

LINEE GUIDA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO E DELLE RAPPRESENTANZE DELLE AUTONOMIE LOCALI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DI SPECIFICI CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO EX Art. 1, COMMA 339, DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2004, N. 311

Premessa.

Le presenti linee guida rappresentano lo strumento per garantire la migliore collaborazione tra comuni e Agenzia del territorio nel rispetto dei reciproci ruoli.

In particolare, esse stabiliscono criteri operativi in ordine:

alla fase della richiesta avanzata dai comuni -ed alla successiva verifica - per l'eventuale procedibilità alla revisione parziale del classamento di singole microzone (art. 1, comma 335, legge 30 dicembre 2004, n. 311);

Tali criteri operativi, essendo condivisi in sede di conferenza Stato-città e autonomie locali, saranno alla base delle direttive da emanare per gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, rappresentando altresì una precisa guida per l'orientamento dei comuni.

In secondo luogo, le presenti linee guida indicano le modalità operative in ordine alla accessibilità ai dati necessari allo svolgimento della istruttoria per la selezione delle microzone per le quali eventualmente richiedere, da parte dei comuni, la revisione parziale del classamento.

Criteri e modalità operative.

1. Il metodo previsto dall'art. 1, comma 335, della legge 311 del 2004, al fine di selezionare le microzone interessate dalla revisione parziale del classamento richiede la possibilità di determinare un rapporto tra valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale relativo, sia alla singola microzona che all'insieme delle microzone comunali.

Cio' al fine di selezionare la microzona che mostra una "significativa" anomalia, in termini di scostamento tra i due valori rispetto allo scostamento mediamente riscontrato per l'insieme delle microzone.

Tale metodo è significativo allorché: a) sia calcolabile un valore medio del rapporto per l'insieme delle microzone e b) consenta di individuare il dato "anomalo" di cui sopra.

Dal punto di vista metodologico la lettera a) è soddisfatta se le microzone valorizzate sono superiori o uguale a due; la lettera b), invece, richiede che le microzone sussistenti nel territorio comunale siano almeno superiori o uguali a tre.

Pertanto 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 tre microzone.

Si ribadisce che non debbono essere incluse nel limite indicato, né conseguentemente debbono essere prese in considerazione per il calcolo del rapporto di cui alla lettera d) del successivo punto 2, le microzone afferenti a porzioni di territorio comunale prive di possibili valorizzazioni di fabbricati, con riferimento ai dati presenti nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, e quelle caratterizzate dalla prevalenza di unità immobiliari non ordinarie per destinazione e tipologia catastale.

2. Ai fini dell'applicazione del metodo di cui al criterio operativo 1 si definisce:

a) valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n.138](#), per la singola microzona:

il valore individuato dalle amministrazioni comunali, ovvero in carenza di determinazione dei comuni, dagli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, nel processo di definizione delle microzone comunali;

b) valore medio di mercato aggiornato per singola microzona:

il valore della lettera a) aggiornato secondo le modalita' operative disposte dal provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio;

c) valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

il valore unitario per metro quadrato di superficie ottenuto come quoziente tra la sommatoria dei valori costituenti la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili relativi alle unità immobiliari ubicate nella microzona e omogenee, per destinazione e categoria catastale, a quelle di riferimento per il valore di cui alla lettera a), e la superficie complessiva delle medesime unità immobiliari;

la superficie delle unità immobiliari e' desunta, con riferimento al territorio analizzato, dalla banca dati catastale in forma diretta o indiretta attraverso il vano medio;

d) rapporto tra valore medio di mercato aggiornato della singola microzona e valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

il quoziente tra il valore numerico di cui alla lettera b) e quello della lettera c);

e) analogo rapporto di cui alla lettera d) per l'insieme delle microzone comunali:

la media dei quozienti di cui alla lettera d).

3. La revisione parziale del classamento può essere attivata per le microzone in cui il rapporto, di cui alla lettera d) del criterio operativo 2, si discosta significativamente dal valore del rapporto medio, di cui alla lettera e) del medesimo criterio operativo.

Il termine significativamente non può intendersi inferiore ad uno scostamento di più del 35 per cento tra i due rapporti.

Ciascun comune, può assumere un valore percentuale più elevato di quello testè indicato per selezionare le "anomalie", ma non una percentuale inferiore.

4. Per il calcolo dei rapporti previsti al criterio operativo 2, il periodo di riferimento dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e' quello relativo al secondo semestre 2004.

5. Per l'anno 2005, entro cinque mesi dall'entrata in vigore del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, quest'ultima predispose i dati e le elaborazioni per determinare i valori ed i rapporti di cui al criterio operativo 2.

Una volta predisposti i dati e le elaborazioni, questi sono resi disponibili entro trenta giorni dalla data di richiesta del comune.

Le operazioni di revisione parziale del classamento sono richieste dai comuni tramite motivata istanza da trasmettere ai competenti uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

6. L'Agenzia del territorio emana, previa verifica dei presupposti delle richieste pervenute dai comuni, entro il 31 maggio e il 30 novembre i provvedimenti di attivazione della revisione del classamento di cui all'art. 1, comma 335, ultimo periodo, della legge 31 dicembre 2004, n. 311, relativi alle richieste pervenute rispettivamente entro il 15 aprile e il 15 ottobre di ciascun anno.

7. I comuni possono segnalare agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, unitamente alla richiesta di revisione parziale del classamento, le unità immobiliari ricadenti nelle microzone interessate per le quali viene attivato il procedimento disciplinato dall'art. 1, comma 336, della legge 31 dicembre 2004, n. 311.