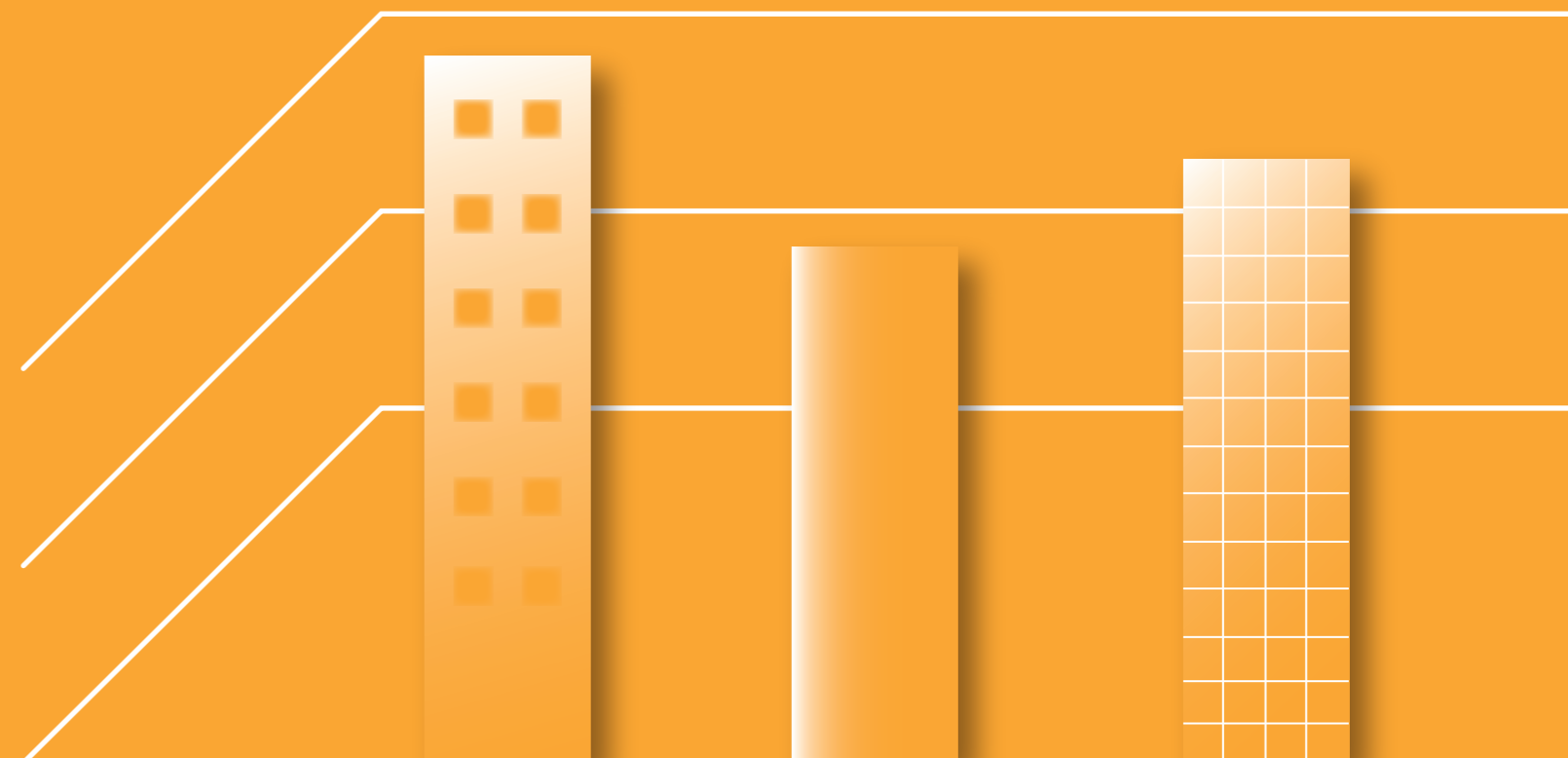


2010

# GLI IMMOBILI IN ITALIA

2010



DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO E DEI REDDITI DEI PROPRIETARI

In collaborazione con



GLI IMMOBILI IN ITALIA



**GLI** **2010**  
**IMMOBILI**  
**IN ITALIA**

**DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO E DEI REDDITI DEI PROPRIETARI**



# PREFAZIONE

di **Fabrizia Lapecorella** (Direttore Generale delle Finanze)

Il progetto “Gli Immobili in Italia”, promosso dal Dipartimento delle Finanze e dall’Agenzia del Territorio, giunge quest’anno alla sua seconda edizione.

La collaborazione tra il Dipartimento delle Finanze e l’Agenzia del Territorio, con il supporto del partner tecnologico SOGEI, ha consentito, per la prima volta, di collegare in modo sistematico le informazioni disponibili in Anagrafe Tributaria sui “soggetti” proprietari con i dati dell’Archivio Catastale sugli “oggetti” immobiliari.

La cooperazione tra strutture diverse dell’Amministrazione Finanziaria si è confermata assai proficua: l’obiettivo di coordinare, arricchire e valorizzare l’informazione monitorando la qualità dei dati rilevati è stato perseguito attraverso la condivisione di strategie operative, metodologie e affinamenti delle analisi.

L’integrazione delle banche dati catastali e delle dichiarazioni dei redditi dei soggetti proprietari ha un’alta valenza conoscitiva e strategica.

Nella prospettiva dell’attuazione del federalismo fiscale appare, infatti, essenziale disporre di strumenti sempre più orientati all’analisi socio-economica e del territorio che incrocino le principali grandezze sugli stock e sui flussi generati dagli immobili dichiarati al fisco e censiti dal catasto con informazioni relative alle caratteristiche sociali, culturali, economiche, e patrimoniali dei contribuenti.

In questo quadro programmatico, il dialogo tra le banche dati si è rivelato cruciale per completare il patrimonio informativo dell’Anagrafe Tributaria anche con i dati più significativi che si originano nella gestione fiscale delle realtà territoriali.

In questo volume, le attività già avviate nel 2009 sono state sviluppate in due diverse direzioni.

In primo luogo, con particolare riferimento all’utilizzo degli immobili, è stato possibile migliorare il matching tra banche dati del catasto e delle dichiarazioni fiscali, grazie alla recente acquisizione da parte del Dipartimento delle Finanze di flussi aggiornati sulle riscossioni dell’Imposta Comunale degli Immobili, a seguito del decreto interdirigenziale del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 10 dicembre 2008.

In secondo luogo è stato fortemente migliorato il contenuto informativo della banca dati integrata: oggi siamo in grado di correlare puntualmente le informazioni reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali relative a circa 23 milioni di proprietari di immobili persone fisiche che presentano la dichiarazione dei redditi, alle oltre 70 milioni di quote o porzioni di immobili da essi detenute.

L’enorme mole di informazioni integrate disponibili consentirà a breve di progettare strumenti utili sia a fornire robusto supporto alle scelte di politica tributaria inerenti alla tassazione immobiliare sia a indirizzare e orientare l’attività di accertamento e di contrasto all’evasione.

Il bilancio di questa esperienza rafforza il convincimento che “conoscere per decidere” sia la premessa indispensabile per la costruzione di quadri di comprensione appropriati del contesto socio-economico italiano sui quali è possibile basare la progettazione di percorsi di riforma efficaci, aprendo nel contempo a possibili e necessarie interazioni tra tutti i soggetti istituzionali interessati.

L'attività del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio proseguirà nei prossimi anni su questa linea, con l'elaborazione di ulteriori documenti metodologici e di analisi, consolidando l'importante esperienza sin qui maturata.

Fabrizia Lapecorella

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizia Lapecorella', with a long horizontal flourish extending to the right.

# PREFAZIONE

di **Gabriella Alemanno (Direttore Agenzia del Territorio)**

Il primo volume “Gli Immobili in Italia”, nato da un’intuizione del Ministro dell’Economia e delle Finanze prof. Giulio Tremonti e presentato nel gennaio 2009, è stato espressione di una importante sinergia sviluppata all’interno dell’Amministrazione Finanziaria. Attraverso la collaborazione tra Dipartimento delle Finanze, Agenzia del Territorio e con l’ausilio della SOGEL, si è realizzato un incrocio tra banche dati in grado di ricostruire, per ciascuna unità immobiliare, le informazioni concernenti l’utilizzo del bene dichiarato al fisco da parte del soggetto proprietario.

Da tale lavoro è scaturita una mappa inedita del patrimonio immobiliare privato, capace di identificare, con fini statistici, la distribuzione delle unità abitative in base alle categorie catastali ed alle dichiarazioni fiscali. Successivamente si è sviluppato un nuovo percorso che ha portato alla redazione di questo volume, percorrendo tre direttrici principali.

La prima è stata quella dell’integrazione e dell’affinamento del contenuto del sistema informativo già elaborato. Per esempio, sono stati lavorati anche i dati censuari concernenti le Province autonome di Trento e Bolzano delegate, per legge, alla gestione del proprio catasto e si sono recuperate preziose informazioni utilizzando gli archivi relativi ai versamenti ICI.

La seconda è stata quella di aumentare la quantità di informazioni tratte dagli archivi dell’Agenzia del Territorio con riferimento alle unità immobiliari a destinazione residenziale. Per le abitazioni e le relative pertinenze, altresì, è stata effettuata una stima delle superfici lorde e una stima del valore di mercato, utilizzando le quotazioni dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia.

Un ulteriore percorso è stato quello di traslare queste informazioni sui soggetti persone fisiche, estraendo le caratteristiche socio-economiche dei proprietari di immobili dai dati dell’Anagrafe Tributaria.

Il risultato conseguito esprime, pertanto, un significativo miglioramento della qualità e della quantità dell’informazione elaborata pur contenendo, ancora, alcune criticità relative alla rappresentazione dei dati a fini fiscali.

Tuttavia, la quantità enorme dei dati messi in relazione consente comunque di tracciare un quadro sufficientemente esaustivo dei fenomeni connessi alla proprietà immobiliare ed in particolare al settore abitativo.

Il tentativo posto in essere dal Dipartimento delle Finanze e dall’Agenzia del Territorio, anche attraverso questa pubblicazione annuale, è quello di delineare uno studio che consenta, da un lato, di poter conoscere meglio il territorio nazionale e, dall’altro, di poter analizzare la consistenza e la distribuzione di una delle componenti principali della ricchezza degli italiani.

Il definitivo superamento dei residui livelli di incoerenza degli archivi esistenti sarà un obiettivo prioritario dell'Agenzia, anche alla luce delle previsioni recate dall'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, attualmente in fase di conversione, che istituisce l'"Anagrafe Immobiliare Integrata" ed introduce nel sistema vigente, l'attestazione integrata ipotecaria-catastale.

Tale prestigioso progetto permetterà l'allineamento delle banche dati del Catasto e della Pubblicità Immobiliare, consentendo di porre al centro del sistema gli immobili con le informazioni censuarie ad essi connesse e le diverse tipologie di diritti reali sugli stessi.

Ulteriore stato di perfezionamento della mappa del patrimonio immobiliare sarà anche dato dall'incrocio dei dati immobiliari recati dall'Anagrafe Tributaria.

In tal modo, si otterrà un risultato di alto profilo statistico, che potrà essere ancora migliorato nelle successive edizioni, dalle quali sarà possibile leggere anche gli andamenti delle variabili osservate.

Un programma ambizioso che l'Agenzia del Territorio intende onorare anche per il futuro.

Gabriella Alemanno



# Indice

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>12</b>
<b>2. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI</b>	<b>20</b>
2.1 DATI NAZIONALI	20
2.2 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE	27
2.3 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE PER AREA TERRITORIALE	35
2.4 INDICATORI TERRITORIALI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE	40
<b>3. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO</b>	<b>48</b>
3.1 ANALISI PER AREE E PER REGIONI	48
3.2 ANALISI DELLE GRANDI CITTÀ	61
3.3 ANALISI PER CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI	68





<b>4.</b>	<b>ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI</b>	<b>72</b>
4.1	I PROPRIETARI DI IMMOBILI: CONFRONTO CON L'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI	74
4.2	COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL VALORE IMPONIBILE AI FINI ICI DELLO STOCK IMMOBILIARE	82
4.3	ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	86
4.4	VALORI IMPONIBILI FISCALI E CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI PER GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO	99
<b>5.</b>	<b>VALORI DEL PATRIMONIO ABITATIVO E IMPONIBILI FISCALI</b>	<b>106</b>
5.1	IMPONIBILI FISCALI E VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO	107
5.2	CANONI DI LOCAZIONE E RENDITE CATASTALI	116
5.3	VALORE DI MERCATO DELLE ABITAZIONI E VALORE IMPONIBILE CATASTALE AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGITRO	123
<b>6.</b>	<b>NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE</b>	<b>128</b>
6.1	LE FONTI INFORMATIVE	128
6.2	LA METODOLOGIA PER IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	132
	<b>ALLEGATI</b>	<b>142</b>





# 1. INTRODUZIONE

di Gianni Guerrieri (Agenzia del Territorio)  
e Maria Teresa Monteduro (Dipartimento delle Finanze)

Questa seconda edizione di “Gli Immobili In Italia” presenta contenuti senza dubbio arricchiti. Non è però mutato l’obiettivo di fondo che ha spinto il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell’Economia e delle Finanze e l’Agenzia del Territorio ad unire le forze per coniugare le informazioni presenti negli archivi delle dichiarazioni dei redditi ed in quelli del catasto italiano. L’obiettivo rimane infatti quello di delineare un quadro unitario delle informazioni esistenti in modo da comprendere e leggere i fenomeni inerenti redditi, ricchezza e imponibili fiscali derivanti dalla proprietà immobiliare (con l’esclusione per ora dei terreni).

Pur rinviando all’apposita nota (capitolo 6) sui metodi e sui criteri utilizzati per connettere informazioni concernenti i soggetti proprietari di immobili con gli oggetti di proprietà, va tuttavia reso evidente il principio-base dietro a questo dialogo tra banche dati (per riprendere un’espressione della scorsa edizione): è l’apparentemente ovvio criterio di associare ciascuna singola unità immobiliare presente nell’archivio catastale dei fabbricati sia alla zona omogenea di mercato (zona OMI), ove è collocata geograficamente l’unità, sia al soggetto proprietario e alle sue caratteristiche risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

L’apparente ovvietà dipende dal fatto che le chiavi del dialogo non sono sempre disponibili. Se gli intestatari iscritti nei file del catasto ed il loro codice fiscale fossero sempre coerenti con la situazione di fatto esistente, e se per contro nelle dichiarazioni dei redditi vi fossero gli identificativi catastali degli immobili dei proprietari, le chiavi sarebbero perfette. Non è così. Gli archivi del catasto soffrono ancora di un residuo nucleo di intestatari catastali privi di codice fiscale e soprattutto non sempre le parti presentano o hanno presentato la cosiddetta “voltura catastale”, ossia l’atto mediante il quale assicurano l’esatta registrazione in catasto del proprietario.

Nell’ultimo decennio sono stati fatti passi enormi al riguardo e ormai da tempo, per tutti gli atti di trasferimento tra vivi, la voltura catastale è automatica. Rimangono i trasferimenti per successione ereditaria per i quali sovente le parti non presentano la relativa voltura all’Agenzia del Territorio, sicché risultano ancora proprietà intestate a persone decedute. Ma anche questo residuo di incoerenza sarà nel prossimo futuro rimosso, provvedendo a forme, anche in questo caso, di voltura automatica. Non a caso il recente Decreto Legge 31 Maggio 2010, n. 78 art. 19, nei commi da 1 a 4 norma le modalità per l’attivazione dell’“Anagrafe Immobiliare Integrata” e per l’introduzione della “attestazione integrata ipotecario-catastale”, il cui funzionamento presuppone l’annullamento o almeno la minimizzazione delle situazioni di incoerenza tra gli archivi di pubblicità immobiliare e quelli catastali, anzitutto per quanto concerne gli intestatari delle unità immobiliari.

In ogni caso, anche qualora il proprietario effettivo fosse registrato come intestatario catastale, la correlazione con i dati della dichiarazione fiscale non sarebbe comunque immediata. Infatti, se il contribuente fosse proprietario di più unità immobiliari nello stesso comune e le utilizzasse in modo diversificato, non essendo prevista la trascrizione dell’identificativo catastale nella dichiarazione dei redditi, l’unico modo per associare le unità immobiliari dichiarate con quelle presenti nell’archivio catastale è attraverso la rendita catastale. Ossia mediante la verifica della coincidenza tra rendita catastale trascritta

nella dichiarazione dei redditi e quella risultante in catasto. Ovviamente basta un piccolo errore di trascrizione da parte del contribuente oppure la presenza di rendite uguali su più unità immobiliari (può accadere facilmente se le unità immobiliari appartengono allo stesso stabile), ed è impossibile ottenere un link certo tra dati catastali e dati tributari. E' evidente, peraltro, che in ogni caso gli immobili censiti in catasto devono necessariamente essere in numero maggiore di quelli rintracciabili nelle dichiarazioni dei redditi, non foss'altro che per l'esistenza di contribuenti esenti dalla dichiarazione e proprietari di sole abitazioni principali.

Abbiamo voluto soffermarci sulle difficoltà ad incrociare i dati dei diversi archivi per rendere evidente che il database che è stato possibile ricostruire, e su cui sono state svolte le elaborazioni che presenteremo in questo volume, ha comunque una valenza di natura statistica e non amministrativa. Anzi, queste difficoltà sono tali che per ciò che concerne i proprietari diversi dalle persone fisiche (società, enti, fondazioni, ecc) si è resa impercorribile l'analisi circa l'utilizzo del patrimonio di proprietà o l'analisi volta a correlare la situazione societaria, per come descritta dalle dichiarazioni dei redditi, e i valori del patrimonio immobiliare posseduto. Su questo segmento rimane molto da fare, in quanto è assente nella dichiarazione uno specifico quadro dedicato agli immobili di proprietà, analogo a quello disponibile per le persone fisiche, e quindi non è possibile alcuna significativa analisi di dettaglio.

Un fatto è comunque inequivocabile: rispetto alla scorsa edizione sono stati ottenuti notevoli miglioramenti nel grado di coerenza tra le banche dati, come testimoniato dalla netta riduzione del peso degli immobili di persone fisiche non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, che passano dal 9,5% al 5,6%, nonché dal fatto che le unità per le quali non è stato possibile ricostruire l'utilizzo passano dal 2,8% allo 0,7%.

