispettivamente i livelli minimo e massimo di valore (e di redditività) nell'ambito di ciascuna microzona.

Per ogni categoria il livello minimo è da attribuire all'edificio di caratteristiche edilizie e di ubicazione meno appetibili nell'ambito della microzona, mentre il livello massimo è associato ad unità con elevato apprezzamento commerciale dei medesimi elementi di qualificazione. In entrambi i casi, come già in precedenza specificato, debbono essere selezionati valori scaturiti da una libera contrattazione e scartati valori eccezionali per singolari caratteristiche degli immobili ovvero per scelte soggettive delle parti.

In generale bisogna tenere presente che:

- le caratteristiche posizionali attengono alla qualità urbana (livello di infrastrutture e dei servizi) e alla qualità ambientale (livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici, sia naturalistici che antropici);
- le caratteristiche edilizie delle U.I., nonché il fattore edilizio

che le rappresenta, concernono la dimensione, la tipologia, la destinazione funzionale, l'epoca di costruzione, la struttura e dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, nonché il livello delle pertinenze comuni ed esclusive, ed il livello di piano. In particolare i caratteri di destinazione funzionale, di qualità e stato edilizio, devono accertarsi con riferimento al principio dell'ordinarietà.

Da questo criterio informatore discende che nella fattispecie non possono essere prese in considerazione destinazioni funzionali anomale o di carattere transitorio, nonché quei caratteri conservativi (marginali), riconducibili ad un comportamento di non ordinaria diligenza del proprietario.

Si ricorda, inoltre, che il regolamento in esame prevede che i dati di base siano rilevati dall'osservatorio del Dipartimento del territorio e da specifiche indagini di mercato.

Per quanto riguarda queste ultime, è appena il caso di rimarcare che molteplici sono le fonti informative.

Oltre alle agenzie immobiliari private ed alle diverse borse immobiliari gestite anche da enti istituzionali, esistono infatti molteplici osservatori gestiti da società e istituti di ricerca, nonché da istituti bancari e da associazioni di operatori immobiliari.

Inoltre, per l'accertamento dei canoni di locazioni, fondamentali per l'intero processo revisionale, le associazioni che assistono i proprietari e gli inquilini nella stipulazione di contratti di locazione, conservano un ampio e significativo numero di dati.

Per ultimo, nuovamente si sottolinea la proficuità dei rapporti di collaborazione che potranno essere istituiti con le categorie professionali tecniche, anche attraverso la costituzione di opportuni organi consultivi (commissioni, gruppi di lavoro, ecc.). In relazione a quanto sopra rappresentato, attesa la diversificazione delle fonti informative e della qualità dei dati, e la disponibilità normalmente ampia degli stessi, appare particolarmente opportuno richiamare l'attenzione degli uffici periferici sull'esigenza di adottare idonee tecniche di analisi e selezione dei dati stessi, al fine di garantire la correttezza e la perequazione delle risultanze finali delle operazioni revisionali.

Particolari casi di formazione della microzona

a) Microzone costituite anche da porzioni di fogli catastali

In relazione all'ampiezza del range dei valori immobiliari previsto per la microzona, di norma non appare difficile rispettare nei diversi contesti (anche nei centri storici che, come è noto, sono caratterizzati dalla massima disomogeneità per tipologia, epoca e stato di conservazione degli edifici e di rifinitura delle singole unità immobiliari) la coerenza tra il perimetro della microzona e quella del singolo foglio catastale che in essa ricade.

Tuttavia, la norma prevede che, in presenza di barriere naturali o artificiali, ovvero di condizioni particolari, tali da determinare, nell'ambito del foglio di mappa, una palese ed accentuata discontinuità nelle caratteristiche urbane ed ambientali del territorio, con riflessi significativi sui valori immobiliari, il comune può proporre al competente ufficio periferico del Dipartimento del territorio l'eventuale divisione del foglio medesimo, prima di procedere alle deliberazioni di competenza. Le relative operazioni sono svolte sulla base di specifiche intese tra il comune e l'ufficio predetto nel rispetto della normativa vigente.

In queste circostanze, qualora le mappe non siano numerizzate ed allineate con gli abbozzi di catasto edilizio urbano, occorrerà che oltre agli elaborati standard per l'individuazione delle microzone (v. paragrafo 5.5.), vengano predisposti anche due prospetti riportanti l'elenco delle particelle della mappa urbana oggetto di scorporo e la relativa tabella di corrispondenza con le particelle dei fogli del catasto terreni.

Detti allegati saranno prodotti su supporto informatico (foglio elettronico).

Nell'allegato n. 5 sono riportati alcuni casi esplicativi. E' appena il caso di sottolineare come per le gravose implicazioni gestionali e di trasparenza, nei confronti dell'utente, le operazioni di frazionamento dei fogli devono essere limitate a fattispecie eccezionali e comunque di assoluta indispensabilità. Di fatto, mentre l'attuale articolazione del territorio in fogli catastali è già di dominio pubblico, l'eventuale suddivisione di un foglio comporterebbe la definizione, se non di nuovi fogli fisici, sicuramente di porzioni di fogli costituiti dall'insieme delle particelle ricadenti negli stessi, che può determinare l'insorgere di criticità per le diverse modalità di identificazione del bene immobile.

Di contro è da evidenziare che:

- la mancata disaggregazione del foglio catastale non comporta impedimento per un equo classamento di tutte le unità immobiliari; - in occasione delle revisioni dell'articolazione del territorio in microzone, da operare periodicamente, sarà possibile delimitare il perimetro della microzona indipendentemente da quello dei fogli catastali che la costituiscono, peraltro con modalità gestionali abbastanza agevoli, appena completata l'informatizzazione della cartografia e l'allineamento degli atti catastali di C.T. e C.E.U. b) Microzone di comuni provvisti di cartografia a perimetro aperto Nel caso di specie è necessario preliminarmente associare le particelle, appartenenti a due o più fogli fisici, univocamente ad uno di essi. Come è noto, il problema è già stato definito per le province dotate di cartografia numerica. In questo caso la singola particella è da considerare appartenente alla microzona, cui appartiene anche il foglio (o la porzione di foglio), al quale risultano associate le informazioni di consistenza e censuario-amministrative della particella medesima.

Nel caso di province con cartografia tradizionale, ogni particella compresa in due o più fogli fisici, ove necessario, deve essere associata al foglio contenente la porzione più rappresentativa della particella e pertanto alla microzona alla quale detto foglio (o porzione dello stesso) appartiene.

c) Microzone di comuni provvisti di mappa revisionata

In presenza di mappe che hanno formato oggetto di rilievo ex novo, ancorché non in conservazione, la formazione delle microzone dovrà essere impostata coerentemente con il perimetro dei fogli della mappa revisionata.

d) Microzone di comuni caratterizzati dalla presenza di isole territoriali

Per le finalità della presente istruzione, vengono definite isole territoriali, i comprensori fisicamente disgiunti dal resto del territorio comunale per la presenza di rilevanti barriere naturali ed artificiali o perché ubicate nell'ambito territoriale di altri comuni amministrativi.

