

PROCEDURA DI SELEZIONE PER I PASSAGGI TRA LE AREE PROFESSIONALI
Art.15 del C.C.N.L. del 16.02.1999
Profilo capotecnico

Catasto e mercato immobiliare: confronto dei valori delle abitazioni in Italia

a cura di:
geom. Stefano Cenciarelli



Roma, li 25/10/2006



Indice

1 Introduzione.....	2
2 Aspetti metodologici.....	4
3 Confronto valore catastale e di mercato.....	5
3.1 Confronto valore catastale e di mercato per macroaree.....	6
3.2 Confronto valore catastale e di mercato per provincia.....	8
3.3 Confronto valore di mercato e valori catastali per comune.....	10
3.4 Confronto valore di mercato e valori catastali per metropoli e <i>hinterland</i>	12
Brevi conclusioni.....	15

Indice delle tabelle e delle figure

Tabella 1 elaborazione nazionale.....	5
Tabella 2 elaborazione nazionale per classi di comuni.....	5
Tabella 3 elaborazione nazionale per aree geografiche.....	5
Tabella 4 comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti distinti per aree geografiche.....	6
Tabella 5 comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti distinti per aree geografiche.....	6
Tabella 6 comuni con popolazione tra 25.000 e 50.000 abitanti distinti per aree geografiche.....	7
Tabella 7 comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti distinti per aree geografiche.....	7
Tabella 8 comuni con popolazione superiore ai 250.000 abitanti distinti per aree geografiche.....	7
Figura 1-1 numero indice del conto economico per aree geografiche.....	2
Figura 1-2 dinamica del valore mediano della ricchezza familiare per area geografica.....	3
Figura 1-3 valori al metro quadro delle abitazioni di residenza 1995-2004.....	3
Figura 2-1 rapporto tra valore di mercato e valore catastale per province e capoluoghi.....	8
Figura 2-2: capoluoghi di provincia - confronto tra differenziali "rendite catastali e valori di mercato" a mq....	9
Figura 2-3: comuni- confronto tra differenziali rendite catastali a mq e differenziali valori di mercato a mq. .	10
Figura 2-4: rapporto tra valore di mercato e valore catastale per tutti i comuni.....	11
Figura 2-5: Milano e <i>hinterland</i> , rapporto valore di mercato su valore catastale.....	12
Figura 2-6: Roma e <i>hinterland</i> , valore medio di mercato su valore medio catastale.....	13
Figura 2-7: Napoli e <i>hinterland</i> , valore medio di mercato su valore medio catastale.....	13
Figura 2-8: Palermo e <i>hinterland</i> , valore medio di mercato su valore medio catastale.....	14
Figura 2-9: Torino e <i>hinterland</i> , valore medio di mercato su valore medio catastale.....	14
Figura 2-10: Genova e <i>hinterland</i> , valore medio di mercato su valore medio catastale.....	15



1 Introduzione

Il presente studio, analizza gli scostamenti territoriali esistenti tra i valori di mercato ed i valori catastali limitatamente al settore residenziale.

I primi sono quelli determinati ai fini dell'applicazione del comma 335, art. 1 della legge n° 311 del 30 dicembre 2004. Per quanto concerne i valori catastali si fa riferimento al valore imponibile ai fini ICI (rendita catastale moltiplicata per 105). Poiché questi ultimi dipendono da tariffe d'estimo calcolate sui valori di mercato del biennio 1988/89 (periodo censuario di riferimento della revisione degli estimi 1992), mentre i valori di mercato si riferiscono al 2004, il confronto consente di osservare, implicitamente, la variazione dei valori (dei prezzi) intervenuta nell'intero periodo 1988-2004. Peraltro, nel confronto è implicito anche un effetto composizione dovuto al non sempre coerente classamento in catasto del patrimonio residenziale.

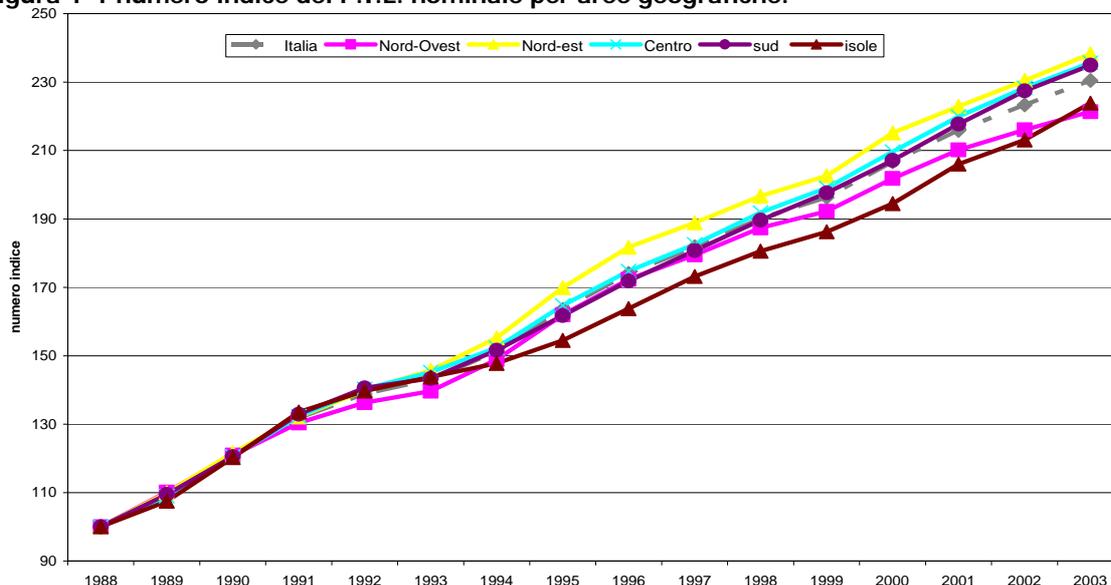
In effetti, già nel 1988 esistevano singolari *gap* come livello del rapporto tra valore di mercato e valore catastale con riferimento a particolari unità abitative (per esempio quelle classate nella categoria A/5). Per tali unità il divario nel tempo, è senz'altro aumentato. Il confronto, dunque tra i valori di mercato 2004 ed i valori catastali ancorati al 1988, mette in luce in modo inscindibile due fenomeni diversi: A) Il mutamento sia assoluto che relativo intervenuto a seguito dell'andamento di mercato nei diversi territori. B) La persistenza di *gap* di livello, dovuto alla mancata revisione dei classamenti esistenti fin dal 1988.

Riguardo al primo punto, si deve anzitutto osservare che il mercato immobiliare dal 1989 ad oggi ha avuto tre cicli immobiliari, registrando dei mutamenti nel comportamento di mercato delle tipologie abitative nei vari territori. Vi è stata infatti, una crescita fino al 1992-93 un successivo raffreddamento fino al 1996/97 e la successiva crescita iniziata dal 1998 e che a tutt'oggi non si è fermata, pur se negli ultimi due anni si assiste ad una flessione nella dinamica della crescita.

Nel 1996, con la legge finanziaria per il 1997, vi fu l'aumento del 5% delle rendite volto ad attenuare lo scostamento tra il valore di catastale e quello di mercato. Tuttavia tale norma, generalizzata a livello nazionale, non ha tenuto conto dei mutamenti nelle varie realtà territoriali, generando sì un recupero rispetto al valore di mercato, ma, essendo la crescita dei valori non omogenea da una realtà territoriale ad un'altra, ha creato una sperequazione nel recupero del valore catastale rispetto a quello di mercato.

Per inquadrare meglio il periodo considerato conviene osservare l'andamento dell'economia italiana e l'andamento della ricchezza delle famiglie, rispetto alla media nazionale, in modo da avere un'idea su come sia aumentata nelle varie aree geografiche la disponibilità finanziaria delle famiglie, che ovviamente influenza anche la possibilità di acquisto dell'abitazione di residenza.

Figura 1-1 numero indice del P.I.L. nominale per aree geografiche.



