



**Legge 311/2004 - Finanziaria 2005
Comma 335
Revisione parziale classamenti**

MILANO

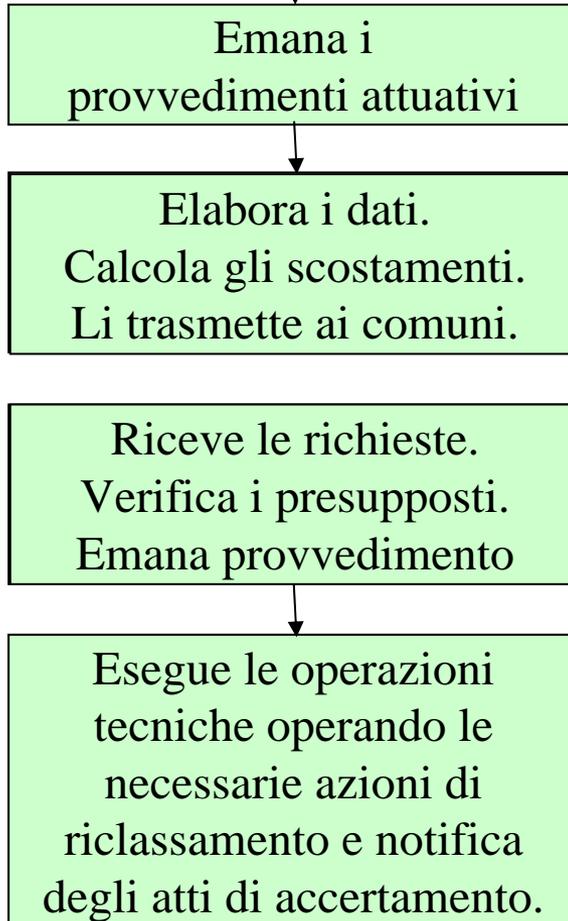
*Martedì 10 febbraio 2009 – ore 14.30
Sala Commercio
Corso Venezia 49 - Milano*



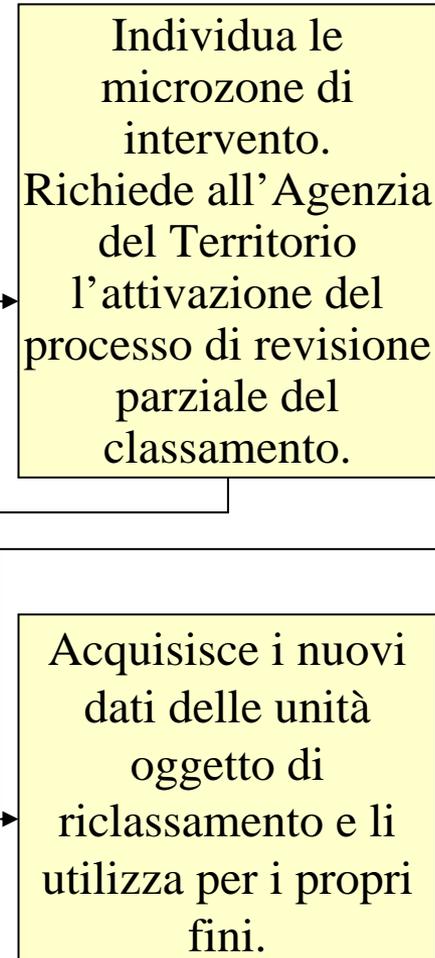
Il legislatore

**Finanziaria
2005**
Legge 311/2004
Articolo 1
Comma 335

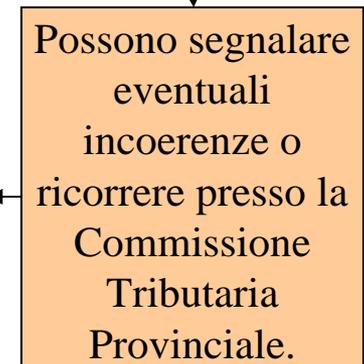
L'Agencia



Il Comune



I Cittadini





In attesa di una organica revisione degli estimi nella Finanziaria 2005 vara una serie di norme che consentono interventi in favore della perequazione nel campo delle rendite catastali.

- Comma 335 revisione parziale del classamento delle unità immobiliari in intere microzone comunali.
- Comma 336 classamento o riclassamento di unità immobiliari a seguito di interventi edilizi catastalmente non regolarizzati.
- Comma 340 adeguamento delle superfici TARSU tramite riscontro con le superfici catastali





- Legge 311/2004 – Finanziaria 2005 art. 1 comma 335

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 ... e il corrispondente valore medio catastale ... si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

- Legge 311/2004 – Finanziaria 2005 art. 1 comma 339

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, ... sono stabilite, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni ...





- Determinazione del 16.2.05

Linee guida sulle modalità operative di elaborazione dati, condivisione informazioni con i comuni, gestione delle richieste di revisione pervenute dai comuni.

- Circolare n. 9 del 1.8.05 e Nota tecnica

Modalità di individuazione delle microzone e comunicazione ai comuni.



Comuni con almeno 3 microzone

- Dai dati OMI II semestre 2004

Valore di Mercato medio - VMm

- Dalla banca dati catastale

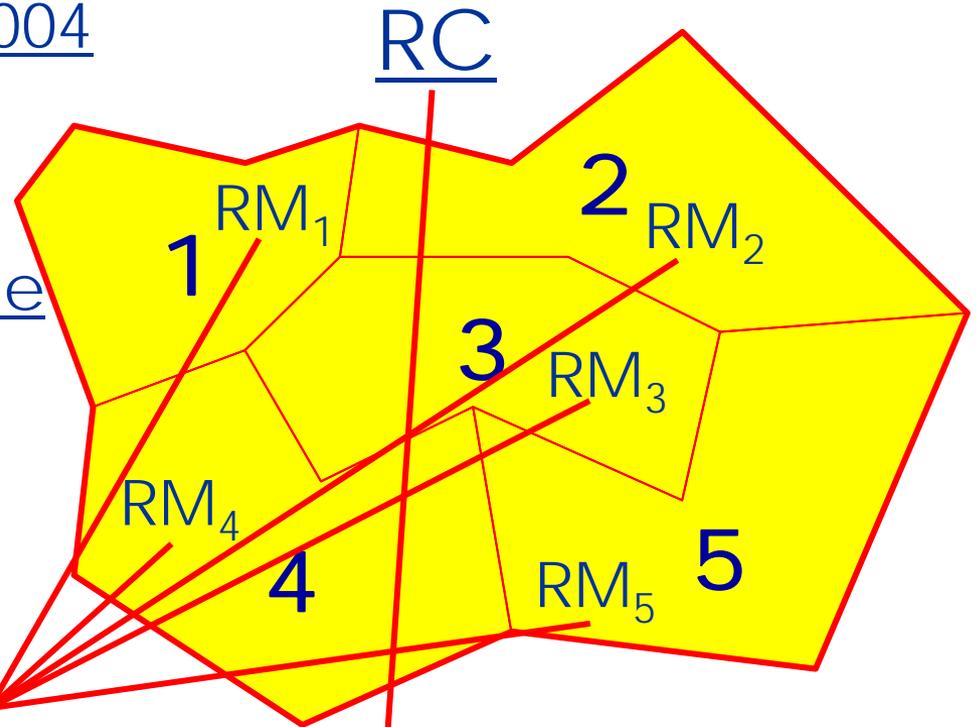
Valore Catastale medio - VCm

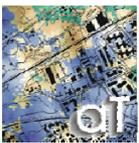
$$RM = \frac{VMm}{VCm}$$

Rapporto di Microzona

$$RC = \frac{\sum_1^n RM_j}{n}$$

Rapporto Comunale



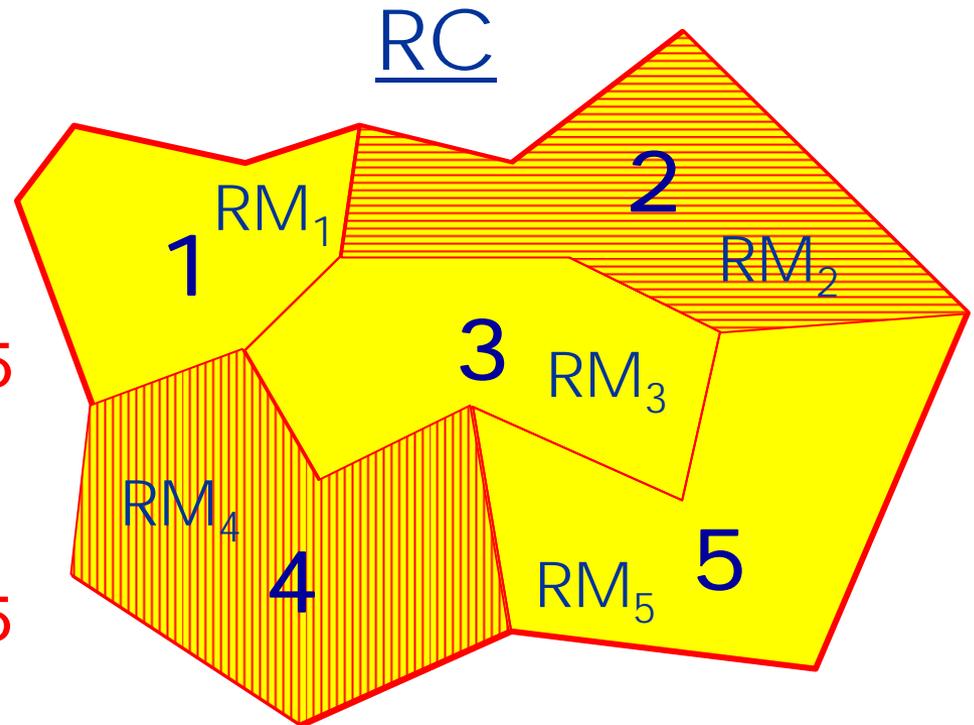


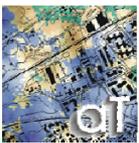
Comuni con almeno 3 microzone

Microzona	Scostamento RM_i/RC
1	0,98
2	0,63
3	1,15
4	1,42
5	1,34

<0,65

>1,35





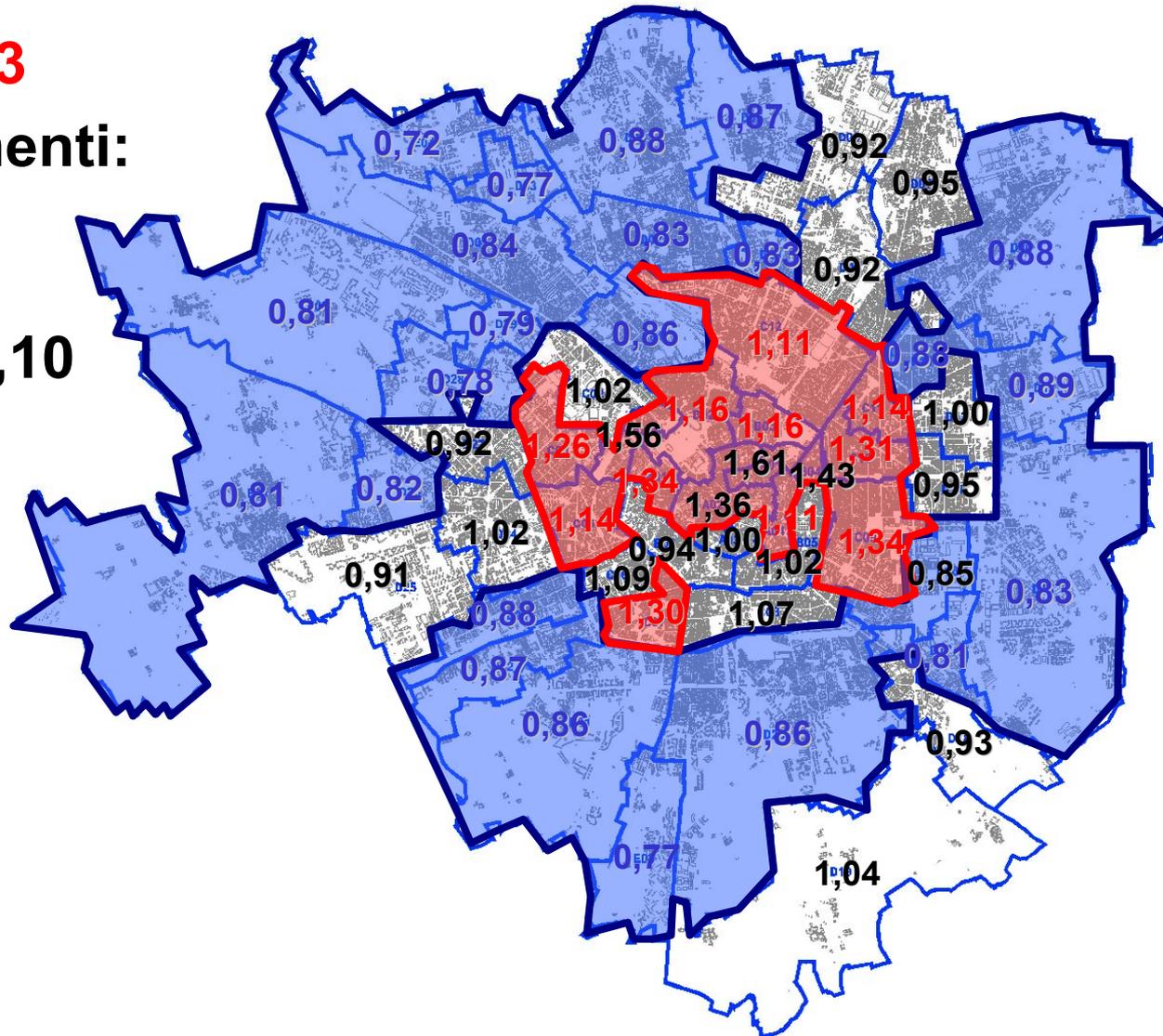
RC = 3,03

Scostamenti:

<0,90

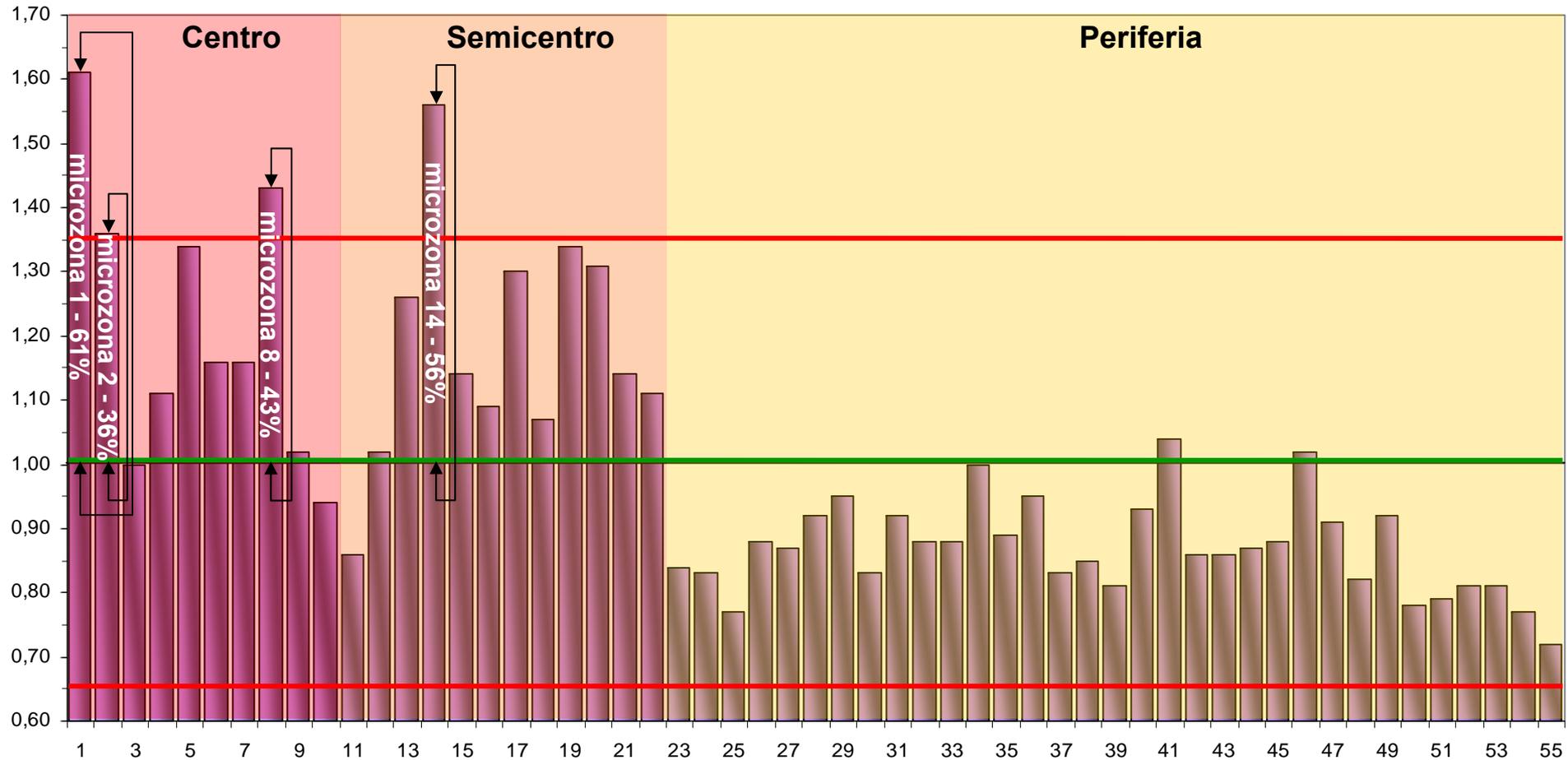
>0,90 <1,10

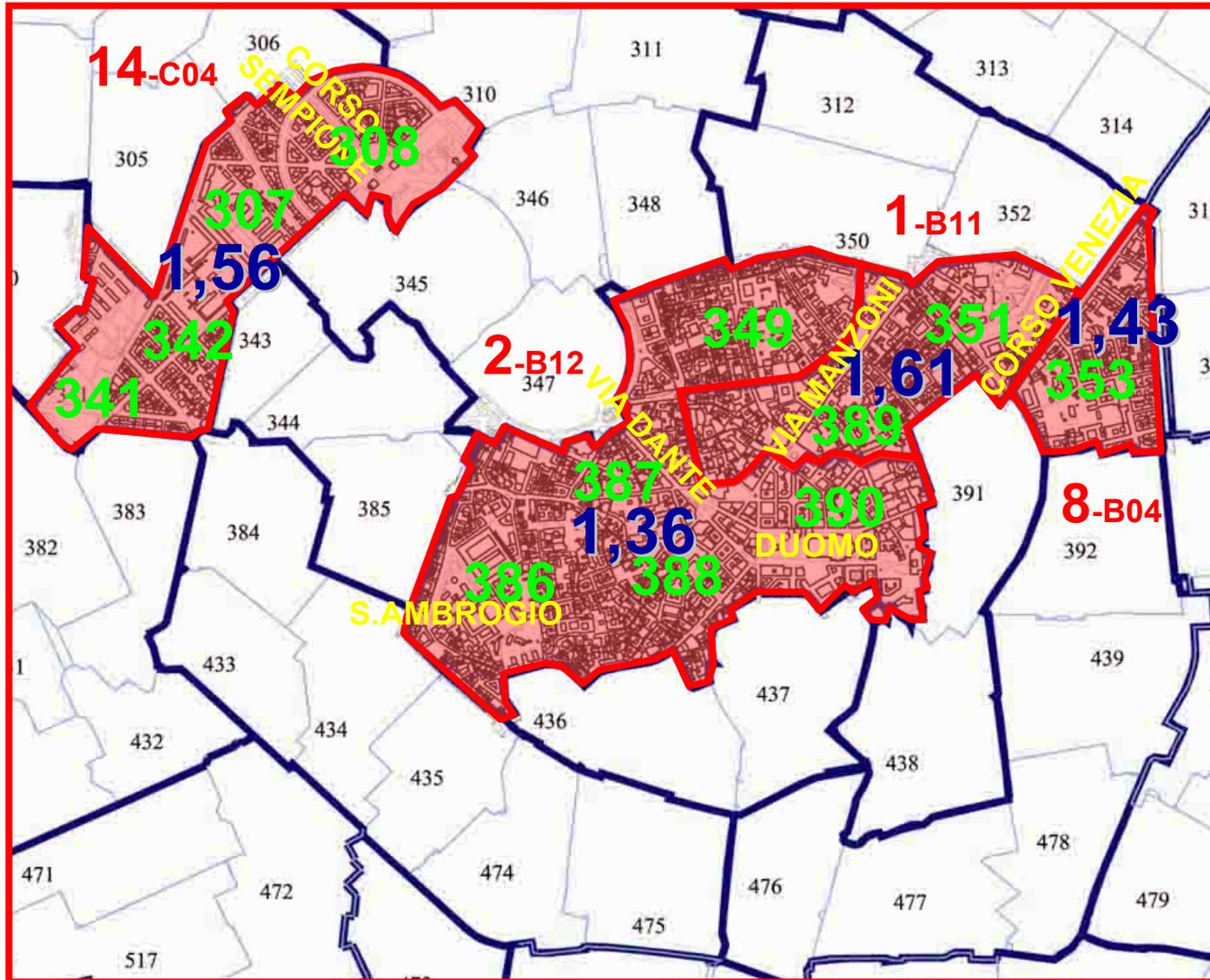
>1,10





Scostamenti







Milano



Comune
di Milano

Milano, 14 ottobre 2005
mlb/Finanziaria 2005

In riferimento alla nota di codesta Agenzia, prot. n. 18252/2005 del 13/10/2005, trasmessa per posta elettronica in pari data, si è esaminato il prospetto ad essa allegato e si è rilevato che per alcune microzone il "rapporto di soglia rs" (definito quale rapporto di microzona rispetto al rapporto medio del Comune) si discosta di una percentuale maggiore del + 35%, percentuale fissata con provvedimento 16/02/2005 del Direttore dell'Agenzia del Territorio: più precisamente, il "rapporto di soglia" per le microzone 1, 2, 8, 14 risulta superiore a 1,35.

Tutto ciò premesso, si chiede a codesto spett.le Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio la revisione parziale dei classamenti di cui all'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004 limitata alle citate microzone per le quali sussistono i presupposti.

Il Responsabile del Servizio

Ing. Daniele Spada

**Il Direttore Centrale
Dott. Emilio Cazzani**

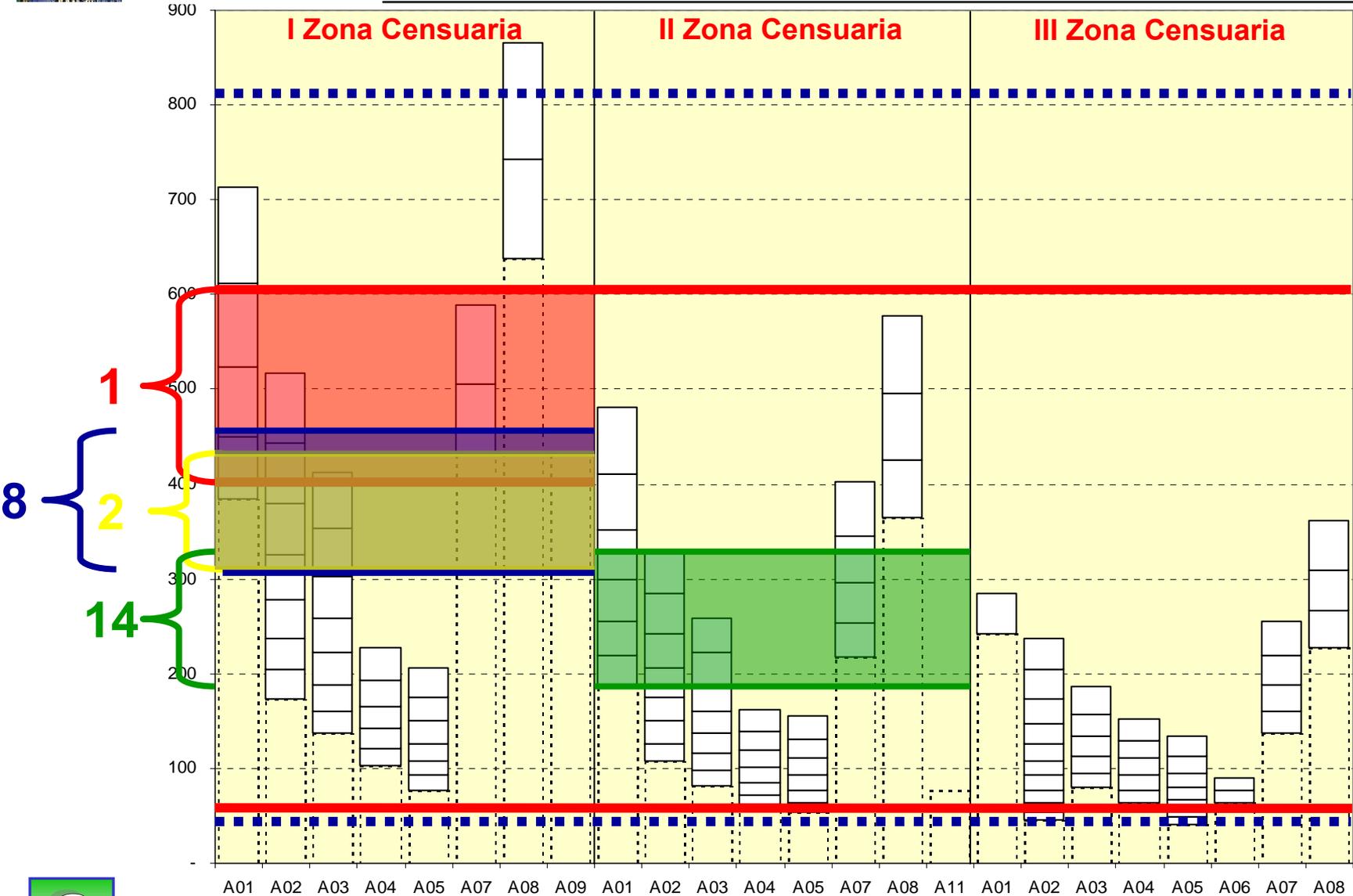


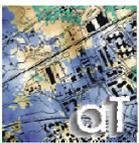
- DETERMINAZIONE 30 novembre 2005 (G.U. n. 284 del 6/12/2005)
Revisione del classamento delle unità immobiliari urbane, site nel comune di Milano, ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Sono attivati, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, i processi di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliari di proprietà privata, che tengono conto delle variazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mutato contesto urbano, appartenenti al comune di Milano, per le microzone numeri 1, 2, 8 e 14.