Per quanto concerne in particolare l'ultima fattispecie, l'isola territoriale - in base alle circostanze specifiche - può essere inserita nella stessa zona censuaria cui appartiene la porzione prevalente del territorio comunale, ovvero, in deroga ai criteri generali, può essere eccezionalmente associata anche ad altra zona censuaria, cui appartengono i comuni contigui all'isola territoriale medesima. Nel caso di articolazione del comune in microzone, l'isola di norma costituisce microzona autonoma.

### 5.3. Metodologia operativa diretta ed indiretta

E' stato già osservato come, in presenza di contesti urbani estremamente diversificati per estensione e caratteri urbanistici e socio-economici (dalle città metropolitane ai comuni con una popolazione con poche centinaia o migliaia di residenti), le indicazioni metodologiche non possono che identificare linee ed indirizzi guida, da adattare di volta in volta al territorio oggetto di esame.

Con le valenze sopra precisate, sono in ogni caso ipotizzabili due percorsi metodologici, che per analogia con i procedimenti

estimativi, vengono definiti indiretto e diretto:

- il primo procedimento, indiretto, è fondato principalmente sull'analisi territoriale - e cioè sui caratteri qualitativi - che qualificano i singoli ambiti della zonizzazione. La interazione dei diversi caratteri qualitativi, georeferenziati in mappa, permette di individuare una prima zonizzazione, che viene definita successivamente attraverso la verifica dei valori dei fabbricati (caratteri quantitativi);
- il secondo, diretto, discende dall'analisi dei valori di mercato, attraverso la quale è possibile pervenire direttamente ad una prima zonizzazione.

Successivamente, la stessa può essere oggetto di verifica e di eventuali correzioni in funzione dei caratteri urbanistici e socio-economici del territorio (caratteri qualitativi).

Entrambe le metodologie possono essere sviluppate con modalità analitiche o sintetiche.

Sul piano operativo, la prima metodologia, si basa su una articolazione del territorio per caratteri omogenei attraverso reticoli, che sovrapponendosi circoscrivono maglie progressivamente di minori dimensioni: dall'intero territorio comunale fino ad un gruppo di fabbricati o addirittura ad un singolo fabbricato con specifica tipologia, epoca di costruzione e stato di conservazione. Infatti, il territorio comunale può essere suddiviso dapprima in zona di pianura, zona di collina, fascia litoranea, ecc. ed ognuna di queste in zone edificate e non edificate.

Le zone edificate, possono a loro volta fare parte del capoluogo, di frazioni, borgate, ecc. Inoltre le stesse zone possono essere suddivise in zone residenziali, artigiane, direzionali, ecc.

Ancora, le zone edificate, a destinazione omogenea del suolo, possono essere articolate in sottozone con omogenea tipologia edilizia (edifici a torre, multipiano, a schiera, ville, ecc.). Infine, ognuna di queste sottozone può essere ulteriormente suddivisa in aree con fabbricati aventi stessa epoca di costruzione, ovvero un omogeneo stato di conservazione, ecc.

Nell'allegato n. 1 è riportata una schematizzazione della metodologia indiretta.

Volendo operare con la metodologia diretta, si deve preventivamente approntare la mappa dei valori patrimoniali immobiliari per l'intero territorio comunale, attraverso l'individuazione sulla mappa stessa degli ambiti omogenei (entro i limiti previsti dalle disposizioni regolamentari), rispetto ai valori delle unità immobiliari di riferimento in essi ricompresi.

Successivamente, detta microzonizzazione può essere resa definitiva, previa verifica - per ogni area perimetrata - della coerenza, in termini di omogeneità, anche delle condizioni posizionali, urbane, ambientali, storiche e socio-economiche. A tal fine possono essere utilizzate alcune ovvero tutte le griglie di apprezzamento dei caratteri qualitativi della microzona indicati nel paragrafo 5.2., rappresentabili anche attraverso specifiche carte tematiche.

Nell'allegato n. 2 è riportata una schematizzazione della metodologia diretta.

#### 5.4. Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio

In relazione agli obiettivi, che l'articolazione del territorio in microzone deve permettere di conseguire, appare evidente come i criteri, a prescindere dalla metodologia operativa utilizzata per la formazione, siano fortemente condizionati dalle dimensioni del comune, in termini di consistenza sia demografica che territoriale. A tal fine, orientativamente, possono individuarsi quattro classi di comuni e precisamente:

- comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità;
- comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani. Allo

stesso fine appare utile riportare nella seguente tabella un'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di abitanti.

Comuni con abitanti	N.
comuni fino a 2.500	4.270
da 2.501 a 5.000	1.635
da 5.001 a 10.000	1.157
da 10.001 a 25.000	692
da 25.001 a 50.000	212
da 50.001 a 100.000	90
con più di 100.000	46
<b>Totale comuni</b>	<b>8.102</b>

Comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati  
 Questi comuni, in larga misura ubicati in zone montane, sono caratterizzati da una economia prevalentemente agricola e da dimensioni demografiche spesso al di sotto dei mille abitanti. Le costruzioni sono in genere sparse sul territorio o raggruppate in piccolissime frazioni. Anche il capoluogo, di norma, è costituito da un centro abitato di limitata estensione e dotato solo dei servizi essenziali di prima necessità.

In queste zone, di norma, i valori delle costruzioni site nel capoluogo o nelle frazioni non si discostano significativamente da quelle ubicate nel restante territorio comunale.

In questa ipotesi è facile verificare come una sola microzona possa ricomprendere tutta la scala dei valori/redditi presenti sul territorio comunale, con riferimento alla destinazione prevalente. Di norma, questi comuni sono compresi, insieme ad altri contigui di similari caratteristiche ambientali e socio-economiche, in una stessa zona censuaria.

Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità

Di norma, per i comuni con popolazione e centro, ovvero centri abitati, di limitata entità (corrispondenti, di larga massima, ai comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti), occorre in via preliminare verificare la necessità o l'opportunità di procedere all'articolazione stessa del territorio comunale in microzone.

Nell'ipotesi in cui dalle analisi esperite emerga che le differenziazioni del patrimonio edilizio, per fattori ambientali, urbanistici e socio-economici, ecc. determinano range di valori immobiliari coerenti con quelli previsti dal regolamento per la singola microzona (v. paragrafo 5.2.), viene meno la stretta esigenza di articolare il territorio comunale in più microzone.

Nell'ipotesi opposta, a titolo meramente esemplificativo, è possibile prefigurare per un comune medio-piccolo, appartenente a questa classe, un'articolazione del territorio comunale in almeno tre microzone, come rappresentato schematicamente nella figura 9. La prima microzona, di maggiore pregio, è costituita dal centro abitato del capoluogo; la seconda microzona individua una zona di espansione del capoluogo; la terza microzona rappresenta il patrimonio edilizio presente nella zona residuale (a prevalente vocazione agricola).

vedi fig 9.

Qualora consistenti, i centri abitati delle frazioni possono costituire microzone autonome, trattandosi di ambiti territoriali non contigui.