L'accresciuta coerenza dell'informazione contenuta tra i diversi archivi deriva sicuramente dal continuo miglioramento apportato dalle innovazioni procedurali – tecnologiche degli adempimenti tributari e/o catastali. Deriva anche dagli ulteriori affinamenti di metodo e di elaborazione condotti in questa edizione di "Gli Immobili in Italia". Tra l'altro va sottolineato che in questa edizione è stato possibile poter inserire anche i dati del Catasto delle Province autonome di Trento e Bolzano. In ogni caso, il miglior dialogo tra banche dati, oltre a permettere di rendere più efficace l'azione dell'Amministrazione Finanziaria nel suo complesso, aiuta a comprendere i fenomeni economico-sociali con dati più certi.

L'analisi della ricchezza immobiliare dei proprietari e della sua composizione fornisce, infatti, informazioni fondamentali per comprendere il tenore di vita dei soggetti proprietari, considerato che alcune componenti delle attività reali - come l'abitazione di residenza - svolgono al tempo stesso la funzione di beni di consumo (in quanto fonte di servizi abitativi) e di investimento. Inoltre le modalità con cui la ricchezza immobiliare viene allocata tra le varie fasce della popolazione consente di trarre indicazioni di grande interesse circa le strutture sociali e le politiche redistributive.

In effetti, le attività immobiliari costituiscono la componente principale della ricchezza delle famiglie italiane, in particolare le abitazioni. Secondo recenti stime della Banca d'Italia, il valore delle abitazioni ammonta nel 2008 a circa 4.700 miliardi di euro, ed è pari all'82% delle attività reali delle famiglie consumatrici (fonte: Banca d'Italia, La ricchezza delle famiglie italiane, Supplementi al Bollettino Statistico, n.67, 2009). Il valore del patrimonio familiare risulta oggi pari a quattro volte quello del reddito disponibile, ed è considerevolmente più alto rispetto alla Francia e alla Germania (2,5 e 3,1 volte rispettivamente).

Esistono oggi vari contributi in letteratura che pongono a confronto la ricchezza delle famiglie italiane, ed in particolare quella relativa alle attività reali con i rispettivi valori reddituali. Associando i dati sulla ricchezza finanziaria desumibili dai Conti finanziari della Banca d'Italia con informazioni di natura campionaria, è possibile ottenere informazioni economiche e socio-demografiche a livello di singola unità familiare e studiare gli aspetti distributivi dei valori patrimoniali e reddituali delle famiglie. Le indagini campionarie

possono però presentare problemi di qualità delle stime, attribuibili sia ad errori campionari che ad errori non campionari, nonché problemi di rappresentatività del campione legati al processo di partecipazione (selection bias) e alla reticenza delle famiglie intervistate a dichiarare in parte (under-reporting) o del tutto (non-reporting) le attività detenute.

Questo lavoro adotta una prospettiva differente dalla letteratura esistente in quanto sfrutta la vastità di informazioni desumibili dai dati a disposizione dell'Anagrafe Tributaria e dagli archivi catastali per ricostruire la proprietà degli immobili (fabbricati) censiti al Catasto e di quella rilevata nelle dichiarazioni dei redditi. Tale scelta è sostanzialmente motivata dalla disponibilità di dettagliate ed aggiornate informazioni sullo stock e sui flussi a livello di singolo contribuente e si basa sull'integrazione puntuale per contribuente persona fisica dei dati immobiliari presenti congiuntamente nelle banche dati reddituali e nella banca dati catastale.

Ovviamente questa scelta comporta il limite, di non poco conto, per alcuni tipi di analisi, di fondarsi su dati fiscali che come noto sul lato dei redditi dichiarati presentano incompletezze dovute sia a fenomeni di evasione, sia ad imposte sostitutive che permettono di non cumulare alcuni redditi (in particolare quelli di natura finanziaria) a quelli da presentare invece nella dichiarazione annuale al fisco. Sul piano poi delle rendite catastali è noto che esse si riferiscono ormai ai redditi netti di oltre 20 anni addietro e che oggi, dopo il lungo boom immobiliare, presentano significative sperequazioni territoriali, anche interne ai singoli comuni e anche per comuni di piccola dimensione, se il riferimento all'equità è ai redditi e ai valori di mercato. Ovviamente le stesse sperequazioni affliggono i dati dei valori catastali (rendita incrementata del 5% e moltiplicata per i coefficienti moltiplicativi utilizzati ai fini ICI o ai fini dell'imposta di registro). Sui dati dello stock catastale, infine, è possibile, pur se non quantificabile, che non vi sia piena conformità tra le destinazioni d'uso censite catastalmente (abitazioni, uffici, capannoni, ecc) e la realtà di fatto. Inoltre, esistono gli immobili non censiti e, al riguardo, si rammenta che proprio quest'anno l'Agenzia del Territorio ha completato l'azione di ricognizione con l'ausilio di foto aeree, scovando nel complesso circa due milioni di particelle terreni con strutture edificate e non dichiarate e quindi non censite al Catasto.

Tuttavia, limitatamente agli immobili residenziali, ai fini di fornire una stima del valore della ricchezza immobiliare nel 2008, si è utilizzato un metodo che, partendo dai dati individuali fiscali dei proprietari e degli immobili (ad uso abitativo) contenuti negli archivi statistici dell'Anagrafe Tributaria e del Catasto urbano, associa le quotazioni medie che approssimano i reali valori di mercato degli immobili (Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per arrivare a stimare il valore della ricchezza immobiliare.

In ogni caso, anche tenendo presenti tutti questi limiti, è evidente che poter esercitare l'analisi su un patrimonio informativo che coinvolge ben oltre 20 milioni di soggetti e circa 58 milioni di unità immobiliari, consente di cogliere alcune tendenze di fondo dei fenomeni socio-economici del Paese. Per l'esattezza, il numero di proprietari persone fisiche che risultano titolari di immobili, con riferimento al 2008, negli archivi catastali è di circa 30 milioni: escludendo i titolari di nuda proprietà, risultano 28 milioni effettivi. L'incrocio dei dati fiscali delle dichiarazioni dei redditi con le informazioni estratte dall'archivio del catasto ha consentito di abbinare circa 23,1 milioni di proprietari.

Il livello di abbinamento ottenuto per contribuente e per quota immobiliare consente anzitutto, a questa nuova edizione di "Gli Immobili in Italia", il consolidamento dell'analisi sugli utilizzi, dichiarati fiscalmente, del patrimonio immobiliare, in particolare delle persone fisiche (capitolo 2). Il quadro di fondo degli utilizzi permane sostanzialmente analogo a quello già delineato nella scorsa edizione. Non si ritiene corretto, dati gli affinamenti introdotti, effettuare un'analisi delle variazioni tra il 2008 ed il 2007. Si segnala solo l'opportunità che, una volta consolidati i metodi di elaborazione, le successive edizioni annuali potranno fornire anche un'analisi degli andamenti relativamente agli utilizzi del patrimonio immobiliare. Ciò potrà

accrescere indubbiamente la capacità di conoscenza del territorio e di rilevanti fenomeni economico-sociali sia connessi all'uso degli immobili residenziali, sia a quelli relativi agli immobili strumentali e ad uso commerciale, terziario o produttivo.

I capitoli 3, 4 e 5 costituiscono invece una novità, essendo dedicati ad una analisi specifica e approfondita sul patrimonio immobiliare detenuto in proprietà dalle persone fisiche, in particolare su quello residenziale.

Al riguardo rileva, anche rispetto ad altri studi, la stima che è stata effettuata, a partire dai dati censiti come patrimonio abitativo nel catasto italiano, della superficie lorda di ciascuna unità abitativa. Moltiplicando il valore medio delle quotazioni della zona OMI in cui è collocata l'abitazione stessa (nel 75% dei casi), oppure il valore medio comunale tratto dalle quotazioni OMI opportunamente ponderato (nel restante 25% dei casi), si è ricavato un valore patrimoniale stimato a livello micro e aggregato ai fini delle stime territoriali a livello regionale. Un grado di dettaglio, come si è prima accennato, che permette di superare i rischi propri delle indagini campionarie, nonché di rendere più certe le stime delle superfici degli spazi abitativi.

A partire da questi dati, il capitolo 3 analizza la distribuzione territoriale dello spazio abitativo e del suo valore a prezzi di mercato. Ovviamente l'obiettivo è quello di fornire una stima del valore complessivo del patrimonio immobiliare per regione. Allo stato attuale, tuttavia, è possibile procedere soltanto con la stima del valore del solo patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche. Per il settore residenziale, con il metodo sopra descritto (si veda anche il capitolo 6) si è ottenuta una stima del valore del patrimonio abitativo italiano, comprensivo delle pertinenze, pari a circa 5.624 miliardi di euro, che risulta nettamente superiore a quella sopra riportata, molto probabilmente a causa di una diversa stima della superficie delle abitazioni.

E' plausibile che alcune unità immobiliari censite come abitazioni in catasto siano diversamente utilizzate. E' vero però anche il contrario, e questo tende a contemperare una eventuale sovrastima.

I risultati mostrano che sul piano della distribuzione territoriale della ricchezza incorporata nel patrimonio abitativo la cesura Nord-Sud è meno accentuata. In generale, infatti, pur risultando i valori medi unitari per le abitazioni più bassi al Sud e nelle Isole, alcune singole regioni meridionali, come ad esempio la Campania, hanno valori superiori, in media, alla Lombardia.

D'altra parte mettere in relazione il valore del patrimonio abitativo e variabili economiche come il PIL regionale può consentire alcune riflessioni anche sullo stesso modello economico esistente nei vari territori, fornendo una fotografia al 2008.

Il capitolo 4 sposta drasticamente l'ottica da cui si osserva il fenomeno della proprietà immobiliare. Si passa dall'oggetto immobiliare al soggetto proprietario.

In particolare, si fornisce un quadro dettagliato della proprietà dichiarata dai contribuenti italiani al fisco, nonché si rilevano e analizzano i valori degli imponibili immobiliari in relazione ai redditi e alle caratteristiche socio-economiche dei proprietari.

Nell'osservare la distribuzione territoriale del valore imponibile degli immobili (fabbricati) dal punto di vista dei proprietari, occorre cautela allorché si analizza l'attribuzione del valore imponibile ICI alle regioni italiane. Deve essere chiaro, infatti, che questo rappresenta il valore imponibile imputabile al contribuente e quindi al territorio in cui risiede il contribuente medesimo, che sarà diverso dal luogo in cui sarà incassata l'ICI (luogo corrispondente a dove è ubicato l'immobile).

Il capitolo 4, in definitiva si focalizza sui seguenti aspetti:

- la distribuzione e la composizione del patrimonio immobiliare ai fini fiscali dei contribuenti proprietari e la relazione esistente con i flussi reddituali derivanti dal reddito di fabbricati;
- le caratteristiche socio-demografiche che influenzano l'ammontare del valore fiscale del patrimonio immobiliare e la sua composizione.

Alcuni aspetti noti sono confermati dalle analisi dei dati elaborati. In particolare, il 55% dei contribuenti Irpef dichiara reddito di fabbricati e quindi è proprietario di quote di immobili. Il reddito medio complessivo dei proprietari è normalmente superiore a quello dei restanti contribuenti. D'altra parte la quota di contribuenti che è anche proprietaria di immobili aumenta al crescere del reddito complessivo. Di rilievo anche la maggiore concentrazione, rispetto al reddito, dell'imponibile ICI (comprensivo dell'abitazione principale) utilizzato come proxy della ricchezza. Per esempio, l'8,3% dei contribuenti dichiara come reddito prevalente quello derivante dalla proprietà immobiliare e a questo gruppo è associato il 18% del valore imponibile ICI. Per dipendenti e pensionati, che rappresentano oltre l'80% dei soggetti proprietari, il valore imponibile ICI rappresenta una quota del 68%.

Il valore imponibile ICI è pari a 3,6 volte il reddito disponibile medio dei proprietari: a fronte di un reddito medio di 17 mila euro, il valore imponibile dello stock immobiliare è di circa 62 mila euro. Analizzando le informazioni per decili di reddito disponibile si osserva che il peso del patrimonio sul reddito diminuisce per i decili più elevati. Per contro, il 10% dei proprietari più poveri presenta un grado di patrimonializzazione più alto a fronte di flussi reddituali bassi o nulli (in questa situazione rientra il caso delle intestazioni congiunte di quote di proprietà alle mogli casalinghe o dei dipendenti part-time). Una riflessione meritano le categorie dei lavoratori autonomi e quella dei rentier (proprietari con fonte di reddito prevalente quello da fabbricati): in media, per queste categorie, è meno rilevante, tra le fonti di entrata, il reddito da lavoro ed assume invece un peso maggiore il patrimonio immobiliare. E' infatti la categoria dei rentier che evidenzia i valori medi degli imponibili immobiliari più elevati rispetto al reddito e, a seguire per i primi 7 decili, i lavoratori autonomi e i titolari di reddito di impresa e partecipazione.

Peraltro rileva che la categoria dei rentier beneficia di un reddito medio da fabbricati di gran lunga più elevato (dell'ordine di 4,5 volte superiore) di quello che dichiara l'insieme dei proprietari di immobili. Questo è dovuto al fatto che per i rentier il reddito da fabbricati deriva soprattutto da canoni di locazione, mentre per gran parte degli altri proprietari l'incidenza più elevata (o unica) sul reddito da fabbricati è data dalla rendita catastale dell'abitazione principale.

In relazione alle caratteristiche socio-demografiche, emerge che la proprietà immobiliare è detenuta per i due terzi dai contribuenti coniugati e per un terzo dai single (celibi, vedovi o separati/divorziati). Rilevante è anche la diffusione della proprietà tra le classi di reddito meno agiate: il 73% dei proprietari dichiara infatti un reddito complessivo al di sotto dei 26 mila euro.

Esiste inoltre una relazione tra il patrimonio abitativo e il ciclo di vita dei proprietari, con un incremento degli imponibili ICI fino all'età del pensionamento, e una successiva inversione, quando i soggetti decumulano la ricchezza per compensare il calo nei redditi percepiti. Mentre i contribuenti con meno di 30 anni sono una quota relativamente marginale e detengono imponibili ICI pro-capite tra 32 mila e 35 mila euro, crescono fino a 16 milioni i proprietari di immobili con più di 30 anni e fino a 70. Ma è nella classe di età tra 50 e 70 anni che si può rilevare un consistente incremento dell'imponibile ICI medio (e del reddito imponibile Irpef): il valore imponibile tende ad aumentare quindi con l'età fino al pensionamento, per poi decrescere successivamente.



Il dato comunque più interessante relativamente al legame tra ciclo di vita e acquisizione della proprietà, emerge quando si considerano le abitazioni al valore di mercato, che è una proxy più aderente alla ricchezza effettiva detenuta. I proprietari oltre 70 anni a fronte di un imponibile ICI medio pari a quasi 56 mila euro, dispongono di immobili il cui valore medio di mercato è di 228 mila euro: esiste perciò un significativo divario tra il valore ricavato in base alla rendita catastale e il valore di mercato delle relative abitazioni. Si potrebbe trattare in questi casi di persone anziane che abitano più frequentemente in abitazioni classificate in catasto a livello modesto (per esempio, abitazioni popolari o ultrapopolari) che nel tempo hanno comunque acquisito (perché ubicate in zone centrali o semicentrali delle città) maggior valore di mercato.

Infine, nel capitolo 5 sono riportate alcune analisi, limitate al settore residenziale, sulla relazione esistente tra imponibili fiscali e valore di mercato delle abitazioni, sia in termini patrimoniali che reddituali. Anche in questo caso la distribuzione territoriale va letta con due ottiche diverse tra i primi due paragrafi (paragrafo 5.1 e 5.2) ed il paragrafo 5.3.

Nei paragrafi 5.1 e 5.2 l'ottica della distribuzione territoriale è quella del luogo di residenza del proprietario immobiliare. In particolare, nel paragrafo 5.1 è analizzata la relazione esistente tra l'imponibile ICI calcolato in base alle rendite catastali e il valore di mercato degli immobili (valore OMI) per i contribuenti proprietari di immobili del comparto abitativo residenziale. Nel paragrafo 5.2 è invece analizzata la relazione esistente tra i canoni di locazione e le rendite catastali per le abitazioni di proprietà date in locazione.

Il paragrafo 5.3 si incentra sulla diversità territoriale degli imponibili connessi ai trasferimenti della proprietà delle abitazioni e ai relativi valori di mercato, assumendo, di nuovo, la distribuzione territoriale in funzione dell'ubicazione dell'immobile.

I risultati suggeriscono che lo stock immobiliare abitativo di proprietà delle persone fisiche valutato ai prezzi di mercato è pari a circa 3,7 volte il corrispondente valore imponibile fiscale. Sul territorio, per i proprietari residenti in Trentino Alto-Adige e Campania la ricchezza immobiliare è rispettivamente 5,5 e 4,6 volte l'imponibile ICI, segnalando uno scostamento abbastanza significativo dei valori imponibili fiscali rispetto alla ricchezza immobiliare valutata a prezzi di mercato. Nei grandi centri urbani il rapporto tra stock abitativo a prezzi di mercato e valori imponibili è sostanzialmente in linea con la media nazionale; è invece più basso per i centri di media dimensione.

Se è un fatto noto che in Italia la proprietà immobiliare è estremamente diffusa soprattutto per le abitazioni di residenza, altrettanto bassa risulta l'incidenza delle abitazioni di proprietà di persone fisiche locate dichiarate al fisco (solo 2,7 milioni). Peraltro i canoni di locazione medi delle abitazioni sono 8 volte le rispettive rendite, con un massimo in Lombardia (9,7 volte) e un minimo in Valle d'Aosta (5,7 volte).

Infine, emerge che i valori delle compravendite delle abitazioni a prezzi di mercato sono circa 3,2 volte i relativi valori imponibili, confermando che effettivamente l'attuale base imponibile dei trasferimenti immobiliari, basata sui parametri catastali dei beni immobili, non rispecchia oggi l'effettivo valore di mercato.

Completa il volume la nota metodologica in cui si spiegano criteri e metodi utilizzati nell'elaborazione dei dati, nonché due allegati tecnici che illustrano rispettivamente le categorie catastali vigenti e le categorie degli "utilizzi" degli immobili ai fini della compilazione del quadro relativo ai fabbricati nella dichiarazione dei redditi.