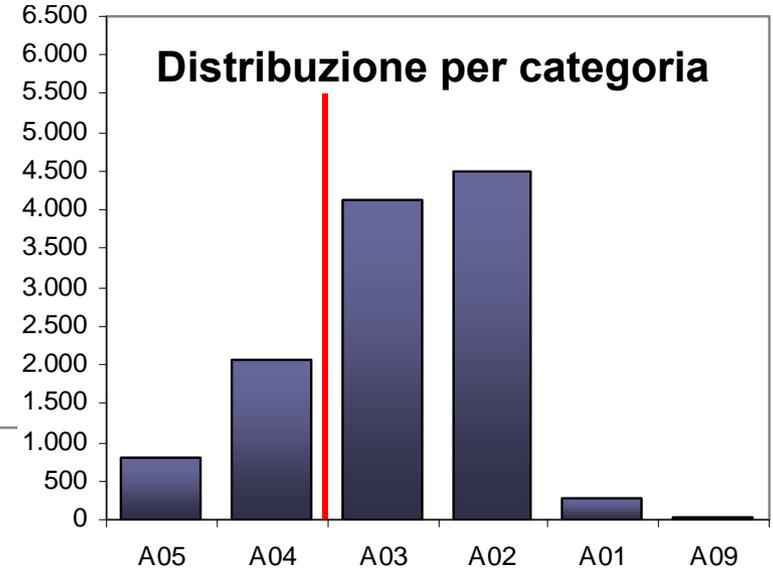
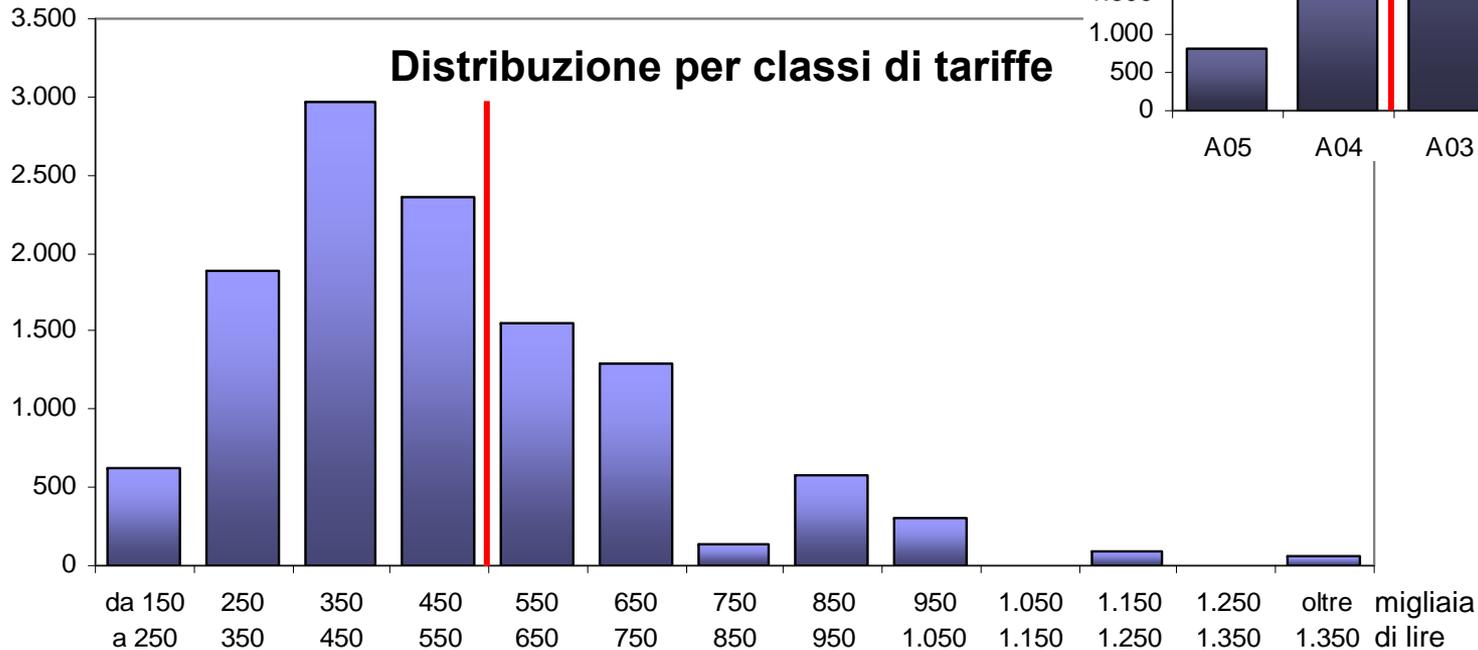
Roma, 30 novembre 2005

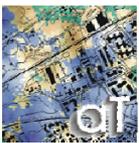




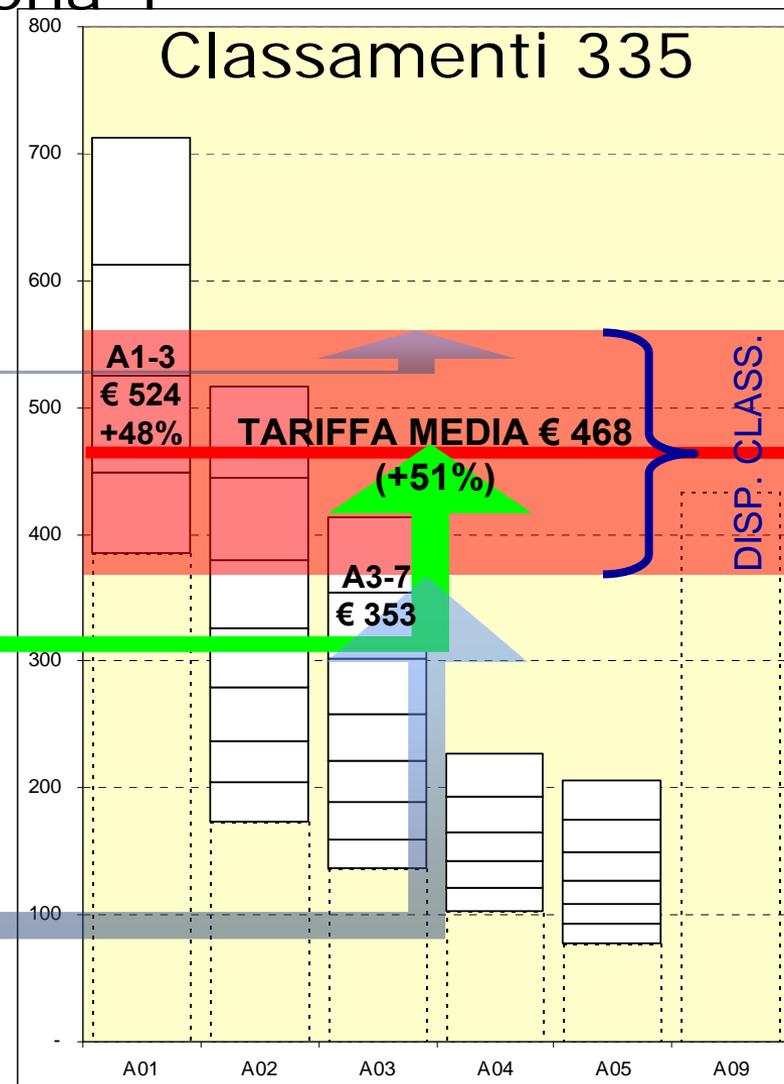
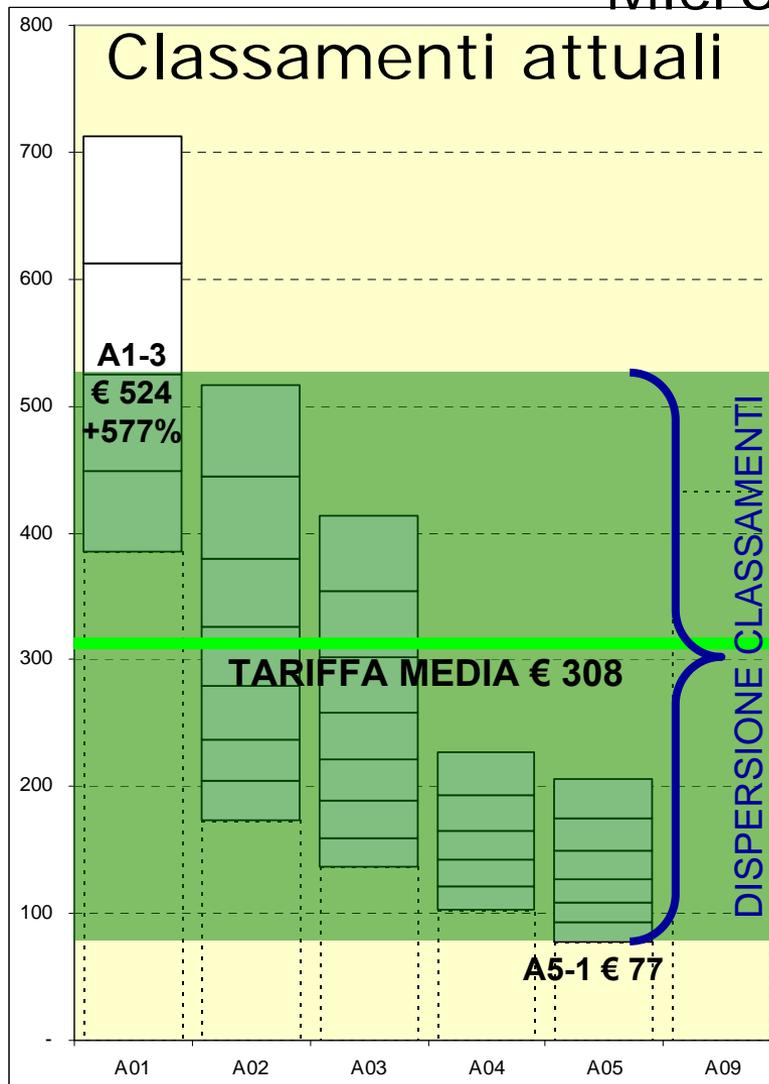