In entrambe le ipotesi, anche i comuni di questa classe, raggruppati in base all'omogeneità dei caratteri ambientali e socio-economici, costituiscono di norma zone censuarie sovracomunali.

Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità

Queste condizioni si riscontrano nei comuni di media consistenza di popolazione ed estensione territoriale, ovvero anche di limitata estensione, ma variamente articolati per vocazione turistico-ricettiva (culturale-artistica, marina, montana, ecc.) o per circostanze diverse.

In questi casi è evidente che poche microzone, quali ad esempio quelle di cui al paragrafo precedente, potrebbero non essere sufficienti per individuare rispettivamente il centro abitato del capoluogo, le frazioni ed il territorio residuo.

Infatti, in un comune di media estensione, potranno di norma essere distintamente individuate le seguenti zone:

- centro storico;
- zona centrale;
- zona semicentrale;
- zona periferica;
- zona artigianale-industriale;
- zona rurale.

Ciascuna delle suddette zone potrebbe inoltre richiedere una ulteriore articolazione. Spesso anche ambiti territoriali ristretti possono essere caratterizzati da qualità urbana (livello dei servizi, infrastrutture, ecc.) ed edilizia (tipologia, ecc.) anche significativamente diverse, per cui il range di valori previsto per una microzona potrebbe non essere sufficiente ad apprezzare in modo corretto l'intero ventaglio dei valori di fatto riscontrabili sul territorio. In questi casi è, pertanto, necessario articolare ulteriormente il territorio per la definizione di microzone con ambiti più ristretti.

La stessa metodologia è applicabile anche ai centri abitati delle frazioni, che talora possono presentare valori (redditi) immobiliari anche superiori a quelli del capoluogo (ad esempio nelle zone di spiccato interesse turistico).

I comuni di maggiore rilevanza possono costituire un'unica zona censuaria.

Comuni con rilevanti agglomerati urbani e metropolitani

I comuni ovvero gli agglomerati metropolitani appartenenti a questa classe costituiscono, di norma, autonome zone censuarie. Peraltro come si rileva anche dalla precedente revisione delle tariffe d'estimo, in considerazione della vastità del territorio e della entità della popolazione residente, è necessario procedere ad un'indagine preliminare mirata e verificare l'opportunità di una eventuale opzione - da considerare comunque eccezionale - a favore dell'articolazione del territorio comunale in due o più zone censuarie.

Successivamente, per l'intero comune (ove coincidente con un'unica zona censuaria) ovvero per ciascuna delle zone censuarie eventualmente costituite, si opererà in base al percorso logico e metodologico per la formazione delle microzone, indicato nel paragrafo precedente.

#### 5.5. Esecuzione delle operazioni

Operazioni preliminari

Gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio, a completamento delle conferenze di servizi istruttorie previste al paragrafo 4.2. provvedono a fornire in forma gratuita a ciascun comune quanto di seguito elencato, nonchè tutti gli altri elementi

eventualmente disponibili in sede locale ed utili al raggiungimento delle finalità perseguite:

1) la cartografia costituita dal quadro (o dai quadri) di unione dei fogli di mappa relativo al comune, ovvero altra cartografia sostitutiva adatta allo scopo. Sui fogli è apposta una specifica indicazione per attestare che sono stati rilasciati ai fini della formazione delle microzone e che devono essere allegati alla documentazione da trasmettere all'ufficio del territorio, unitamente alla deliberazione comunale (art. 1, terzo comma).

2) le perimetrazioni delle zone a diverso apprezzamento, operate dall'ufficio ai fini del classamento automatico effettuato con la procedura DOCFA, attraverso un prospetto indicativo delle zone, dei fogli che le compongono, dei dati di classamento ordinario per le varie categorie ed eventuali elaborati grafici;

3) la procedura informatica MICROCOM, appositamente predisposta dal Dipartimento del territorio per l'uniforme registrazione da parte dei comuni delle informazioni relative alle varie microzone e per la loro rapida elaborazione con modalità informatiche. Alla stessa è associato uno specifico archivio dati per ogni comune, utilizzabile per produrre prospetti statistici sulla natura e sul numero delle unità immobiliari presenti in ciascun foglio catastale. Le statistiche principali riguardano il numero di unità (distinte per categoria, con riferimento al nuovo quadro di qualificazione, e per categoria e classe, con riferimento all'attuale quadro di qualificazione), la consistenza media delle unità immobiliari per ciascuna categoria attuale, e la rendita catastale media per unità di consistenza (derivante dal rapporto tra la sommatoria delle rendite per ciascuna categoria e la relativa sommatoria delle consistenze). La procedura in esame consente altresì l'effettuazione di alcuni controlli dei dati acquisiti e la produzione di statistiche delle unità immobiliari in relazione alle microzone formate;

4) i dati dell'osservatorio dei valori immobiliari relativi al comune, ove disponibili.

Inoltre, limitatamente ai casi di intervenuta intesa tra il comune ed il competente ufficio del territorio, in merito alla necessità di provvedere alla suddivisione di fogli di mappa, saranno forniti, in esenzione dagli oneri previsti, anche la copia di questi ultimi (su supporto cartaceo o informatico), con le modalità indicate al precedente paragrafo per il quadro ovvero i quadri di unione dei fogli del comune.

Negli allegati 3 e 4 sono rispettivamente riportati indicazioni per la uniforme denominazione delle microzone ed esemplificazioni delle schede della procedura MICROCOM per la registrazione delle caratteristiche delle microzone e per la produzione delle suddette. Com'è noto, ai sensi dell'art. 3, comma 153 della legge n. 662 del 1996 e del regolamento, oggetto della presente istruzione, i comuni devono provvedere, entro il termine del 27 febbraio 1999, alla formazione delle microzone catastali; l'intervento dei comuni è da rapportare, sul piano funzionale, soprattutto alla puntuale conoscenza degli aspetti qualitativi e quantitativi urbani da parte delle amministrazioni locali, e sul piano generale, alla volontà del legislatore di attribuire un ruolo attivo alle suddette amministrazioni nel processo revisionale in esame.

Nell'ipotesi di mancato adempimento da parte dei comuni, gli uffici periferici competenti territorialmente - ai sensi dell'art. 2, quarto comma del regolamento - sono tenuti a provvedere, in sede surrogatoria, alla microzonazione dei territori comunali.

In ogni caso, gli uffici provinciali, su richiesta dei comuni preliminarmente alle deliberazioni dei rispettivi consigli comunali, sono tenuti ad esprimere un parere sugli elaborati di microzonazione dagli stessi definiti, così come previsto dal regolamento (art. 2, terzo comma). Il parere è principalmente inerente alla coerenza delle proposte del comune con la disciplina legislativa e regolamentare, in materia di revisione delle zone censuarie, formazione delle microzone e segnatamente per quanto concerne la eventuale articolazione dei fogli di mappa catastale.

Inoltre, i suddetti uffici, in caso di adempimento da parte dei comuni, possono formulare osservazioni alla competente commissione censuaria provinciale (sesto comma, art. 2, del regolamento) relativamente alla violazione dei criteri definiti nell'art. 2 del regolamento e nelle norme tecniche riportate nell'allegato A dello stesso regolamento.