Fonte Istat nostra elaborazione su conti economici regionali

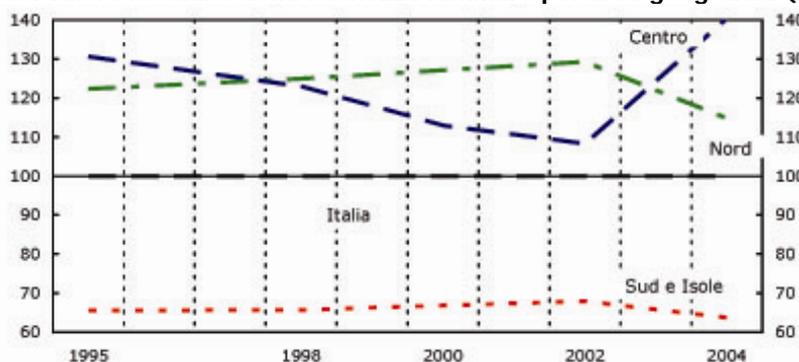


Nella Figura 1-1 è stato riportato il numero indice del prodotto interno lordo nominale dal 1988 al 2003 delle singole regioni aggregate per aree geografiche. Dal grafico si evince l'andamento delle varie aree geografiche a partire da un anno base che in questo caso è il 1988.

Si può notare che nel periodo in esame si è registrato un incremento medio di circa il 130% a livello nazionale. Anche se le varie aree geografiche denotano un incremento simile, bisogna dire che il nord-ovest e le isole risultano essere cresciute sotto media. Per il nord-ovest il "declino" interviene con il 1998, mentre per le isole la frenata interviene nel 1994 e nel 1999.

Nella figura successiva invece, è rappresentata la ricchezza media delle famiglie per aree geografiche dal 1995 al 2004. Questo grafico, pur se è per un periodo temporale limitato, rende l'idea di come nel sud e nelle isole le famiglie dispongano di minori livelli di ricchezza nei confronti sia del nord sia del centro. A partire dal 1998 il differenziale nella ricchezza mediana tra nord e centro è favorevole al nord e in forte crescita, ma nell'ultima rilevazione, con un incremento (rispetto al 2002) del livello mediano di quasi il 30%, il centro recupera, e incrementa i valori del 1995 superando addirittura la ricchezza media del nord che risulta in controtendenza rispetto al centro, questa dinamica è sostanzialmente attribuibile alla forte crescita del valore degli immobili (vedi Figura 1-13).

Figura 1-2 dinamica del valore mediano della ricchezza familiare per area geografica (n°indice Italia=100).



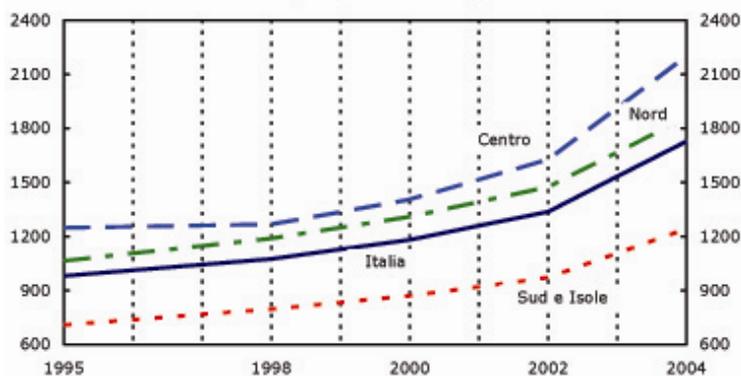
Fonte Banca d'Italia: Indagine sul bilancio delle famiglie 2004

Dal grafico precedente, si può evincere come è distribuita la ricchezza delle famiglie al 2004. Per il nord anche se la ricchezza è superiore al valore mediano (Italia), è inferiore al 1995, il sud e le isole, denotano lo stesso andamento, ma diminuiscono il differenziale che di per se è notevolmente inferiore alla media (circa il 60%), mentre nel centro s'incrementano i già buoni risultati di partenza arrivando ad un differenziale del 140%.

La stessa considerazione si può estrapolare dalla figura successiva dove sempre dal 1995 al 2004 si osserva la crescita dei prezzi relativi alle abitazioni e, come per il dato precedente, l'incremento massimo lo troviamo al centro, mentre sia il nord sia il sud e le isole registrano una leggera flessione a partire dal 1998 che aumenta leggermente a partire dal 2002.

Figura 1-3 valori al metro quadro delle abitazioni di residenza 1995-2004.

(euro, valori correnti)



Fonte Banca d'Italia: Indagine sul bilancio delle famiglie 2004



In definitiva, nell'arco degli ultimi anni anche se l'economia è cresciuta progressivamente per tutte le aree geografiche, la ricchezza delle famiglie ha mostrato degli andamenti diversi, premiando il centro soprattutto negli ultimi anni (negli anni precedenti, mentre le altre aree geografiche aumentavano il differenziale, al centro diminuiva, ma questo andamento si è invertito a partire dal 2002).

Tutti questi dati, come vedremo, si rispecchiano nel rapporto tra valore di mercato delle abitazioni e relativi valori catastali.

2 Aspetti metodologici

I dati utilizzati nel presente studio, sono stati determinati, come si è già detto, per l'applicazione del comma 335¹ della legge n° 311 del 30/12/2004 (legge finanziaria 2005) riguardanti tutte le tipologie abitative censite in catasto, partendo dalla categoria catastale A/1 alla categoria catastale A/11 (ad esclusione della categoria A/10 che è relativa agli uffici).

Di seguito si illustrano significati e modalità di determinazione delle variabili utilizzate.

- 1) **Tipologie abitative dei dati utilizzati.** Categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6 integrate dalle categorie A/7 e A/8, A/1 e A/9, e A/11 (categorie marginali) qualora all'interno delle microzone tali categorie raggiungano il coefficiente del 10% dello *stock*.
- 2) **Come si determina la rendita catastale a mq.** La rendita catastale a mq, si determina dividendo la rendita totale (delle unità considerate) del comune per la superficie totale (stimata)
- 3) **Come si determina il VC.** Il valore catastale a mq si ottiene moltiplicando la rendita catastale a mq per 105.
- 4) **Come si determina il Vmp.** Il valore medio di mercato a livello comunale, si è ottenuto considerando per ogni microzona catastale la media dei valori centrali della tipologia prevalente + civile ed economica, ponderandolo per *stock* (valutato) di microzona catastale (i dati di *stock* per microzona catastale sono stati forniti esclusivamente per i capoluoghi di provincia, per i comuni non capoluogo, si è calcolata la media aritmetica dei valori centrali suddetti)
- 5) **Come si determina il DVMC.** Il dvmc è il rapporto tra valore medio di mercato a mq e valore catastale a mq.
- 6) **Superficie totale calcolata.** Calcolo effettuato considerando la superficie media per vano (vano medio) che risulta per le u.i. con superficie e considerandola uguale per tutti i vani, per cui la superficie calcolata è = sup. vano medio * n° vani.
- 7) **Come si determina il differenziale delle rendite a mq.** Il differenziale delle rendite a mq si ottiene dividendo ogni rendita a mq per la rendita a mq minore.
- 8) **Come si determina il differenziale dei valori di mercato a mq.** Il differenziale dei valori di mercato a mq si ottiene dividendo ogni valore di mercato a mq per il valore di mercato minore.
- 9) **Come sono determinate le classi demografiche per comuni.**
 Comuni con popolazione residente inferiore od uguale a 5.000 abitanti.
 Comuni con popolazione residente compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti.
 Comuni con popolazione residente compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti.
 Comuni con popolazione residente compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti.
 Comuni con popolazione residente superiore ai 250.000 abitanti.

¹ La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato e' aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.



3 Confronto valore catastale e di mercato.

I dati disponibili consentono di avere una fotografia del divario ad oggi esistente tra valori catastali e valori di mercato, mediante il rapporto per singolo comune tra il valore di mercato medio e il valore catastale medio (tutti al mq) che chiameremo differenziale valore di mercato-catastale (*dvmc*).

Innanzitutto si può osservare che a livello nazionale, si evidenzia un differenziale di 2,93. E' da segnalare che il peso dei capoluoghi² e centri maggiori, è significativo sia sui valori medi di mercato che catastali, in quanto le varie operazioni sono state effettuate ponderando valori elementari con la superficie (stimata) di tutte le unità immobiliari dei comuni presi in considerazione.

Tabella 1 elaborazione nazionale³

	Valore di mercato medio al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
Italia	1.296	443	2,93

Fonte agenzia del territorio (d'ora in avanti AdT)

Per quanto riguarda la distribuzione per classi di comuni a livello nazionale, si può vedere come il *dvmc* tende ad aumentare al diminuire dell'ampiezza demografica del comune. Inoltre come si nota nella tabella 2, sembrano esistere due gruppi, da un lato i comuni fino a 25.000 abitanti che mostrano un differenziale intorno a 3; dall'altra i comuni con più di 25.000 abitanti che registrano un differenziale intorno a 2,87.