u.i.u. residenziali oggetto di intervento in Zona Censuaria 1





Microzona 1





DI RAPPRESENTANZA



DI PREGIO

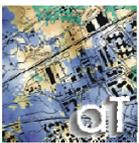


SIGNORILE

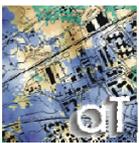


CIVILE



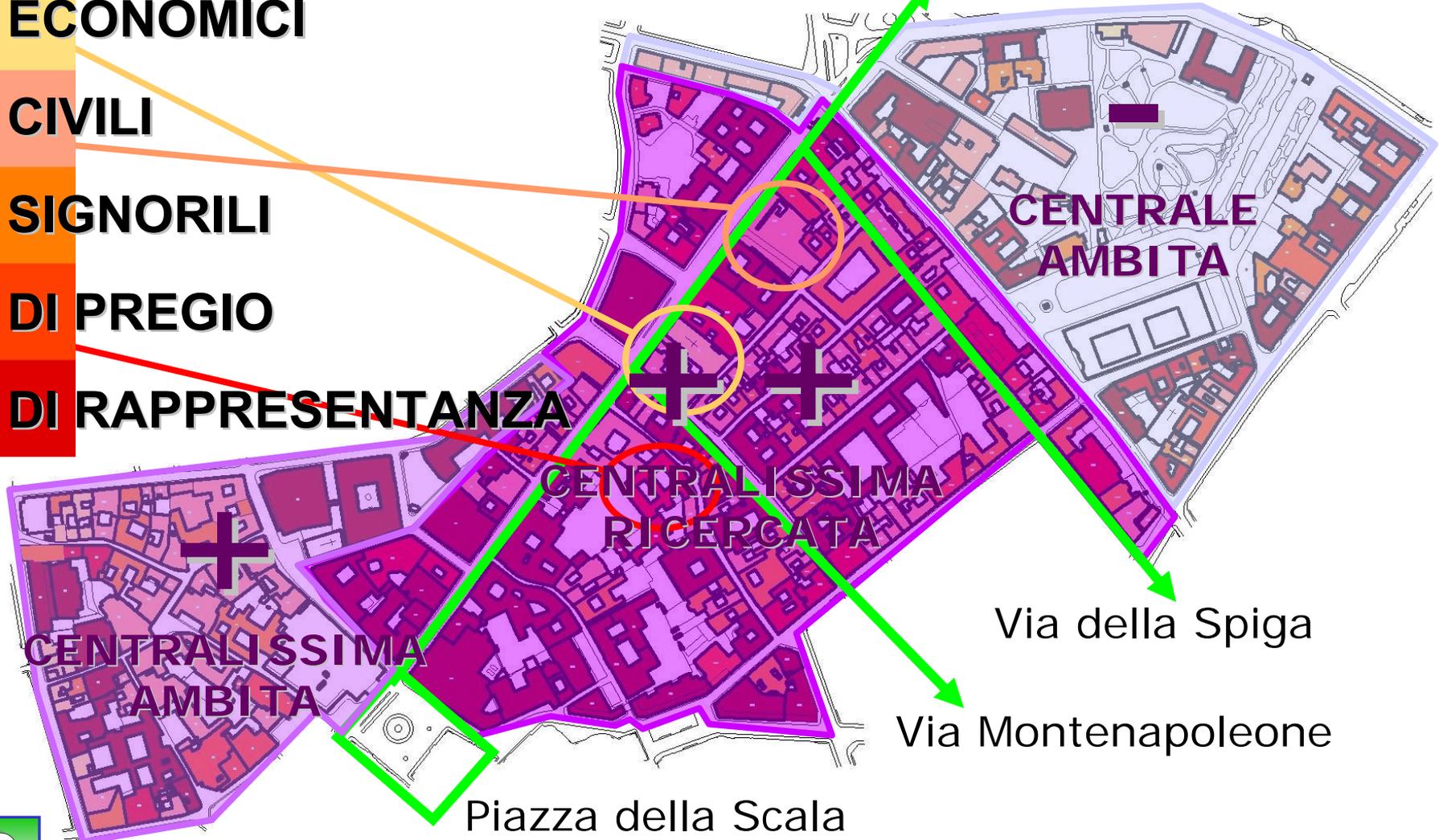






Microzona 1 Via Manzoni

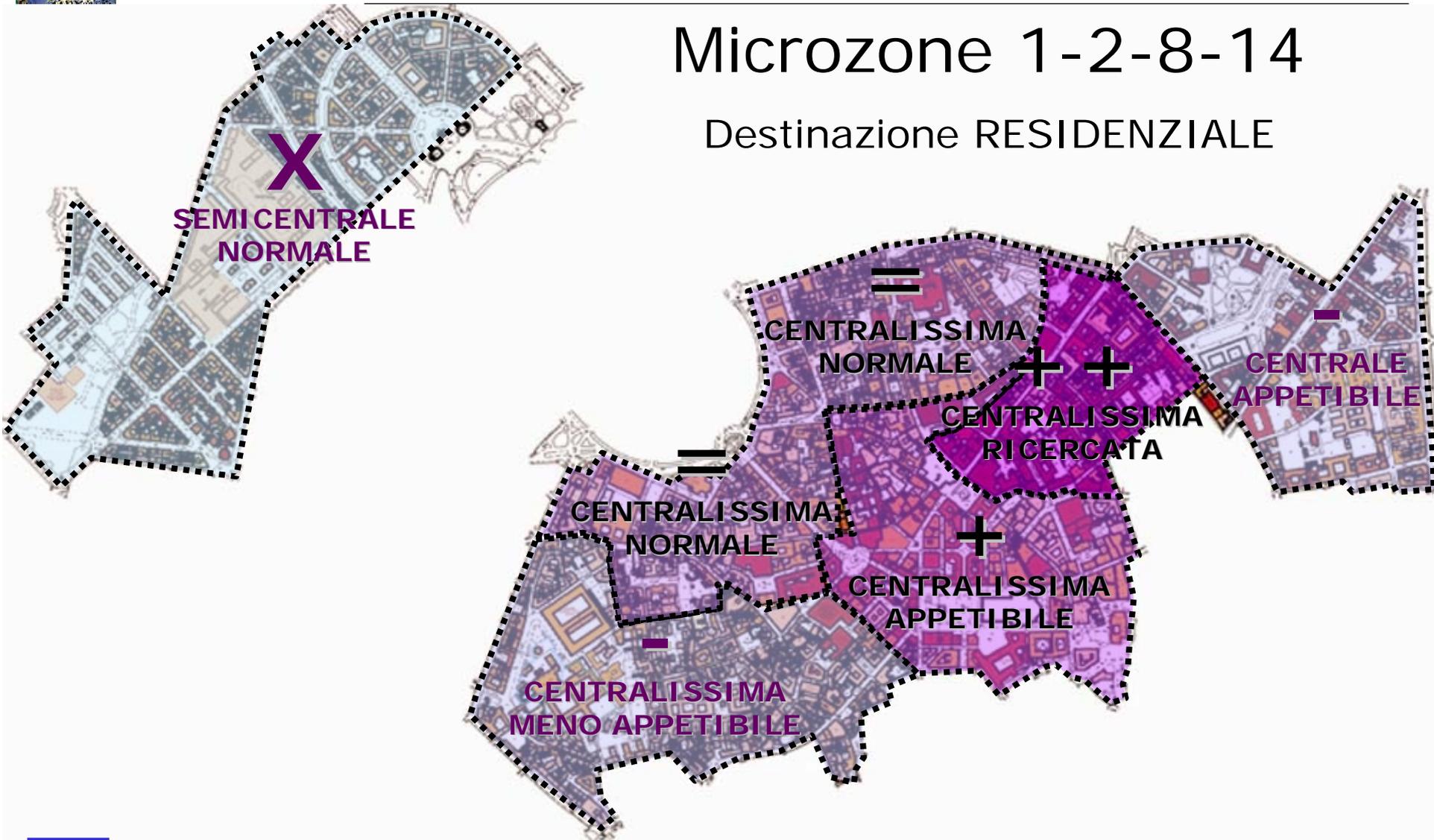
- ECONOMICI**
- CIVILI**
- SIGNORILI**
- DI PREGIO**
- DI RAPPRESENTANZA**





Microzone 1-2-8-14

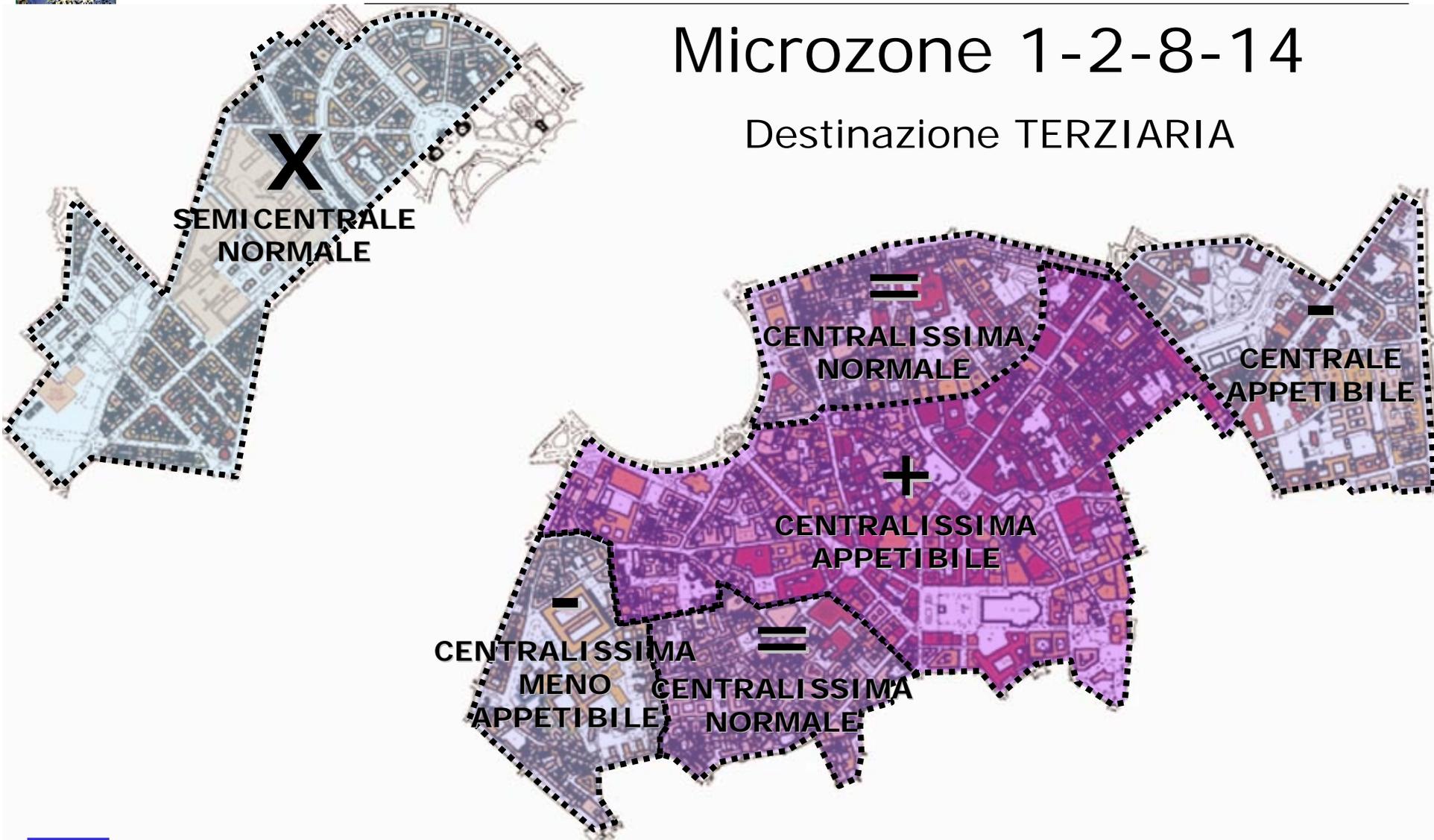
Destinazione RESIDENZIALE





Microzone 1-2-8-14

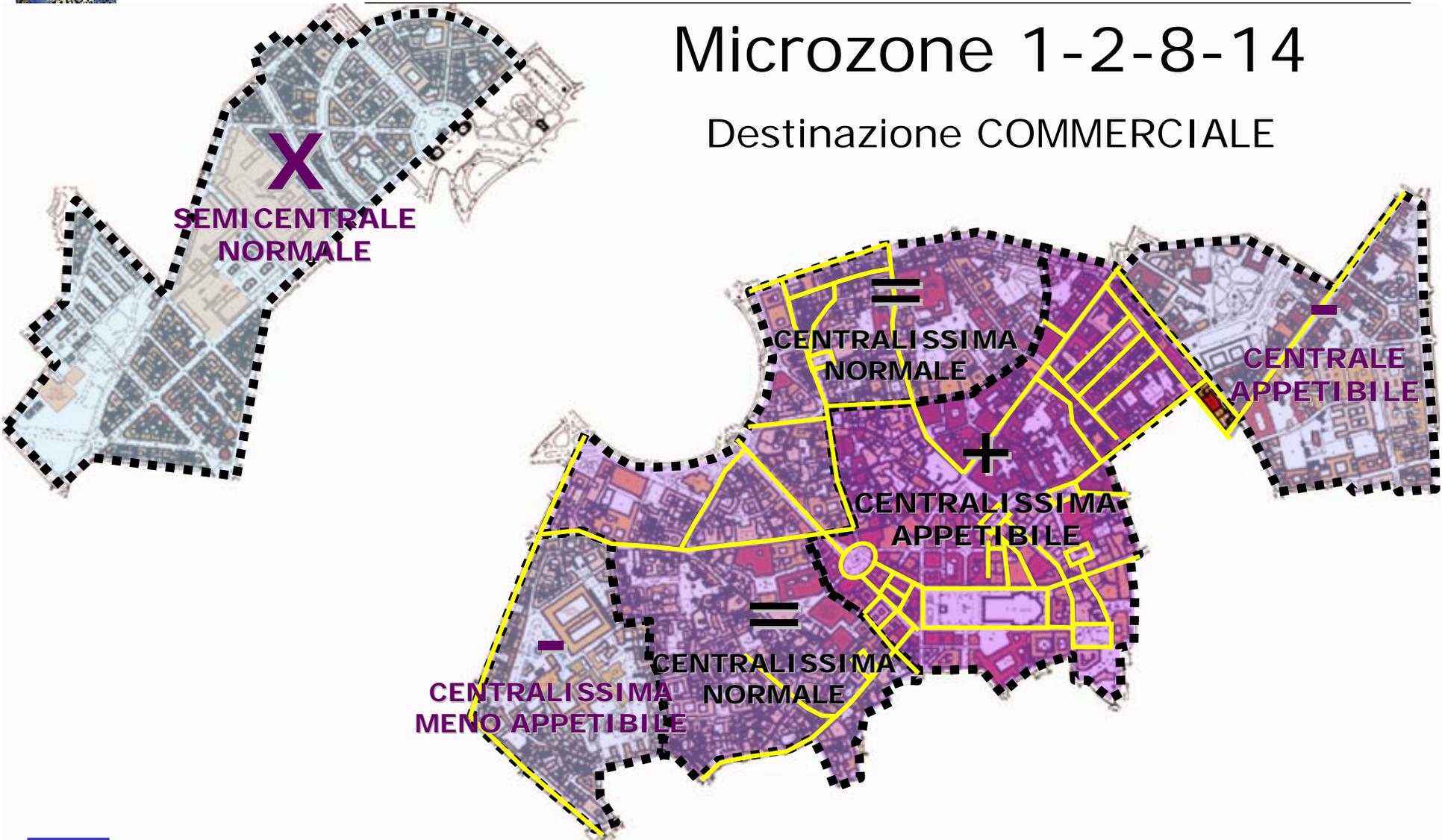
Destinazione TERZIARIA

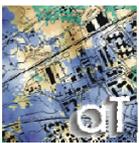




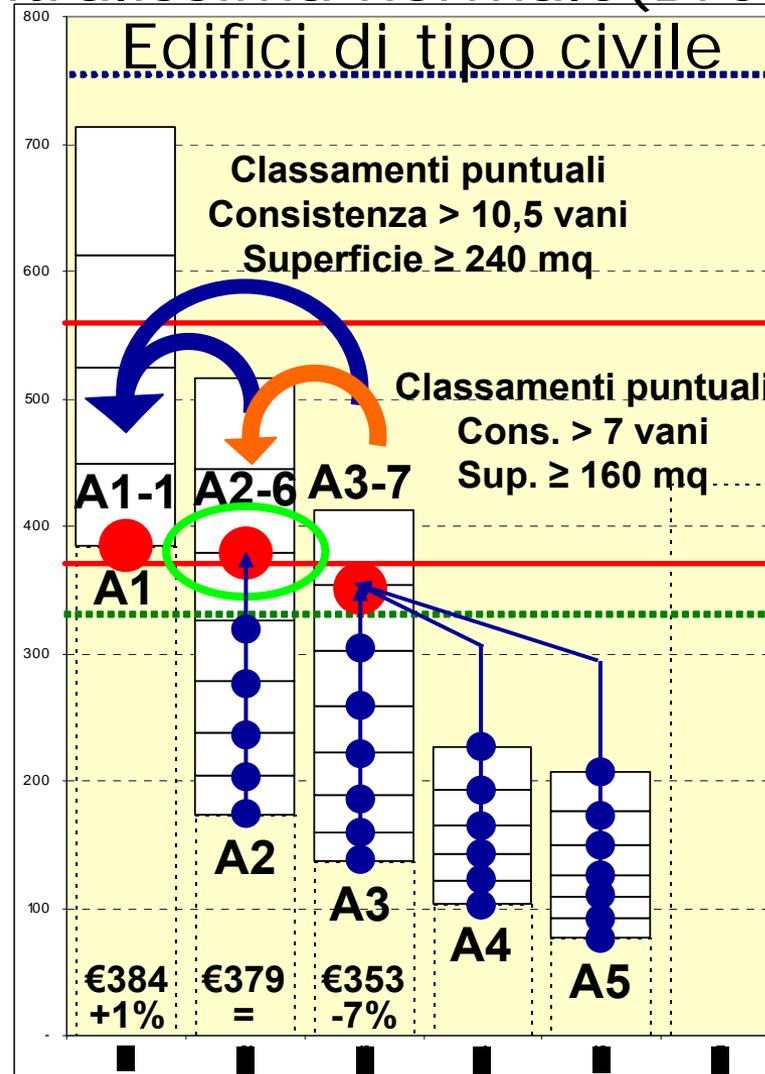
Microzone 1-2-8-14

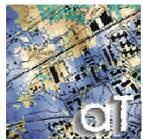
Destinazione COMMERCIALE





Zona centralissima normale (Brera – Borsa)