Al riguardo, è appena il caso di sottolineare come le azioni informative ed i rapporti collaborativi con i comuni si configurano pregiudiziali non solo per assicurare la richiesta uniformità alle operazioni di zonizzazione e conseguentemente la riduzione dell'area di contenzioso presso le commissioni censuarie provinciali, ma anche per predisporre una sollecita attività surrogatoria, nei casi di mancato rispetto temporale della previsione normativa da parte dei comuni medesimi.

Elaborati per l'individuazione delle microzone  
Gli elaborati necessari alla definizione delle microzone sono costituiti da:

- grafici individuativi dei perimetri delle microzone, con riferimento alle mappe catastali, riportati sui quadri di unione di cui al punto 1) del precedente paragrafo ed eventualmente sui fogli di mappa di cui al punto 4) dello stesso paragrafo;
- schede descrittive di ciascuna microzona su supporto informatico (predisposte con l'ausilio della procedura MICROCOM) riportanti gli elementi sottoindicati:
  - a) l'identificativo numerico;
  - b) la descrizione territoriale (denominazione della microzona che tenga conto dell'ubicazione e della natura del territorio);
  - c) l'elenco dei fogli della mappa compresi nel perimetro della microzona, con l'identificativo riportato nella banca dati censuaria del catasto edilizio urbano. A tale proposito si precisa che la formazione delle microzone deve interessare l'intero territorio comunale e, pertanto, deve essere estesa anche ad aree non edificabili o non edificate, andando ad interessare quindi anche fogli catastali non presenti nel data base del catasto urbano. In caso di corrispondenza tra la numerazione dei fogli di mappa del catasto terreni ed urbano, detto elenco sarà implementato con i soli fogli della mappa del catasto dei terreni compresi nel perimetro della microzona ed assenti dalla banca dati del catasto edilizio urbano. Nell'ipotesi opposta, dovrà essere fornito anche l'elenco completo dei fogli di mappa di catasto terreni che individuano la microzona, con l'individuazione dei corrispondenti fogli presenti nel catasto urbano;
  - d) l'ubicazione territoriale;
  - e) le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (in forma sommaria per le zone completamente edificate e con maggiore dettaglio anche attraverso elaborati grafici, per le zone di espansione o di nuovo sviluppo);
  - f) i livelli di idoneità insediativa (livello dei servizi, delle infrastrutture, ecc.);
  - g) i caratteri economico-sociali (civile, economico, popolare, ultrapopolare, ecc.);
  - h) la tipologia edilizia prevalente;
    - i) il livello edilizio;
    - j) la destinazione catastale prevalente;
  - k) i segmenti di mercato individuati in base ai prezzi minimi, massimi e medi della destinazione (e dove residenziale, anche della categoria catastale) prevalente, nonchè di quelle più significative per diffusione;
  - l) le circostanze ostative al rispetto dei rapporti ordinari dei valori, previsti dalla normativa.
- Nel caso di microzone comprendenti porzioni di fogli di mappa, gli elementi identificativi delle particelle site in ciascuna porzione (su supporto informatico, foglio elettronico), come meglio precisato nel paragrafo 5.2.

Le microzone devono essere numerate nell'ambito del territorio comunale in ordine crescente a partire dal centro edificato del capoluogo con andamento da nord a sud e da est verso ovest, ricomprendendo per ultimo le frazioni e le zone rurali residue. Qualora nelle future operazioni di revisione dei perimetri delle microzone (art. 2, quinto comma del regolamento) vengano deliberate fusioni tra due microzone, si provvederà a sopprimere il numero identificativo della microzona aggregata (da identificarsi in quella di superficie minore). In caso, invece, di frazionamento di una microzona, la porzione di maggiore superficie manterrà il numero originario, mentre alle derivate si attribuiranno i primi identificativi disponibili. Infine, in caso di variazioni territoriali compensative tra microzone limitrofe, le stesse conserveranno gli identificativi originari.

#### 5.6. Approvazione delle microzone

Come già osservato, la formazione delle microzone può essere impugnata da parte dell'ufficio, nel caso di predisposizione da parte del comune, ovvero dal comune stesso, nel caso di surrogazione da parte dell'ufficio del Dipartimento del territorio. Le motivazioni sono da individuare unicamente nei profili di violazione dei criteri definiti dal regolamento. Non sono, di contro, impugnabili le informazioni fornite dal comune nelle schede illustrative delle diverse microzone, comprese quelle concernenti i valori ed i redditi immobiliari, a meno che gli stessi non abbiano determinato la formazione del perimetro della microzona, oggetto di gravame. Come è noto, le risultanze del lavoro di formazione delle microzone devono essere approvate con specifica delibera del consiglio comunale.

Al riguardo, si precisa che una delibera con la quale si approva la costituzione di una sola microzona per l'intero territorio comunale è coerente, sotto l'aspetto procedurale, con il dettato del regolamento.

Eventuali dissensi fra le parti, in materia di formazione di microzone, sono rimessi alla commissione censuaria provinciale, preventivamente alla definizione dei quadri tariffari.

In questi casi, gli uffici periferici nelle relazioni contenenti le osservazioni indirizzate alle commissioni censuarie provinciali, oltre alle specifiche motivazioni, devono citare gli estremi della richiesta di parere con cui il comune ha sentito - come previsto dall'art. 2, terzo comma, del regolamento - il competente ufficio periferico del territorio ed i contenuti dello stesso parere.

Al fine di non ritardare le operazioni di approvazione dei nuovi estimi, gli uffici provinciali del territorio sono tenuti ad imprimere alle operazioni di formazione delle microzone, per i comuni che non abbiano provveduto in proprio, il massimo impulso affinché queste siano completate, anche prima del termine previsto dal regolamento (centoventi giorni successivi ai nove mesi dall'entrata in vigore del regolamento), tenuto conto che l'operazione consiste, in genere, nel perfezionare l'articolazione del territorio già effettuata per la formazione dei prospetti di classamento utilizzati dalla procedura DOCEFA. Al riguardo, si rammenta che le determinazioni dell'ufficio circa l'attività di microzonazione devono essere trasmesse al comune, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro e non oltre il termine di centoventi giorni sopra richiamato.

Alla conclusione delle operazioni di microzonazione per ogni comune, le relative delibere ovvero le determinazioni surrogatorie degli uffici, vengono comunque inviate per opportuna conoscenza (ed eventuale acquisizione di proposte in merito) alla commissione censuaria provinciale, unitamente alla definitiva formazione delle zone censuarie, come già precisato nel paragrafo 4.4. relativamente allo studio preliminare delle stesse zone censuarie. Al fine di richiamare l'attenzione sulla cronologia delle attività da espletare, nell'allegato n. 6 sono elencate in forma sintetica le principali fasi procedurali previste per la formazione e definizione

amministrativa delle microzone e zone censuarie, nonché le relative tempistiche.

