

**LE ABITAZIONI IN TOSCANA
2007, 2011 e 2014
Stock, categorie e rendita dai dati catastali**

**A cura di Luciano Pallini
Centro Studi ANCE TOSCANA**

La tassazione delle abitazioni è al centro dell'agenda politica del governo, sospeso tra la revisione del sistema estimativo prevista dalla legge delega e l'abolizione di IMU e TASI per la prima casa.

Per i fabbricati a destinazione abitativa, la legge delega prevede, che la determinazione del “valore normale” dell'immobile avvenga assumendo i valori di mercato medi dell'ultimo triennio, riferiti non più ai vani “utili”, ma alla superficie parametro in grado, tramite funzioni statistiche, di esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune. Il tutto è complicato dal requisito della “invarianza del gettito delle singole imposte” (l'imposta di registro, l'Irpef sui redditi di fabbricati, l'IMU), in base al quale i nuovi valori patrimoniali dovrebbero comportare una revisione dinamica delle aliquote; non è chiaro se tale invarianza debba sussistere solo a livello nazionale od anche a livello locale.

E' arrivata nel frattempo la proposta del Governo di abolire la TASI (tassa annuale sui servizi indivisibili) sulle prime case e l'IMU (imposta municipale unica) sulle residenze principali che riguarderà tra il 67,2% (indagine Banca d'Italia) ed il 72,1% (secondo l'ISTAT) del patrimonio immobiliare.

Appare utile mettere a disposizione come materiali per un contributo alla discussione alcuni dati relativi alle abitazioni ed alla rendita quali risultano dal catasto immobiliare nella loro dinamica tra 2007, 2011 e 2014.¹

¹ Al tema della riforma del fisco con un focus sulla tassazione degli immobili ANCE Toscana ha promosso la Lectio Magistralis sul tema “Come conciliare i cittadini con il fisco: i passi da compiere” svolta dal Prof. Alessandro Petretto dell'Università di Firenze il 19 maggio 2015. Il testo è disponibile sul sito www.toscana.ance.it nell'aria di competenza Centro Studi.

I dati provinciali

Le unità immobiliari residenziali totali (categorie catastali da A1 ad A9) crescono in Toscana da poco meno 1.950.000 unità nel 2007 a 2.064.000 unità con un incremento del 6% (tasso medio annuo 1,5%) con incrementi più elevati ad Arezzo (7,1%), Siena (7%) e Pisa (6,9%) mentre la crescita è stata inferiore alla media a Massa Carrara (5,2%), Livorno (5,3%) e Prato (5,4%).

3

Tab. 1 Province: U.I.U.² totali residenziali A1-A9 2007 – 2011 – 2014 e variazioni periodi

U.I.U	2007	2011	2014	Var. 2011/2007	Var. 2014/2011	Var. 2014/2007
Arezzo	172.592	184.892	188.274	7,1%	1,8%	9,1%
Firenze	475.034	502.397	512.508	5,8%	2,0%	7,9%
Grosseto	159.527	168.280	171.648	5,5%	2,0%	7,6%
Livorno	201.547	212.258	214.605	5,3%	1,1%	6,5%
Lucca	218.718	231.938	235.647	6,0%	1,6%	7,7%
Massa C.	123.833	130.284	131.651	5,2%	1,0%	6,3%
Pisa	201.320	215.201	219.968	6,9%	2,2%	9,3%
Pistoia	146.138	154.860	157.302	6,0%	1,6%	7,6%
Prato	103.048	108.654	110.529	5,4%	1,7%	7,3%
Siena	145.550	155.666	158.943	7,0%	2,1%	9,2%
Toscana	1.947.307	2.064.430	2.101.075	6,0%	1,8%	7,9%

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

La crescita delle unità immobiliare nel 2014 rispetto al 2011 è dell'1,8%, con una media annua pari allo 0,6%: si conferma il forte decremento della nuova edificazione, segnalata anche dal calo dei permessi di costruzione.

Leggermente al di sopra della media si collocano Pisa (2,2%) e Siena (2,1%) mentre Livorno e Massa si fermano all'1%.

Complessivamente la crescita nell'intervallo 2007-2014 è stata del 7,9% con punte al di sopra del 9% a Pisa, Siena ed Arezzo e valori minimi sotto il 7% a Massa Carrara e Livorno. Sarebbe interessante conoscere la quota di incremento derivante da nuova edificazione, da suddivisione di preesistenti unità, dalle destinazioni a residenziale di unità aventi diverso utilizzo e classificazione, dalla attribuzione a nuova categoria residenziale in occasione di modifiche alle abitazioni.

² L'unità immobiliare urbana (UIU) è una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso in grado di produrre un reddito indipendente.

Premesso che la gran parte delle abitazioni rientra nelle categorie A2 civile, A3 economica ed A4 popolare, come vanno le diverse categorie di immobili?

L'aspirazione dei toscani è il villino: questa categoria segna una crescita del 18,4% tra 2007 e 2014, seguita da civile ed economica che crescono qualche decimo sopra il 12%.

Le abitazioni signorili (A1) e le ville (A8) si compensano, le prime crescono del 4%, le seconde calano del 4%: calano del 2,1% le abitazioni popolari (A4) e del -22,8% quelle ultrapopolari (A5) ed ancora maggiore è il calo (-28,3%) delle abitazioni rurali (A6)

Tab. 2 Toscana: U.I.U. totali residenziali per categoria A1-A9 2007 – 2014 e variazioni periodi

U.I.U.	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
2007	5.272	842.242	548.041	411.441	59.962	9.391	65.412	5.369	177	1.947.307
2014	5.062	948.005	614.749	402.803	40.537	6.737	77.421	5.583	178	2.101.075
Variazioni										
2014/2007	-4,0%	12,6%	12,2%	-2,1%	-32,4%	-28,3%	18,4%	4,0%	0,6%	7,9%

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Di conseguenza viene a modificarsi tra 2007 e 2014 la distribuzione tra le diverse categorie delle unità immobiliari: le abitazioni civili salgono al 45,1% del totale (+1,8%), quelle economiche sono nel 2014 il 29,3% (+1,2%) mentre calano al 19,2% le abitazioni popolari (-1,9%) ed all'1,9% le ultrapopolari (-1,2%): in crescita i villini al 3,7% (+0,4%).