*Pur trattandosi di un lavoro largamente comune, si ritiene doveroso render conto che i capitoli 2 e 3 sono a cura dell'Agenzia del Territorio, mentre i capitoli 4 e 5 sono a cura del Dipartimento delle Finanze (tranne il paragrafo 5.3 a cura dell'Agenzia del Territorio). Il Capitolo 6 è stato redatto congiuntamente con l'ausilio operativo di SOGEI.*



2.



## 2. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI

Lo scorso anno furono presentati i risultati della prima operazione di incrocio massivo e completo delle banche dati catastali e delle dichiarazioni dei redditi (nelle diverse forme: UNICO, 730, CUD). In quell'occasione fu offerto un quadro generale di analisi dello stock e del suo utilizzo, o almeno di quello fiscalmente dichiarato. I risultati di quel rapporto sono stati replicati per l'anno di imposta 2008 e con riferimento allo stock immobiliare al 31/12/2008 (i metodi utilizzati per effettuare queste operazioni sono descritti nella nota metodologica).

### 2.1 DATI NAZIONALI

Le unità immobiliari censite al catasto nelle categorie A, B, C, D ed E sono risultate pari a 57.822.621. La rendita catastale complessivamente attribuita è pari a oltre 32,7 miliardi di euro. Il 56,3% di queste unità immobiliari sono abitazioni e un ulteriore 35,8% sono unità immobiliari riferibili in larga massima alle pertinenze residenziali (cantine e locali di deposito, box e posti auto), solo il 7,8% delle unità immobiliari non appartiene al settore residenziale. Se si valuta il peso in termini di rendita catastale risulta che a questo 7,8% è però attribuito il 47% della rendita complessiva.

Tabella 2.1

Riepilogo Nazionale Stock Immobiliare

Tipologia	Totale Italia		Persone Fisiche		Persone Non Fisiche	
	Numero U.I.U.	%	Numero U.I.U.	%	Numero U.I.U.	%
Abitazioni	32.573.512	56,33	29.597.658	51,19	2.975.854	5,15
Pertinenze	20.718.175	35,83	18.114.917	31,33	2.603.258	4,50
Non residenziale	4.530.934	7,84	2.798.763	4,84	1.732.151	3,00
<b>Totale</b>	<b>57.822.621</b>	<b>100,00</b>	<b>50.511.358</b>	<b>87,36</b>	<b>7.311.263</b>	<b>12,64</b>

Tipologia	Rendita		Rendita		Rendita	
		%		%		%
Abitazioni	15.359.072.940	46,94	13.877.100.825	42,41	1.481.972.115	4,53
Pertinenze	1.980.767.093	6,05	1.657.470.013	5,07	323.297.080	0,99
Non residenziale	15.380.755.080	47,01	4.215.126.339	12,68	11.165.628.741	34,12
<b>Totale</b>	<b>32.720.595.113</b>	<b>100,00</b>	<b>19.749.697.177</b>	<b>60,36</b>	<b>12.970.897.936</b>	<b>39,64</b>

La distribuzione della proprietà tra persone fisiche (PF) e persone non fisiche (PNF) è nettamente a favore delle prime per quanto concerne il settore residenziale (abitazioni e pertinenze), sia in termini di stock (numero di unità immobiliari) che di rendite catastali. Infatti, oltre il 90% delle abitazioni (sia stock che rendita) è attribuibile alle persone fisiche. La percentuale scende per le pertinenze (locali di deposito e box/posti auto), rispettivamente all'87% sullo stock e all'84% sulle rendite.

Le PF detengono una quota comunque considerevole, pari al 62% circa, in termini di stock immobiliare anche relativamente al settore non residenziale. Risulta particolarmente rilevante la quota di negozi e botteghe. Tuttavia, in termini di rendita catastale la quota attribuibile alle PF scende al 27%. Il motivo è dovuto agli immobili delle categorie catastali del Gruppo D in cui sono inseriti gli opifici, le industrie, le grandi strutture del terziario e del commerciale, che seppure numericamente poche (poco più di un milione, circa il 2% dello stock) evidenziano una rendita assai elevata che nel complesso pesa per circa il 27%. Ben il 63% delle unità immobiliari del Gruppo D sono di proprietà di PNF.

Con riferimento agli utilizzi, come è noto, le dichiarazioni dei redditi permettono di evidenziare sostanzialmente tre casi:

1. abitazioni principali e relative pertinenze;
2. immobili (abitazioni, negozi, uffici, ecc.) a disposizione (ovvero non locati, né utilizzati continuativamente);
3. immobili locati.

Si rilevano inoltre un caso residuo (caso 9 "l'immobile non rientra in nessuno dei casi precedenti") e casi di trascurabile entità (caso 6 "l'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività" e caso 7 "immobile di società semplici o di società ad esse equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR che producono reddito da fabbricati").

Esiste poi un gruppo non indifferente di immobili per il quale non è stato possibile individuare lo specifico utilizzo: o perché l'immobile non è stato riscontrato in alcuna dichiarazione dei redditi, o perché non è stato possibile attribuire alcun utilizzo. Nel primo caso si tratta di circa 4,3 milioni di unità immobiliari, di cui circa 2,9 milioni (il 66%) attribuibile a PF e la restante parte a PNF. Appartiene invece a PNF quasi il 94% degli immobili, pari in assoluto a circa 5,9 milioni delle unità del secondo caso, ovvero quando non è stato possibile attribuire alcun utilizzo all'unità pure riscontrata. Quest'ultimo dato è del tutto logico, in quanto mentre per le persone fisiche esiste la compilazione del quadro del reddito da fabbricati, non altrettanto accade per le società o gli enti e quindi non vi è modo mediante le dichiarazioni dei redditi, se non marginalmente, di conoscere come le PNF utilizzano gli immobili di loro proprietà. In effetti, su 7,3 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per ben 5,5 milioni (il 76%) non è possibile analizzare gli utilizzi.

Ne consegue che è opportuno limitare questa analisi alle sole proprietà delle persone fisiche (PF).

La composizione degli utilizzi distinta tra PF e PNF si osserva dalle figure 2.1 e 2.2.

Figura 2.1

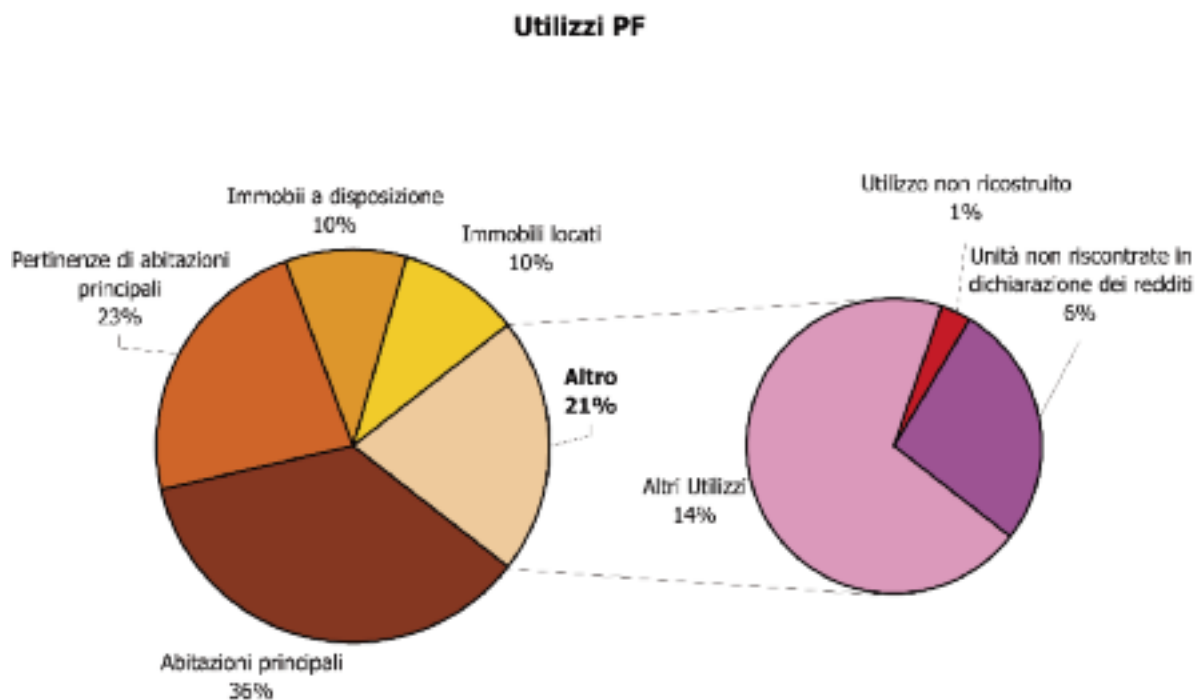
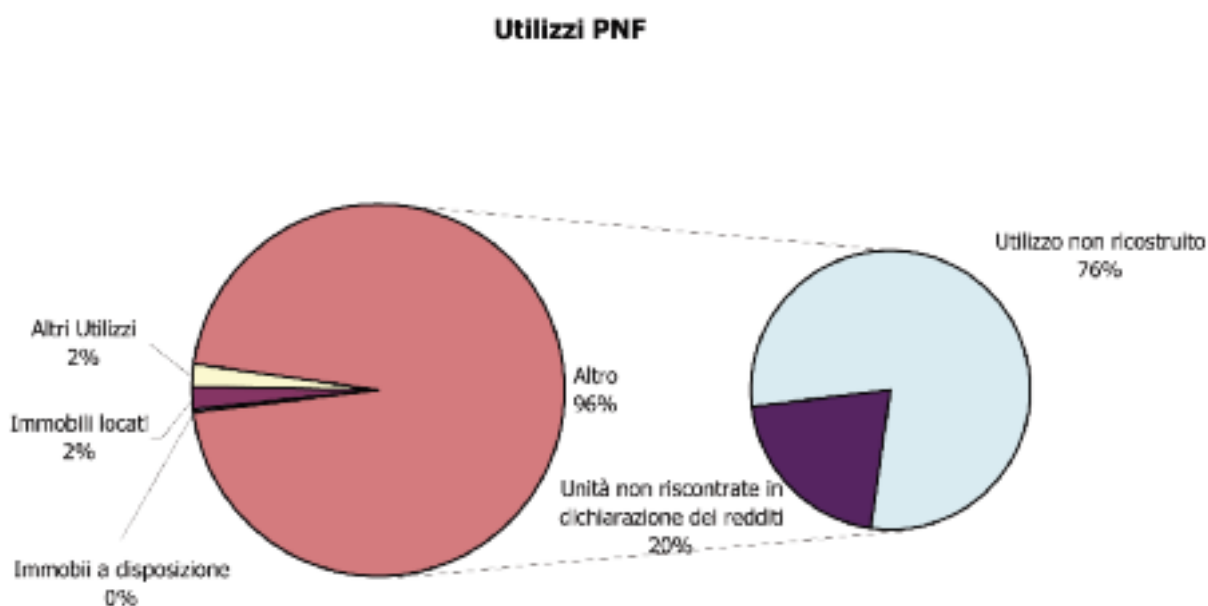


Figura 2.2



Limitando dunque l'analisi degli utilizzi al solo universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, risulta che gli immobili locati, sul totale di 50,5 milioni di unità immobiliari, sono circa il 10,1%, quelli a disposizione il 9,9%, sono quasi il 36% le abitazioni principali ed il 23% le pertinenze di abitazioni principali. Sono solo lo 0,7% le unità immobiliari per le quali non è possibile ricostruirne l'utilizzo, mentre risultano il 5,6% quelle non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi. In questo 5,6% si annidano diverse problematiche. Una parte di questi immobili (considerando che riguardano per il 64% abitazioni) può appartenere a soggetti che sono esonerati dall'obbligo di presentare la dichiarazione (per esempio per redditi inferiori a 8 mila euro e con proprietà dell'abitazione principale).

In tal caso si tratterebbe ovviamente di abitazioni principali. Per tutti gli immobili che non sono abitazioni principali, non riscontrarli nella dichiarazione dei redditi può dipendere da errori o incoerenze contenute negli archivi. Oppure può dipendere da comportamenti omissivi (evasione) da parte del contribuente.

Lo scorso anno, come si evince dalla Tabella 2.2, per le PF le unità non riscontrate in dichiarazione erano in valore assoluto circa 4,5 milioni e pesavano per il 9,5%, mentre quest'anno sono scese a 2,8 milioni e pesano per il 5,6%, nonostante che gli immobili PF siano incrementati del 5% (più di 2 milioni, soprattutto per l'inclusione degli immobili delle province di Trento e Bolzano). E' quindi evidente che di anno in anno migliora la coerenza dell'informazione contenuta tra i diversi archivi e questo ovviamente, oltre a rendere più efficace l'azione dell'Amministrazione Finanziaria nel suo complesso, genera un contenimento dei comportamenti opportunistici da parte dei contribuenti. Indubbiamente, questo risultato è dovuto anche agli ulteriori affinamenti di metodo e di elaborazione condotti in questa edizione di "Gli Immobili in Italia".

**Tabella 2.2**

**Numero unità immobiliari e composizione percentuale per anno**

	Anno 2007(*)	%	Anno 2008	%
Abitazioni principali	14.966.318	31,1	18.141.908	35,9
Pertinenze di abitazioni principali	9.417.374	19,6	11.634.397	23,0
Immobili a disposizione	4.925.081	10,2	4.992.735	9,9
Immobili locati	5.108.109	10,6	5.123.185	10,1
Altri utilizzi	7.815.584	16,2	7.397.960	14,6
Utilizzo non ricostruito	1.358.429	2,8	367.810	0,7
Unità non riscontrate in dichiarazione dei redditi	4.578.910	9,5	2.853.362	5,6
<b>Totale</b>	<b>48.169.806</b>	<b>100,0</b>	<b>50.511.358</b>	<b>100,0</b>

(\*) Escluse province di Trento e Bolzano

Tornando agli utilizzi appare interessante osservare, in primo luogo, la quota relativamente contenuta di immobili che sono dichiarati in locazione. Escludendo le abitazioni principali e le relative pertinenze e gli altri immobili il cui utilizzo non è stato possibile ricostruire o che non sono stati proprio riscontrati nella dichiarazioni dei redditi, rimangono, di proprietà delle PF, circa 17,5 milioni di unità immobiliari. Di queste neanche un terzo (il 29%) viene dichiarata locata. E' assai probabile che su questa quota così contenuta incidano i fenomeni di evasione.

In ogni caso, la rendita degli immobili locati è sicuramente più elevata. Infatti risulta che per gli immobili locati di proprietà delle PF la rendita media per utilizzo (ovvero il rapporto tra il totale delle rendite ed il numero di unità immobiliari con riferimento a ciascuna categoria di utilizzo) è pari a circa 690 euro. E' invece pari a 334 euro per gli immobili a disposizione ed a 340 euro per gli altri utilizzi. Questo dipende dal fatto che tra gli immobili locati dalle PF una quota importante riguarda negozi e botteghe che hanno normalmente una rendita media più elevata.

Di seguito si riportano i dettagli relativi al quadro nazionale di PF e PNF.

Figura 2.3

Totale nazionale - Tutti gli immobili				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	301.312,68	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2008) .....	60.045.068	abitanti		
Densità .....	199	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	32.573.512	56,3%	15.359.072.940	174.409.727 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	20.718.175	35,8%	1.980.767.093	717.605.596 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	1.902.277	3,3%	3.135.266.690	134.105.653 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	602.277	1,0%	1.377.732.981	3.226.921 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	1.060.207	1,8%	8.797.960.621	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	966.173	1,7%	2.069.754.788	
<b>Totale</b>	<b>57.822.621</b>	<b>100,0%</b>	<b>32.720.595.113</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	18.141.908	31,4%	9.542.104.190	29,2%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	11.634.397	20,1%	1.008.895.386	3,1%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	5.019.976	8,7%	1.689.238.524	5,2%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	5.264.753	9,1%	3.714.226.950	11,4%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	7.531.909	13,0%	2.859.214.230	8,7%
Utilizzo non ricostruito .....	5.912.683	10,2%	11.149.399.886	34,1%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	4.316.994	7,5%	2.757.515.947	8,4%
<b>Totale</b>	<b>57.822.621</b>	<b>100,0%</b>	<b>32.720.595.113</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo

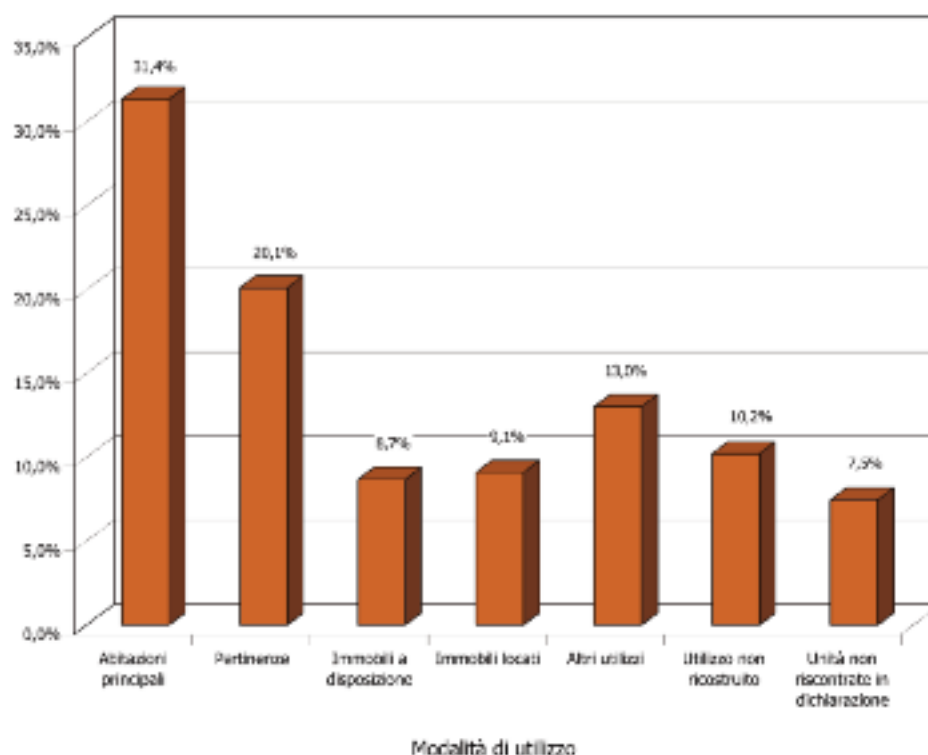




Figura 2.4

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	301.312,68	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2006) .....	60.045.068	abitanti		
Densità .....	199	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. Immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	29.597.658	58,6%	13.877.100.825	159.409.307 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	18.114.917	35,9%	1.657.470.013	614.944.302 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	1.522.993	3,0%	2.113.582.974	95.223.266 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	334.253	0,7%	531.004.025	1.425.675 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	387.061	0,8%	1.305.717.979	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	554.476	1,1%	264.821.361	
<b>Totale</b>	<b>50.511.358</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.749.697.177</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	18.141.908	35,9%	9.542.104.190	48,3%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	11.634.397	23,0%	1.008.895.386	5,1%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	4.992.735	9,9%	1.670.691.746	8,5%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	5.173.185	10,1%	3.536.726.550	17,9%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	7.397.960	14,6%	2.515.660.232	12,7%
Utilizzo non ricostruito .....	367.810	0,7%	546.093.914	2,8%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	2.853.362	5,6%	929.525.159	4,7%
<b>Totale</b>	<b>50.511.358</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.749.697.177</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo

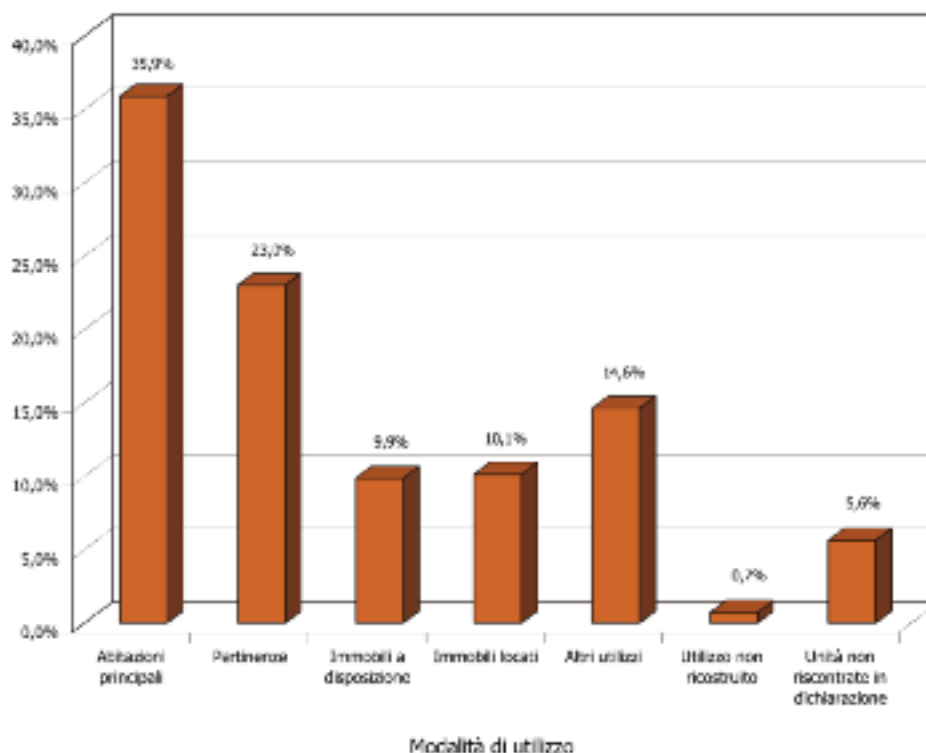
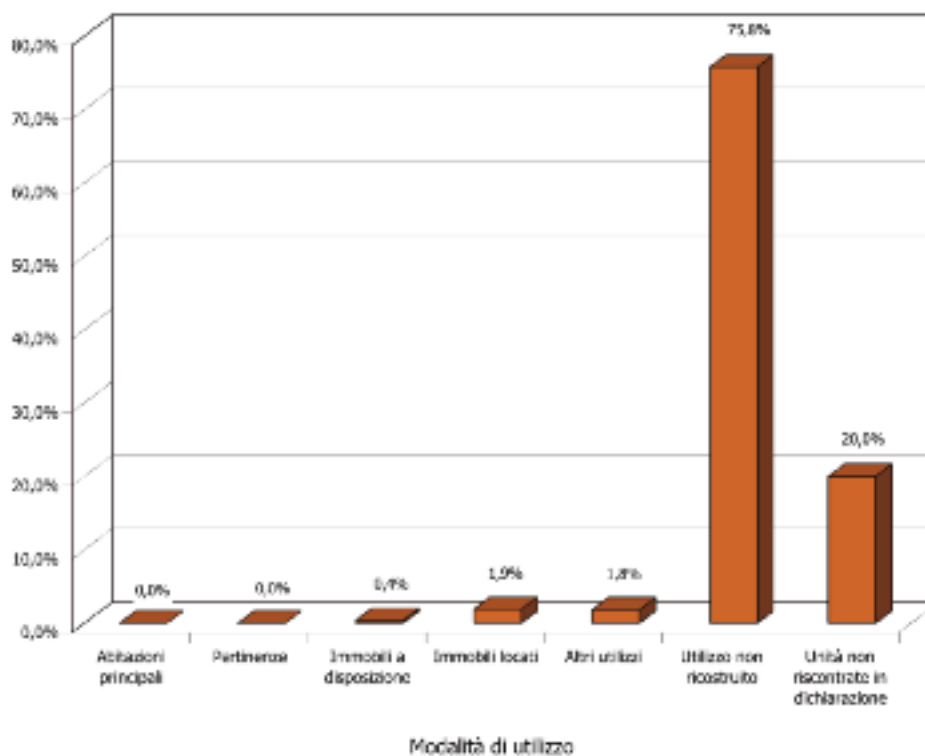


Figura 2.5

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone non fisiche				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	301.312,68	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2006) .....	60.045.068	abitanti		
Densità .....	199	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	2.975.854	40,7%	1.481.972.115	15.000.420 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	2.603.258	35,6%	323.297.080	102.662.294 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	379.284	5,2%	1.021.703.716	38.882.387 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	268.024	3,7%	846.728.956	1.801.245 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	673.146	9,2%	7.492.262.642	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	411.697	5,6%	1.804.933.427	
<b>Totale</b>	<b>7.311.263</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.970.897.936</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	0	0,0%	0	0,0%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	27.241	0,4%	18.546.778	0,1%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	141.567	1,9%	177.500.400	1,4%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	133.950	1,8%	343.553.998	2,6%
Utilizzo non ricostruito .....	5.544.873	75,8%	10.603.306.972	81,7%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	1.463.632	20,0%	1.827.990.788	14,1%
<b>Totale</b>	<b>7.311.263</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.970.897.936</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo



## 2.2 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETA' DELLE PERSONE FISICHE

In questo paragrafo si esplora l'utilizzo delle diverse tipologie immobiliari delle persone fisiche.

A partire dai prospetti di dettaglio inseriti alla fine di questo paragrafo, la Tabella 2.3 riepiloga i dati per tipo di utilizzo anziché per tipologia immobiliare. E' opportuno concentrare l'attenzione sugli immobili locati, su quelli a disposizione e sul caso residuale degli altri utilizzi.

Dalla Tabella 2.3 si può osservare che per gli immobili a disposizione la tipologia immobiliare di gran lunga prevalente è l'abitazione seguita dalle pertinenze. E' logico ipotizzare che per la maggior parte si tratti di abitazioni per la villeggiatura. E' possibile, tuttavia, che in questo ambito si celino anche locazioni non dichiarate al fisco.

Per quanto concerne gli immobili locati, una quota ancora rilevante, maggioritaria, concerne le abitazioni (53,3% degli immobili locati) e le relative pertinenze (23,7%). É notevole l'incidenza delle locazioni di negozi e botteghe (15,1%), mentre per uffici, uso produttivo e altro uso, le locazioni coprono il restante 8% circa.

Relativamente agli altri utilizzi la parte più consistente è imputabile alle pertinenze (locali di deposito, box) con il 50,7%, seguono le abitazioni con il 35,5%, i negozi con il 6,6% e le altre tipologie con il restante 7,2%.

**Tabella 2.3**

**Analisi dell'utilizzo degli immobili (Persone fisiche)**

Utilizzi	Abitazioni	Pertinenze	Negozi e botteghe	Uffici e studi privati	Uso produttivo	Altro Uso	Totale
Immobili a disposizione	4.235.462	625.669	65.842	25.715	11.804	28.243	4.992.735
Immobili locati	2.729.167	1.214.374	775.631	162.805	103.377	137.832	5.123.185
Altri utilizzi	2.622.844	3.748.111	491.598	116.034	134.905	284.467	7.397.960
Immobili a disposizione	84,8%	12,5%	1,3%	0,5%	0,2%	0,6%	100,0%
Immobili locati	53,3%	23,7%	15,1%	3,2%	2,0%	2,7%	100,0%
Altri utilizzi	35,5%	50,7%	6,6%	1,6%	1,8%	3,8%	100,0%

E' comunque interessante osservare in che modo le singole tipologie vengono utilizzate. Fatto pari a 100 il totale delle abitazioni, solo il 9,2% è locato, rispetto al 14,3% che è messo a disposizione e l'8,9% destinato ad altri utilizzi. Ovviamente il ruolo preponderante lo assumono le abitazioni principali con il 61,3%.

Per i negozi, invece, oltre il 50% è locato, il 4,3% è a disposizione ed il 32,3% è incluso negli altri utilizzi.

Per gli uffici (dove però il ruolo delle PF come proprietari è del 55%, rispetto all'80% di negozi e botteghe), gli immobili locati sono il 48,7%, il 7,7% sono a disposizione e ben il 34,7% è incluso negli altri utilizzi.

Per gli immobili ad uso produttivo il dato sull'utilizzo delle PF è poco significativo in quanto solo il 36% è di loro proprietà. In ogni caso, gli immobili locati pesano per il 26,7% rispetto al 35% circa degli altri utilizzi. Per questa tipologia di immobili la tenuta a disposizione è un utilizzo assai raro (il 3%) come è logico attendersi. Si segnala comunque che in questo caso la frequenza di immobili con utilizzo non ricostruito è particolarmente elevata rispetto agli altri casi.

In definitiva, il mercato delle locazioni assume rilievo economico essenzialmente nel settore non residenziale ed in particolare per negozi e uffici.

Figura 2.6

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche				
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10)				
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)				
	Numero		Rendita	Consistenza
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	18.141.908	61,3%	9.542.104.190	106.035.945
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	0	0,0%	0	0
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	4.235.462	14,3%	1.482.520.062	19.258.736
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	2.729.167	9,2%	1.230.367.088	13.008.356
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	2.622.844	8,9%	965.688.486	12.436.532
Utilizzo non ricostruito.....	26.153	0,1%	12.087.362	137.372
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	1.842.125	6,2%	644.333.618	8.532.366
<b>Totale</b>	<b>29.597.658</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.877.100.825</b>	<b>159.409.307</b>

Distribuzione delle abitazioni (Gruppo A escluso cat A10)

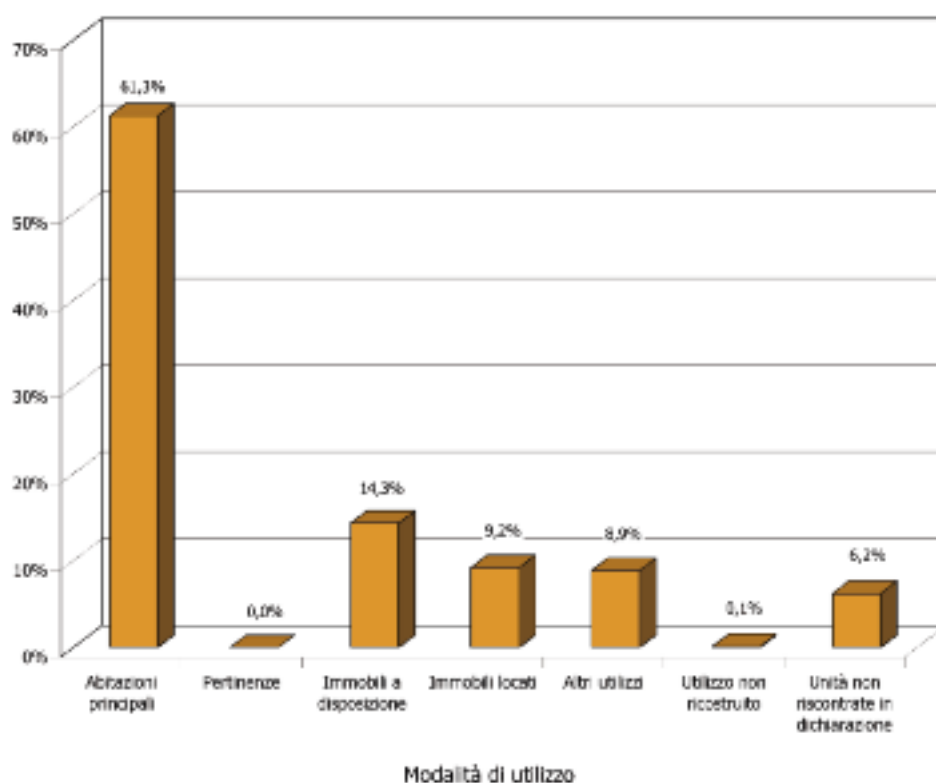


Figura 2.7

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche				
Pertinenze (Cat C2-C6-C7)				
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)				
	Numero		Rendita	Consistenza
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	0	0,0%	0	0
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	11.634.397	64,2%	1.008.895.386	370.273.112
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	625.669	3,5%	57.605.579	22.517.708
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	1.214.374	6,7%	149.488.830	48.313.484
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	3.748.111	20,7%	355.290.451	141.149.732
Utilizzo non ricostruito.....	27.855	0,2%	2.892.587	958.355
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	864.511	4,8%	83.297.181	31.731.912
<b>Totale</b>	<b>18.114.917</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.657.470.013</b>	<b>614.944.302</b>

Distribuzione delle pertinenze (Cat C2-C6-C7)

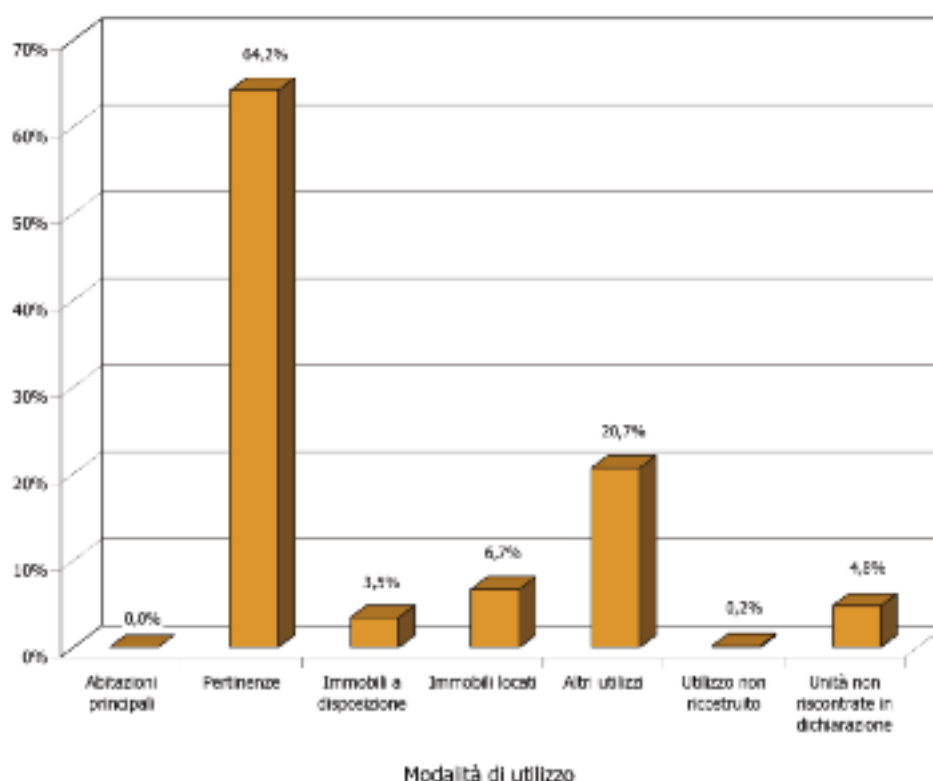


Figura 2.8

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche				
Negozii e botteghe (Cat C1)				
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)				
	Numero		Rendita	Consistenza
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	0	0,0%	0	0
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	0	0,0%	0	0
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	65.842	4,3%	64.192.755	3.252.014
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	775.631	50,9%	1.242.405.282	50.907.448
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	491.598	32,3%	582.587.905	30.103.433
Utilizzo non ricostruito.....	105.231	6,9%	122.034.300	6.319.777
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	84.692	5,6%	102.362.731	4.640.595
<b>Totale</b>	<b>1.522.993</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.113.582.974</b>	<b>95.223.266</b>

Distribuzione di negozi e botteghe (Cat C1)