Tabella 2 elaborazione nazionale per classi di comuni.

Italia	U.I.U.	Valore di mercato medio al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
meno di 5.000 abitanti	21,54%	845	282	3,00
da 5.000 a 25.000 abitanti	32,91%	1.116	371	3,01
da 25.000 50.000 abitanti	12,59%	1.278	446	2,87
da 50.000 a 250.000 abitanti	16,93%	1.415	491	2,88
oltre 250.000 abitanti	16,03%	2.293	800	2,87

Ns elaborazione su dati AdT

Anche per quanto riguarda le aree geografiche risultano delle macro-aggregazioni, infatti il nord-est, il nord-ovest ed il centro registrano un *dvmc* intorno al 3, mentre il sud e le isole si attestano su un *dvmc* tra 2,64 e 2,73.

Tabella 3 elaborazione nazionale per aree geografiche

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
nord-est	16,56%	1359	452	3,00
nord-ovest	28,48%	1450	486	2,98
centro	19,34%	1740	572	3,04
sud	23,31%	943	346	2,73
isole	12,31%	803	305	2,64

Ns elaborazione su dati AdT

² I capoluoghi, sono l'1,3% dei comuni presi in esame, ma la loro superficie (di u.i.u.) è pari al 27,4% del totale.

³ N.B. Le elaborazioni sono state effettuate su 7584 comuni, poiché è stato necessario eliminare quei comuni con valori troppo differenti dalla media oltre alle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste.



3.1 Confronto valore catastale e di mercato per macroaree.

Sono stati analizzati, i dati incrociando la dimensione demografica con l'area geografica. La Tabella 4 mostra i *dvmc* per i comuni con meno di 5.000 abitanti

Si riscontrano dei differenziali bassi nelle isole e nel nord est, mentre il nord-ovest ha il differenziale più alto. Qui il sud pur denotando a livello nazionale il valore medio catastale più basso e sebbene anche il valore medio di mercato sia il più basso, in questa classe demografica registra un elevato *dvmc* (3,24).

Tabella 4 comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti distinti per aree geografiche.

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq ⁴	Valore Catastale al mq ⁵	Vmp/VC ⁶
nord-est	911.759	870	307	2,83
nord-ovest	2.486.864	1.050	315	3,34
centro	821.935	895	294	3,05
sud	1.481.095	541	220	3,24
isole	656.795	578	225	2,57
Totale	6.358.448	845	282	3,00

Ns elaborazione su dati AdT

Nei comuni della seconda classe di abitanti (5.000-25.000 abitanti), è sempre il Nord-ovest ad avere il differenziale maggiore, del tutto simile ai comuni della classe demografica inferiore. Il centro, mantiene un *dvmc* sopra il 3, mentre il Sud in questo caso, è quello che registra il differenziale minore (2,54).

Tabella 5 comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti distinti per aree geografiche.

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
nord-est	2.079.334	1.198	406	2,95
nord-ovest	2.533.856	1.432	427	3,35
centro	1.538.284	1.342	418	3,21
sud	2.392.001	749	295	2,54
isole	1.168.465	688	268	2,57
Totale	9.711.940	1.116	371	3,01

Nostra elaborazione su dati AdT

Oltre ai comuni maggiori ricadono nella terza classe (25.000-50.000 abitanti) 17 capoluoghi di provincia. Anche in questo caso, come nei due precedenti, è il nord-ovest a registrare il differenziale maggiore. Tuttavia in questo caso i valori diminuiscono, infatti, il centro in questa classe riduce il *gap* con il nord-ovest. Le isole, in questa classe, registrano il differenziale minore rispetto a tutte le classi finora analizzate, mentre il sud e il nord-est si attestano su differenziali inferiori sia alla media nazionale sia a quella della classe.

⁴ Il valore medio di mercato, è stato calcolato moltiplicando il valore medio comunale per la quota della superficie comunale, la somma di tutto, è stata divisa per la superficie totale dell'area geografica.

⁵ Il valore medio catastale è stato calcolato moltiplicando la rendita a mq*105.

La rendita a mq, è stata calcolata dividendo la somma delle rendite catastali per area geografica, per la superficie totale dei comuni nell'area geografica.

⁶ Le 5 classi delle cartine tematiche, sono: 1) 2,32-2,5; 2) 2,5-2,75; 3) 2,75-3,0; 4) 3,0-3,25; 5) 3.25-3,51



Tabella 6 comuni con popolazione tra 25.000 e 50.000 abitanti distinti per aree geografiche.

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
nord-est	377.395	1.529	542	2,81
nord-ovest	902.642	1.625	541	3,07
centro	857.942	1.529	504	3,05
sud	976.961	956	353	2,75
isole	601.549	786	314	2,47
Totale	3.716.489	1.278	446	2,87

Ns elaborazione su dati AdT

In questa classe di comuni, sono i capoluoghi (67 su 121 comuni) che determinano principalmente le medie di valori. Si pensi che i capoluoghi da soli, registrano quasi il 70% di tutta la superficie. In questa classe, è il centro, trainato dalla Toscana (9 capoluoghi più 3 comuni su 28 complessivi) che registra il differenziale maggiore, mentre le isole registrano il differenziale minore in assoluto.

Tabella 7 comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti distinti per aree geografiche.

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
nord-est	1.028.034	1.638	553	2,96
nord-ovest	908.343	1.665	566	2,94
centro	989.165	1.624	509	3,19
sud	1.460.060	1.196	439	2,72
isole	611.160	902	388	2,32
Totale	4.996.762	1.415	491	2,88

Ns elaborazione su dati AdT

Di tutte le classi esaminate, quella che contiene i comuni con popolazione superiore ai 250.000 abitanti, denota degli scostamenti accentuati su quasi tutto il territorio nazionale, ed in particolare in questo caso, a differenza degli altri casi, è il nord-est l'area geografica che manifesta gli scostamenti maggiori, ottenendo un differenziale superiore a 3,5 (si pensi che nelle altre classi di comuni, non raggiunge mai il 3), anche le isole ed il sud manifestano lo stesso andamento, mentre il nord-ovest registra in questa classe il differenziale minore, che come vedremo avanti è influenzato soprattutto da Torino e da Genova.

Tabella 8 comuni con popolazione superiore ai 250.000 abitanti distinti per aree geografiche.

Aree geografiche	U.I.U.	Valore medio di mercato al mq	Valore Catastale al mq	Vmp/VC
nord-est	489.793	2.573	732	3,51
nord-ovest	1.574.559	2.040	860	2,37
centro	1.502.997	2.945	1.011	2,91
sud	569.682	2.152	635	3,39
isole	592.904	1.187	364	3,26
Totale	4.729.935	2.293	800	2,87

Ns elaborazione su dati AdT



In definitiva, anche se i comuni con ampiezza demografica minore denotano un *dvmc* più alto, si può affermare che l'escursione percentuale tra le varie classi è molto simile soprattutto nel centro (che conferma con *dvmc* superiori a 3 in quattro delle cinque classi di comuni, mentre nell'ultima, si mantiene poco al di sotto), mentre il dato interessante è che il nord ovest, con un *dvmc* alto ma decrescente all'aumentare dell'ampiezza demografica, mostra il *dvmc* più basso in assoluto nella classe con i comuni con più di 250.000 abitanti. Al contrario il nord-est denota nell'ultima classe il *dvmc* maggiore. Le isole osservano lo stesso comportamento del nord-est, mentre il sud, anche se nell'ultima classe denota il suo *dvmc* massimo, nei comuni più piccoli segna un *dvmc* di poco inferiore.