Microzone 1-2-8-14

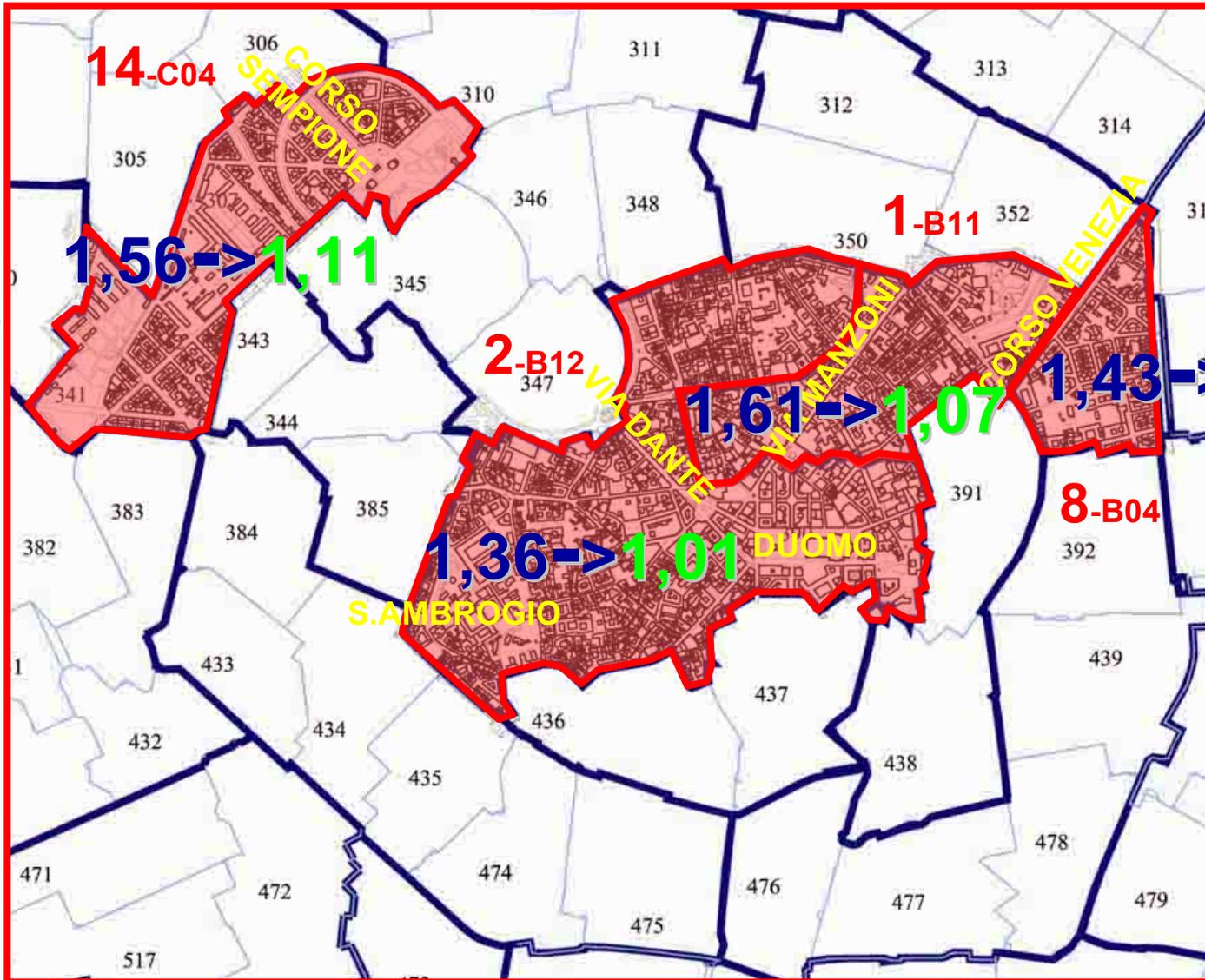
micro 1-2-8-14	unità immobiliari urbane			rendita		
	totali	riclassate	% riclassate	prima	variazione	variazione %
Abitazioni	16.408	13.712	84%	26.300.036	9.133.421	35%
A1-Abitazioni Signorili	da 367 a 1.975		438%	2.912.494	7.903.199	271%
Uffici	6.167	5.541	90%	49.787.111	21.722.289	44%
Negozi	2.720	2.185	80%	19.765.190	13.094.292	66%
Box	7.616	4.932	65%	1.929.476	418.034	22%
Totale	37.892	29.972	79%	103.251.951	44.601.144	43%

Milano	1.285.920	29.972	2,3%	1.430.585.391	44.601.144	3,1%
A1-Abitazioni signorili	da 1.178 a 2.786		137%	7.840.138	7.903.199*	100,8%
Provincia	3.860.572	29.972	0,8%	2.888.218.345	44.601.144	1,5%
A1-Abitazioni signorili	da 2.381 a 3.989		68%	11.490.061	7.903.199	68,8%

*0,6% rendita Milano

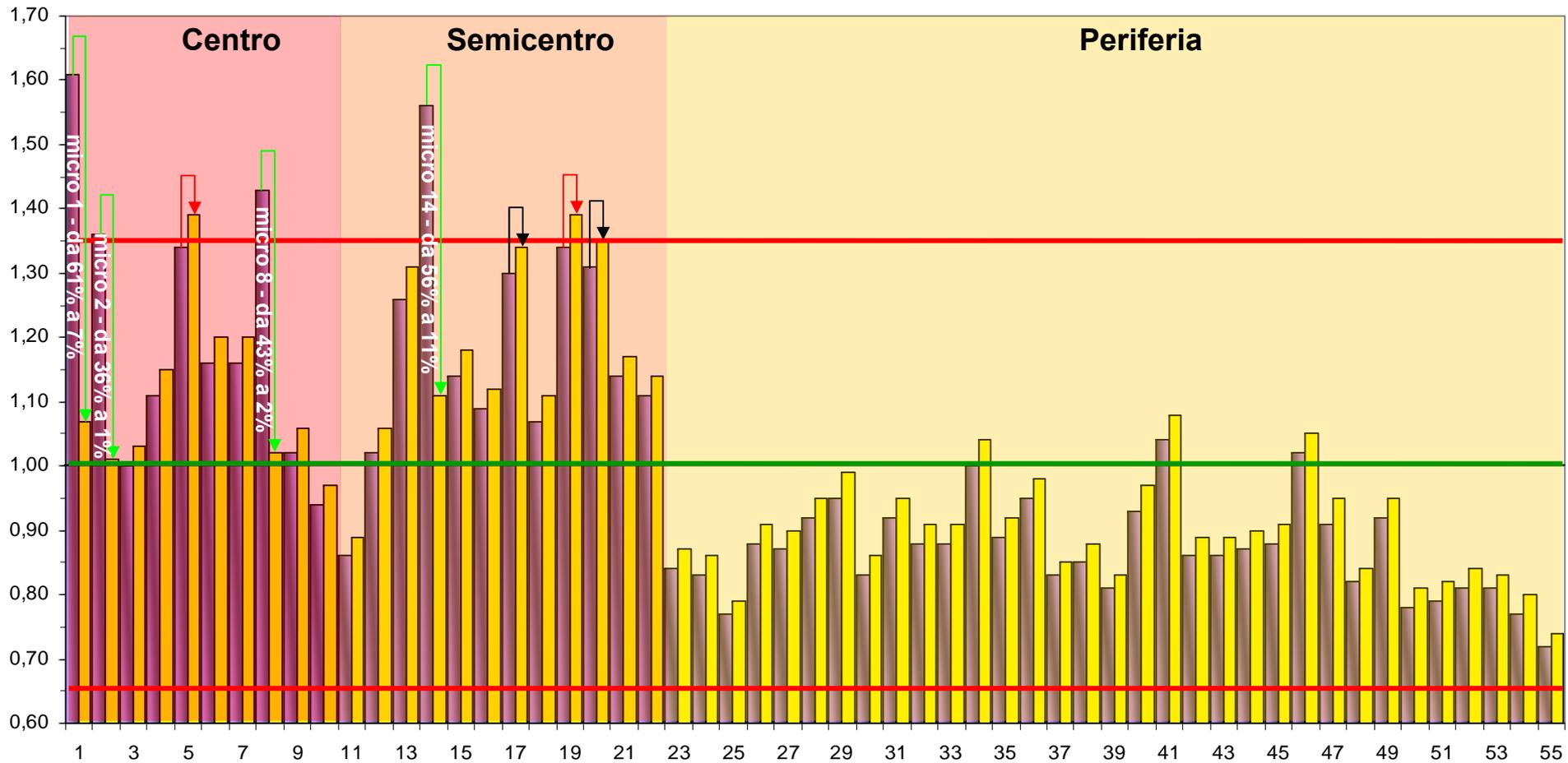


RC
da 3,03
a 2,93



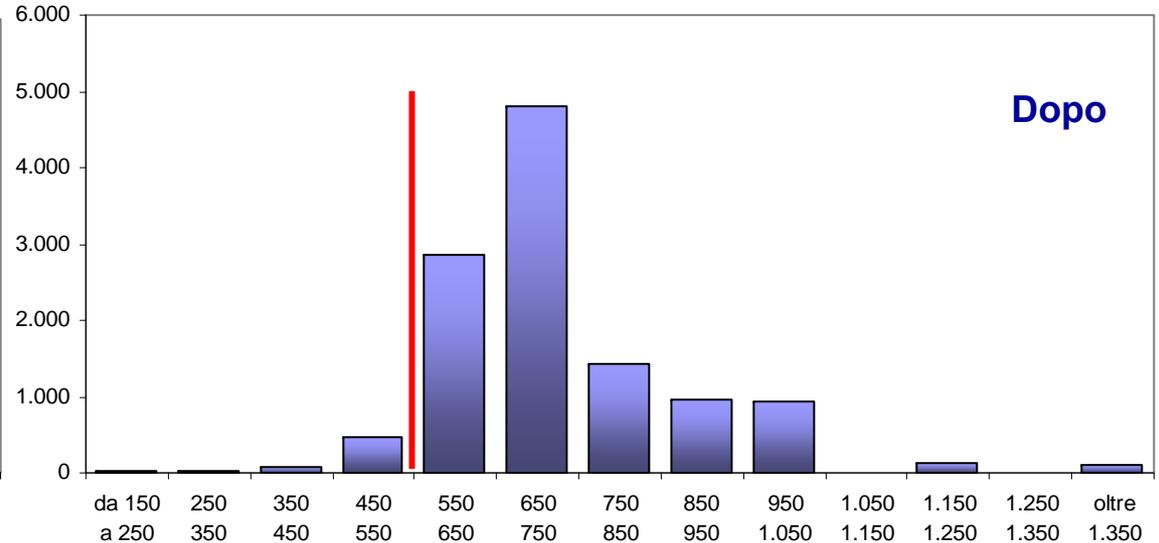
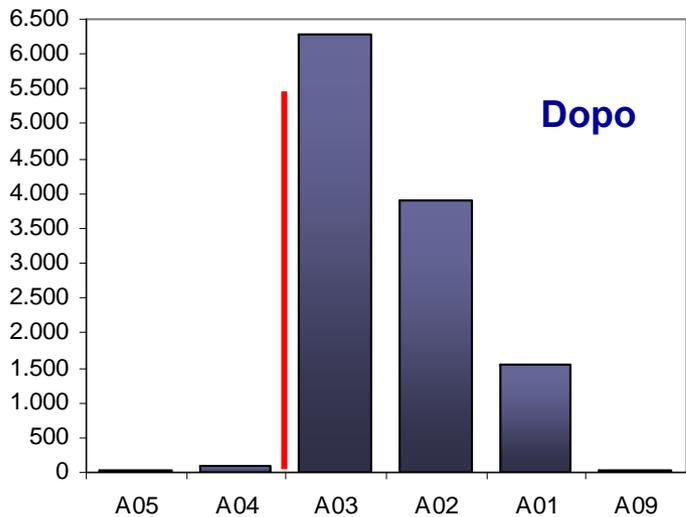
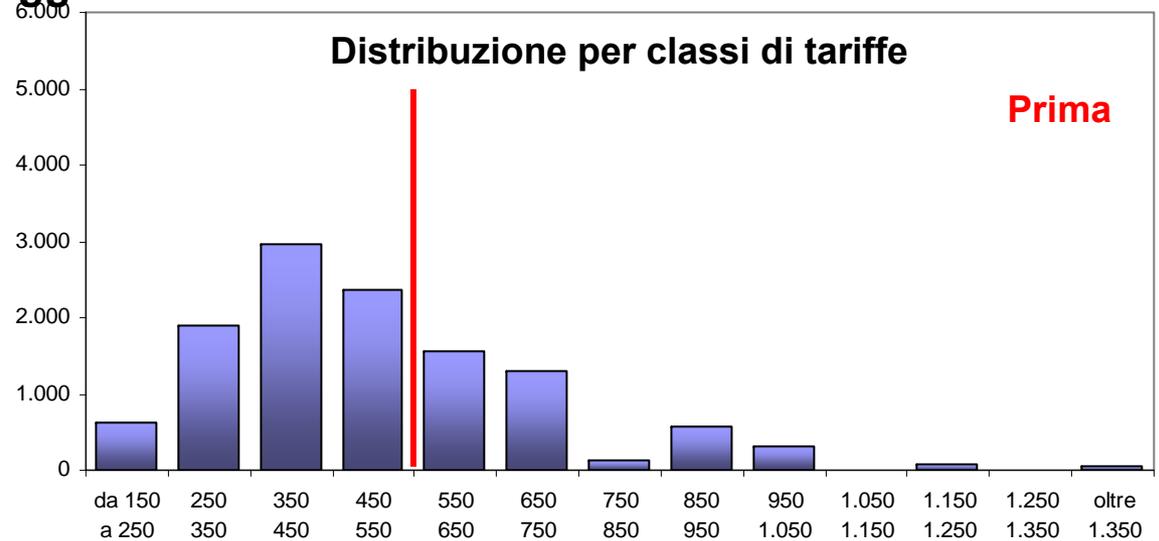
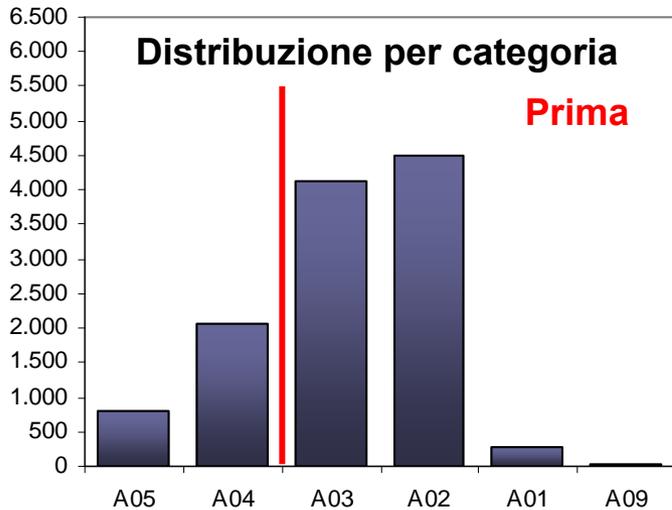