Tab. 3 Toscana: U.I.U. totali residenziali per categoria A1-A9 2007 e 2014 composizione %

U.I.U.	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra Popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
2007	0,3	43,3	28,1	21,1	3,1	0,5	3,4	0,3	0,0	100,0
2014	0,2	45,1	29,3	19,2	1,9	0,3	3,7	0,3	0,0	100,0
Differenza	-0,1	1,8	1,2	-1,9	-1,2	-0,2	0,3	0	0	0

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Si confermano rilevanti disparità tra le diverse province nella distribuzione delle unità immobiliari residenziali tra le diverse categorie con conseguenti non trascurabili implicazioni sulle entrate tributarie attuali sia nel passaggio domani ai nuovi valori catastali.

- ✓ Le abitazioni civili (A2) che sono attorno al 70% a Livorno e Pisa scendono a percentuali assai modeste a Pistoia (9,8%), Lucca (15,3%) ed Arezzo (19,1%);

- ✓ Le abitazioni di tipo economico (A3) sono il 66% del totale a Pistoia e sopra il 50% a Lucca ed Arezzo, mentre a Pisa sono appena il 4,4% ed a Grosseto il 7,4%);
- ✓ Le abitazioni popolari (A4) sono il 33,8% del totale a Grosseto ed il 29% a Massa Carrara ma solo il 5,8 a Prato e l'11,6% a Firenze;
- ✓ I villini (A7) sono il 6,5% del totale a Lucca ma solo 1,3% a Livorno ed il 2,2% a Pisa.

Tab. 4 Province: U.I.U. totali residenziali 2014 composizione %

2014	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	0,1	19,1	51,6	23,1	2,4	1,0	2,4	0,3	0,0	100,0
Firenze	0,7	49,3	32,0	11,6	1,8	0,3	3,7	0,5	0,0	100,0
Grosseto	0,0	53,0	7,4	33,8	1,5	0,0	4,1	0,2	0,0	100,0
Livorno	0,0	72,5	12,1	13,3	0,8	0,0	1,3	0,1	0,0	100,0
Lucca	0,0	15,5	50,6	23,9	2,8	0,5	6,5	0,1	0,0	100,0
Massa C.	0,0	45,6	15,2	29,0	5,3	0,4	4,3	0,1	0,0	100,0
Pisa	0,1	69,8	4,4	22,1	1,2	0,1	2,2	0,1	0,0	100,0
Pistoia	0,0	9,8	66,0	17,0	2,2	0,8	4,1	0,2	0,0	100,0
Prato	0,5	56,9	31,1	5,8	1,1	0,3	4,1	0,2	0,0	100,0
Siena	0,1	53,2	17,5	23,4	0,8	0,0	4,6	0,4	0,0	100,0
Toscana	0,2	45,1	29,3	19,2	1,9	0,3	3,7	0,3	0,0	100,0

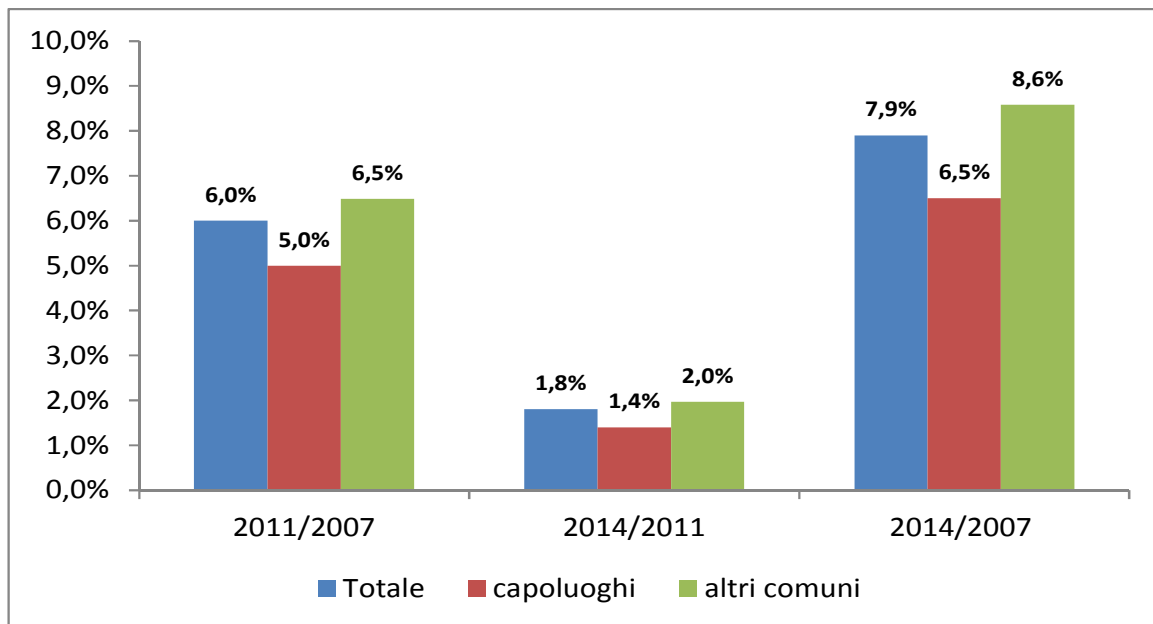
Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

I capoluoghi

Per i capoluoghi di provincia si ripropone lo stesso modello di lettura usato per i dati complessivi provinciali dai quali si distaccano soltanto per qualche punto percentuale.

I capoluoghi seguono l'andamento del complesso della provincia con tassi di crescita leggermente più contenuti a fronte di tassi leggermente superiori per gli altri comuni: nel 2011 rispetto al 2007 l'incremento di unità residenziali accatastate nei capoluoghi è stato del 5,0% rispetto al 6,5% degli altri comuni, tra 2014 e 2011 l'incremento è stato dell'1,4% nei capoluoghi rispetto al 2,0% negli altri comuni: la crescita complessiva nel 2014 rispetto al 2007 per i capoluoghi si è fermata al 6,5% rispetto all'8,6% degli altri comuni.

Graf. 1 Incremento % unità immobiliari totale provincia, capoluoghi, altri comuni per periodi



Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Tra 2007 e 2014 gli incrementi più sostenuti sono a Lucca (12,1%) e Grosseto (8,9%) mentre la crescita minore si è avuta a Livorno (3,5%) e Pisa (4,5%).