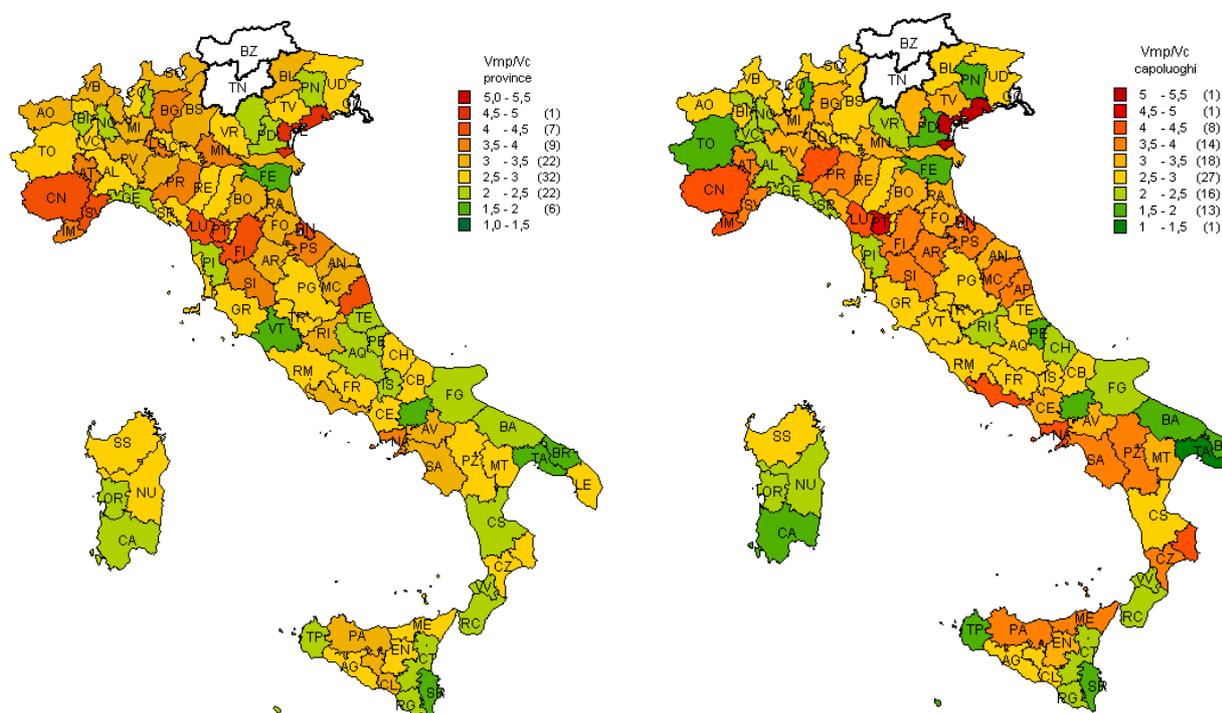
3.2 Confronto valore catastale e di mercato per provincia.

La Figura 3-1 permette di visualizzare i livelli di *dvmc* per provincia e per capoluogo. Si osserva anzitutto che sono 17 le province con un differenziale maggiore della media nazionale e in particolare, la provincia di Venezia, registra il differenziale massimo (4,93).

Solo una provincia (Napoli) al sud registra un *dvmc* superiore alla media nazionale mentre il differenziale più basso in assoluto lo registra la provincia di Taranto (1,54).

Passando ad un'analisi a livello capoluogo, vediamo l'influenza generalizzata degli stessi sulla provincia. Ad esempio, Venezia traina verso l'alto tutta la provincia con il differenziale massimo (5,43), anche Pistoia e Lucca in Toscana trainano il differenziale verso l'alto, stesso discorso anche se più limitato per la provincia di Rimini, mentre Firenze, Ascoli Piceno e Savona si attestano su un differenziale minore di quello della provincia. Il caso limite tra i differenziali maggiori, è rappresentato da Cuneo, dove sia il capoluogo sia l'intera provincia hanno il rapporto dei valori equivalente.

Figura 3-1 rapporto tra valore di mercato e valore catastale per province e capoluoghi.



Ns elaborazione su dati AdT

L'influenza maggiore da parte dei capoluoghi sulla provincia, è registrata nelle grandi metropoli⁷ italiane, di cui parleremo nel paragrafo successivo, (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e

⁷ Le metropoli, sono le 6 città con più di 500.000 abitanti.



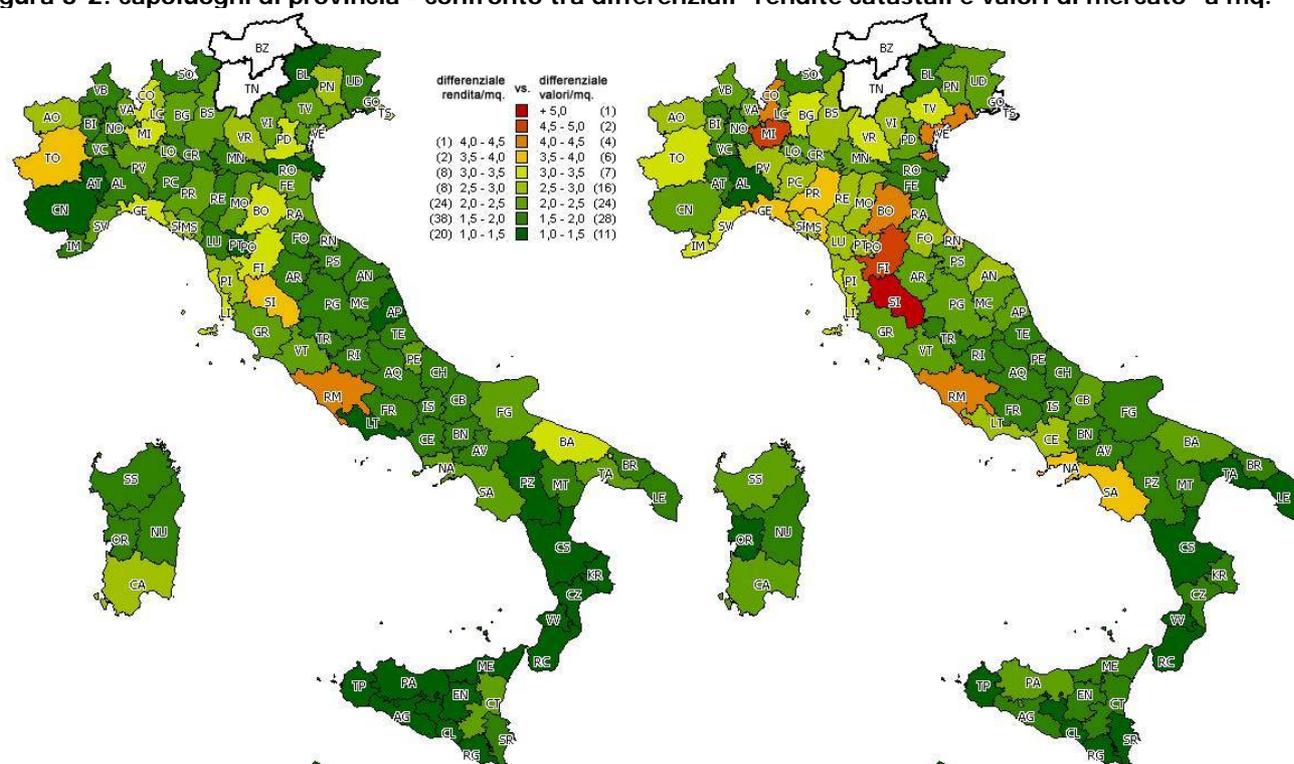
Genova) dove, si verifica una situazione particolare, ossia le metropoli del nord, influenzano la provincia abbassando il differenziale (essendo più basso sia per Milano, sia per Torino e Genova), mentre le altre 3 metropoli (Roma, Napoli e Palermo), influenzano verso l'alto il differenziale tra valore di mercato e valore catastale.

Nella Figura 3-2, sono rappresentati sempre per i capoluoghi, i differenziali minimi⁸ delle rendite catastali e dei relativi valori di mercato al mq. Per quanto riguarda il differenziale della rendita a mq, il capoluogo su cui è stato quotato lo stesso è Vibo Valentia (valore 1), mentre per quanto riguarda il valore di mercato è Taranto.

Si può osservare che il differenziale della rendita è massimo a Roma seguita da Torino e Siena, mentre il differenziale diminuisce a Milano, Genova e ancor di più a Napoli e soprattutto a Palermo dove si attesta nella classe minima. Oltre alle città metropolitane, possiamo sempre vedere nella cartina che ad eccezione di Bari, nel sud e nella Sicilia il differenziale rimane costantemente nelle classi inferiori, cosa che succede anche nella dorsale appenninica e lungo il mar Adriatico, mentre al Nord e nella Toscana la distribuzione nelle classi è a macchia di leopardo.