Al termine di ogni fase operativa (svolgimento delle conferenze istruttorie, invio ai comuni degli elaborati di sostegno, ricezione della zonizzazione effettuata dai comuni, formazione di microzone d'ufficio, accettazione della zonizzazione, determinazione delle commissioni censuarie provinciali ed acquisizioni dei relativi pareri) e ad operazioni ultimate, gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio trasmettono alle competenti Direzioni compartimentali una specifica relazione, corredata di sintetici prospetti statistici.

Le Direzioni compartimentali cureranno altresì l'uniformità e la coerenza delle suddette operazioni, segnatamente nelle zone di confine tra province limitrofe e riferiranno alla Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e della conservazione dei RR.II. - servizio tecnico III - Div. VII, sulle attività esperite, al termine di ciascuna delle suddette fasi operative e sulla base di prospetti che saranno predisposti dalla suddetta Direzione centrale.

#### 5.7. Coordinamento delle operazioni

Per il coordinamento delle operazioni dell'intero processo revisionale, è stata istituita - presso la Direzione centrale del catasto dei servizi geotopocartografici e di conservazione dei RR.II. - una specifica commissione che opera attraverso tre distinti gruppi di lavoro.

Per le stesse finalità presso ciascuna Direzione compartimentale, dovrà essere istituita una apposita commissione presieduta dal Direttore compartimentale o da un dirigente da questi delegato, e composta da esperti in materia di estimo e catasto edilizio urbano. I nominativi dei soggetti designati dovranno essere resi noti a questa Direzione centrale ed agli uffici periferici interessati.

Le funzioni di responsabile del procedimento e di coordinamento delle attività presso ciascun ufficio provinciale, di norma, saranno assunte in prima persona dal dirigente; diversamente dovrà essere affidata ad un dirigente o funzionario particolarmente qualificato e professionalizzato.

Parimenti, dovrà essere designato un funzionario referente per i rapporti con la provincia, i comuni e le comunità montane, che potrà identificarsi anche con il funzionario responsabile del procedimento. Il nominativo del funzionario o dei funzionari sopra indicati dovranno essere comunicati agli enti suddetti, oltre che alla Direzione compartimentale competente.

Inoltre, saranno costituiti per ogni ufficio gruppi misti di lavoro, formati da tecnici ed operatori catastali ed erariali esperti di estimo urbano, anche al fine di una progressiva idoneizzazione dell'osservatorio dei valori immobiliari alle operazioni di revisione generale degli estimi e delle rendite catastali, nonché delle successive operazioni di aggiornamento a regime.

Le Direzioni compartimentali del territorio, ciascuna per la propria competenza, comunicheranno alla Direzione centrale del catasto i nominativi dei funzionari responsabili del procedimento, presso i dipendenti uffici periferici, nonché, ove diversi, dei referenti per gli enti locali. Dette Direzioni indiranno inoltre periodiche riunioni di coordinamento tra gli uffici dipendenti, al fine di verificare l'andamento dei lavori, l'unitarietà dei risultati e la coerenza soprattutto tra province confinanti. Le stesse Direzioni invieranno al Servizio tecnico III - Div. VII, della scrivente Direzione centrale, specifiche relazioni sull'andamento delle operazioni, a partire dal 30 gennaio p.v. e successivamente alle scadenze di ognuna delle fasi indicate nel paragrafo precedente per gli adempimenti a carico degli uffici periferici provinciali.

La Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e di conservazione dei RR.II. curerà il coordinamento delle Direzioni compartimentali per quanto concerne le direttive generali e in particolare per salvaguardare l'unitarietà delle operazioni e delle

risultanze sull'intero territorio nazionale.

## Allegato n. 1 FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

### SCHEMA DELLA METODOLOGIA INDIRECTA

Gli strumenti di base

Gli strumenti necessari alla formazione delle microzone sono in genere i seguenti:

- il quadro di unione dei fogli catastali;
- le statistiche catastali per foglio di mappa;
- una carta tecnica del suolo (ad esempio quella aerofotogrammetrica);
- il piano regolatore;
- dati sul patrimonio edilizio (ad esempio i dati del censimento);
- dati sui valori immobiliari per le destinazioni prevalenti.

vedi Fig. 1/1 - Quadro di unione dei fogli di mappa del comune con l'individuazione dei centri abitati

Nella figura 1/1 è stato schematizzato un quadro di unione dei fogli della mappa catastale di un comune qualsiasi, con l'individuazione attraverso apposita campitura, dei centri abitati, relativi al capoluogo e alle frazioni.

Di seguito vengono illustrate le linee guida per la formazione delle microzone, in base alla metodologia indiretta descritta al paragrafo 5.3. Viene analizzando in particolare il territorio del centro edificato del capoluogo; la stessa metodologia è direttamente trasferibile ai centri abitati secondari del comune, nonché al residuo territorio comunale (a prevalente destinazione rurale).

Formazione delle microzone per il centro abitato del capoluogo  
Con riferimento alla preliminare individuazione dei centri abitati, di cui alla figura 1/1, e segnatamente del centro abitato del capoluogo, sono da svolgere le seguenti operazioni:

1) una prima articolazione del territorio in base ai caratteri ambientali e storico-culturali. Nell'esempio in esame (figura 1/2) in cui sono rappresentati gli ambiti territoriali omogenei per i profili suddetti, rileva il solo centro storico;

vedi Fig. 1/2

2) una individuazione dei fogli di mappa, dei quali si ipotizza una eventuale suddivisione;

Le porzioni di foglio devono essere identificate con codice alfanumerico, costituito dal numero del foglio oggetto di frazionamento seguito da una lettera alfabetica (es. 23/A, 23/B, 23/C, ecc.). Inoltre si provvederà ad individuare su appositi prospetti le particelle ricadenti in questa zona. Nell'esempio in esame quest'attività, da esperire con le modalità già riportate nel testo delle istruzioni, è stata ipotizzata non necessaria;

3) aggregazione, sul quadro di unione, dei fogli di mappa (ovvero loro porzioni) in base ai caratteri posizionali (figura 1/3);

vedi Fig. 1/3

4) individuazione degli ambiti di omogenea destinazione urbanistica, in base alle previsioni del piano regolatore generale ovvero di altri strumenti vigenti nel comune oggetto di studio (figura 1/4).

vedi Fig. 1/4

Attraverso la sovrapposizione delle diverse mappature ottenute, si perviene ad una microzonizzazione di prima approssimazione (figura 1/5). Le microzone così definite presentano omogeneità nei caratteri

ambientali, posizionali, di destinazione urbanistica e storico-culturali.

vedi Fig. 1/5

Successivamente, ai fini della verifica di coerenza delle risultanze ottenute con i requisiti quantitativi previsti dal regolamento, si procede per ogni zona omogenea provvisoriamente definita (o per ogni foglio di mappa catastale in essa compreso):

- all'accertamento delle caratteristiche delle costruzioni e segnatamente della tipologia, epoca, stato di conservazione e destinazione dell'unità di riferimento. A titolo di esempio si riportano i seguenti prospetti:

Mz	Destinazione	Tipologia	Categoria
A	residenziale	palazzo storico	R/1
B	residenziale	palazzina	R/1
C	residenziale	case in linea	R/1
D	residenziale	ville e villini	R/2
E	direzionale	fabbricato a torre	T/7
F	artigianale	capannone	T/2

Tipologia	Epoca di costruzione	Stato di conservazione
palazzo storico	antica	mediocre
palazzina	vecchia	buono
case in linea	recente	buono
ville e villini	recente	buono
fabbricato a torre	nuova	ottimo
capannone	recente	buono

- alla individuazione dei valori dei fabbricati necessari alle verifiche, facendo ricorso all'osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio e ad altre fonti specializzate, nonché ad indagini dirette sul territorio.

