

Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali- Chiarimenti dell'Agenzia del Territorio

2 Agosto 2005

Con la **Circolare n.9 del 1° agosto 2005**, l'Agenzia di Territorio fornisce ulteriori chiarimenti sull'attuazione della disposizione contenuta nel comma 335 dell'art.1 della legge 311/2004 (legge finanziaria 2005), in materia di revisione dei classamenti catastali in microzone di pregio.

Come noto (sull'argomento [cfr. Legge Finanziaria 2005 - Disposizioni d'interesse per il settore del 10 gennaio 2005](#) e [Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali- Provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 22 febbraio 2005](#)), il comma 335 della legge finanziaria 2005 prevede che i Comuni possano richiedere all'Agenzia del Territorio la revisione del classamento delle unità immobiliari situate in specifiche microzone comunali, nelle quali il rapporto tra il valore di mercato e il corrispondente valore medio catastale, utilizzato ai fini del pagamento dell'ICI, si discosta dal medesimo rapporto, calcolato in relazione a tutte le microzone in cui è suddiviso il territorio comunale.

Al riguardo, con il Provvedimento del 16 febbraio 2005 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n.40 del 18 febbraio 2005), l'Amministrazione ha già specificato che:

Ü affinché un **Comune** possa procedere alla selezione dell'eventuale microzona su cui svolgere la revisione parziale del classamento, occorre che il relativo territorio sia **ripartito in almeno 3 microzone**;

Ü il Comune deve **preventivamente individuare il rapporto per singola microzona** tra valore medio di mercato, aggiornato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, e valore medio catastale determinato ai fini del pagamento dell'ICI (**valore del rapporto caratteristico per singola microzona**). Sulla base dei risultati ottenuti, deve **calcolare successivamente l'analogo rapporto per l'insieme delle microzone comunali (valore del rapporto medio)**;

Ü la revisione può essere attivata per le microzone in cui il **valore del rapporto caratteristico si discosta più del 35% dal valore del rapporto medio**. I Comuni possono autonomamente assumere un valore percentuale più elevato del 35% per selezionare le "anomalie", purché la percentuale adottata non sia inferiore.

Esempio:

Valore del rapporto medio per l'insieme delle microzone comunali	1,5 (valore medio di mercato superiore del 50% rispetto al valore medio catastale)
Valore minimo del rapporto caratteristico per attivare la revisione parziale del classamento	2,025 (valore di mercato superiore del 67,5% rispetto al valore medio catastale)

Con la presente Circolare n.9/2005, l'Agenzia del Territorio specifica ora le modalità di individuazione delle microzone per le quali può essere attivato il processo revisionale, ricorrendo le condizioni previste dalla legge.

In particolare, si precisa che, nelle microzone interessate alla revisione, il valore medio di mercato da assumere, rivisto sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al secondo semestre 2004, è quello relativo alla destinazione prevalente delle unità immobiliari presenti in ciascuna delle stesse.

Per l'elaborazione e il calcolo dei rapporti individuativi delle microzone "anomale", è stata predisposta una specifica procedura statistico-elettronica, "GESTIONE 335", che consentirà il rilascio per ciascun Comune, da parte degli Uffici Provinciali dell'Agenzia, di un report, contenente le informazioni necessarie alle verifiche di applicabilità delle disposizioni normative di cui al comma 335, per ciascuna microzona in cui è suddiviso il territorio comunale.

Per ciascun Comune, tale riepilogo statistico conterrà, tra le altre, informazioni circa:

- il numero, la rendita, la consistenza e la superficie in mq delle **unità immobiliari** site in ogni microzona;
- il **valore medio catastale unitario**;
- il **valore medio di mercato aggiornato unitario**;
- il **rapporto di microzona** (pari al rapporto tra il valore medio di mercato aggiornato unitario e il valore medio catastale unitario);
- il **rapporto di soglia** per ciascuna microzona, cioè il quoziente tra il rapporto di microzona e la media aritmetica dei valori di microzona relativi all'insieme delle microzone comunali.

L'Agenzia del Territorio, scaduto il termine utile di 5 mesi previsti dalla determinazione direttoriale per l'elaborazione dei dati, renderà disponibili l'elaborazione degli stessi ai Comuni, che ne avanzino richiesta, entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima.

[4145-Circolare n.9 del 1° agosto 2005.pdf](#)[Apri](#)