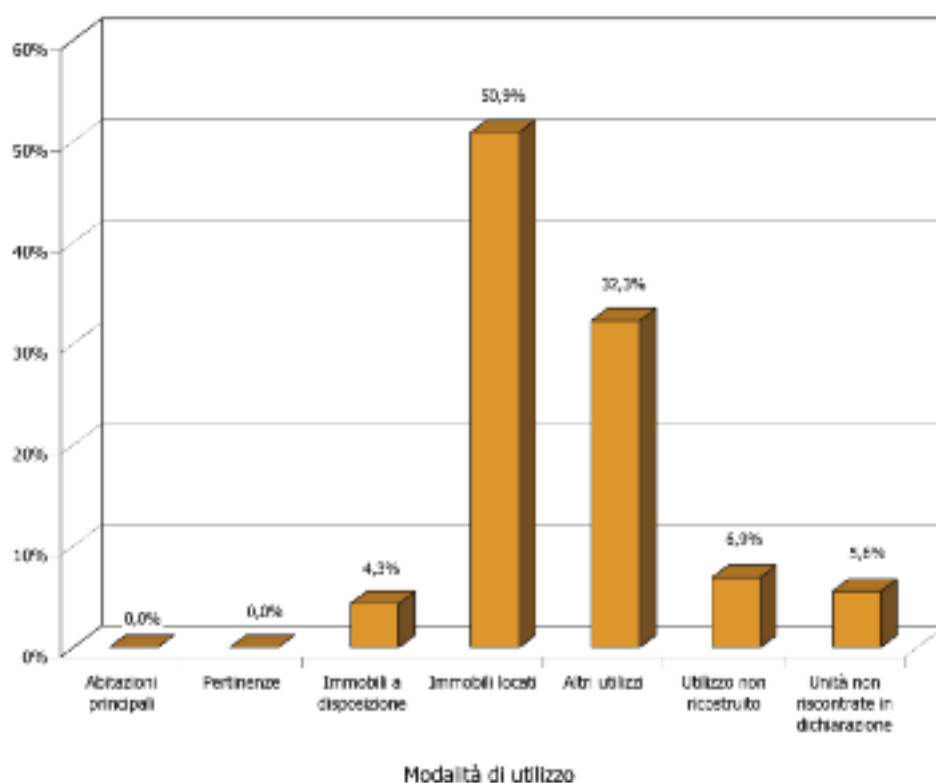


Figura 2.9

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche				
Uffici e studi privati (Cat A10)				
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)				
	Numero		Rendita	Consistenza
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	0	0,0%	0	0
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	0	0,0%	0	0
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	25.715	7,7%	31.545.256	94.100
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	162.805	48,7%	303.314.032	759.881
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	116.034	34,7%	149.083.765	448.031
Utilizzo non ricostruito.....	18.562	5,6%	27.257.000	76.342
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	11.137	3,3%	19.803.972	47.321
<b>Totale</b>	<b>334.253</b>	<b>100,0%</b>	<b>531.004.025</b>	<b>1.425.675</b>

Distribuzione di uffici e studi privati (Cat A10)

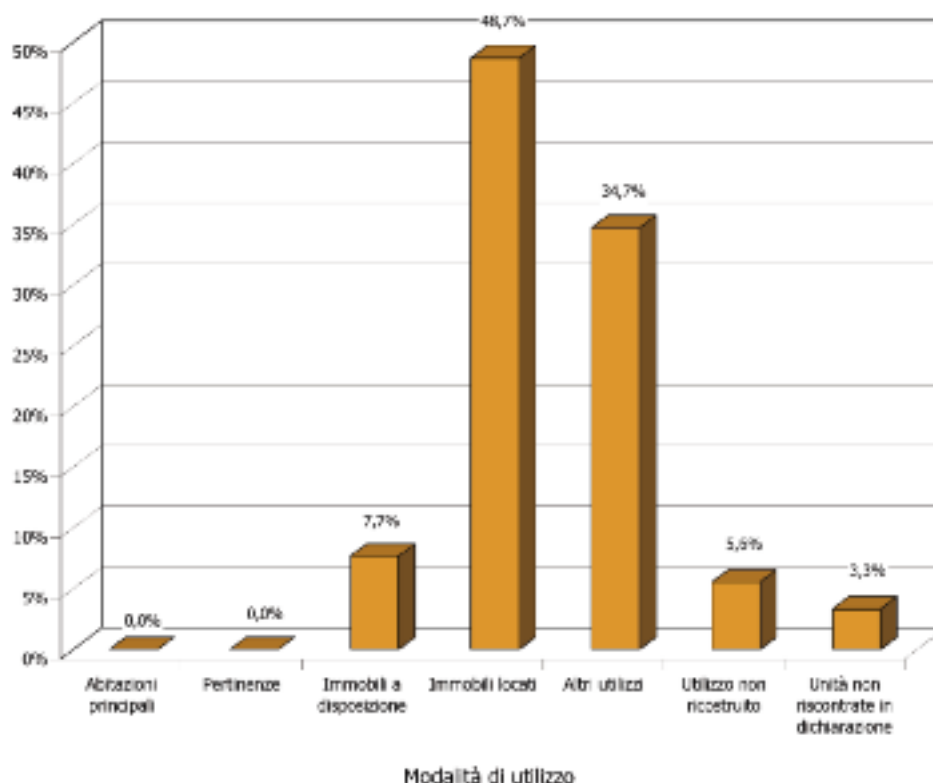




Figura 2.10

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche			
Uso produttivo (Gruppo D)			
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)			
	Numero		Rendita
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	0	0,0%	0
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	0	0,0%	0
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	11.804	3,0%	24.969.942
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	103.377	26,7%	520.816.868
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	134.905	34,9%	356.290.232
Utilizzo non ricostruito.....	119.895	31,0%	341.733.663
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	17.079	4,4%	61.907.274
<b>Totale</b>	<b>387.061</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.305.717.979</b>

Distribuzione degli immobili adibiti ad uso produttivo (Gruppo D)

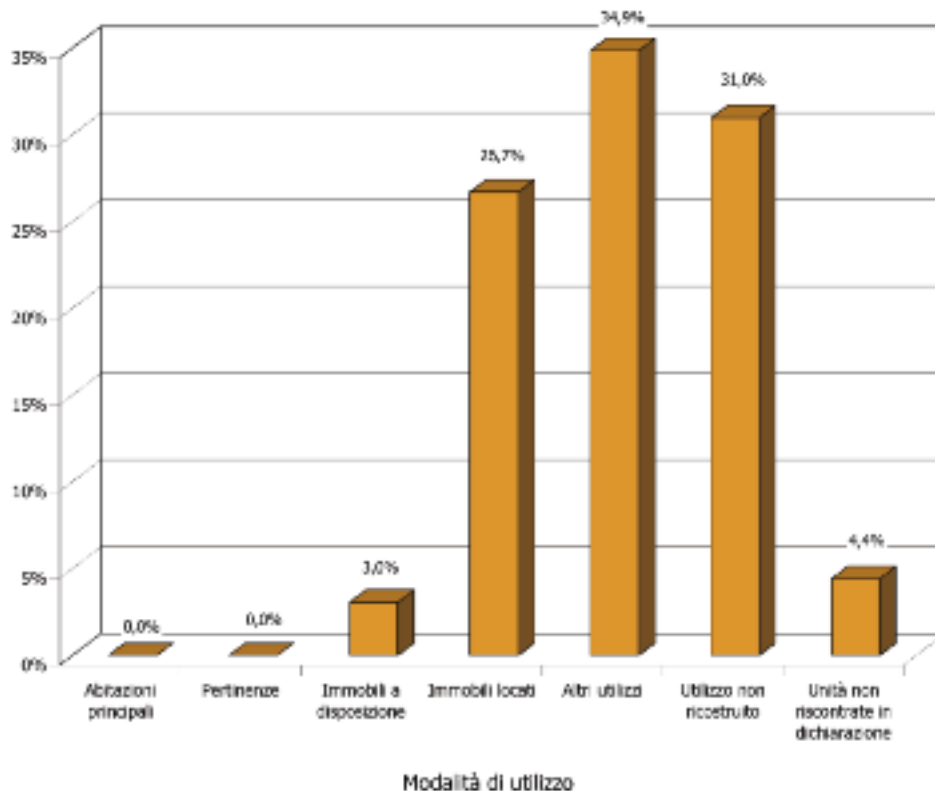
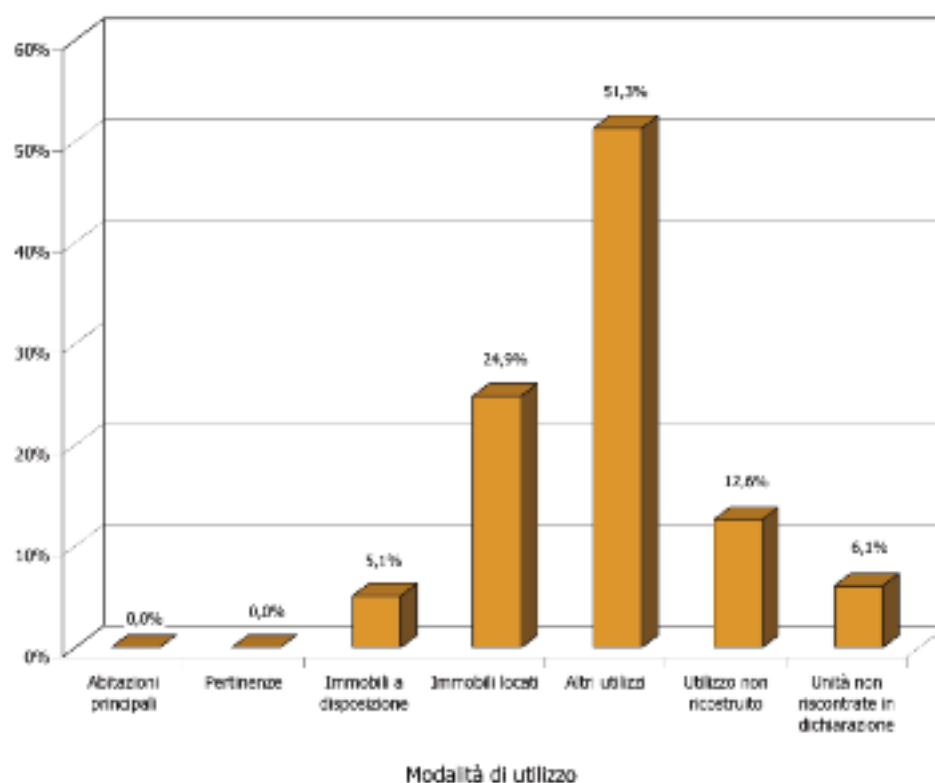


Figura 2.11

Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche			
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5)			
Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)			
	Numero		Rendita
Abitazioni principali (utilizzo = 1).....	0	0,0%	0
Pertinenze di abitazioni principali (utilizzo = 5).....	0	0,0%	0
Immobili a disposizione (utilizzo = 2).....	28.243	5,1%	9.858.133
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8).....	137.832	24,9%	90.334.150
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9).....	284.467	51,3%	106.719.393
Utilizzo non ricostruito.....	70.115	12,6%	40.089.001
Unità non riscontrate in dich dei redditi.....	33.819	6,1%	17.820.383
<b>Totale</b>	<b>554.476</b>	<b>100,0%</b>	<b>264.821.361</b>

Distribuzione degli immobili adibiti ad altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5)



## 2.3 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETA' DELLE PERSONE FISICHE PER AREA TERRITORIALE

La Tabella 2.4 è un riepilogo di alcuni dati contenuti nei prospetti di dettaglio inseriti alla fine del presente paragrafo. Emerge con chiarezza che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono a presentarsi in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Per le PF si va dal 3,4% del Nord (n. unità non riscontrate rispetto al totale delle unità immobiliari), al 5,3% del Centro, al 9,8% del Sud. Per le PNF si passa dal 17,1% del Nord, al 22,6% del Centro, 24,9% al Sud.

**Tabella 2.4**

**Distribuzione degli immobili per area territoriale - Persone fisiche e Persone non fisiche**

	Persone fisiche			Persone non fisiche			Totale
	Numero UIU	di cui con utilizzo non ricostruito	Unità non riscontrate	Numero UIU	di cui con utilizzo non ricostruito	Unità non riscontrate	
Nord	25.223.310	142.260	864.497	4.096.539	3.211.961	701.790	29.319.849
Centro	11.065.733	84.255	589.198	1.721.004	1.246.147	389.541	12.786.737
Sud e Isole	14.222.315	141.295	1.399.668	1.493.720	1.086.765	372.301	15.716.035
<b>Totale</b>	<b>50.511.358</b>	<b>367.810</b>	<b>2.853.363</b>	<b>7.311.263</b>	<b>5.544.873</b>	<b>1.463.632</b>	<b>57.822.621</b>
Nord	49,9%	0,56%	3,43%	56,0%	78,41%	17,13%	
Centro	21,9%	0,76%	5,32%	23,5%	72,41%	22,63%	
Sud e Isole	28,2%	0,99%	9,84%	20,4%	72,76%	24,92%	
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,73%</b>	<b>5,65%</b>	<b>100,0%</b>	<b>75,84%</b>	<b>20,02%</b>	

Questo fenomeno può dipendere da vari fattori. Come si è già detto, i motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi può dipendere dalle casistiche di esonero dagli obblighi dichiarativi. Il maggiore peso dei redditi bassi al Sud concorre a spiegare il maggior peso degli immobili non riscontrati in quest'area territoriale.

D'altra parte, come mostra con evidenza la Tabella 2.5, la quota delle abitazioni principali sul totale delle abitazioni risulta particolarmente più bassa al Sud. Infatti è pari al 57% circa rispetto al 63% e al 63,7% rispettivamente del Nord e del Centro. Poiché sei punti percentuali di differenza sembrano eccessivi, è possibile che ciò avalori l'ipotesi che all'interno degli immobili non riscontrati si celino in realtà abitazioni principali di soggetti non tenuti alla dichiarazione per via dei redditi bassi che percepiscono.

Ovviamente non si può escludere che possano esservi anche altre cause a spiegare il fenomeno. L'evidenza, tuttavia, si ha solo per la maggior incidenza di contribuenti che non devono presentare la dichiarazione dei redditi.

Tabella 2.5

**Distribuzione abitazioni principali su totale proprietà PF**

	Abitazioni principali [A]	Abitazioni PF [B]	[A] / [B]
Nord	8.616.660	13.675.605	63,0%
Centro	4.117.982	6.462.809	63,7%
Sud e Isole	5.407.265	9.459.244	57,2%
Italia	18.141.907	29.597.658	61,3%

Figura 2.12

Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	119.906,03	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2006) .....	27.390.496	abitanti		
Densità .....	228	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. Immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	13.675.605	54,2%	6.855.125.191	75.862.952 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	10.308.038	40,9%	852.687.583	306.956.815 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	503.599	2,3%	806.698.942	36.803.276 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	176.811	0,7%	277.619.424	724.330 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	222.264	0,9%	711.257.736	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	256.973	1,0%	110.965.622	
<b>Totale</b>	<b>25.223.310</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.614.354.498</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	8.616.660	34,2%	4.800.812.178	49,9%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	6.741.184	26,7%	540.868.345	5,6%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	2.222.395	8,8%	774.581.871	8,1%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	3.005.139	11,9%	1.810.853.914	18,8%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	3.631.175	14,4%	1.166.960.968	12,1%
Utilizzo non ricostruito .....	142.260	0,6%	232.208.166	2,4%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	864.497	3,4%	288.049.056	3,0%
<b>Totale</b>	<b>25.223.310</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.614.354.498</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo

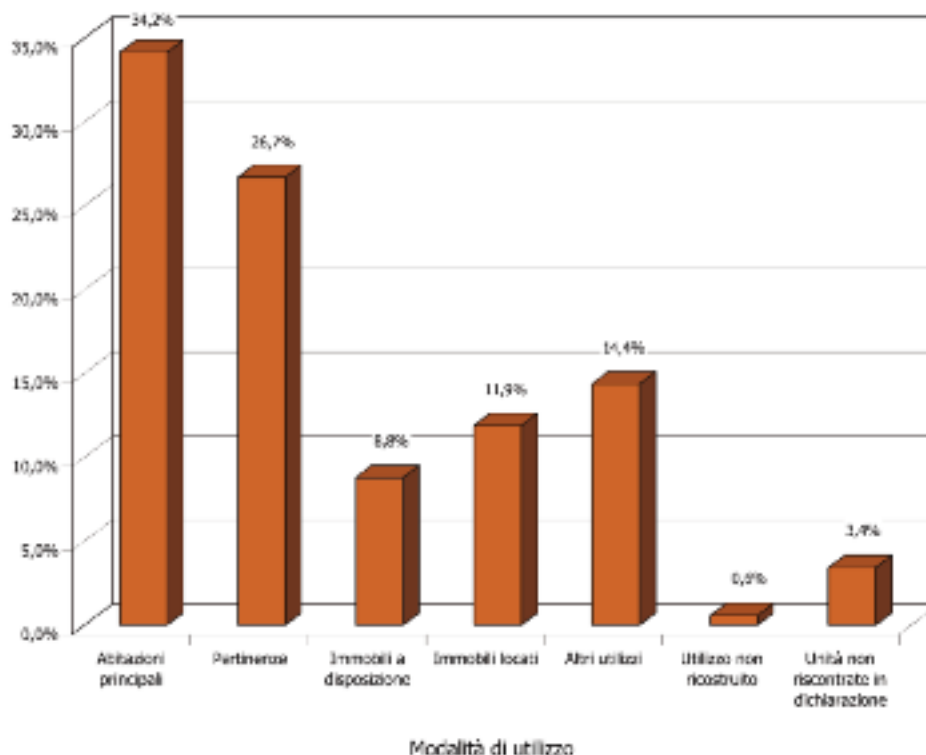


Figura 2.13

Italia Centro - Immobili di proprietà di persone fisiche				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	73.580,73	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2008) .....	13.453.798	abitanti		
Densità .....	183	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	6.462.809	58,4%	3.706.227.202	36.173.754 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	3.925.914	35,5%	372.640.334	132.433.751 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	378.672	3,4%	618.606.550	23.537.213 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	80.680	0,7%	157.585.667	348.860 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	83.113	0,8%	265.590.458	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	134.545	1,2%	76.443.485	
<b>Totale</b>	<b>11.065.733</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.197.093.696</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	4.117.982	37,2%	2.606.414.674	50,2%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	2.588.549	23,4%	231.315.650	4,5%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	1.109.217	10,0%	436.788.507	8,4%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	979.260	8,8%	918.429.253	17,7%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	1.597.271	14,4%	628.104.953	12,1%
Utilizzo non ricostruito .....	84.255	0,8%	123.521.031	2,4%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	589.198	5,3%	252.519.628	4,9%
<b>Totale</b>	<b>11.065.733</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.197.093.696</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo

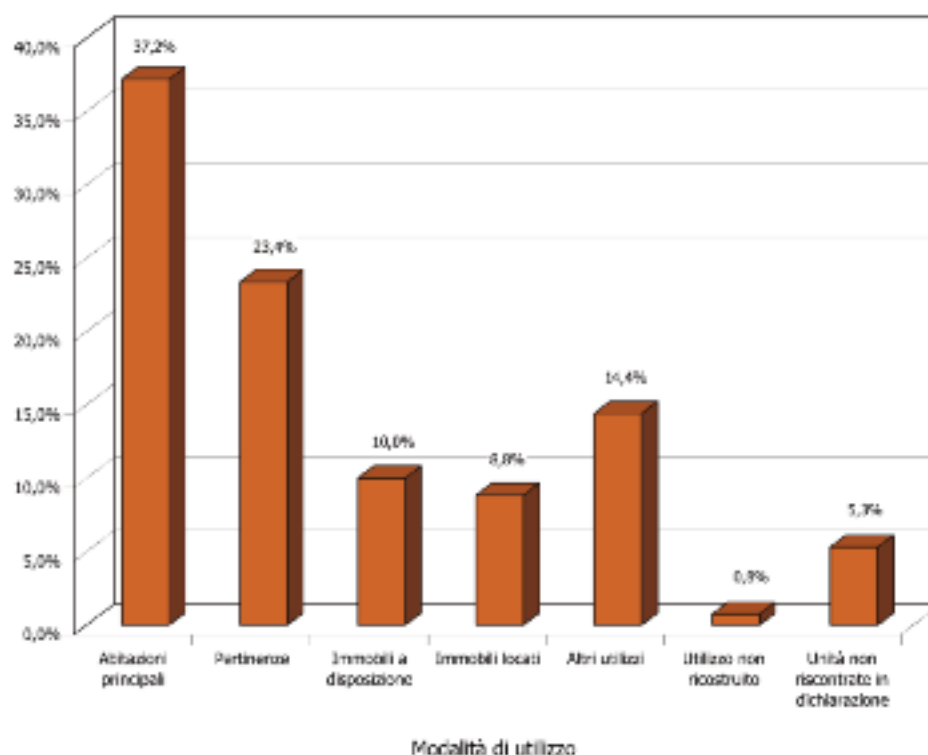
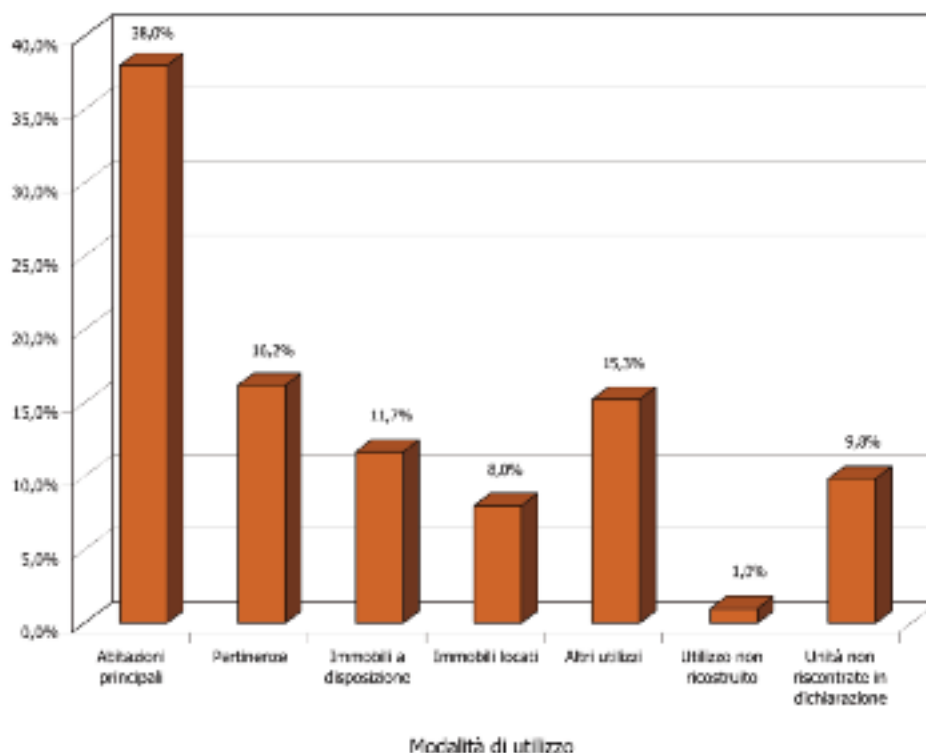


Figura 2.14

Italia Sud e isole - Immobili di proprietà di persone fisiche				
<b>Dati generali</b>				
Superficie .....	107.823,92	Kmq		
Popolazione (ISTAT 2006) .....	19.200.774	abitanti		
Densità .....	178	ab. / Kmq		
<b>Dati sintetici del catasto al 31.12.2008</b>				
	<b>N. immobili</b>		<b>Rendita</b>	<b>Consistenza</b>
Abitazioni (Gruppo A escluso cat A10) .....	9.459.244	66,5%	3.315.748.432	47.372.601 vani
Portinerie (Cat C2-C6-C7) .....	3.880.965	27,3%	432.142.096	175.553.736 m <sup>2</sup>
Negozi e botteghe (Cat C1) .....	560.722	3,9%	688.277.482	34.882.777 m <sup>2</sup>
Uffici e studi privati (Cat A10) .....	76.762	0,5%	95.798.934	352.485 vani
Uso produttivo (Gruppo D) .....	81.664	0,6%	328.869.785	
Altro uso (Gruppi B ed E - Cat C3-C4-C5) .....	162.958	1,1%	77.412.254	
<b>Totale</b>	<b>14.222.315</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.938.248.983</b>	
<b>Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2008)</b>				
	<b>Numero</b>		<b>Rendita</b>	
Abitazioni principali (utilizzo = 1) .....	5.407.265	38,0%	2.134.877.338	43,2%
Portinerie di abitazioni principali (utilizzo = 5) .....	2.304.664	16,2%	236.711.391	4,8%
Immobili a disposizione (utilizzo = 2) .....	1.661.123	11,7%	459.321.368	9,3%
Immobili locati (utilizzo = 3-4-8) .....	1.138.786	8,0%	807.443.383	16,4%
Altri utilizzi (utilizzo = 6-7-9) .....	2.169.514	15,3%	720.574.311	14,6%
Utilizzo non ricostruito .....	141.295	1,0%	190.364.716	3,9%
Unità non riscontrate in dich dei redditi .....	1.399.568	9,8%	388.956.474	7,9%
<b>Totale</b>	<b>14.222.315</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.938.248.983</b>	<b>100,0%</b>

Distribuzione degli immobili per utilizzo



## 2.4 INDICATORI TERRITORIALI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO STOCK DI PROPRIETA' DELLE PERSONE FISICHE

I prospetti inclusi alla fine del paragrafo consentono di valutare alcune differenze in ordine al rapporto tra stock immobiliare e variabili demografiche tra le diverse aree territoriali. Dal prospetto dedicato alle abitazioni di proprietà delle PF, si osserva che il numero dei vani per famiglia nel 2008 era pari a 6,56 al Sud, 6,55 al Centro e 6,37 al Nord.

Spicca il dato che il numero di immobili di proprietà delle persone fisiche rispetto al numero di famiglie è nettamente crescente passando dal Nord al Sud. Se per ogni 100 famiglie vi sono 115 abitazioni circa al Nord, ve ne sono 117 al Centro e ben 131 al Sud. E' assai probabile che questo derivi da un numero maggiore di seconde case per villeggiatura nel Sud e nelle Isole e dal verificarsi di più accentuati fenomeni di spopolamento (migrazione interna) di aree depresse. In effetti, il dato esposto non implica che la proprietà degli immobili ubicati al Sud sia di famiglie meridionali, bensì solo che il numero di immobili del Sud di proprietà di PF, ovunque residenti, è maggiore del numero di famiglie al Sud rispetto al Centro e al Nord.

La rendita catastale è mediamente inferiore in quanto i redditi netti di mercato del 1988-89 (epoca censuaria a cui si riferiscono le rendite catastali), come anche i valori patrimoniali erano allora, e lo sono ancora oggi, superiori nel Centro-Nord rispetto al Sud.

In Italia, come si rileva dalla Figura 2.17, il 73,6% di famiglie possiede l'abitazione dove risiede. Questo dato è simile al Sud e al Centro (rispettivamente il 74,9% ed il 74,5%), mentre è lievemente più basso al Nord (il 72,4%). Il dato probabilmente è leggermente sottostimato per via delle abitazioni principali di proprietà di contribuenti che non sono tenuti a presentare la dichiarazione percependo redditi molto bassi. E' probabile quindi che la percentuale di famiglie residenti in abitazioni di proprietà sia più elevata, in particolare al Sud, per quanto già detto nel paragrafo precedente sugli immobili non riscontrati in dichiarazione.

Con riferimento a tutti i proprietari (PF e PNF) è stato messo in rapporto il numero di unità immobiliari e l'estensione del territorio in kmq. Assumendo questo indicatore come un'approssimazione del "consumo del suolo" ai fini di un insediamento abitativo, risulta evidente come al Nord il rapporto sia particolarmente elevato (circa 127 unità immobiliari per Km<sup>2</sup>) rispetto alle altre due aree territoriali (rapporto pari a 97 per il Centro e 95 circa per il Sud). Anche rispetto agli abitanti il numero di unità immobiliari (e quindi le consistenze misurate in vani) sono più elevate che nel Centro-Sud.



Figura 2.15

Immobili di tutti i soggetti proprietari - Catasto 2008			
Comparazione della categoria di immobili 'Abitazioni' con la variabile 'famiglia'			
	Numero immobili per cento famiglie	Rendita catastale per famiglia	Consistenza (vani) per famiglia
Nord	127,69	639	7,01
Centro	129,49	754	7,21
Sud e isole	141,68	497	7,08
<b>Italia</b>	<b>132,19</b>	<b>623</b>	<b>7,08</b>

Distribuzione territoriale della categoria di immobili 'Abitazioni' rispetto alla variabile 'famiglia'

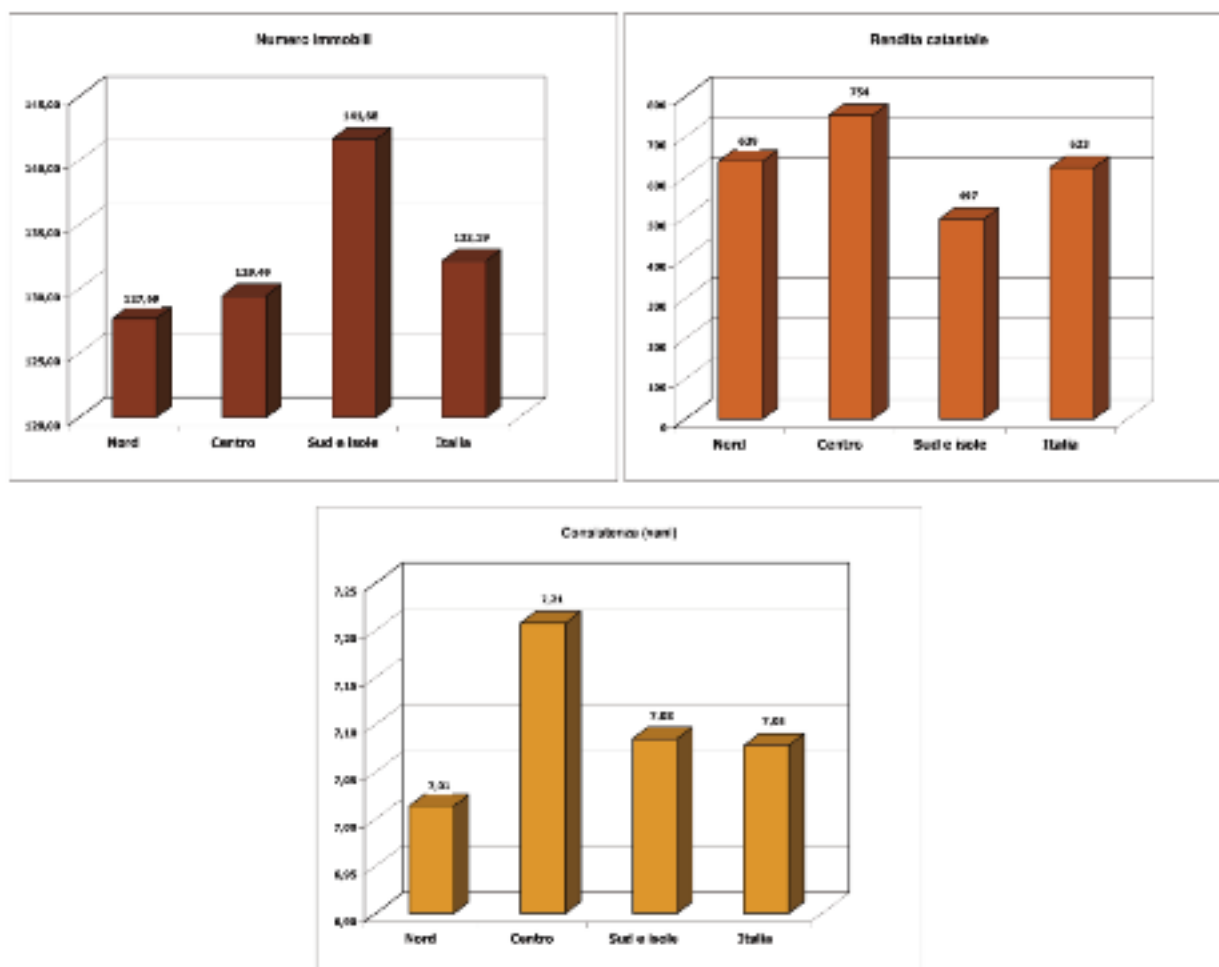


Figura 2.16

Immobili di proprietà di persone fisiche - Catasto 2008			
Comparazione della categoria di immobili 'Abitazioni' con la variabile 'famiglia'			
	Numero immobili per cento famiglie	Rendita catastale per famiglia	Consistenza (vani) per famiglia
Nord	114,91	576	6,37
Centro	117,02	671	6,55
Sud e isole	131,06	459	6,56
<b>Italia</b>	<b>120,11</b>	<b>563</b>	<b>6,47</b>

Distribuzione territoriale della categoria di immobili 'Abitazioni' rispetto alla variabile 'famiglia'

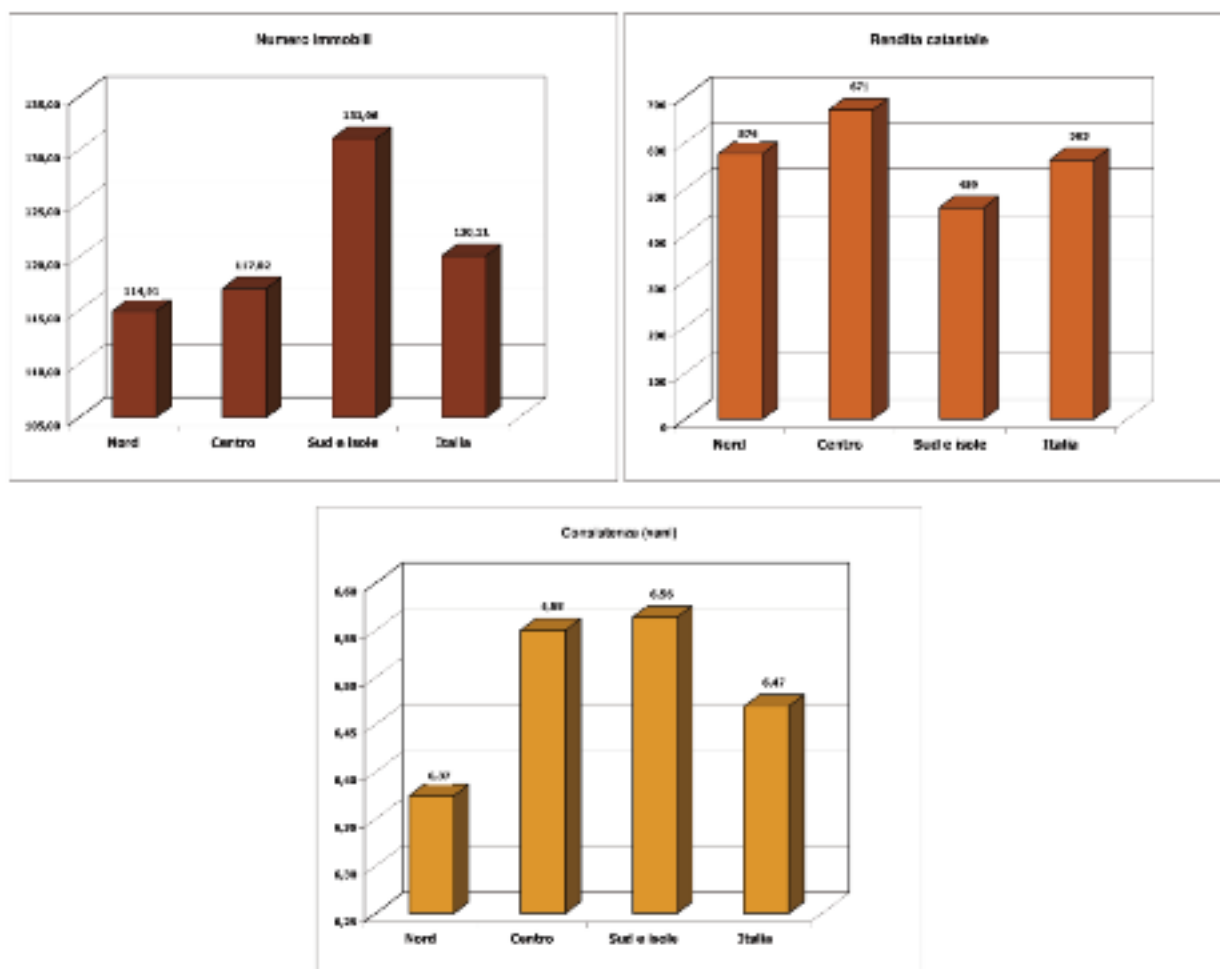


Figura 2.17

## Immobili di proprietà di persone fisiche - Catasto 2008

## Comparazione della categoria di immobili 'Abitazioni principali' con la variabile 'famiglia'

	Numero immobili per cento famiglie	Rendita catastale per famiglia	Consistenza (vani) per famiglia
Nord	72,40	403	4,36
Centro	74,57	472	4,46
Sud e isole	74,92	296	4,10
<b>Italia</b>	<b>73,62</b>	<b>387</b>	<b>4,30</b>