Si ipotizzi di avere definito i seguenti valori per ogni zona o anche per ogni foglio di mappa (mil/mq):

Mz	VM min	VM max	VM medio
A	4,5	6,5	5
B	3,5	5,5	5,5
C	3	5	4
D	2	3	2,5
E	3,5	4,5	4

F	0,8	1,2	1,0
---	-----	-----	-----

- alla verifica dei requisiti, tenendo presente che i limiti del rapporto dei valori medi sono applicabili soltanto fra due microzone contigue aventi omogenea destinazione urbanistica:

a) verifica del requisito interno:

VM max/VM min 3/4 2 (o 3)

Mz	Destinazione	VM min	VM max	-----
		VM min		
A	residenziale	4,5	6,5	1,44
B	residenziale	3,5	5,5	1,57
C	residenziale	3	5	1,66
D	residenziale	2	3	1,50
E	direzionale	3,5	4,5	1,29
F	artigianale	0,8	1,2	1,50

Le zone distinte dalle lettere A, B e C, di analoga destinazione urbanistica, possono essere accorpate in un'unica microzona (A), risultando praticamente rispettato il limite del rapporto VM max/VM min (circa uguale a due).

Pertanto, in base a questa prima verifica, le microzone relative al centro abitato del capoluogo si riducono alle seguenti quattro (figura 1/6):

vedi Fig. 1/6

Mz	VM min	VM max	VM medio
A	3	6,5	4,5
D	2	3	2,5
E	3,5	4,5	4
F	0,8	1,2	1

b) Verifica del requisito esterno:

$\{(Vm\ sup - Vm\ inf.) / Vm\ inf\} \_ 30\% (o\ 20\%)$

Lo scostamento percentuale dei valori medi delle unità di riferimento in due microzone contigue di omogenea destinazione urbanistica non deve risultare inferiore al 30% (ed in casi eccezionali al 20%).

Mz	Destinazione	V medio	Scostamento
A	residenziale	4,5	--
D	residenziale	2,5	80 %

Per quanto sopra richiamato, la verifica deve essere effettuata limitatamente alle microzone A e D (di omogenea destinazione residenziale). Attesa la positività della stessa (in quanto lo scostamento è risultato dell'ordine dell'80%), nell'ambito principale del comune prefigurato risulta definita la microzonazione rappresentata nella figura 1/7.

vedi Fig. 1/7

Formazione delle microzone per il residuo territorio comune Estendendo la metodologia sopra illustrata all'intero territorio comunale, possono essere completate le operazioni di microzonazione dell'intero territorio comunale (figura 1/8).

vedi Fig. 1/8

Nell'esempio è stato ipotizzato un territorio, completamente uniforme per caratteristiche ambientali, ove i centri abitati minori costituiscono distinte microzone, mentre il territorio agricolo residuale individua un'unica ed ultima microzona.

Ipotesi di presenza di barriere naturali ed artificiali Nell'esempio di figura n. 1/9, sono state evidenziate le risultanze delle operazioni di microzonazione relative ad un contesto più articolato del territorio, con presenza cioè di barriere naturali ed artificiali. La barriera naturale nello schema prefigurato, può essere costituita da un fiume che separa due zone, una pianeggiante e l'altra collinare, ovvero da una linea di demarcazione naturale tra zona pedemontana e pianura. La barriera artificiale da una linea ferroviaria (ovvero da un asse autostradale).

vedi Fig. 1/9

Ai sensi del dettato regolamentare, le barriere naturali ed artificiali richiedono una specifica attenzione ed articolazione del territorio soltanto nei casi, in cui abbiano generato negli ambiti laterali una diversificazione dei caratteri, quantitativi e qualitativi, tali da giustificare l'assunzione di distinte microzone. Nello schema di figura 1/9, è stato di fatto ipotizzato il verificarsi delle suddette condizioni:

- nella zona rurale, nella quale sono state definite due microzone (nn. 8 e 9);
- nel centro abitato del capoluogo, per la zona direzionale e residenziale (nn. 10 e 11).

Di contro si è ipotizzato che la barriera artificiale non abbia provocato analoghi effetti nella zona artigianale e nel centro abitato minore.

Allegato n. 2

FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

SCHEMA DELLA METODOLOGIA DIRETTA

Formazione delle microzone per il centro abitato del capoluogo Con riferimento alla individuazione del centro abitato (di cui alla figura 1/1 dell'allegato n. 1), sono da eseguire le seguenti operazioni:

- delimitazione delle zone di omogeneo apprezzamento dei valori medi dei fabbricati di prevalente destinazione, cioè quella più ricorrente sul quadro di unione dei fogli catastali;
- individuazione in ogni zona dell'unità di riferimento, in base alla destinazione, alla tipologia edilizia, nonché all'epoca di costruzione e stato di conservazione;
- accertamento dei valori minimo e massimo delle unità immobiliari di riferimento (in base ad osservatori qualificati ed a dati accertati sul mercato);

- verifica per ciascuna microzona così definita dei requisiti quantitativi concernenti i valori interni ed esterni, conformemente a quanto già indicato nell'allegato 1.

Nella permanenza delle condizioni prefigurate nel suddetto allegato, si ipotizza di essere pervenuti ad una articolazione del territorio vicina a quella ottenuta con il metodo indiretto (figura 2/1).

vedi Fig. 2/1 - Zonizzazione del centro abitato eseguita sulla base dei valori dei fabbricati rilevati nelle singole zone per le unità di riferimento

a) Verifica del requisito interno:

$V_m \max / V_m \min \geq 2 \text{ (o } 3 \text{)}$

Mz	Destinazione	VM min	VM max	VM max / VM min
A	residenziale	3,5	5,5	1,86
B	residenziale	3	5	1,66
C	residenziale	2	3	1,50
D	direzionale	3,5	4,5	1,29
E	artigianale	0,8	1,2	1,50

Le zone A e B di omogenea destinazione urbanistica, possono essere accorpate, risultando rispettato il limite del rapporto VM max/VM min (circa uguale a due). Si ottengono così i seguenti nuovi ambiti:

Mz	Destinazione	VM min	VM max	VM MEDIO
A	residenziale	3	6,5	4,5
C	residenziale	2	3	2,5
D	direzionale	3,5	4,5	4
E	artigianale	0,8	1,2	1

Graficamente i risultati sono rappresentati nella figura 2/2.

b) Verifica del requisito esterno:

vedi Fig. 2/2

$\left\{ \frac{VM \text{ sup.} - VM \text{ inf.}}{VM \text{ inf.}} \right\} \leq 30\% \text{ (o } 20\%)$

Verifica dello scostamento percentuale dei valori medi delle unità immobiliari di riferimento nelle due microzone contigue di omogenea destinazione urbanistica.