Analizzando invece la cartina tematica relativa al differenziale dei valori di mercato, si conferma che il sud si posiziona nelle classi più basse, ma, in questo caso, i capoluoghi campani che affacciano sulla costa denotano dei differenziali più alti. Anche per la dorsale appenninica e per il tratto lungo il mar adriatico si confermano le considerazioni fatte per il differenziale delle rendite, anche se complessivamente si nota una leggera accentuazione dei differenziali. Passando ai capoluoghi del Nord, si conferma la distribuzione a macchia di leopardo e anche in questo caso si notano molti differenziali che aumentano nelle classi più alte. Ad esempio, Milano arriva nella classe 4,5-5 (differenziale rendite 3-3,5) lo stesso anche se in maniera inferiore dicasi per Genova, mentre Torino scende di una classe. In Toscana, oltre a Siena, compare anche Firenze nelle classi più alte, mentre gli altri capoluoghi pur aumentando il differenziale, si mantengono su livelli intermedi.

Figura 3-2: capoluoghi di provincia - confronto tra differenziali "rendite catastali e valori di mercato" a mq.



Ns elaborazione su dati AdT

Complessivamente, possiamo affermare che al sud, coerentemente con la minore crescita della ricchezza familiare segnalata dalle indagini di Banca d'Italia, i valori delle abitazioni hanno registrato

⁸ Per differenziali minimi, s'intende il rapporto di tutte le rendite e dei valori di mercato rispetto alla quotazione minima.



una crescita notevolmente inferiore rispetto al centro nord, dove ad eccezione della dorsale appenninica e della costa adriatica i capoluoghi hanno avuto dei differenziali valori di mercato medio alti e in alcuni casi notevolmente superiori a tutti gli altri capoluoghi.

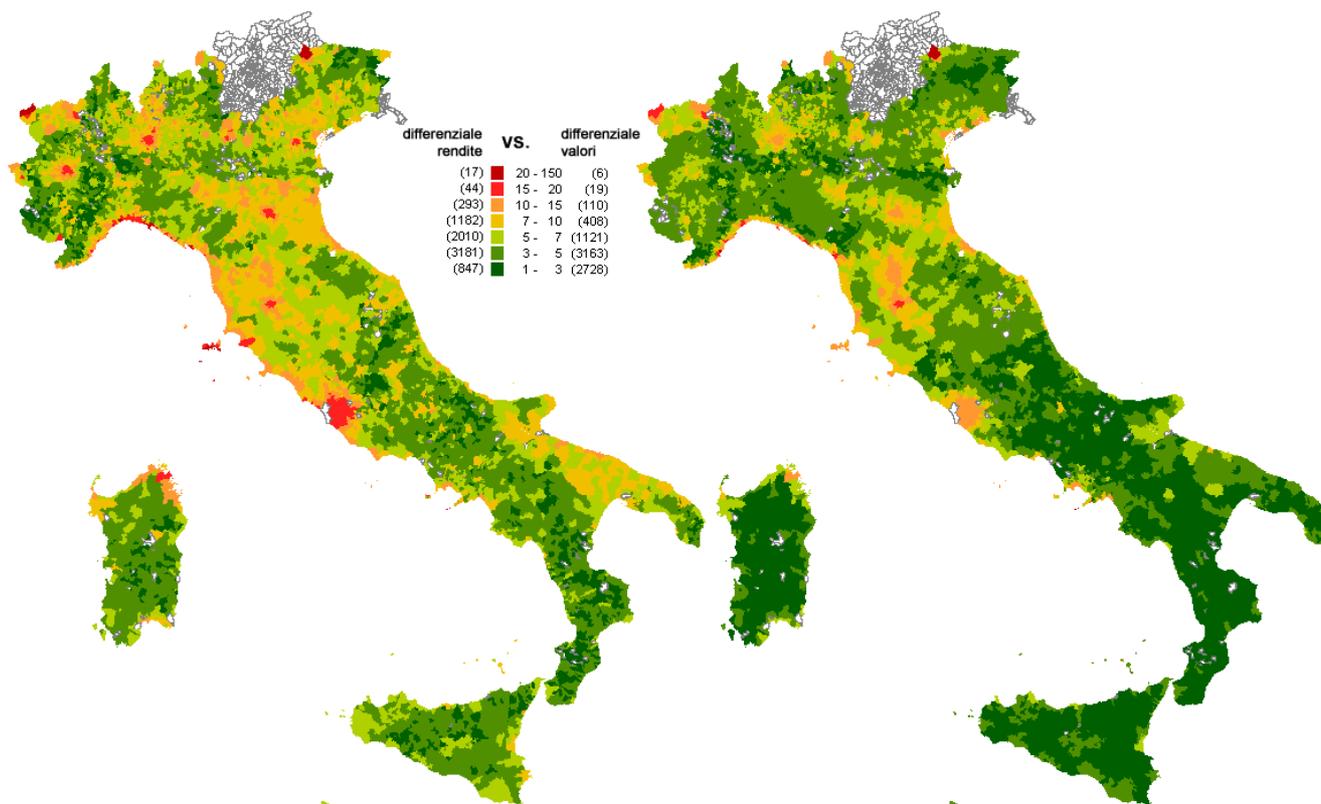
Peraltro è ovvio che occorre una certa cautela a trattare questi dati, in quanto bisogna sempre tener conto che i valori di mercato sono medi e che all'aumentare dell'estensione della città, il peso della media risente di un abbassamento dovuto proprio all'aumentare delle microzone diverse dal centro.

3.3 Confronto valore di mercato e valori catastali per comune.

In questo paragrafo, l'analisi in oggetto ha un dettaglio maggiore, infatti, nelle cartine tematiche seguenti, le analisi sono effettuate a livello comunale.

Iniziando ad esaminare le cartine tematiche seguenti, si ha un'immagine molto dettagliata di come in Italia si distribuiscono i differenziali comunali. Come si può notare nella legenda concernente le cartine tematiche, il differenziale massimo arriva ad una quota maggiore a 20, mentre lo stesso dato a livello provinciale e capoluoghi, si ferma ad un massimo di 4,5 per le rendite, e più di 5 per i valori di mercato. Il tutto è giustificato dal fatto che a livello comunale il differenziale minimo si registra a pari merito in 3 comuni: Baselice (BN), Monterosso Calabro (VV) e S. Costantino Calabro (VV), mentre il valore di mercato minimo è localizzato al Nord nella provincia di Cuneo (Elva). Il cambio delle scale, deriva proprio dall'influenza del capoluogo e dei comuni principali che portano verso l'alto le due medie.

Figura 3-3: comuni- confronto tra differenziali rendite catastali a mq e differenziali valori di mercato a mq.



Ns elaborazione su dati AdT

Entrando nel dettaglio delle cartine tematiche si può notare a colpo d'occhio che quella riferita alle rendite, evidenzia sempre il sud con i differenziali minori ad eccezione della Puglia che mostra scostamenti abbastanza rilevanti, si conferma la dorsale appenninica anche se un po' a macchia di leopardo, mentre tutte le località turistiche costiere del centro e del nord, ovviamente, mostrano differenziali alti. Anche nelle isole, i centri turistici mostrano dei differenziali alti, in definitiva nella



determinazione delle rendite catastali, si è tenuto conto della significatività della vocazione turistica dei comuni sia costieri sia dell'entroterra.

Nella cartina tematica di destra, relativa al valore di mercato, si nota una distribuzione nelle classi maggiori sempre per i comuni a vocazione turistica e soprattutto per le aree metropolitane del nord e del centro.

Nella cartina tematica Figura 3-4 si conferma come per i casi precedentemente esaminati il differenziale minimo (*dvmc*) nel Sud con l'eccezione di alcuni comuni soprattutto nella provincia di Napoli e di Lecce, passando al centro, il *dvmc* inizia ad aumentare di valore, raggiungendo nelle province di Ascoli Piceno, Siena, Firenze, Pistoia e Lucca valori elevati, mentre nelle province di Viterbo e Pisa si registrano i valori minimi del centro. Passando al nord, si vede la solita distribuzione dei valori a macchia di leopardo, ma ad eccezione della provincia di Ferrara, si registrano differenziali molto alti, soprattutto in Piemonte ed in particolare nella provincia di Cuneo che a livello nazionale è quella con differenziali più alti, anche la provincia di Venezia registra differenziali alti, ma bisogna tener conto della vocazione turistica sia del capoluogo sia dei comuni costieri.