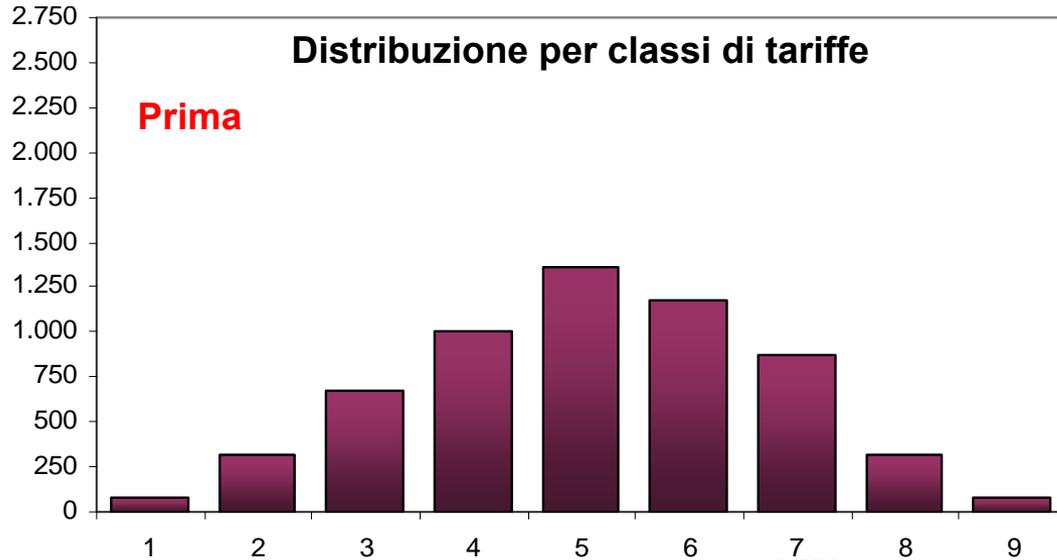
Scostamenti



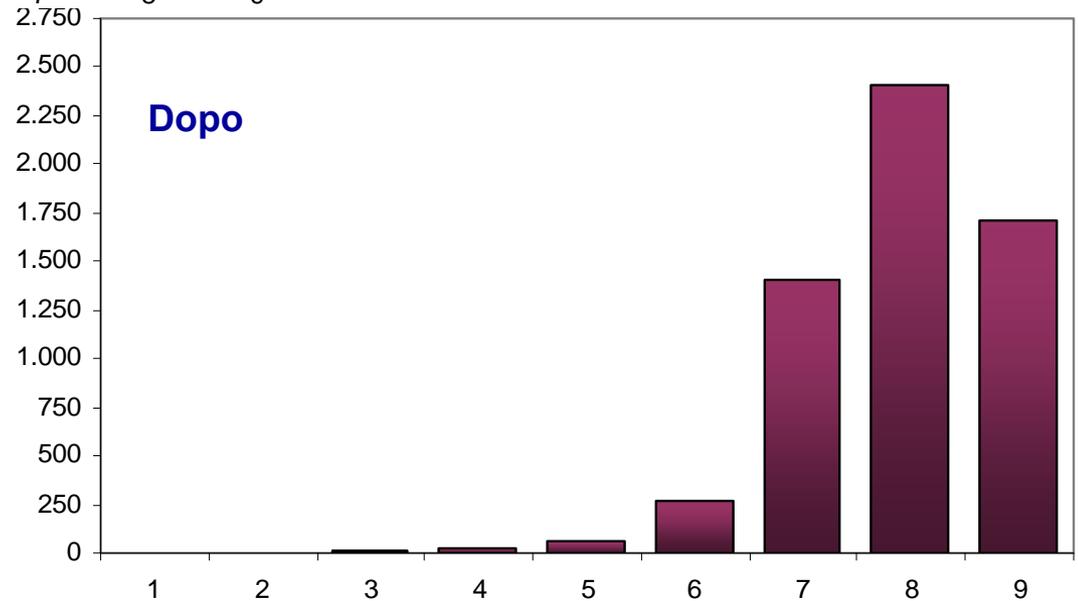


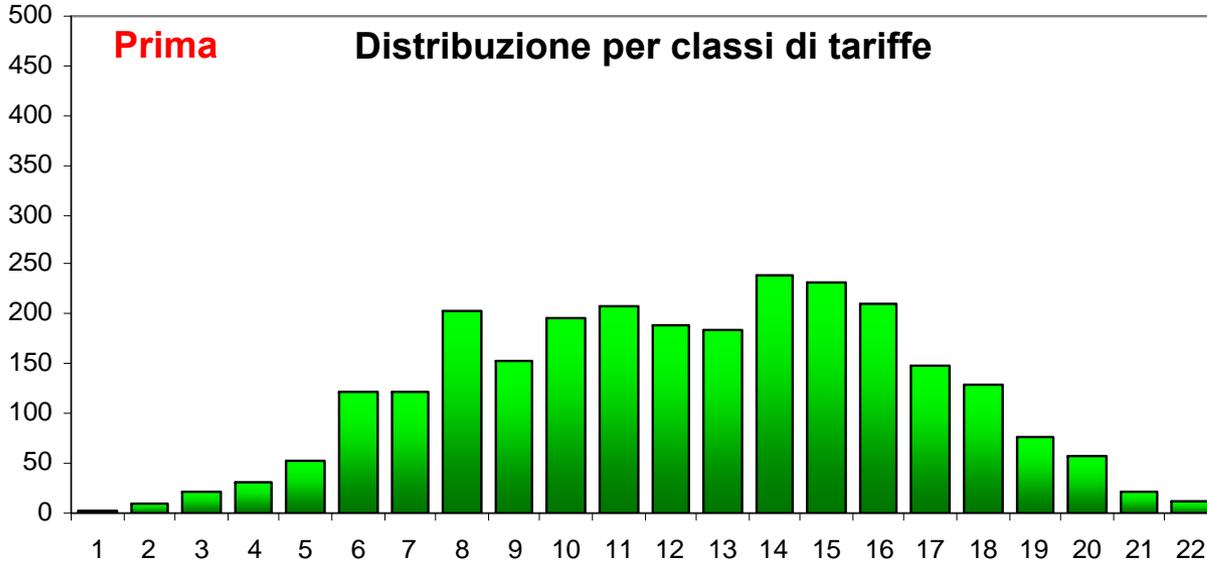
u.i.u. residenziali oggetto di intervento in Zona Censuaria 1



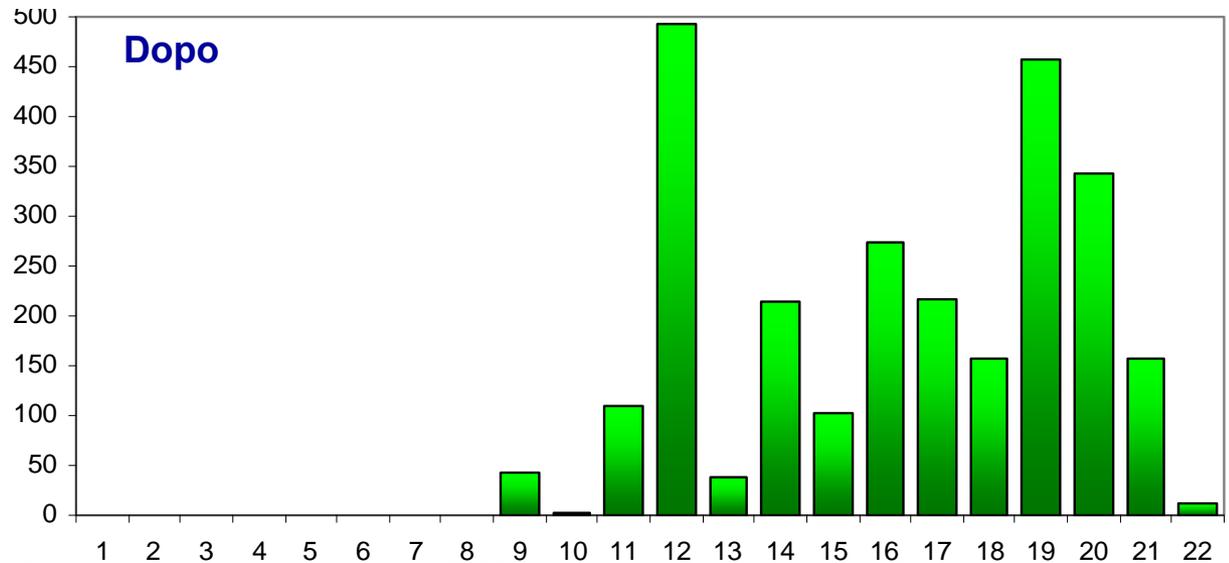


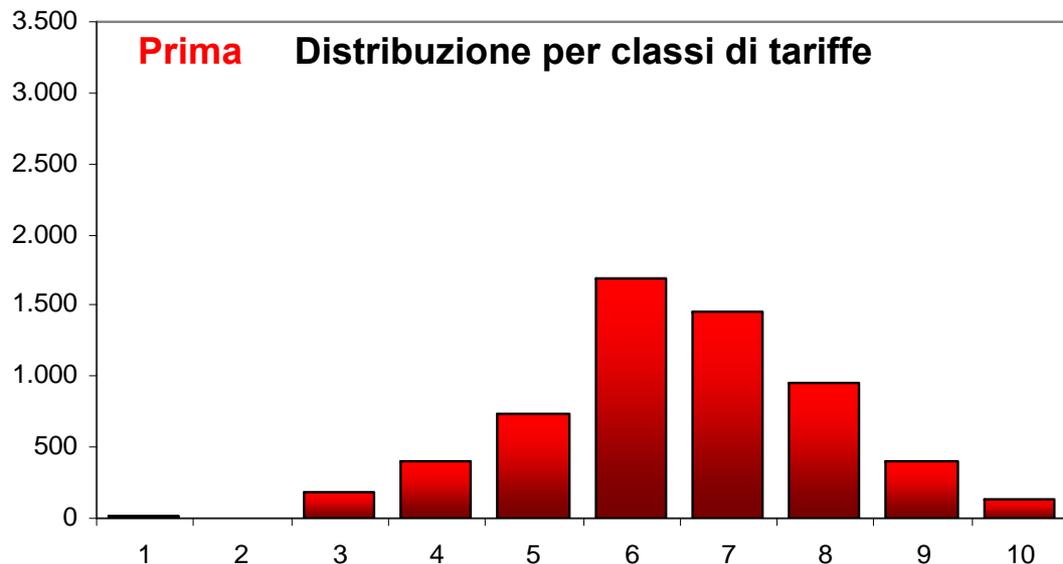
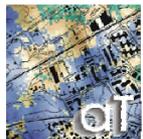
**u.i.u. terziarie
oggetto di intervento
in Zona Censuaria 1**