Tab. 5 Toscana capoluoghi: U.I.U. residenziali totali A1-A9 2007 – 2011 – 2014 e variazioni periodi

	2007	2011	2014	Var. 2011/2007	Var. 2014/2011	Var. 2015/2007
Arezzo	45.711	48.712	49.126	6,6%	0,8%	7,5%
Firenze	190.393	198.895	201.831	4,5%	1,5%	6,0%
Grosseto	42.192	44.929	45.936	6,5%	2,2%	8,9%
Livorno	74.469	76.967	77.084	3,4%	0,2%	3,5%
Lucca	42.239	46.270	47.336	9,5%	2,3%	12,1%
Massa C.	38.628	40.240	40.569	4,2%	0,8%	5,0%
Pisa	52.682	54.203	55.067	2,9%	1,6%	4,5%
Pistoia	43.585	46.234	46.842	6,1%	1,3%	7,5%
Prato	76.274	80.261	81.479	5,2%	1,5%	6,8%
Siena	29.730	31.253	31.858	5,1%	1,9%	7,2%
Toscana	635.903	667.964	677.128	5,0%	1,4%	6,5%

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Analizzando le dinamiche delle diverse categorie, emerge che anche nei capoluoghi la crescita dei villini (+15,9%) nell'intervallo 2007-2014 seguita dalla categoria economica (11,0%) e civile (9,9%).

Le abitazioni signorili (A1) e le ville (A8) si compensano, le prime calano dell'1,7%, le seconde crescono dell'1,9% del 4%: calano del 6,6% le abitazioni popolari (A4) e del -26,1% quelle ultrapopolari (A5) ed ancora maggiore è il calo (-33,4%) delle abitazioni rurali (A6).

Tab. 6 Toscana capoluoghi: U.I.U. totali residenziali per categoria A1-A9 2007 – 2011 – 2014 e variazioni periodi

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
2007	3.727	288.873	202.292	110.123	15.966	739	12.643	1.464	76	635.903
2014	3.662	317.498	224.604	102.858	11.801	492	14.649	1.492	72	677.128
Variazioni										
2014/2007	-1,7%	9,9%	11,0%	-6,6%	-26,1%	-33,4%	15,9%	1,9%	-5,3%	6,5%

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Di conseguenza anche nei capoluoghi viene a modificarsi nel 2104 la distribuzione tra le diverse categorie di unità immobiliari, in rapporto a quella registrata nel 2007 : le abitazioni civili salgono al 46,9% del totale (+1,5%), quelle economiche sono nel 2014 il 33,2% (+1,4%) mentre calano al 15,2% le abitazioni popolari (- 2,1%) ed all'1,7% le ultrapopolari (-0,8%); in leggera crescita i villini al 2,2% (+0,2%).

Tab. 7 Toscana capoluoghi: U.I.U. residenziali per categoria A1-A9 2007 e 2014 composizione %

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
2007	0,6	45,4	31,8	17,3	2,5	0,1	2,0	0,2	0,0	100
2014	0,5	46,9	33,2	15,2	1,7	0,1	2,2	0,2	0,0	100
Differenza	-0,1	1,5	1,4	-2,1	-8,8	--0,0	0,2	-0,0	-0,0	-

Fonte OMI Statistiche Catastali vari anni

Si confermano anche nei capoluoghi rilevanti disparità tra le diverse province nella distribuzione delle unità immobiliari residenziali tra le diverse categorie con le implicazioni già segnalate per il passaggio ai nuovi valori:

- ✓ Le abitazioni civili (A2) che sono vicine al 70% del totale a Livorno e Pisa scendono a percentuali assai modeste a Pistoia (10,8%), Lucca (13,4%) ed Arezzo (25,5%);
- ✓ Le abitazioni di tipo economico (A3) sono al 63,5% del totale a Pistoia, al 55,4% a Lucca ed al 53,3% Arezzo, mentre a Pisa sono appena il 12,7% e sotto il 20% a Grosseto, Livorno e Siena;

- ✓ Le abitazioni popolari (A4) mostrano una minore variabilità: solo a Prato sono appena il 4,7%;
- ✓ I villini (A7) sono il 6,0% del totale a Lucca ed il 4,9% a Massa ma solo lo 0,7% a Livorno e l'1,2% a Firenze.

Tab. 8 Capoluoghi: U.I.U. residenziali 2014 composizione % per categoria

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	0,2	25,5	53,3	16,5	1,3	0,3	2,5	0,4	0,0	100,0
Firenze	1,4	42,6	37,8	14,2	2,3	0,0	1,2	0,4	0,0	100,0
Grosseto	0,0	59,5	17,2	20,9	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,1	68,5	15,8	14,1	0,9	0,0	0,7	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,0	13,4	55,4	21,9	2,9	0,1	6,0	0,2	0,0	100,0
Massa c.	0,0	54,8	18,3	17,1	4,7	0,1	4,9	0,1	0,0	100,0
Pisa	0,1	69,3	12,7	15,6	0,6	0,0	1,6	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	10,8	63,5	19,9	2,9	0,3	2,3	0,2	0,0	100,0
Prato	0,6	59,7	32,0	4,7	0,9	0,1	1,9	0,1	0,0	100,0
Siena	0,2	57,6	17,7	20,5	0,2	0,0	3,5	0,4	0,0	100,0
Toscana	0,5	46,9	33,2	15,2	1,7	0,1	2,2	0,2	0,0	100,0

Fonte OMI Statistiche Catastali 2014

La rendita catastale

La rendita catastale «costituisce la base per la determinazione, nei modi che saranno stabiliti per legge, del reddito imponibile soggetto alle imposte ed alle sovrimposte»(art. 23 R.D.L. 13/4/1939 n° 652)

La rendita catastale viene definita sulla base di due elementi:

- la consistenza dell'unità immobiliare dichiarata in vani catastali, metri quadrati (mq) o metri cubi (mc): per la categoria A è calcolata con riferimento ai vani.
- la tariffa d'estimo, elaborata dall'Agenzia del Territorio, relativa al comune ed alla zona censuaria ove sorge l'immobile, alla tipologia dello stesso in relazione alla destinazione d'uso (ordinaria).

Il valore catastale o "rendita catastale rivalutata" si ottiene moltiplicando la rendita catastale (aumentata del 5%) per un coefficiente prestabilito che varia in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla categoria catastale di appartenenza.