## Distribuzione territoriale della categoria di immobili 'Abitazioni principali' rispetto alla variabile 'famiglia'

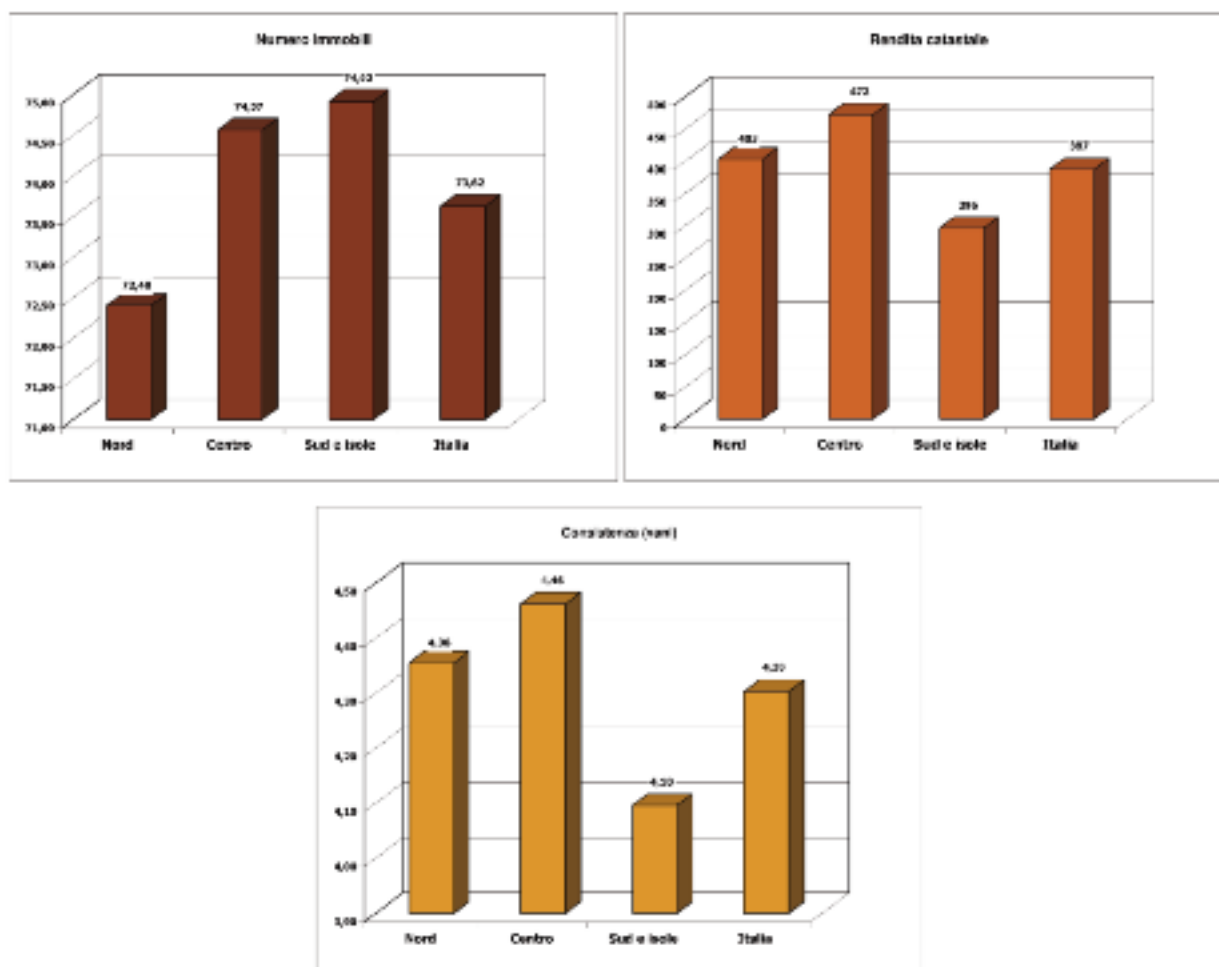


Figura 2.18

Immobili di tutti i soggetti proprietari - Catasto 2008			
Comparazione della categoria di immobili 'Abitazioni' con la variabile 'superficie'			
	Numero immobili per kmq	Rendita catastale per kmq	Consistenza (vani) per kmq
Nord	126,74	63.470	696,12
Centro	97,19	56.574	540,96
Sud e isole	94,84	33.256	474,24
<b>Italia</b>	<b>108,11</b>	<b>50.974</b>	<b>578,83</b>

Distribuzione territoriale della categoria di immobili 'Abitazioni' rispetto alla variabile 'superficie'

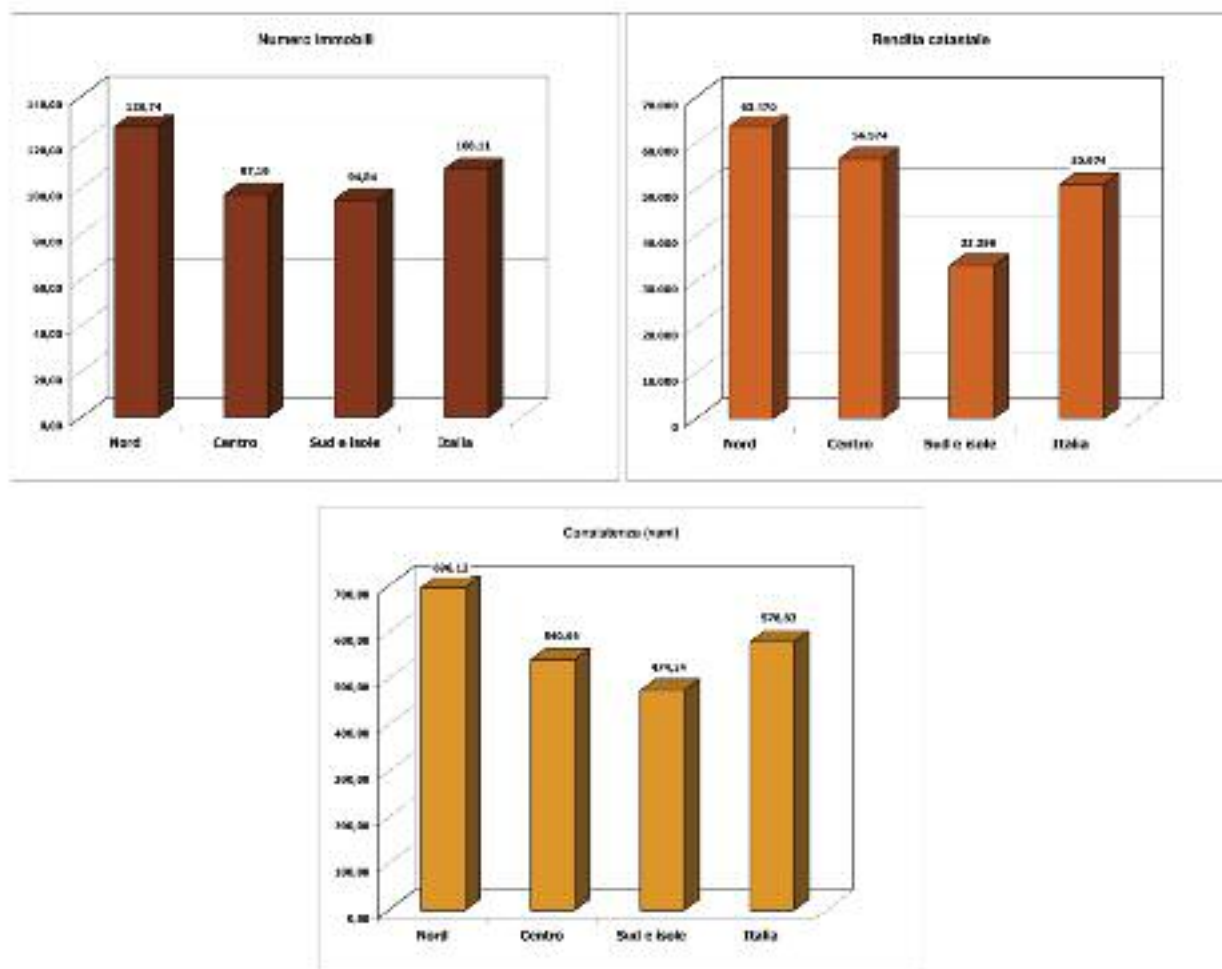
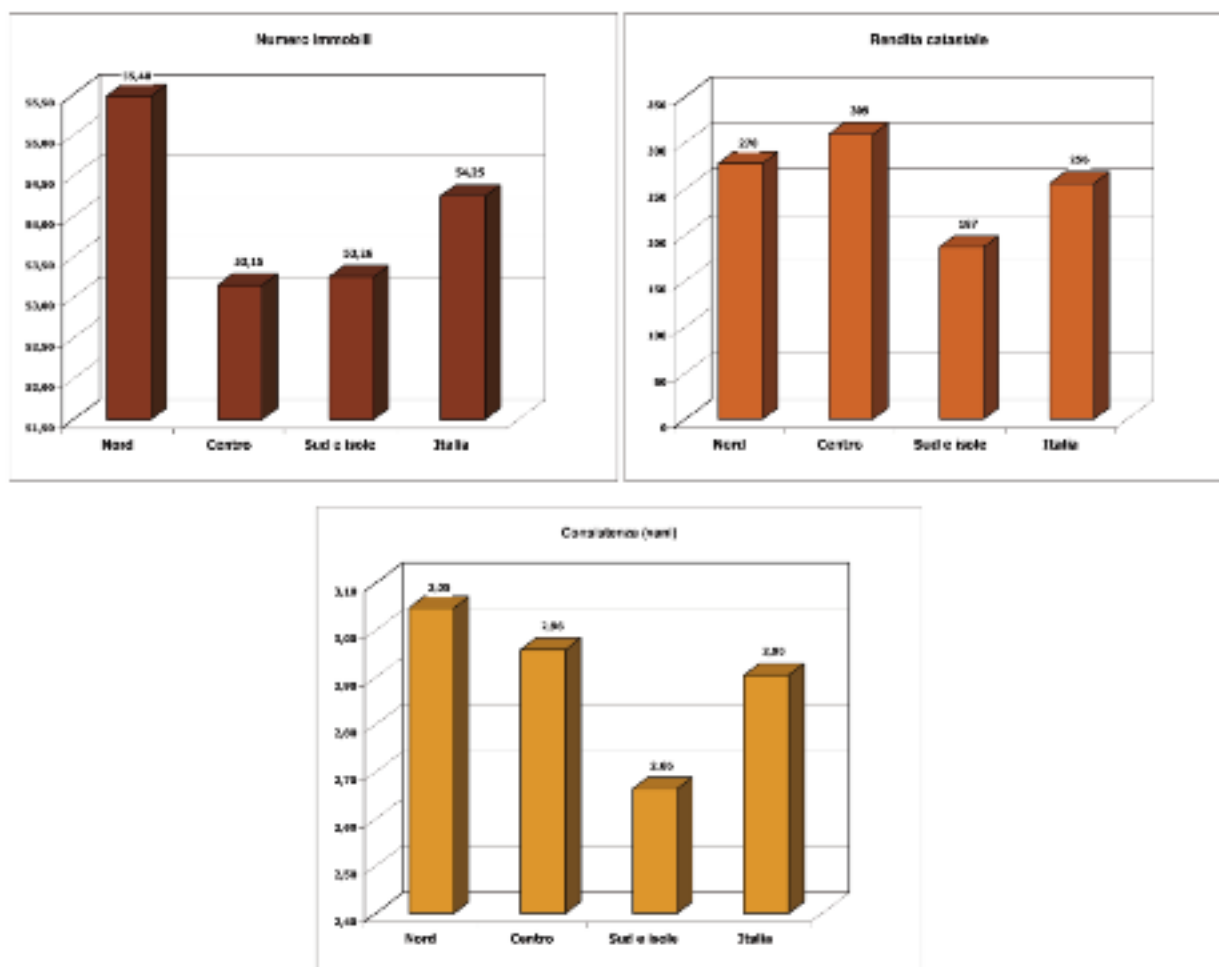


Figura 2.19

Immobili di tutti i soggetti proprietari - Catasto 2008			
Comparazione della categoria di immobili 'Abitazioni' con la variabile 'abitante'			
	Numero immobili per cento abitanti	Rendita catastale per abitante	Consistenza (vani) per abitante
Nord	55,48	278	3,05
Centro	53,15	309	2,96
Sud e isole	53,26	187	2,66
<b>Italia</b>	<b>54,25</b>	<b>256</b>	<b>2,90</b>

Distribuzione territoriale della categoria di immobili 'Abitazioni' rispetto alla variabile 'abitante'





3.



# 3 ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Questo capitolo è dedicato all'esame del valore del patrimonio abitativo presente in Italia nella sua articolazione territoriale. In primo luogo, si procede ad un'analisi della distribuzione territoriale dello spazio abitativo, illustrando una serie di indicatori del rapporto tra spazi abitativi esistenti in relazione alla popolazione e al numero delle famiglie. Si esaminano poi i valori medi delle abitazioni e delle pertinenze. Infine, si analizza la distribuzione territoriale del valore del patrimonio abitativo. Tali analisi sono riportate con riferimento alle Regioni, alle grandi città e alle classi demografiche dei comuni. Ne emerge un quadro non certo inatteso, con particolare riguardo al dualismo che caratterizza l'economia e la società italiana, ma al tempo stesso con la presenza di un'ampia variabilità di situazioni non riconducibili alla dicotomia Nord-Sud.

## 3.1 ANALISI PER AREE E PER REGIONI

### 3.1.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Dagli archivi catastali è stato possibile trarre le informazioni utilizzate per stimare la superficie lorda delle abitazioni, secondo i criteri descritti nella nota metodologica (capitolo 6).

Dalla Tabella 3.1 si può osservare come la superficie complessiva delle abitazioni è pari a circa 3,7 miliardi di mq. Il rapporto tra questa superficie complessiva ed il numero di unità abitative totali, dà la misura della superficie media di un'abitazione in Italia: 114 mq.

Le regioni che hanno mediamente le abitazioni più grandi sono l'Umbria (132 mq), il Friuli Venezia Giulia (130 mq), il Veneto (130 mq). Le dimensioni mediamente più ridotte si riscontrano in Valle d'Aosta (92 mq), Liguria (95 mq) e Basilicata (101 mq).

Se la superficie complessiva è rapportata al numero di abitanti (popolazione residente), si osserva come la Valle d'Aosta, pur disponendo di abitazioni mediamente più piccole rispetto alla media nazionale, registra una misura dello spazio abitativo per singolo residente, di gran lunga superiore a quello medio nazionale, rispettivamente 88 mq contro i 62 mq.

Questo, tuttavia, dipende anche dall'esistenza di numerose abitazioni date in locazione a fini turistici oppure di proprietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura.

Pertanto questo indicatore non implica di per sé la condizione effettiva dei residenti (per la quale occorrerebbe calcolare l'indicatore ponendo al numeratore le sole abitazioni utilizzate da residenti).

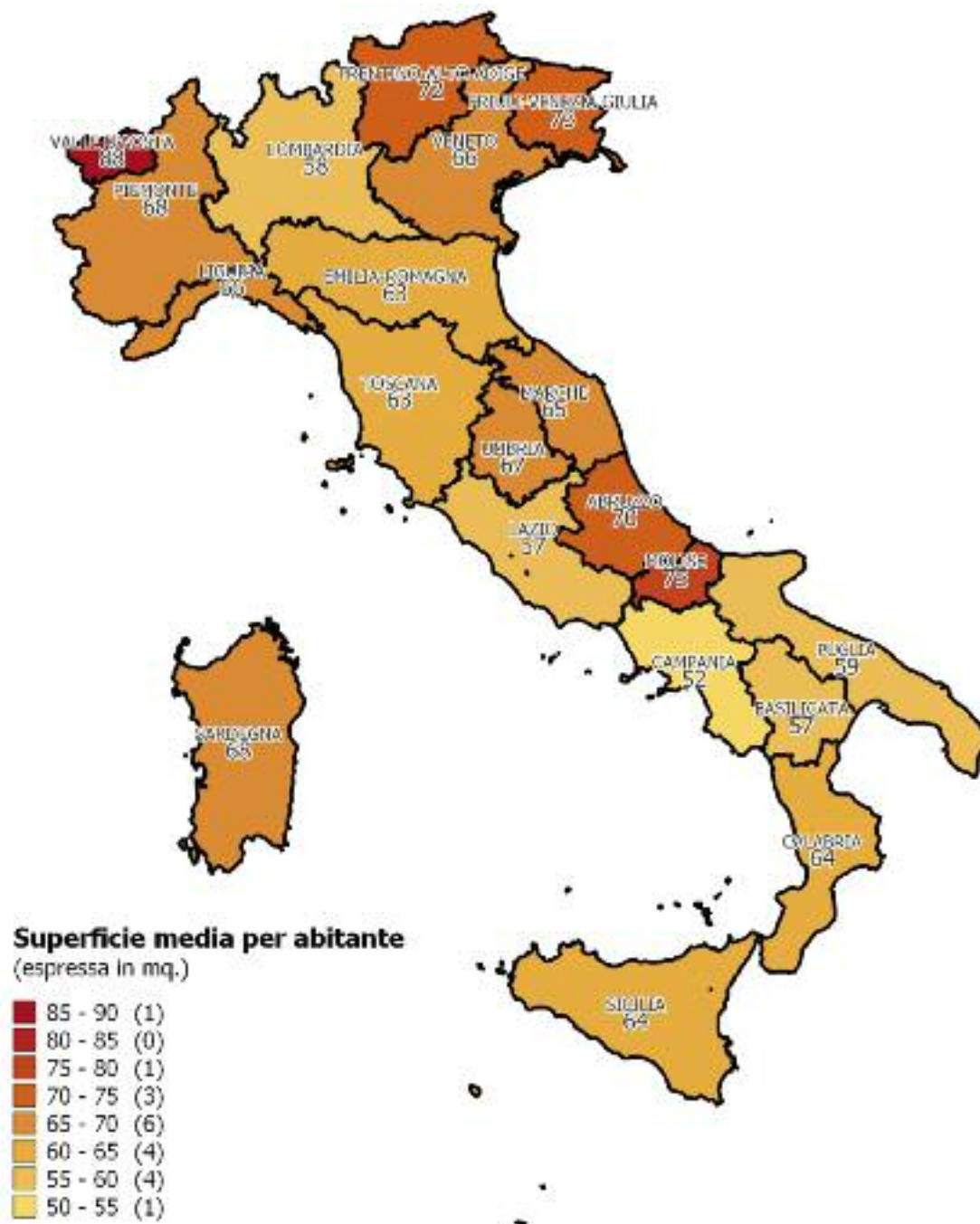


La Campania, la Basilicata, la Puglia, il Lazio e la Lombardia sono le regioni (vedi Figura 3.1) con una superficie media per abitante inferiore alla media. Il dato della Basilicata è singolare, in quanto non avendo una popolazione numerosa il risultato dipende essenzialmente dalla contenuta dimensione della superficie media delle abitazioni.