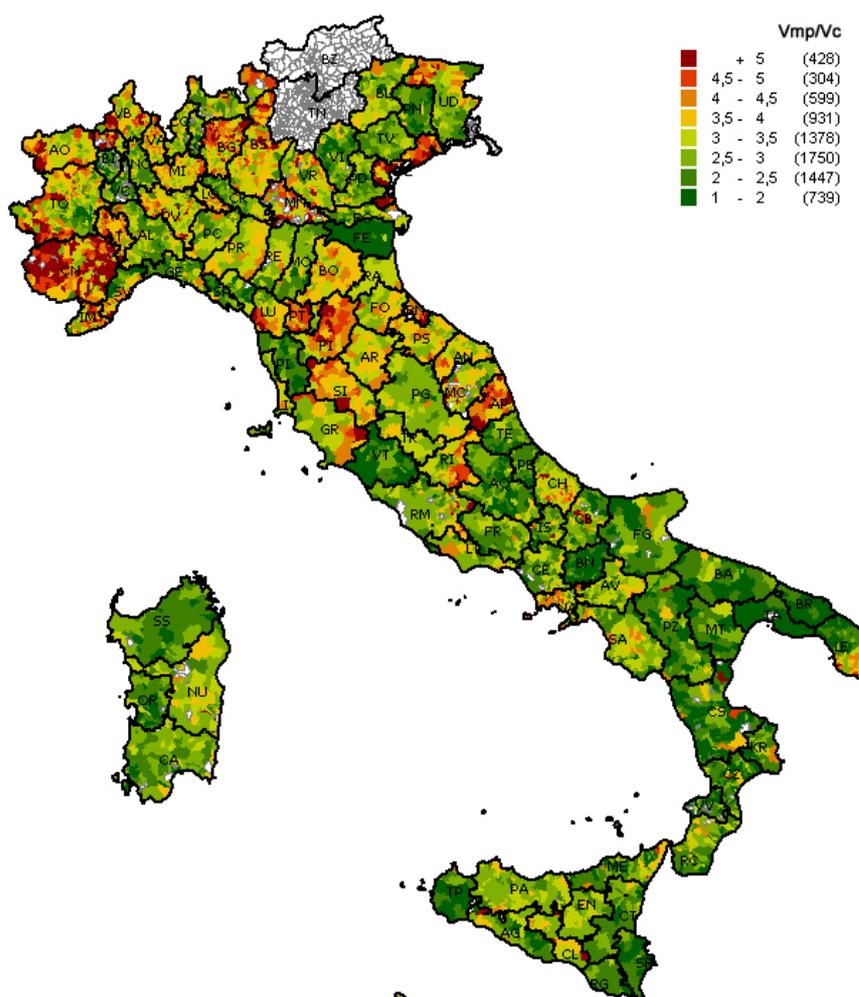
Figura 3-4: rapporto tra valore di mercato e valore catastale per tutti i comuni.

In definitiva la differenziazione a livello territoriale, denota la diversa crescita del mercato delle abitazioni. Tutto ciò è collegato oltre alla dinamica di mercato, alla crescita differenziata dei redditi e delle ricchezze delle famiglie che al sud e nelle isole è stata notevolmente inferiore alle altre aree geografiche (vedi Figura 1-2).

Per quanto riguarda le località, sempre del sud, che denotano un *dvmc* più elevato, si può notare che si rileva soprattutto nelle località turistiche dove in parte si riflette l'acquisto delle abitazioni (come casa per le vacanze) da parte di nuclei familiari del centro-nord.

Per il centro, la Toscana evidenzia dei differenziali alti soprattutto lungo l'autostrada che influenza notevolmente la mobilità e i trasporti, fenomeni che determinano la richiesta di abitazioni al di fuori delle città principali e che nel corso degli anni, hanno fatto lievitare il prezzo delle abitazioni.

Per quanto riguarda il nord, spicca la provincia di Cuneo con *dvmc* superiori a tutte le altre province. Il dato, potrebbe essere generato dalle tariffe basse attribuite nella revisione degli estimi del 1992, in quanto, i valori medi di mercato si trovano in una fascia relativamente bassa (Figura 3-3 cartina di sinistra per i differenziali delle rendite e quella destra per i differenziali valore di mercato).



Ns elaborazione su dati AdT



3.4 Confronto valore di mercato e valori catastali per metropoli e *hinterland*.

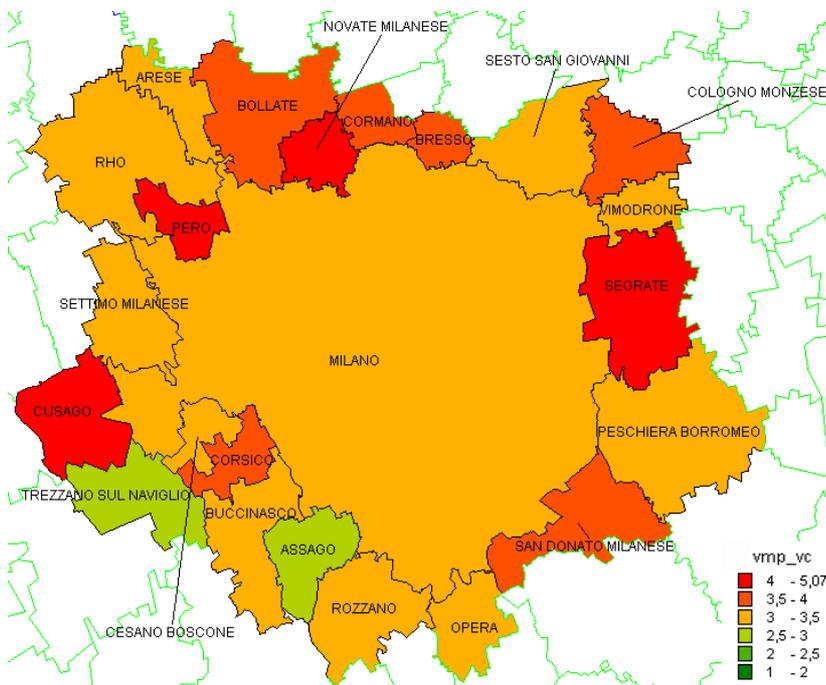
In questo paragrafo si analizza il comportamento non solo delle sei metropoli italiane, ma anche dei relativi comuni confinanti con le stesse.

Questa fotografia ci permette di verificare come il mercato immobiliare si sta spostando nelle periferie metropolitane e soprattutto nei comuni adiacenti le metropoli che nel corso degli ultimi anni, hanno registrato degli aumenti del valore di mercato notevoli, il che è giustificato dal fatto che molte famiglie hanno preferito vendere la casa di proprietà nella metropoli e acquistarne una nei comuni limitrofi, ma anche dal fatto che i nuovi acquirenti visti i prezzi alti delle metropoli hanno preferito migrare, preferendo nuove abitazioni più grandi, ma anche per una migliore qualità della vita e per allontanarsi dagli elevati tassi di inquinamento delle metropoli.

Iniziando ad analizzare le sei metropoli, si è opportunamente calcolato il *dvmc* ponderandolo per la superficie delle u.i.u. dei 99 capoluoghi presi in esame e il differenziale medio è risultato di 2,84.

Prendendo la media generata dalla metropoli e il complesso dei comuni dell'interland, si può affermare che Milano registra un "*dvmc*" di 3,10, superiore alla media nazionale dei capoluoghi; Roma, con un *dvmc* di 2,80, è sotto la media nazionale di riferimento, ma anche di 4 delle sei metropoli; Napoli tra tutte le metropoli, genera il rapporto più alto in assoluto con un *dvmc* di 4,13; Palermo, con un *dvmc* di 3,69 registra il secondo dato dopo Napoli; Torino registra un rapporto (1,67), notevolmente inferiore alla media nazionale e soprattutto il più basso tra le sei metropoli, il che potrebbe essere giustificato sia dal fatto che nella revisione degli estimi datata 1992 le tariffe erano molto alte (vedi Figura 3-2 dove Torino città insieme a Siena registra valori inferiori solamente a Roma), sia ad una crescita più lenta del mercato immobiliare in questi ultimi anni. Infine Genova, che dopo Torino, registra il più basso *dvmc* (2,32) tra tutte le sei metropoli analizzate.