Per gli immobili classificati nei gruppi catastali A, B, C (esclusi A10 e C1) il coefficiente moltiplicatore dal 2012 è pari a 160 per tutti gli immobili ai fini del pagamento dell'IMU in attesa di una rivalutazione degli estimi catastali, rivalutazione che deve soddisfare esigenze di equità in quanto attualmente case di nuova costruzione, a parità di metratura e di prestigio della zona in cui sorgono, hanno rendite catastali molto superiori rispetto a immobili realizzati nei decenni passati in quartieri allora periferici o popolari che ora hanno un valore pari o superiore a quelli di nuova costruzione.

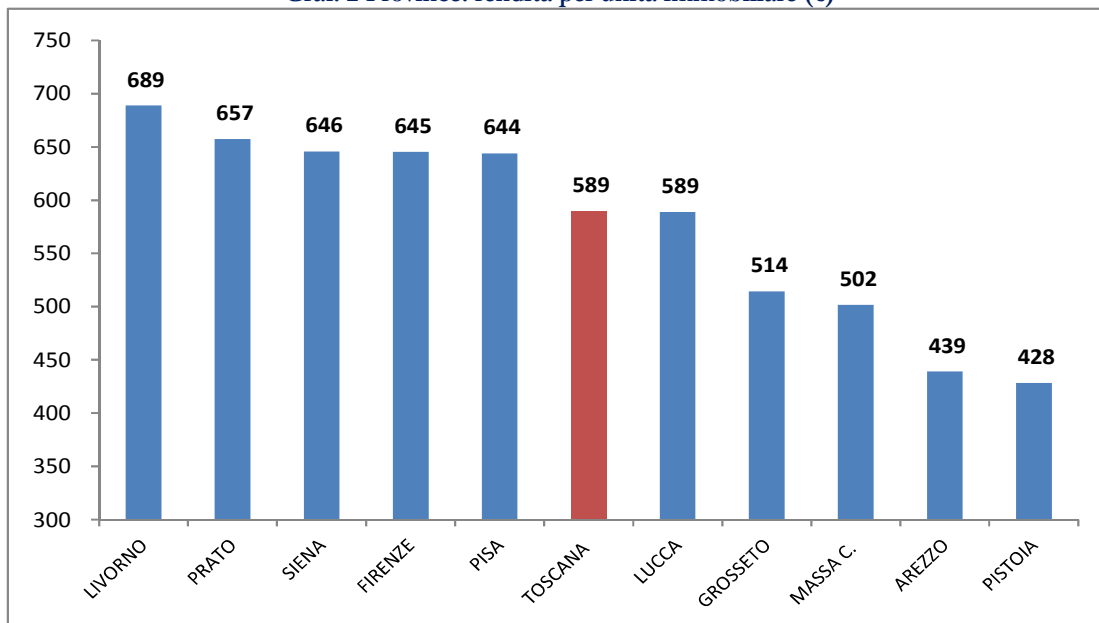
La rendita totale delle categorie A1-A9 in Toscana ammonta a 1.239 milioni di € circa: oltre la metà (53,6%) è da imputarsi alla categoria A2 che in termini di unità pesa solo il 45%. Segue la categoria A3 abitazioni di tipo economico con il 24,3% (in termini di U.I.U. pesa per il 29,3%) e dalla categoria A4 abitazioni di tipo popolare con il 9,8% (in termini di unità è il 19,25). A dare un contributo sostanzioso in termini di rendita sono i villini con il 9% a fronte di una incidenza sul totale delle unità del 3,7%.

Tab. 9 Toscana: totale rendita per categoria; composizione % per categoria di rendita e U.I.U.

	Totale rendita	Composizione %	
		Rendita	Unità immobiliari
CATEGORIA A1: abitazioni di tipo SIGNORILE	11.563.766,48	0,9	0,2
CATEGORIA A2: abitazioni di tipo CIVILE	663.479.009,94	53,6	45,1
CATEGORIA A3: abitazioni di tipo ECONOMICO	300.997.653,05	24,3	29,3
CATEGORIA A4: abitazioni di tipo POPOLARE	121.975.971,93	9,8	19,2
CATEGORIA A5: abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE	6.886.449,70	0,6	1,9
CATEGORIA A6: abitazioni di tipo RURALE	1.054.322,67	0,1	0,3
CATEGORIA A7: abitazioni in VILLINI	111.052.979,72	9,0	3,7
CATEGORIA A8: abitazioni in VILLE	20.204.705,75	1,6	0,3
Categoria a9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	1.352.242	0,1	0,0
Totale	1.238.567.101,70	100,0	100,0

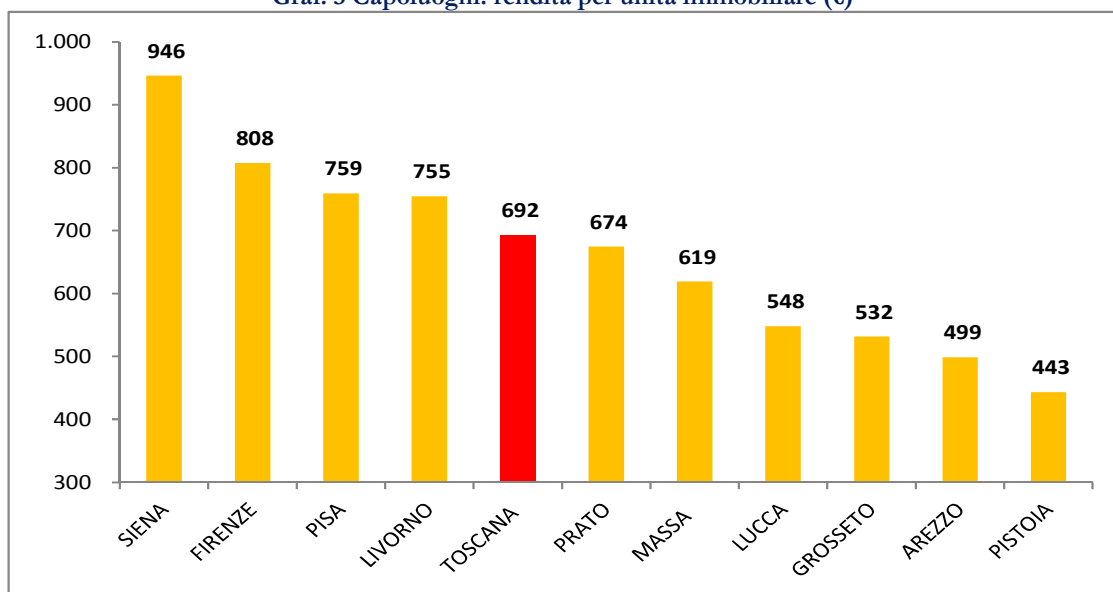
Fonte OMI Statistiche Catastali 2014

La rendita media per unità immobiliare in Toscana è di 589 euro, valore sul quale si attesta la provincia di Lucca e che divide la Toscana in due parti: quella più “ricca” con il picco di 689 euro a Livorno ed altre quattro province (Prato, Siena, Firenze, Pisa) sopra 640 euro, la parte “povera” con Grosseto e Massa Carrara sopra i 500 euro mentre chiudono questa classifica Pistoia con il minimo di 428 euro preceduta da Arezzo con 439 euro.