Mz	Destinazione	V medio	Scostamento
A	residenziale	4,5	--
C	residenziale	2,5	80 %

Dalla verifica, affatto simmetrica a quella svolta nell'esempio sviluppato nell'allegato 1, trova conferma la correttezza della opzione operata a favore di due microzone (A, B), nonché la soluzione già individuata con la procedura indiretta per la zonizzazione del centro abitato principale (figura 2/3).

vedi Fig. 2/3

Allegato n. 3

FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

INDICAZIONI CIRCA LA DENOMINAZIONE DELLE MICROZONE

Per motivi di chiarezza e trasparenza, appare opportuno attribuire ad ogni microzona, oltre al numero cardinale identificativo nell'ambito del comune, anche una descrizione sintetica rappresentativa della specifica natura e del suo merito economico.

A) Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità (v. paragrafo 5.4 e figura 8 della istruzione)  
Per i comuni in esame, l'eventuale articolazione in microzone, può assumere di norma le seguenti definizioni:

- centro abitato del capoluogo;
- centro abitato delle frazioni;
- zona residuale agricola.

B) Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità

Nella fattispecie le microzone prodotte dalle operazioni di articolazione, ad esempio, possono assumere, le seguenti definizioni:

- centro storico (del capoluogo);
- zona centrale (del capoluogo);
- zona semicentrale (del capoluogo);
- zona periferica (del capoluogo);
- zona artigianale-industriale (del capoluogo);
- zona rurale;

ed, ove necessario, altre quali ad esempio:

- zona rurale costiera;
- zona rurale interna (ovvero pianeggiante, collinare, montana);
- centro storico di pregio;
- centro storico degradato;
- zona periferica (nord, est, ecc., ovvero nome proprio della località, con eventuale specificazione della tipologia, ad esempio estensiva in villini ovvero economica, popolare, intensiva, ecc.);
- centro storico della frazione di .....; - zona centrale della frazione di .....; - zona semicentrale della frazione di .....; - zona periferica della frazione di .....; - zona artigianale-industriale della frazione di .....

C) Comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani

Preliminarmente è opportuno ribadire come anche per questi comuni, di norma, non è necessaria la formazione di zone censuarie nell'ambito del territorio comunale. Infatti questa articolazione si giustifica solo in caso di disomogeneità macro-ambientale e socio-economica urbana, avente caratteri straordinari. In questo caso le zone censuarie potrebbero rappresentare distintamente le realtà del capoluogo, delle porzioni di territorio con spiccate vocazioni (turistiche, culturali, commerciali), nonché il residuo territorio. Nell'ambito della zona censuaria coincidente con l'intero comune ovvero con una porzione del medesimo possono essere adottate evidentemente tutte le denominazioni di cui alla precedente lettera B), cui molto verosimilmente debbono o possono aggiungersene altre, con riferimento ai valori storico-culturali dei siti, alle valenze commerciali, terziari e altro.

Ad esempio:

- centro storico di pregio delle zone di .....; -
- centro storico rione di .....; -
- residenziale di pregio del quartiere di .....; -

artigianale mista di .....; -  
borgata di .....; -  
.....

Allegato n. 4

DEFINIZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI  
STRUMENTI DI AUSILIO (MICROCOM)

A) ESEMPI DI DATI E STATISTICHE RELATIVI ALLA BANCA DATI  
CATASTALE OTTENIBILI CON LA PROCEDURA MICROCOM

Distribuzione delle U.I.U. per microzona, aggregate secondo i nuovi  
gruppi di categorie

vedi figura

Distribuzione delle U.I.U., per microzona, aggregate secondo i nuovi  
gruppi di categorie

vedi figura

Distribuzione delle U.I.U. per foglio, aggregate secondo i vigenti  
gruppi di categorie

vedi figura

Distribuzione delle U.I.U. per foglio, aggregate secondo i vigenti  
gruppi di categorie

vedi figura

B) PRINCIPALI MASCHERE INTERATTIVE DELLA PROCEDURA MICROCOM,  
PER L'ACQUISIZIONE DEI DATI RELATIVI ALLE SINGOLE MICROZONE

Dati descrittivi della singola microzona

vedi figura

Elenco dei fogli di mappa ricadenti nella singola microzona

vedi figura

Dati di mercato relativi alla singola microzona

vedi figura

Dati di toponomastica individuativi della singola microzona

vedi figura

C) LISTE PREIMPOSTATE PER LA COMPILAZIONE DEI DATI DESCRITTIVI DA  
ACQUISIRE CON LA PROCEDURA MICROCOM

```
+-----+ |
Ubicazione territoriale |
+-----+ |
|Centro storico | |Centrale | |Semicentrale | |Semiperiferica |
|Periferica | |Extraurbana | |Frazione |
+-----+ |
Zona di piano regolatore |
+-----+ |
|Storico, culturale, di pregio | |Di completamento residenziale,
commerciale, ecc. | |Di espansione residenziale | |Produttiva |
|Agricola | |Attrezzatura di interesse generale | |Attrezzatura di
interesse locale |
+-----+ |
```

Livello dei servizi |  
 +-----+  
 |Scadente | |Normale | |Buono | |Ottimo |  
 +-----+  
 Livello delle infrastrutture |  
 +-----+  
 |Scadente | |Normale | |Buono | |Ottimo | |Inesistente |  
 +-----+  
 Livello ambientale |  
 +-----+  
 |Scadente | |Normale | |Buono | |Ottimo |  
 +-----+  
 Stato di conservazione |  
 +-----+  
 |Normale | |Buono | |Ottimo | |Eterogeneo |  
 +-----+  
 Morfologia |  
 +-----+  
 |Pianura | |Zona pedecollinare | |Zona collinare | |Zona montana |  
 |Zona pedemontana | |Fascia litoranea |  
 +-----+  
 Livello socio-economico |  
 +-----+  
 |Elevato | |Medio | |Popolare |  
 +-----+  
 Tipologia edilizia prevalente |  
 +-----+  
Ville e villini		Fabbricati intensivi		Fabbricati non intensivi
	Strutture industriali		Strutture per servizi o commercio	
	Fabbricati per l'agricoltura			
+-----+				
Livello edilizio				
+-----+				
Pregiato		Civile		Economico
+-----+				
	Densità demografica			
+-----+				
Elevata		Media		Scarsa
+-----+				
Epoca media di costruzione				
+-----+				
Prima del 1900		Fino al 1945		Dal 1946 al 1970
1990		Dopo il 1990		
+-----+				
Struttura				
+-----+				
Muratura		Cemento armato		Mista
+-----+				
Toponimi				
+-----+				
Via		Viale		Vicolo
Lungomare		Salita		Ponte
Circonvallazione		Raccordo		Rampa
Piazzale				
+-----+				
Destinazione prevalente				
+-----+				
Residenziale		Negozii e botteghe		Laboratori artigianali,
 magazzini, locali | |Locali per esercizi sportivi | |Uffici o studi  
 privati | |Collegi, ricoveri, orfanotrofi, conventi, caserme | |Case  
 di cura ed ospedali | |Prigioni e riformatori | |Uffici pubblici,  
 scuole e laboratori scientifici | |Biblioteche, musei, gallerie |  
 +-----+

Allegato n. 5

FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

ESEMPI GUIDA PER LA FORMAZIONE DI MICROZONE CON STRALCIO  
DI TERRITORI DA UNO O PIU' FOGLI CATASTALI

Si ritiene utile esemplificare di seguito alcuni casi di aree territoriali molto ristrette - quali ad esempio quelle delimitate da un foglio catastale o porzione dello stesso - caratterizzate da una notevole disomogeneità delle condizioni ambientali, socio-economiche, ecc., rispetto all'ambito circostante, tali da suggerire una specifica analisi per valutare l'opportunità e/o necessità di promuovere la costituzione di una autonoma microzona (previo eventuale frazionamento del foglio catastale).