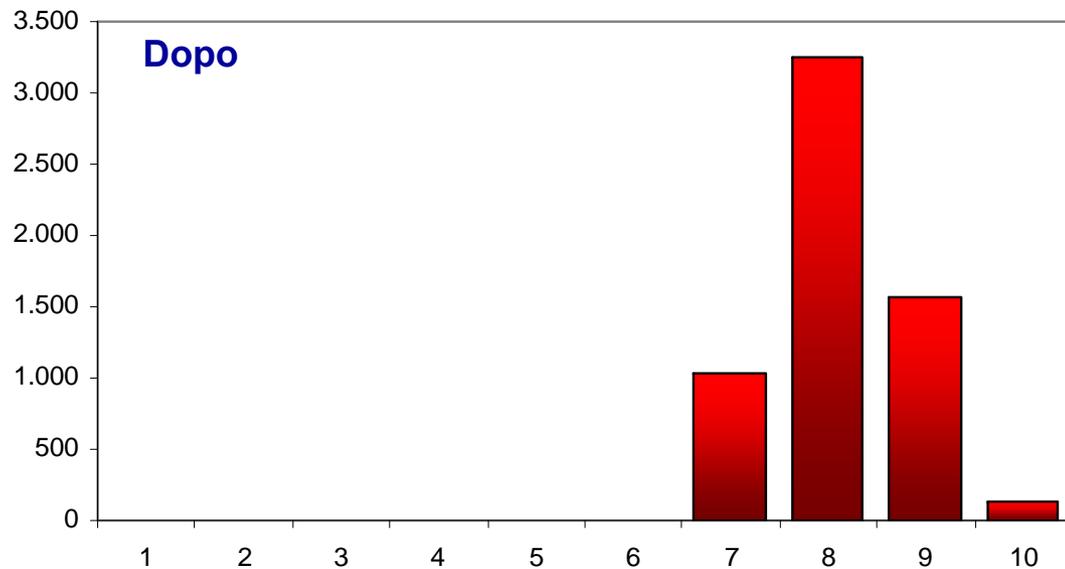


**u.i.u. commerciali
oggetto di intervento
in Zona Censuaria 1**





**u.i.u. ricovero autovetture
oggetto di intervento
in Zona Censuaria 1**



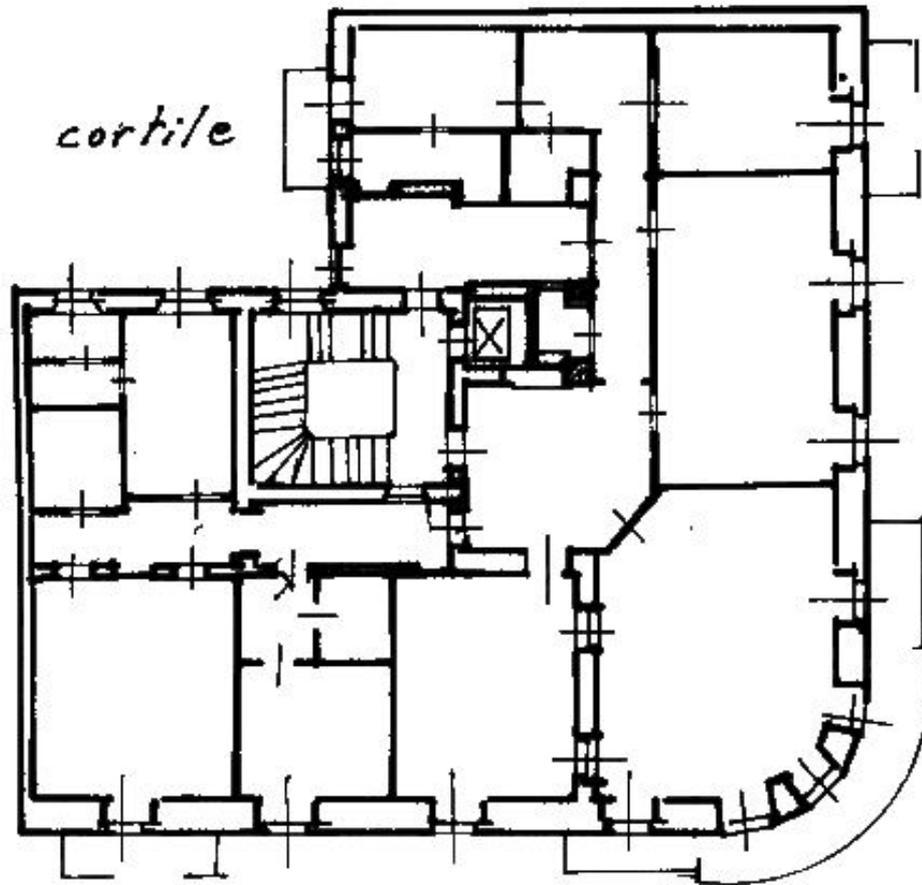
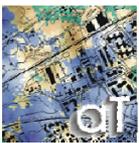


Via Mozart



prima					dopo		var. rendita	
Z.C.	Categ.	Clas.	cons.	mq	Categ.	Clas.	euro	%
2	A-2	7	12	325	A-1	2	1.983	58%
1	A-2	7	13	325	A-1	2	67	1%
1	A-2	7	13	316	A-1	2	67	1%
1	A-2	7	10,5	263	A-1	2	54	1%
1	A-2	5	7	130	A-2	6	380	17%
1	A-10	6	5,5	138	A-10	8	2.244	35%
1	A-10	6	4	102	A10	8	1.632	35%
1	A-10	4	2	40	A-10	8	1.420	83%
1	C-6	5	110	110	C-6	7	477	36%





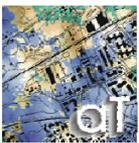
Via Mozart

PIANO
PRIMO
H = m. 3,70

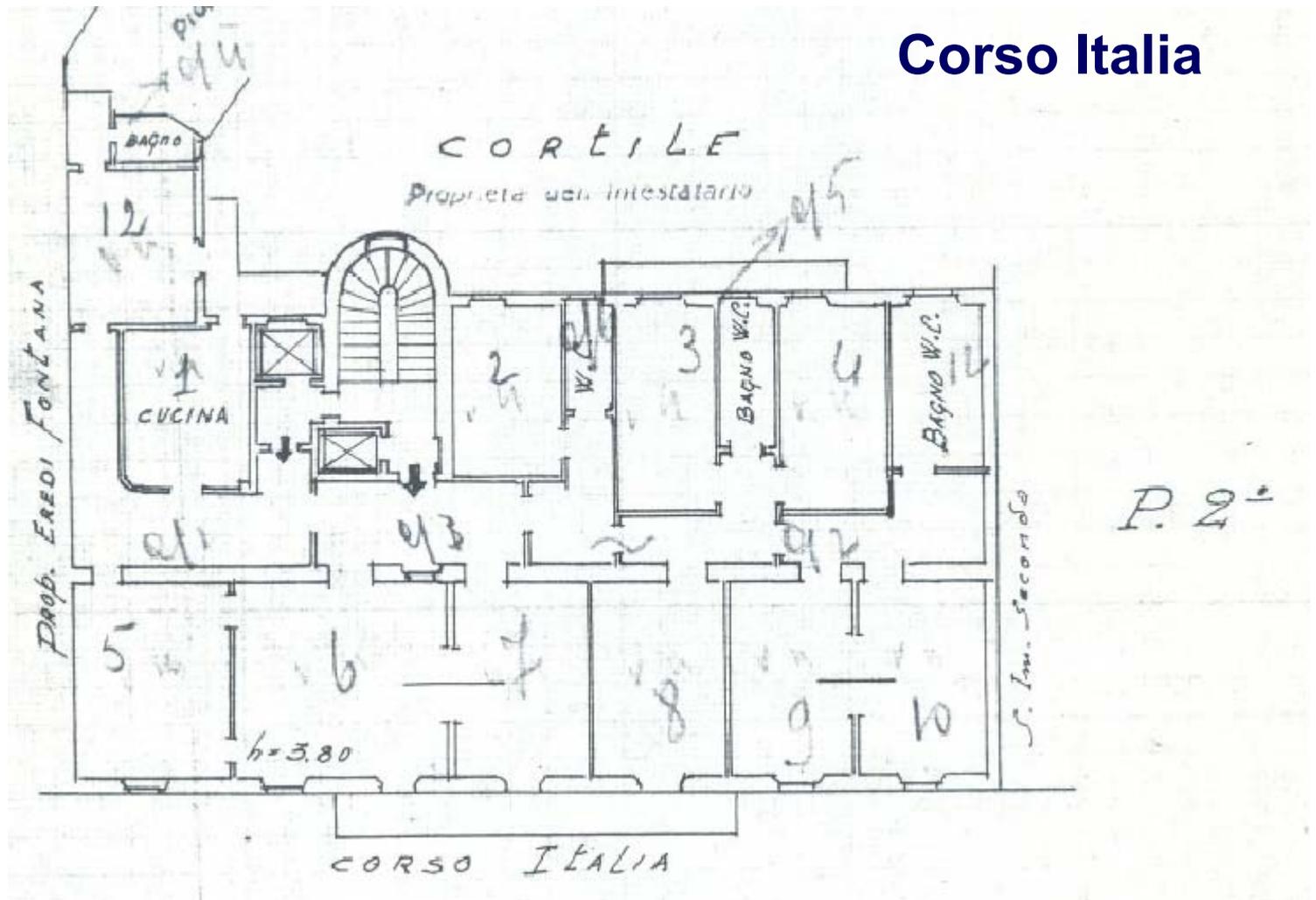
via Beriozzi

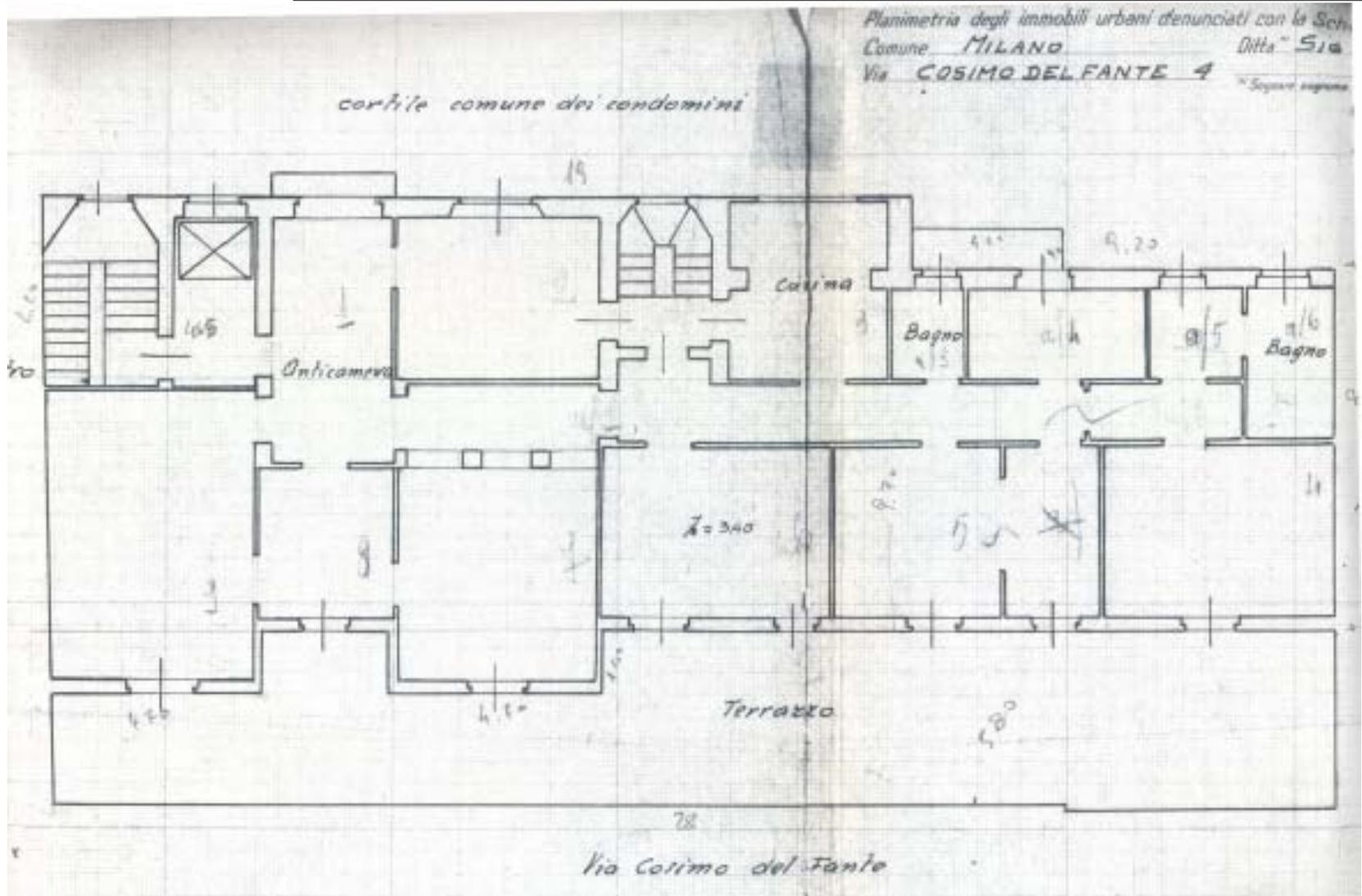
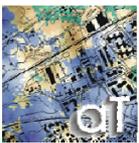
via Mozart

U.T.