Graf. 2 Province: rendita per unità immobiliare (€)


Fonte OMI Statistiche Catastali 2014

I capoluoghi hanno rendite superiori: spicca fra tutti Siena con 946 euro, seguita da Firenze, Livorno e Pisa che presentano valori compresi tra 800 e 750 euro. Gli altri capoluoghi si collocano sotto la media regionale di 692 euro, cui Prato è assai vicina: i valori più bassi sono ancora ad Arezzo (499) ed a Pistoia (443 euro).

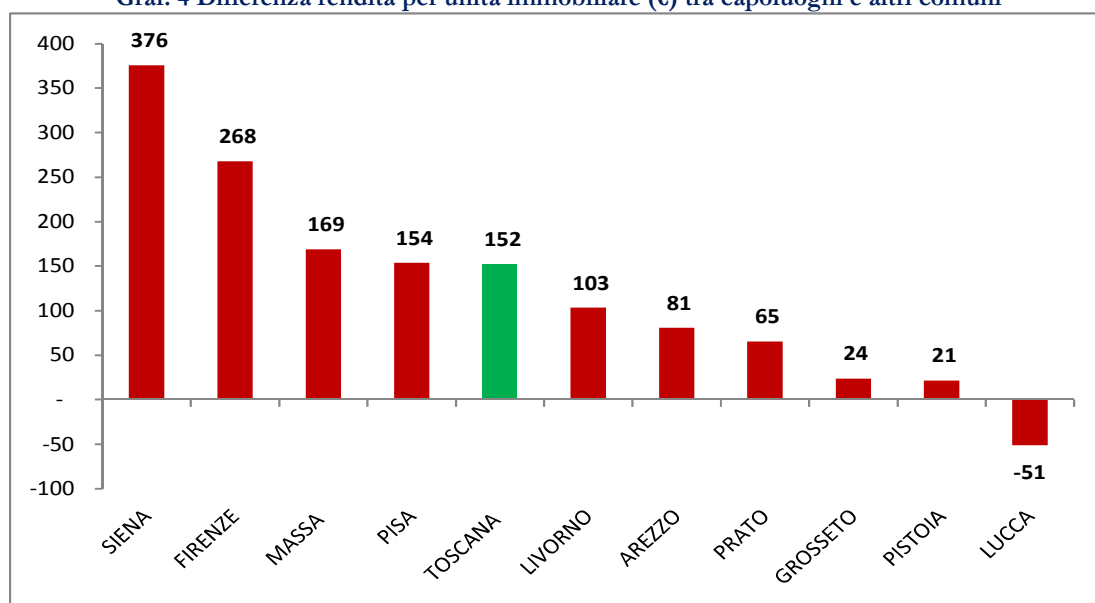
Graf. 3 Capoluoghi: rendita per unità immobiliare (€)


Fonte OMI Statistiche Catastali 2014

A Siena le unità immobiliari del capoluogo hanno un rendita unitaria che supera di 376 euro quella degli altri comuni: scarti positivi e superiori a quello medio regionale (152 euro) si registrano anche a Firenze, Massa e Pisa.

A Grosseto e Pistoia non c'è quasi differenza tra rendita del capoluogo e altri comuni mentre a Lucca si ha un differenziale negativo, legato al peso della Versilia.

Graf. 4 Differenza rendita per unità immobiliare (€) tra capoluoghi e altri comuni



Fonte OMI Statistiche Catastali 2014

Peso delle unità immobiliari di più recente costruzione, modelli insediativi e tipologie abitativa, comportamenti degli uffici preposti sono tra i principali fattori da indagare per comprendere queste sostanziali diversità che pesano non poco sulle entrate tributarie locali e nazionali e non soddisfano criteri di equità.

Rendita e valori immobiliari

L'analisi della rendita per mq per provincia e categoria consente di approfondire meglio queste differenziazioni, che dovrebbero essere sanate con la riforma che assumerà a base la superficie e non più i vani ed insieme il valore di mercato.

Si è perciò stimato il rapporto tra prezzi delle abitazioni al 2013 (in calo dai valori più alti dagli anni precedenti, nel corso dei quali è passata di proprietà una parte consistente dello

stock edilizio) e valori catastali ai fini IMU (rendita incrementata del 5% moltiplicata per 160).

Alla scala provinciale questo rapporto – che misura il percorso da compiere per il passaggio al catasto fondato sui prezzi di mercato – mostra i valori più alti a Pistoia(3,2) e Lucca (3,1), ben superiori al dato medio regionale del 2,6 mentre i valori più bassi si registrano a Pisa (2,0), Livorno e Siena (entrambe a 3,2).

Tab. 10 Prezzi 2013 e valori catastali 2014 (euro mq) e rapporto

	Province			Capoluoghi		
	Prezzo	Valore catastale	Prezzi Valore catastale	Prezzo	Valore catastale	Prezzi Valore catastale
Arezzo	1.340	545	2,5	1.529	645	2,4
Firenze	2.605	922	2,8	3.178	1.247	2,5
Grosseto	2.055	828	2,5	1.972	869	2,3
Livorno	2.535	1.186	2,1	2.218	1.209	1,8
Lucca	2.483	753	3,3	2.224	655	3,4
Massa C.	1.786	748	2,4	2.436	949	2,6
Pisa	1.781	885	2,0	2.342	1.169	2,0
Pistoia	1.812	562	3,2	1.900	583	3,3
Prato	2.147	889	2,4	2.210	938	2,4
Siena	1.830	853	2,1	2.609	1.325	2,0
Toscana	2.189	828	2,6	2.456	1.011	2,4