Un primo esempio, adattabile a molteplici situazioni di fatto, è riportato nella figura 5/1

vedi Fig. 5/1

In un ambito territoriale, costituito da nove fogli catastali, sufficientemente omogeneo e con destinazione prevalente delle unità immobiliari, può accadere che un foglio catastale si presenti disomogeneo a causa della prevalenza di una diversa destinazione (ad esempio, R/2, T/2, T/7, ecc.).

Nella figura n. 5/2 è stata rappresentata la distribuzione in termini percentuali delle unità immobiliari presenti nel foglio, in relazione alla destinazione funzionale.

vedi Fig. 5/2

Nella fattispecie si può evitare la scomposizione del foglio catastale, adottando, ad esempio, una delle due soluzioni di seguito illustrate (figure n. 5/3 e n. 5/4).

vedi Fig. 5/3

vedi Fig. 5/4

Con la prima soluzione (fig. 5/3), la disomogeneità a livello locale viene superata attraverso la definizione di una microzona che abbracci l'intero ambito territoriale (costituito da nove fogli) con prevalenza delle unità a destinazione residenziale e tipologia R/1. In questo caso potrà rendersi necessario un ampliamento dell'intervallo di classi di redditività, idoneo per recepire anche i livelli tariffari specifici del foglio atipico.

E' appena il caso di evidenziare che questa scelta si adatta perfettamente anche al caso in cui la destinazione prevalente delle unità immobiliari nel foglio oggetto di analisi coincida con quella dell'ambito territoriale circostante, ma sia caratterizzata da un differente livello di redditività. L'unica condizione è che risulti rispettato il limite di due (o tre) fissato dal regolamento per il rapporto tra i valori massimo e minimo.

In alternativa (soluzione rappresentata in figura 5/4), lo stesso obiettivo è perseguito attraverso la definizione di una specifica microzona costituita soltanto da un foglio, caratterizzato da disomogeneità.

Per questa seconda microzona sarà possibile rilevare il giusto merito reddituale sia delle unità immobiliari con destinazione prevalente (per esempio T/2), sia delle unità ascrivibili alla categoria R/1, che - come già accennato - potrebbero avere, in questo specifico ambito, un livello di redditività diverso da quello di unità similari site nella zona circostante.

Questa soluzione è da preferire rispetto alla prima, soprattutto se l'ambito interessato dalla seconda microzona si estende a più fogli catastali o porzioni di essi.

Appare comunque opportuno precisare come, in entrambe le soluzioni, si riesca ad apprezzare in misura corretta - attraverso un adeguato algoritmo di classamento - il giusto merito di tutte le unità immobiliari della zona.

In definitiva, da quanto sopra illustrato, trova conferma l'assunto che la necessità di scomporre il foglio catastale in più porzioni territoriali è determinata solo dalla impossibilità di potere rispettare i limiti imposti dal regolamento, in quanto, con la successiva attività di classamento, sarà sempre possibile attribuire ad ogni unità immobiliare il giusto merito di reddito catastale. Un caso in cui è indispensabile procedere al frazionamento di fogli catastali è quello ad esempio rappresentato nella figura n. 5/5, determinato dalla presenza di una barriera artificiale, che ha prodotto nel tempo una diversificazione dei caratteri nelle due zone laterali, e segnatamente una forbice, nei valori immobiliari, superiore al limite regolamentare, ancorché riferiti alla stessa destinazione prevalente. Il mancato rispetto di detto limite impone la suddivisione dei fogli catastali interessati in due porzioni ciascuna delle quali confluirà in una specifica microzona.  
vedi Fig. 5/5

Nell'esempio di figura 5/5 è stata riportata volutamente una situazione limite.

Nelle realtà urbane, di frequente, la barriera artificiale determina un diverso apprezzamento di valore per le unità immediatamente a ridosso della barriera stessa, site in entrambi gli ambiti laterali. Nel caso in cui i valori che si registrano in questa fascia risultino contenuti nel rapporto 1-3 (previsto dal regolamento), non sarà necessario frazionare alcun foglio di mappa, ma, eventualmente, potrà essere valutata l'opportunità di formare una microzona di frontiera che comprenda proprio i fogli a cavallo della barriera (e quelli limitrofi interessati), allo scopo di apprezzare in modo specifico i valori immobiliari della fascia medesima rispetto a quelli espressi dalle due microzone adiacenti (figura n. 5/6).

vedi Fig. 5/6

Allegato n. 6

FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLE ATTIVITA' RELATIVE ALLA FORMAZIONE  
DELLE MICROZONE ED ALLA REVISIONE DELLE ZONE CENSUARIE

Convocazione di conferenze istruttorie di servizi con la partecipazione di uffici provinciali del Dipartimento del territorio, province, comuni, comunità montane.

I comuni acquisiscono il software prodotto dall'amministrazione ed ogni altra documentazione cartacea necessaria.

I comuni sentono il parere degli uffici provinciali del Dipartimento del territorio.

I comuni adottano la deliberazione sulle microzone entro il 27 febbraio 1999.

I comuni, entro 15 giorni dalla data della delibera, trasmettono agli uffici provinciali a mezzo raccomandata copia della delibera.

Gli uffici provinciali, entro il 27 giugno 1999 (120 giorni a decorrere dal 28 febbraio 1999), provvedono per i comuni inadempienti, alla delimitazione delle microzone ed inviano gli atti ai comuni interessati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. L'ufficio provinciale od il comune, hanno facoltà entro 30 giorni dalla ricezione della delibera comunale o della determinazione dell'ufficio, di formulare osservazioni alla commissione censuaria provinciale, in merito alla violazione dei criteri.

La commissione censuaria provinciale, in caso di dissenso tra i comuni ed uffici provinciali, entro i successivi 60 giorni definisce in via definitiva le microzone.

Gli uffici provinciali sentono il parere delle amministrazioni provinciali e provvedono alla revisione delle zone censuarie esistenti, sulla base delle microzone.

N.B. Tutte le attività sopra descritte devono essere formalizzate mediante comunicazioni da conservare agli atti d'ufficio.

---

---