Corso Italia



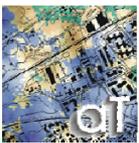




Categ.	prima			dopo		var. rendita	
	Clas.	cons.	mq	Cate g.	Clas.	euro	%
A-2	3	11,5	256	A-1	2	2.435	89%
A-2	3	10	245	A-1	2	2.117	89%
A-2	4	11	298	A-1	2	1.875	61%
A-2	4	10,5	254	A-1	2	1.790	61%
A-2	4	15		A-1	2	2.556	61%
A-2	4	14	410	A-1	2	2.386	61%
A-2	4	15,5	382	A-1	2	2.642	61%
A-2	3	6	132	A-2	6	852	60%
A-2	3	8,5	247	A-2	6	1.207	60%
A-2	3	9		A-2	6	1.278	60%
A-2	3	8,5	198	A-2	6	1.207	60%
A-2	4	7,5	207	A-2	6	755	36%
A-2	4	9	140	A-2	6	906	36%
A-2	4	7		A-2	6	705	36%
A-2	4	10	209	A-2	6	1.007	36%
A-2	4	8	156	A-2	6	806	36%
A-2	5	8	174	A-2	6	434	17%
A-3	6	4,5	135	A-3	7	232	17%
A-4	3	2,5	38	A-3	7	529	149%
A-4	4	2		A-3	7	377	114%
A-4	4	2		A-3	7	377	114%
A-5	5	1		A-3	7	204	136%
A-5	6	1		A-3	7	178	101%
A-10	1	7,5	296	A-10	8	7.689	191%
A-10	2	7,5	193	A-10	8	7.011	149%
A-10	5	5,5	139	A-10	8	3.139	58%
C-6	6	34	34	C-6	7	79	17%
C-6	6	30	30	C-6	7	70	17%
C-6	7	14	14	C-6	7	0	0%
C-6	7	14	14	C-6	7	0	0%
C-6	7	14	14	C-6	7	0	0%

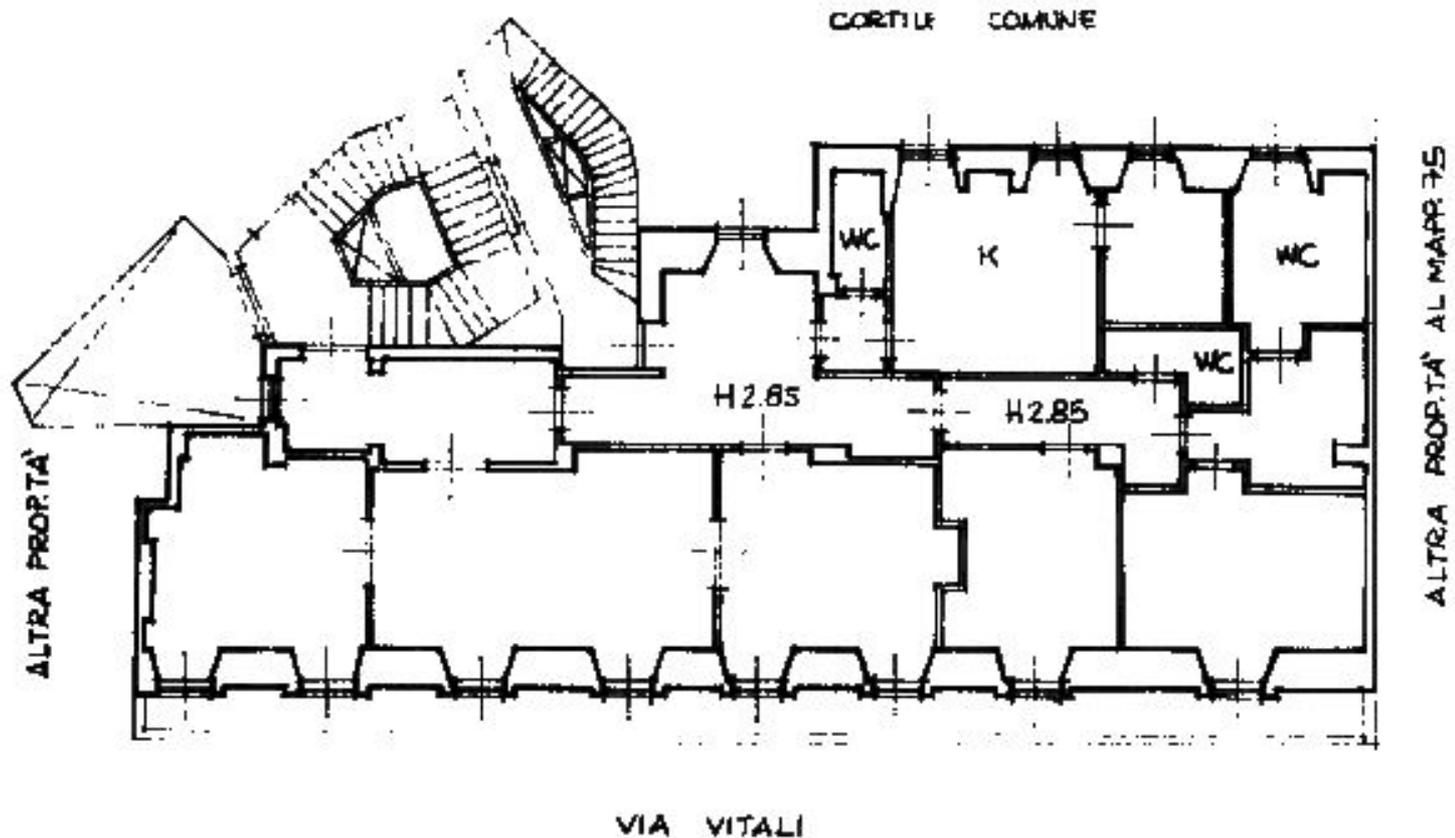
Via Vitali



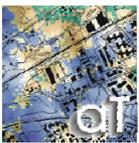


Via Vitali

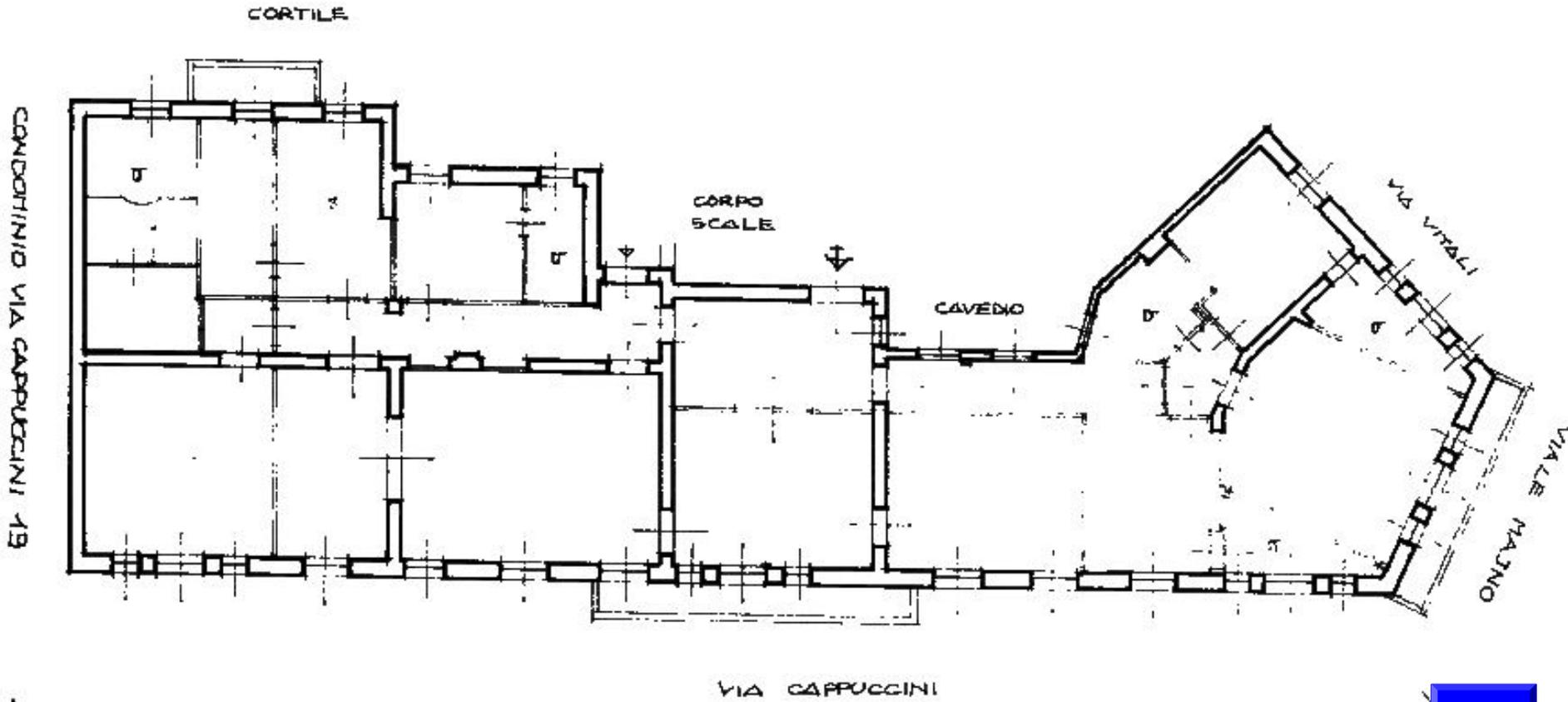
H.3.20



U.T.



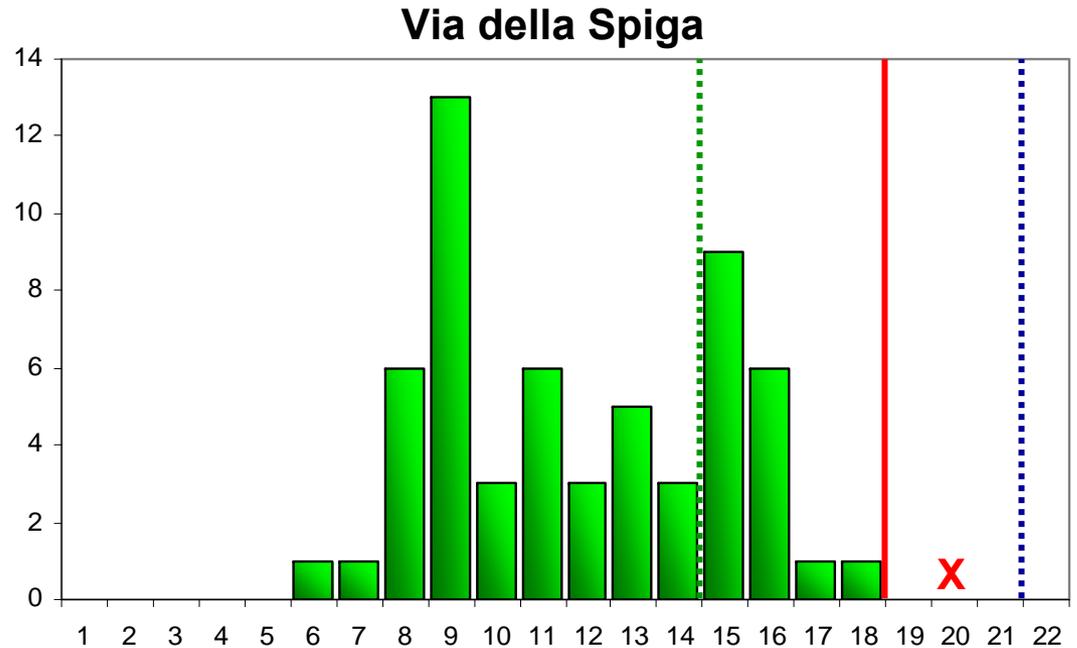
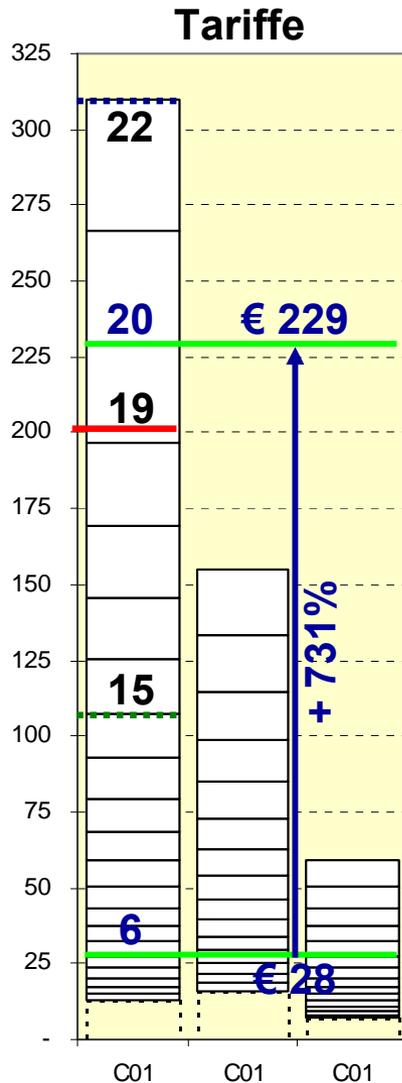
Via Vitali



U.T.



Microzona 1 - Negozi





Interventi in autotutela

- Portinerie
- Ufficio al piano seminterrato
- Negozio in stabile su via commerciale con vetrine su via non commerciale adiacente
- Negozi in vie non commerciali (foglio 390)
- Unità in stabile degradato
- Posti auto meccanizzati



Riferimenti

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano

Via Daniele Manin, 29

Aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 12.00

Il pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle ore 14.45 alle ore 16.15

Call Center per informazioni e/o prenotazione appuntamenti:

Numero verde 800.863118

Fax: 0650059921