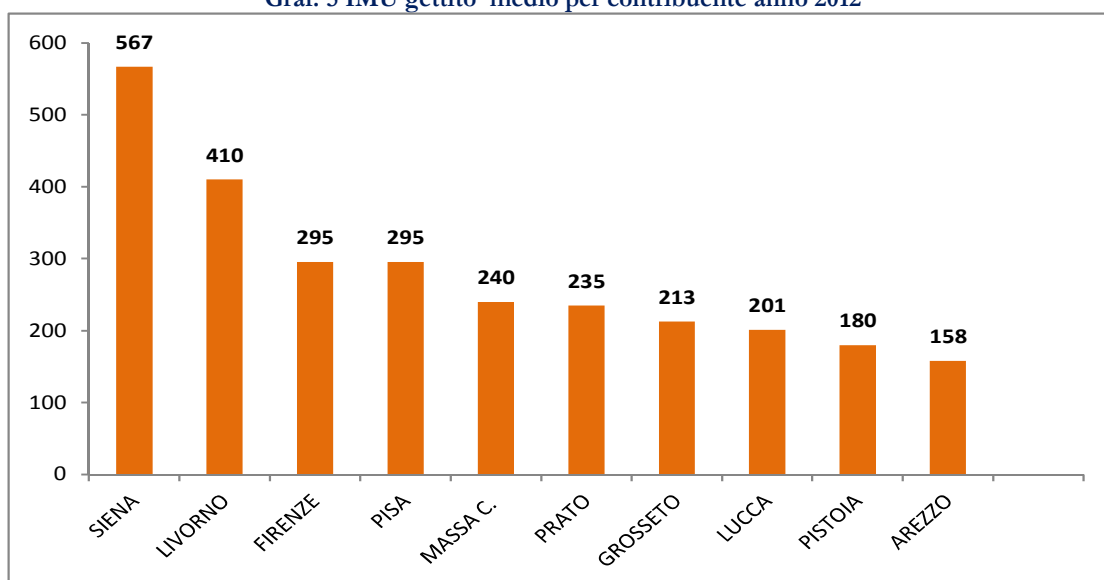
Per i capoluoghi il rapporto medio regionale scende a 2,4: al di sopra spiccano sempre Lucca (3,4) e Pistoia (3,3) mentre al di sotto il rapporto assume il valore più basso a Livorno (1,8) con Siena e Pisa entrambe a 2,0.

Nel determinare il valore del rapporto conta sia il numeratore – il prezzo di mercato – che il denominatore – la rendita il cui valore medio risente sia del valore attribuito alle singole categorie catastali ma anche del loro peso nella composizione totale delle unità immobiliari residenziali.

Sui valori catastali si innesta (o innestava) la manovra sulle aliquote che secondo un'analisi svolta da IRPET faceva emergere *“le diverse strategie locali: quella di ‘far cassa’ imponendo aliquote uniformemente elevate; quella di alleggerire il carico sui residenti, godendo della possibilità di gettito proveniente dai non residenti (tra questi molti comuni turistici); molti hanno, infine, lasciato invariata l’aliquota sull’abitazione principale intervenendo solo sul prelievo sull’abitazione diversa da principale (tra questi molti comuni capoluogo). Le possibilità di manovra sulle aliquote consentono ai comuni che scelgono di intervenire su questo cespite imponibile di disporre di risorse finanziarie aggiuntive; in particolare si tratta dei comuni della costa e turistici e delle aree più densamente urbanizzate ed economicamente attive che*

*riescono a sfruttare maggiormente le potenzialità di gettito aggiuntivo. I comuni più interni della regione, invece, più poveri di base imponibile e di capacità fiscale, non traggono molti vantaggi da questo strumento di fiscalità locale. Non sono pochi, poi, i comuni che hanno scelto di non utilizzare i margini di intervento concessi per non aumentare la pressione fiscale sui propri cittadini....in generale i margini di manovra concessi ai comuni hanno gravato soprattutto sul patrimonio diverso dall'abitazione principale.... ciononostante proprio sulla abitazione principale sono state applicate aliquote molto differenziate. In particolare Siena, Livorno e Grosseto sono i capoluoghi che hanno aumentato le aliquote anche sulla abitazione principale ”.*³

Graf. 5 IMU gettito medio per contribuente anno 2012



IRPET "la Finanza Pubblica in Toscana 2012-2013"

Senza intervenire sulle aliquote, senza intervenire sulle rendite attribuite ma con un intervento sulla assegnazione delle unità alle diverse categorie per ovviare alle macroscopiche divergenze segnalate per la composizione in alcune province, di quanto potenzialmente potrebbe aumentare il valore catastale ai fini IMU e quindi il gettito se si allineassero alla stessa distribuzione media delle altre province?

Un calcolo approssimativo per due capoluoghi indica che a Pistoia il valore catastale potenziale (teorico) degli immobili aumenterebbe di quasi 1,5 miliardi di euro mentre a Lucca l'incremento sarebbe di 1,1 miliardi di euro.

³ IRPET "La Finanza Pubblica in Toscana 2012-2013", Firenze 2013, p. 52.