Figura 3-5: Milano e *hinterland*, rapporto valore di mercato su valore catastale.



Ns elaborazione su dati AdT

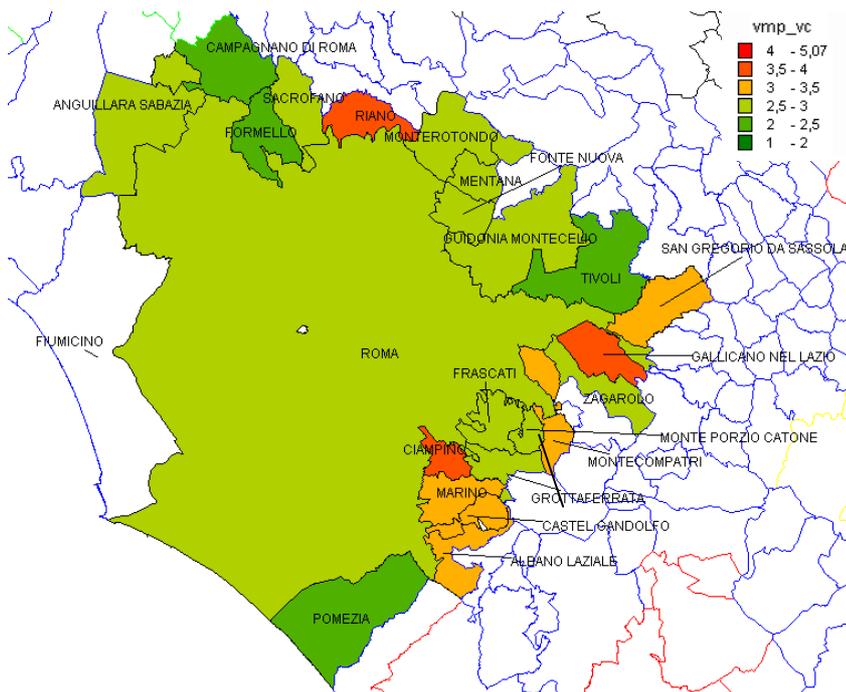
Milano e il suo interland è rappresentato dalla figura 5. Il rapporto più basso tra valore di mercato e valore catastale (*dvmc*) lo troviamo nei comuni di Trezzano sul naviglio (2,8) e Assago (2,9). Considerando che il valore più basso è di 2,8 e che il 73,9% dei comuni si attesta tra 3 e 4, troviamo una restante quota del 17,4% di comuni che superano la soglia di 4 volte il rapporto tra valore di mercato e catastale.

Il divario tra valori di mercato e catastali, può essere giustificato da una valutazione delle tariffe d'estimo del 1992 relativamente bassa. Ad esempio, lo *stock* immobiliare abitativo di Milano

se riferito a quello di Roma è del 57,7% mentre il rapporto delle rendite totali è solamente del 39,6%.



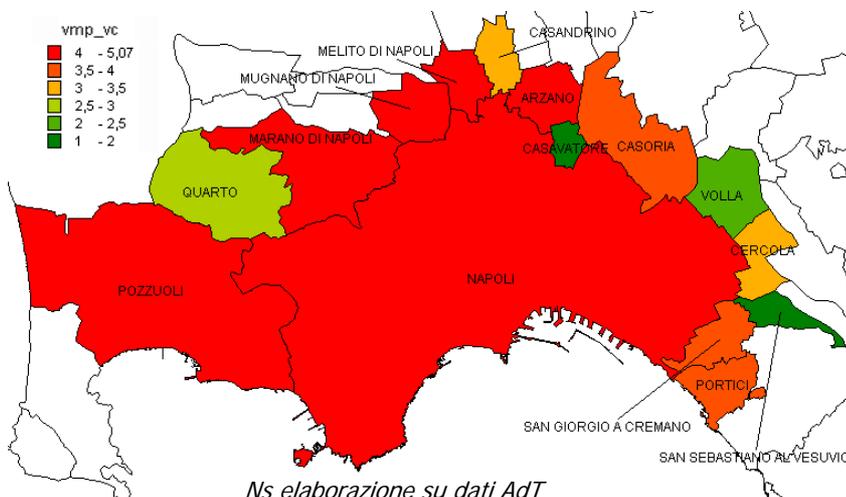
Figura 3-6: Roma e *hinterland*⁹, valore medio di mercato su valore medio catastale.



Roma con la relativa corona, metropolitana si attesta su rapporti inferiori paragonati a Milano. Il rapporto non scende sotto il 2,2 (Formello) e la maggior parte dei comuni (68,2%) si attesta su un rapporto che va da 2,5 a 3,5, solamente tre comuni superano la soglia del 3,5 attestandosi però su un valore massimo del 3,85.

Ns elaborazione su dati AdT

Figura 3-7: Napoli e *hinterland*, valore medio di mercato su valore medio catastale.



Per quanto riguarda la città di Napoli e i comuni di prima fascia, si può notare l'enorme divario tra il valore catastale e il valore di mercato. Rispetto alle altre metropoli italiane, Napoli è quella in cui il rapporto tra i due valori è superiore a quattro, ciò succede anche in alcuni comuni della corona napoletana (Pozzuoli, Marano di Napoli, Melito di Napoli e Arzano).

Per i restanti comuni, solamente San Sebastiano al Vesuvio e Casavatore si mantengono su un rapporto leggermente inferiore a 2, mentre il comune di Volia e quello di Quarto si attestano su un valore intorno al 2,5. Complessivamente tra tutti i comuni della corona, solo 4 si trovano sotto un rapporto inferiore a 3, mentre 5 si attestano su un rapporto che va da 3 a 4 e i restanti 6 comuni sopra il 4.

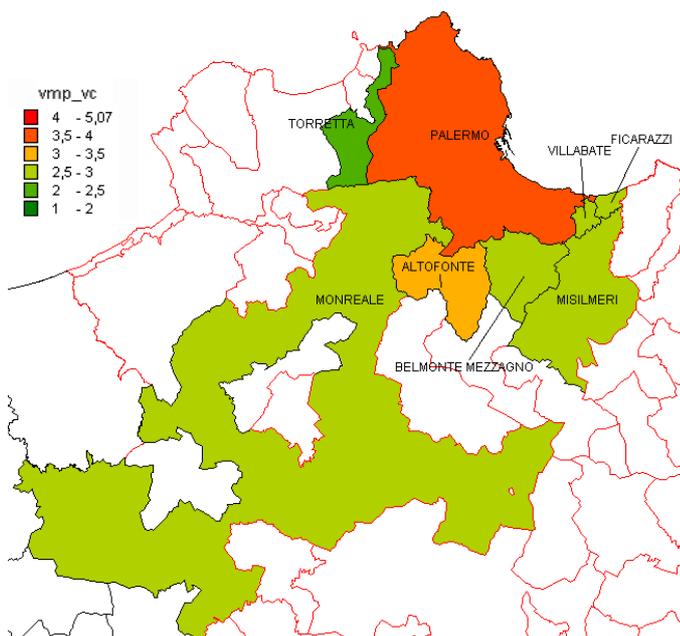
Ns elaborazione su dati AdT

⁹ Il comune di Fiumicino, nel catasto ricade nel comune di Roma, per cui non è stato possibile determinare il valore catastale medio a mq.

Il comune di Fonte Nuova, è nato dal frazionamento dei comuni di Mentana e di Guidonia Montecelio, per cui, anche se rappresentato graficamente, i dati sono inseriti nei due comuni di partenza



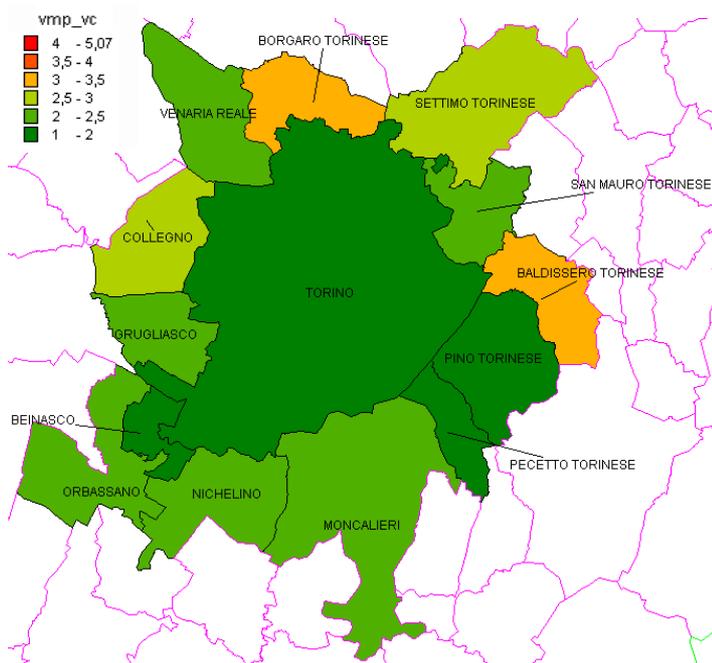
Figura 3-8: Palermo e *hinterland*, valore medio di mercato su valore medio catastale.