ALLEGATI

All.1 Totale provincia: unità immobiliari urbane 2014, 2011, 2007

2014										
	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	183	35.910	97.169	43.504	4.525	1.871	4.566	519	27	188.274
Firenze	3.745	252.646	164.201	59.411	9.458	1.347	18.957	2.686	57	512.508
Grosseto	14	90.892	12.626	58.035	2.581	0	7.091	404	5	171.648
Livorno	107	155.636	25.867	28.458	1.704	0	2.708	123	2	214.605
Lucca	78	36.498	119.233	56.279	6.683	1.257	15.263	341	15	235.647
Massa C.	20	60.050	20.073	38.219	7.027	539	5.615	97	11	131.651
Pisa	224	153.606	9.575	48.668	2.565	169	4.909	248	4	219.968
Pistoia	12	15.407	103.781	26.686	3.431	1.217	6.485	275	8	157.302
Prato	514	62.878	34.409	6.428	1.249	293	4.498	254	6	110.529
Siena	165	84.482	27.815	37.115	1.314	44	7.329	636	43	158.943
Toscana	5.062	948.005	614.749	402.803	40.537	6.737	77.421	5.583	178	2.101.075
2011										
	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	175	34.624	94.213	43.621	5.261	2.179	4.310	483	26	184.892
Firenze	3.852	245.014	158.854	60.985	10.917	1.582	18.436	2.698	59	502.397
Grosseto	15	88.198	12.229	57.239	3.508	0	6.676	410	5	168.280
Livorno	114	151.990	26.036	29.459	2.037	0	2.512	108	2	212.258
Lucca	78	35.573	115.191	57.176	7.342	1.494	14.737	334	13	231.938
Massa C.	22	59.007	19.443	37.981	7.726	611	5.385	98	11	130.284
Pisa	229	148.081	9.542	49.124	3.045	197	4.724	255	4	215.201
Pistoia	12	14.036	102.161	27.665	3.784	1.367	5.535	292	8	154.860
Prato	520	61.047	33.859	6.888	1.513	328	4.243	250	6	108.654
Siena	152	82.204	26.416	37.827	1.542	55	6.824	596	50	155.666
Toscana	5.169	919.774	597.944	407.965	46.675	7.813	73.382	5.524	184	2.064.430
2007										
	A1: Signorile	A2: civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	179	30.859	85.982	42.656	6.290	2.645	3.509	447	25	172.592
Firenze	3.942	224.754	146.336	64.598	13.621	1.828	17.190	2.711	54	475.034
Grosseto	15	80.412	10.811	54.763	7.334	0	5.771	416	5	159.527
Livorno	113	141.876	24.031	30.607	2.580	0	2.233	105	2	201.547
Lucca	78	32.506	104.562	57.911	8.357	1.826	13.140	325	13	218.718
Massa C.	23	54.976	17.980	36.577	8.833	707	4.642	86	9	123.833
Pisa	237	133.433	9.389	49.660	3.694	244	4.411	248	4	201.320
Pistoia	14	11.968	94.274	28.418	4.527	1.666	4.977	286	8	146.138
Prato	528	56.090	32.314	7.750	1.939	393	3.801	227	6	103.048
Siena	143	75.368	22.362	38.501	2.787	82	5.738	518	51	145.550
Toscana	5.272	842.242	548.041	411.441	59.962	9.391	65.412	5.369	177	1.947.307

All.2 Capoluoghi: unità immobiliari urbane 2014, 2011, 2007

2014										
	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	78	12.513	26.184	8.107	655	170	1.242	172	5	49.126
Firenze	2.865	86.031	76.328	28.666	4.671	32	2.386	819	33	201.831
Grosseto	0	27.326	7.915	9.605	16	0	1.069	5	0	45.936
Livorno	59	52.796	12.141	10.888	663	0	510	27	0	77.084
Lucca	14	6.361	26.228	10.352	1.392	50	2.820	104	15	47.336
Massa c.	4	22.215	7.418	6.941	1.910	38	1.995	48	0	40.569
Pisa	67	38.182	6.966	8.605	329	0	904	10	4	55.067
Pistoia	8	5.076	29.733	9.343	1.354	150	1.090	84	4	46.842
Prato	501	48.648	26.065	3.832	747	52	1.526	108	0	81.479
Siena	66	18.350	5.626	6.519	64	0	1.107	115	11	31.858
Toscana	3.662	317.498	224.604	102.858	11.801	492	14.649	1.492	72	677.128
2011										
	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	76	12.244	25.786	8.306	771	199	1.158	168	4	48.712
Firenze	2.926	83.735	74.361	29.223	5.413	36	2.335	830	36	198.895
Grosseto	0	26.486	7.738	9.697	20	0	984	4	0	44.929
Livorno	62	51.947	12.409	11.243	807	0	480	19	0	76.967
Lucca	14	6.168	24.998	10.606	1.552	61	2.757	101	13	46.270
Massa c.	4	21.908	7.258	6.928	2.094	42	1.958	48	0	40.240
Pisa	68	37.061	6.980	8.806	378	0	896	10	4	54.203
Pistoia	8	4.611	29.283	9.686	1.483	170	898	91	4	46.234
Prato	495	47.319	25.832	4.133	865	58	1.453	106	0	80.261
Siena	64	17.824	5.356	6.778	70	0	1.027	113	21	31.253
Toscana	3.717	309.303	220.001	105.406	13.453	566	13.946	1.490	82	667.964
2007										
	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	77	11.264	23.625	8.462	942	255	920	163	3	45.711
Firenze	2.912	78.610	68.063	31.357	6.298	40	2.263	819	31	190.393
Grosseto	0	24.361	7.084	9.802	134	0	807	4	0	42.192
Livorno	61	49.215	12.226	11.539	991	0	419	18	0	74.469
Lucca	13	5.570	21.136	10.958	1.816	70	2.556	107	13	42.239
Massa c.	4	20.592	6.915	6.940	2.328	44	1.758	47	0	38.628
Pisa	83	35.176	6.988	9.101	440	0	880	10	4	52.682
Pistoia	10	3.874	26.781	9.977	1.758	262	823	96	4	43.585
Prato	509	43.764	24.585	4.750	1.174	68	1.331	93	0	76.274
Siena	58	16.447	4.889	7.237	85	0	886	107	21	29.730
Toscana	3.727	288.873	202.292	110.123	15.966	739	12.643	1.464	76	635.903

All.3 Rendita totale 2014 per provincia e categoria

16

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	427.080	21.328.484	41.057.905	12.021.921	737.827	227.084	5.319.444	1.453.752	65.698	82.639.196
Firenze	8.221.220	171.076.865	91.554.904	24.835.978	2.309.562	380.438	23.364.254	8.348.465	639.661	330.731.346
Grosseto	36.834	54.999.120	6.194.704	14.474.459	257.797	0	10.177.574	2.131.425	33.673	88.305.585
Livorno	295.036	120.995.974	9.683.460	9.218.840	283.086	0	6.395.385	915.000	6.941	147.793.722
Lucca	210.764	30.838.579	68.458.984	13.688.093	783.725	165.512	23.338.947	1.161.480	78.518	138.724.602
Massa C.	61.182	40.091.156	8.015.525	9.069.421	1.074.093	56.197	7.248.951	403.631	42.951	66.063.107
Pisa	632.050	108.382.143	4.291.827	17.890.720	528.496	29.423	8.611.056	1.236.004	62.595	141.664.314
Pistoia	34.244	11.375.331	40.396.350	6.444.443	396.378	114.099	7.862.281	704.635	34.680	67.362.442
Prato	939.347	43.133.887	18.630.808	1.988.579	295.651	76.513	6.574.660	957.666	42.419	72.639.529
Siena	706.010	61.257.473	12.713.186	12.343.517	219.835	5.056	12.160.427	2.892.648	345.105	102.643.258
Toscana	11.563.766	663.479.010	300.997.653	121.975.972	6.886.450	1.054.323	111.052.980	20.204.706	1.352.242	1.238.567.102

All.4 Rendita totale 2014 per capoluoghi e categoria

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	181.169	7.846.534	11.468.951	2.441.498	123.435	22.499	1.891.156	513.562	10.540	24.499.343
Firenze	6.890.283	77.242.760	54.384.568	15.153.306	1.448.515	20.289	4.956.336	2.493.963	432.285	163.022.304
Grosseto	0	16.774.574	3.720.776	2.515.910	1.542	0	1.377.567	32.749	0	24.423.118
Livorno	182.539	48.284.916	4.455.131	3.631.854	117.616	0	1.308.309	205.209	0	58.185.573
Lucca	39.492	4.906.011	13.481.455	3.163.657	172.589	19.914	3.741.503	331.718	78.518	25.934.857
Massa C.	14.837	16.772.544	3.096.662	2.006.421	327.333	5.494	2.670.682	212.543	0	25.106.515
Pisa	216.394	32.622.245	3.148.980	3.724.681	77.114	0	1.886.726	73.341	62.595	41.812.075
Pistoia	26.148	4.087.060	12.395.687	1.980.852	165.392	15.315	1.799.742	281.291	11.749	20.763.237
Prato	901.658	34.455.841	14.877.985	1.240.800	194.260	20.526	2.798.039	457.675	0	54.946.785
Siena	305.893	20.396.263	3.491.368	3.327.223	20.098	0	2.026.818	500.088	73.839	30.141.590
Toscana	8.758.414	263.388.746	124.521.563	39.186.202	2.647.893	104.037	24.456.876	5.102.138	669.526	468.835.396

All.5 Rendita per U.I.U. 2014 per provincia e categoria

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	2.334	594	423	276	163	121	1.165	2.801	2.433	439
Firenze	2.195	677	558	418	244	282	1.232	3.108	11.222	645
Grosseto	2.631	605	491	249	100		1.435	5.276	6.735	514
Livorno	2.757	777	374	324	166		2.362	7.439	3.471	689
Lucca	2.702	845	574	243	117	132	1.529	3.406	5.235	589
Massa C.	3.059	668	399	237	153	104	1.291	4.161	3.905	502
Pisa	2.822	706	448	368	206	174	1.754	4.984	15.649	644
Pistoia	2.854	738	389	241	116	94	1.212	2.562	4.335	428
Prato	1.828	686	541	309	237	261	1.462	3.770	7.070	657
Siena	4.279	725	457	333	167	115	1.659	4.548	8.026	646
Toscana	2.284	700	490	303	170	156	1.434	3.619	7.597	589

All.6 Rendita per U.I.U. 2014 per capoluoghi e categoria

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	2.323	627	438	301	188	132	1.523	2.986	2.108	499
Firenze	2.405	898	713	529	310	634	2.077	3.045	13.100	808
Grosseto		614	470	262	96		1.289	6.550		532
Livorno	3.094	915	367	334	177		2.565	7.600		755
Lucca	2.821	771	514	306	124	398	1.327	3.190	5.235	548
Massa C.	3.709	755	417	289	171	145	1.339	4.428		619
Pisa	3.230	854	452	433	234		2.087	7.334	15.649	759
Pistoia	3.269	805	417	212	122	102	1.651	3.349	2.937	443
Prato	1.800	708	571	324	260	395	1.834	4.238		674
Siena	4.635	1.112	621	510	314		1.831	4.349	6.713	946
Toscana	2.392	830	554	381	224	211	1.670	3.420	9.299	692

All.7 Rendita in euro/mq. per provincia e categoria abitazioni

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	6,0	3,8	3,3	2,3	1,7	1,4	4,6	4,8	4,6	3,2
Firenze	9,5	5,8	5,2	4,2	2,8	2,6	5,7	6,6	13,8	5,5
Grosseto	5,8	5,8	5,3	2,6	1,5		7,4	14,4	13,1	4,9
Livorno	11,7	7,7	4,4	4,1	2,6		10,3	12,2	5,2	7,1
Lucca	5,3	5,2	4,9	2,2	1,3	1,2	6,6	4,7	9,2	4,5
Massa C.	6,9	5,7	3,6	2,4	2,0	1,2	6,2	8,4	8,1	4,5
Pisa	6,9	5,7	4,9	3,4	2,6	1,8	7,0	6,0	10,5	5,3
Pistoia	7,4	4,8	3,2	2,2	1,2	0,9	5,1	4,2	4,6	3,3
Prato	7,6	5,7	4,5	2,8	2,7	2,4	6,6	8,3	8,4	5,3
Siena	9,7	5,6	4,2	3,3	2,1	1,3	6,7	6,8	8,5	5,1
Toscana	8,8	5,9	4,3	2,9	2,0	1,6	6,3	6,7	9,8	4,9

All.8 Rendita in euro/mq. per capoluogo e categoria abitazioni

	A1: Signorile	A2: Civile	A3: Economico	A4: Popolare	A5: Ultra popolare	A6: Rurale	A7: Villini	A8: Ville	A9: Castelli, palazzi storici	Totale
Arezzo	7,0	4,5	3,6	2,6	2,1	1,5	5,8	5,6	6,0	3,8
Firenze	10,4	7,9	7,2	5,8	3,7	5,3	8,7	7,4	15,8	7,4
Grosseto		5,8	5,0	2,9	1,3		6,5	9,0		5,2
Livorno	11,5	8,2	4,2	3,9	2,5		10,5	14,6		7,2
Lucca	8,9	4,2	4,2	2,5	1,3	2,8	5,0	3,5	9,2	3,9
Massa C.	9,5	6,9	3,8	3,1	2,4	1,8	7,0	9,7		5,7
Pisa	8,3	7,6	5,2	4,6	3,0		8,8	8,4	10,5	7,0
Pistoia	6,8	5,3	3,3	1,9	1,2	0,9	6,6	5,1	6,1	3,5
Prato	7,6	6,0	4,8	3,1	3,0	3,5	7,1	9,6		5,6
Siena	11,7	8,8	6,4	5,5	4,7		8,1	7,3	9,6	7,9
Toscana	9,9	7,1	5,1	3,9	2,6	2,0	7,0	6,9	12,6	6,0