Ns elaborazione su dati AdT

Palermo, a differenza di tutte le metropoli e i relativi comuni di prima fascia è quella che incentra nel capoluogo le maggiori differenze tra valore di mercato e catastale. Nella figura accanto, si può notare come a Palermo il valore di mercato rispetto a quello catastale è maggiore rispetto ai comuni dell'*hinterland*, infatti, ad eccezione del comune d'Altofonte, il rapporto che si registra tra i valori è ovunque inferiore a 3 (differenziale Massimo tra i comuni 2,9, mentre a Palermo è di 3,84).

Figura 3-9: Torino e *hinterland*, valore medio di mercato su valore medio catastale.



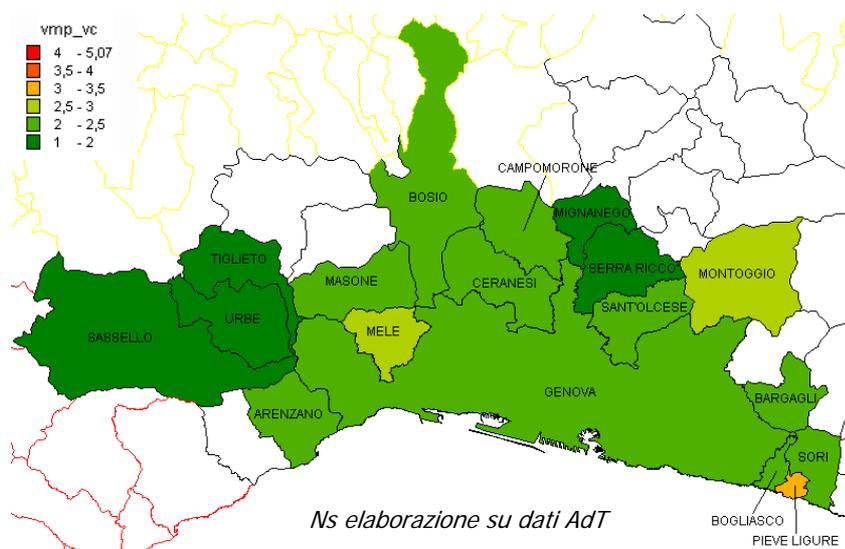
Ns elaborazione su dati AdT

Torino tra tutte le metropoli è quella che registra il minor divario tra valore di mercato e valore catastale. Infatti, tra tutti i comuni che riguardano la prima fascia a ridosso del capoluogo, è quello con il divario più basso (1,5), ma non è un caso isolato, infatti, sono 3 i comuni che oltre al capoluogo hanno dei rapporti inferiori a 2 (complessivamente il 28,6% dei comuni presi in esame) e sono 6 (42,9%) quelli che risultano inferiori a 2,5.

Per i restanti quattro comuni, si assiste ad una divisione netta, ossia 2 risultano nella classe 2,5-3 e 2 nella classe 3-3,5.



Figura 3-10: Genova e *hinterland*, valore medio di mercato su valore medio catastale.



i comuni che sono nella classe inferiore, sono tutti montani,

Genova, tra tutte le metropoli, è quella che nella corona metropolitana ha dei comuni che ricadono in due province diverse (Sassello e Urbe SV, Bosio AL), il differenziale *dvmc*, risulta basso, in quanto oltre alla particolare conformazione morfologica del territorio, nella revisione degli estimi del 1992 i valori medi delle tariffe d'estimo risultavano in una delle classi maggiori di differenziale sul valore minimo (vedi Figura 3-3).

Come si può notare dalla figura,

Brevi conclusioni

Lo studio mette in evidenza l'ampio spettro di differenza venutosi a creare tra i confronti con catasto dei valori e valori di mercato. Tali differenze, sono state qui analizzate considerando i singoli comuni come un singolo blocco, utilizzando i valori medi comunali. Ma le differenze sussistono anche all'interno dei singoli Comuni, specie nelle grandi città.

In ogni caso è evidente la sperequazione esistente, atteso che ai fini impositivi i valori catastali non riflettono gli effettivi valori.

Oltre ai casi relativi ai singoli comuni, nello studio si evidenzia la sperequazione generata nel corso degli anni tra comune e comune, provincia e provincia ecc., in quanto ogni comune (oltre che ogni microzona all'interno del comune) risente essenzialmente della dinamica del mercato immobiliare che varia sia in base al territorio sia all'evoluzione della qualità della vita e dei servizi nella zona di appartenenza. Ossia la caratterizzazione di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche determinate sia dalla qualità che dall'ubicazione delle varie unità immobiliari.

Il problema di questa sperequazione, è il grande intervallo di tempo che intercorre tra la revisione degli estimi del 1992 e quella prevista dalle norme nel prossimo futuro (circa 19 anni se si considera la base di partenza degli estimi che parte dal 1988) e in un ventennio le condizioni sociali della popolazione italiana hanno mostrato delle variabili molto accentuate che si rispecchiano anche nella qualità minima (notevolmente aumentata) delle tipologie abitative. A tal proposito, si può menzionare la circolare 5 del 14/03/1992¹⁰ "revisione generale della qualificazione della classificazione del classamento del N.C.E.U." dove si volevano sopprimere le categorie catastali A/5 e A/6, questa circolare già prevedeva l'abolizione di queste due categorie in quanto *rispondenti*

¹⁰ A cura del ministero delle finanze "catasto e servizi tecnici erariali" non pubblicata in gazzetta ufficiale



nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perchè al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili.

Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative e quindi meritano un nuovo appropriato classamento o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate sia pure nelle classi più basse nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categoria. A/4.

Anche questo tassello, aiuta a far capire come la sperequazione rilevata in tutto lo studio effettuato sia generata oltre che dalle realtà territoriali, dalle condizioni minime abitative che nell'arco di questi 20 anni sono notevolmente cambiate.

La rimozione delle iniquità esistenti è augurabile che possa essere attuata attraverso la riforma del sistema estimativo prevista nel disegno di legge delega presentato ad ottobre 2006 dal governo¹¹.

¹¹ **Art. 4 (Delega per la riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati)**

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per la riforma generale del sistema di valutazione del Catasto fabbricati, al fine di rinnovare l'attuale sistema estimativo del catasto, basato sulla distinzione in categorie e classi, e per favorire il progressivo miglioramento dei relativi livelli di perequazione, trasparenza e qualità, nonché il recupero dell'evasione ed elusione nel settore immobiliare, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

- a) determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale attraverso: segmentazione territoriale e funzionale del mercato immobiliare; metodi di valutazione matematico-statistici; utilizzo del parametro metro quadrato di superficie, quale unità di consistenza cui riferire gli estimi catastali, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria; definizione delle modalità e dei termini di aggiornamento del sistema di valutazione;
- b) derivazione dalla base patrimoniale di cui alla lettera a) di una base reddituale, attraverso l'applicazione di saggi di redditività;
- c) ridefinizione della composizione e delle funzioni delle Commissioni censuarie provinciali e centrale, nelle loro specifiche competenze con particolare riguardo alla deflazione del contenzioso;
- d) articolazione del processo riformatore attraverso la definizione del ruolo dei comuni e dell'Agenzia del territorio nel rispetto dei principi sottesi alle funzioni decentrate, assicurando, a livello nazionale, l'uniformità e la qualità dei processi, nonché il loro coordinamento e monitoraggio;
- e) utilizzo di adeguati strumenti di comunicazione per portare a conoscenza degli intestatari catastali i nuovi estimi, in aggiunta all'affissione all'albo pretorio, da individuare anche in deroga alle modalità previste dall'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342;
- f) introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.