**Tabella 3.1**

<b>Indicatori regionali sullo spazio abitativo</b>					
Area territoriale	Regione	Superficie abitazioni (milioni mq)	Superficie media abitazioni (mq)	Superficie media per abitante (mq)	Superficie media per famiglia (mq)
Nord Ovest	Liguria	105,6	95	66	136
	Lombardia	565,8	109	58	135
	Piemonte	302,1	115	68	152
	Valle d'Aosta	11,2	92	88	189
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>985,6</b>	<b>109</b>	<b>62</b>	<b>140</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	272,8	115	63	142
	Friuli- Venezia Giulia	89,8	130	73	163
	Trentino-Alto Adige	72,0	121	72	173
	Veneto	321,1	130	66	162
<b>Nord Est Totale</b>		<b>755,6</b>	<b>123</b>	<b>66</b>	<b>155</b>
Centro	Lazio	317,8	110	58	142
	Marche	101,6	125	65	161
	Toscana	234,9	119	63	148
	Umbria	60,1	132	67	163
<b>Centro Totale</b>		<b>714,4</b>	<b>116</b>	<b>61</b>	<b>148</b>
Sud	Abruzzo	92,8	117	70	175
	Basilicata	33,6	101	57	148
	Calabria	129,4	106	64	170
	Campania	303,6	116	52	147
	Molise	24,1	113	75	190
	Puglia	240,0	110	59	159
<b>Sud Totale</b>		<b>823,5</b>	<b>112</b>	<b>58</b>	<b>157</b>
Isole	Sardegna	111,2	123	68	168
	Sicilia	324,1	109	64	165
<b>Isole Totale</b>		<b>435,2</b>	<b>113</b>	<b>65</b>	<b>165</b>
<b>Italia</b>		<b>3.714,3</b>	<b>114</b>	<b>62</b>	<b>151</b>

Figura 3.1



### 3.1.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni sono stati calcolati, per ciascuna regione, sia come valore medio unitario per mq di superficie, sia come valore medio dell'abitazione. Quest'ultimo ovviamente dipende dalle quotazioni medie di mercato dei valori unitari e dalla dimensione media delle abitazioni. I dati, riportati nella Tabella 3.2, sono distinti per persone fisiche (PF) e persone non fisiche (PNF) corrispondenti a società, enti, associazioni, fondazioni, ecc.

Iniziamo dal dato nazionale: nel 2008 un'abitazione valeva, mediamente in Italia, circa 182 mila euro, con un valore unitario di 1.597 €/mq. Questi valori medi sono notevolmente più alti se la proprietà appartiene ad una persona non fisica (rispettivamente 194 mila euro e 1.867 €/mq). Pertanto il segmento di patrimonio relativo alle abitazioni di proprietà delle PNF è decisamente più "ricco" di quello di proprietà delle persone fisiche, essendo i valori unitari delle prime mediamente più elevati del 20% circa. Tuttavia, il peso della quantità di superficie abitativa di proprietà di soggetti diversi dalla persone fisiche è assai contenuto, essendo pari a circa l'8% della superficie totale. Tale peso aumenta all'11% in Lombardia e al 12% nel Lazio. Raggiunge valori minimi in Molise (5%) e Marche (5,8%).

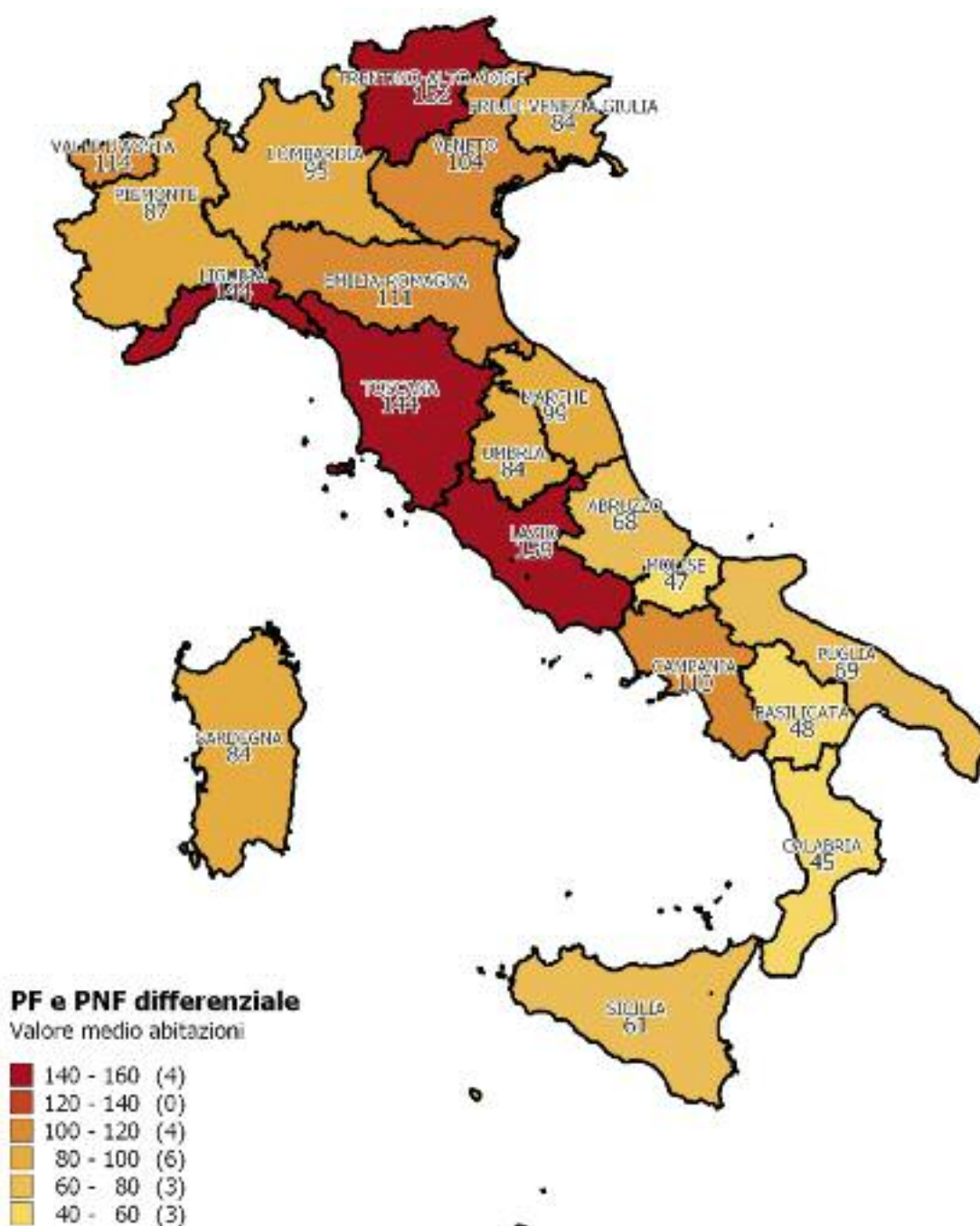
Tabella 3.2

		Valori medi e valori medi unitari delle abitazioni per regione								
Area territoriale	Regione	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio abitazioni (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio abitazioni (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	Coefficiente di variazione	PF e PNF Valore medio abitazioni (€)	Coefficiente di variazione	N. annualità di reddito netto familiare annuo per acquisto abitazione media
Nord Ovest	Liguria	2.739	260.406	2.902	275.905	2.750	0,75	261.485	0,73	9,6
	Lombardia	1.554	171.952	1.832	175.245	1.584	0,29	172.371	0,24	5,3
	Piemonte	1.354	156.808	1.590	167.499	1.373	0,34	157.769	0,29	5,2
	Valle d'Aosta	2.215	205.135	2.557	230.002	2.241	0,41	207.034	0,35	6,8
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.631</b>	<b>179.333</b>	<b>1.859</b>	<b>181.976</b>	<b>1.653</b>	<b>0,49</b>	<b>179.616</b>	<b>0,38</b>	<b>5,9</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.745	203.488	1.878	191.728	1.755	0,37	202.460	0,32	6,2
	Friuli-Venezia Giulia	1.164	153.952	1.394	139.874	1.177	0,34	152.577	0,28	5,2
	Trentino-Alto Adige	2.273	277.621	2.543	275.606	2.300	0,38	277.410	0,33	8,3
	Veneto	1.433	168.838	1.654	185.705	1.449	0,43	168.572	0,33	6,1
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.592</b>	<b>199.072</b>	<b>1.803</b>	<b>192.959</b>	<b>1.608</b>	<b>0,48</b>	<b>198.523</b>	<b>0,39</b>	<b>6,2</b>
Centro	Lazio	2.574	285.059	3.141	323.299	2.642	0,50	289.957	0,51	9,2
	Marche	1.432	180.353	1.478	167.051	1.435	0,31	179.501	0,25	5,8
	Toscana	2.205	262.509	2.320	261.777	2.214	0,44	262.447	0,44	8,2
	Umbria	1.157	153.058	1.176	143.049	1.158	0,15	152.328	0,20	5,1
<b>Centro Totale</b>		<b>2.159</b>	<b>253.121</b>	<b>2.645</b>	<b>284.128</b>	<b>2.205</b>	<b>0,50</b>	<b>256.267</b>	<b>0,48</b>	<b>8,2</b>
Sud	Abruzzo	1.048	123.922	1.104	117.222	1.052	0,41	123.467	0,36	4,4
	Basilicata	854	85.955	936	94.439	861	0,32	86.599	0,43	3,6
	Calabria	766	82.496	801	74.015	768	0,29	81.800	0,37	3,5
	Campania	1.723	200.135	1.827	204.107	1.732	0,70	200.488	0,64	8,2
	Molise	750	84.580	826	91.704	754	0,25	84.943	0,37	3,4
	Puglia	1.133	124.144	1.213	133.304	1.138	0,37	124.756	0,34	4,9
<b>Sud Totale</b>		<b>1.257</b>	<b>141.089</b>	<b>1.384</b>	<b>147.833</b>	<b>1.267</b>	<b>0,63</b>	<b>141.610</b>	<b>0,64</b>	<b>5,8</b>
Isole	Sardegna	1.217	152.185	1.502	159.743	1.239	0,61	152.869	0,45	5,6
	Sicilia	1.016	111.350	1.094	115.341	1.020	0,47	111.594	0,35	5,0
<b>Isole Totale</b>		<b>1.067</b>	<b>120.643</b>	<b>1.214</b>	<b>129.133</b>	<b>1.076</b>	<b>0,55</b>	<b>121.220</b>	<b>0,51</b>	<b>5,0</b>
<b>Italia</b>		<b>1.572</b>	<b>180.891</b>	<b>1.867</b>	<b>194.225</b>	<b>1.597</b>	<b>0,56</b>	<b>182.110</b>	<b>0,50</b>	<b>6,2</b>

Con riferimento al totale delle abitazioni ed indipendentemente dal soggetto proprietario, i valori unitari presentano un range di oscillazione significativo tra le diverse regioni: si va dai 2.750 €/mq della Liguria ai 754 €/mq del Molise. Il coefficiente di variazione mostra, in effetti, una misura della dispersione dei valori medi comunali piuttosto significativa. La dispersione maggiore si registra in Liguria, in Campania ed in Sardegna. Il motivo è probabilmente riconducibile all'esistenza, in queste Regioni, di gruppi di comuni prevalentemente turistici ad altissimo valore patrimoniale che ovviamente creano un'ampia variabilità dei valori interni alla regione. La maggiore omogeneità dei valori medi unitari si riscontra in Umbria, che registra un bassissimo coefficiente di variazione, nonché nel Molise, in Calabria ed in Lombardia.

Come si può notare dalla Figura 3.2, fatto pari a 100 il valore medio nazionale (182 mila euro), il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro-Nord. Al Sud i valori più prossimi a quelli delle regioni del Centro-Nord si registrano in Campania (con valori superiori al 10% rispetto alla media nazionale). Per il resto i valori medi regionali delle abitazioni al Sud sono tutti inferiori alla media nazionale. L'area del Centro è divisa tra la parte tirrenica (Lazio e Toscana) che registra i valori medi più elevati rispetto alla media nazionale (rispettivamente +59% e +44%) e la parte adriatica (Abruzzo e Marche) che evidenzia valori medi inferiori al dato nazionale. Anche l'Umbria registra valori inferiori alla media nazionale. Le regioni del Nord, invece, presentano valori sotto la media nazionale nel Piemonte e nel Friuli Venezia Giulia, ma in ogni caso con valori comunque superiori a quelli di ciascuna regione del Sud (ad eccezione della Campania). Liguria e Trentino Alto Adige registrano invece dei picchi di valore (rispettivamente +44% e +52% rispetto alla media nazionale).

Figura 3.2



In definitiva, la distribuzione regionale dei valori medi unitari del patrimonio abitativo riflette, da un lato, almeno in parte il dualismo della struttura socio-economica dell'Italia, dall'altro la varietà delle condizioni dei mercati immobiliari locali, data l'alta dispersione dei valori in particolare all'interno di alcune Regioni.

Ponendo in rapporto il valore patrimoniale medio regionale che caratterizza le abitazioni e i redditi netti medi regionali delle famiglie (fonte ISTAT, Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia, 29 dicembre 2009), si ottiene la stima del numero di annualità di reddito familiare che si deve impegnare per l'acquisto di un'abitazione media nelle diverse regioni (vedi Tabella 3.2).

Il dato ovviamente è interessante solo perché consente un confronto relativo tra le diverse regioni. In effetti, il numero di annualità anzidetto risulta piuttosto diversificato a livello regionale. Si va dalle 9,6 annualità della Liguria e dalle 9,2 annualità del Lazio, alle 3,4 annualità del Molise, 3,5 della Calabria e 3,6 della Basilicata. Ciò implica che il differenziale territoriale dei valori patrimoniali è assai più pronunciato di quello dei redditi.

### **3.1.3 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)**

Sovente alla proprietà o comunque all'utilizzo dell'abitazione si associa quello di unità cosiddette pertinenziali, quali cantine, box-auto, posti auto. Tuttavia i dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per lo scopo a cui servono, non permettono di identificare esattamente tali unità.

E' noto che queste ultime sono classificate in alcune categorie catastali, ma insieme ad altre diverse fattispecie. Di fatto si è convenzionalmente attribuito una soglia sul valore di consistenza che consente di filtrare ciò che più probabilmente è effettivamente una pertinenza dell'abitazione, da ciò che sono altri locali di deposito o garage.

Per questa ragione si è convenuto di dettagliare a parte l'analisi sulle unità pertinenziali, in quanto i dati elaborati rappresentano una stima avente un grado di approssimazione sicuramente maggiore di quello relativo alle abitazioni.

La struttura della Tabella 3.3, concernente i depositi pertinenziali, mostra i dati relativamente alle persone fisiche (PF) alle persone non fisiche (PNF) e al totale complessivo. Coerentemente con quanto già osservato per le abitazioni, il valore medio unitario delle unità immobiliari destinate a cantina/deposito è più elevato per quelle di proprietà delle PNF che per quelle delle persone fisiche.

Una cantina media vale circa 5.500 euro (390 €/mq). Dal punto di vista territoriale sussistono tuttavia significative differenze. Sono ancora una volta le regioni del Sud a mostrare i valori patrimoniali più bassi, ad eccezione della Campania, che evidenzia valori analoghi ai minimi delle regioni del Centro-Nord. Anche dal punto di vista della dispersione territoriale, il coefficiente di variazione mostra livelli, per ciascuna regione, del tutto analoghi a quelli osservati per le abitazioni.

Tabella 3.3

## Valori medi e valori medi unitari dei depositi pertinenziali per regione

Area territoriale	Regione	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio depositi pert. (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio depositi pert. (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	Coefficiente di variazione	PF e PNF Valore medio depositi pert. (€)	Coefficiente di variazione
Nord Ovest	Liguria	613	7.797	717	7.176	622	0,74	7.732	0,65
	Lombardia	392	5.152	526	5.483	411	0,28	5.210	0,24
	Piemonte	305	4.854	393	5.007	313	0,34	4.880	0,29
	Valle d'Aosta	510	6.880	651	6.777	523	0,40	6.868	0,20
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>427</b>	<b>5.841</b>	<b>534</b>	<b>5.742</b>	<b>439</b>	<b>0,48</b>	<b>5.827</b>	<b>0,38</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	444	5.761	517	5.689	453	0,37	5.750	0,30
	Friuli-Venezia Giulia	332	3.797	379	3.378	339	0,35	3.725	0,29
	Trentino-Alto Adige	532	7.900	613	6.910	543	0,38	7.724	0,32
	Veneto	382	5.236	452	4.869	390	0,44	5.184	0,32
<b>Nord Est Totale</b>		<b>412</b>	<b>5.437</b>	<b>482</b>	<b>5.102</b>	<b>420</b>	<b>0,48</b>	<b>5.387</b>	<b>0,43</b>
Centro	Lazio	570	7.058	807	7.214	605	0,49	7.088	0,41
	Marche	344	5.189	378	5.015	348	0,31	5.169	0,25
	Toscana	456	7.587	568	7.279	502	0,43	7.553	0,38
	Umbria	278	4.529	303	4.351	281	0,15	4.511	0,13
<b>Centro Totale</b>		<b>500</b>	<b>6.844</b>	<b>688</b>	<b>6.963</b>	<b>523</b>	<b>0,49</b>	<b>6.863</b>	<b>0,42</b>
Sud	Abruzzo	250	3.663	285	3.257	253	0,41	3.625	0,26
	Basilicata	166	3.036	209	3.191	168	0,30	3.095	0,26
	Calabria	183	3.370	211	3.185	185	0,28	3.353	0,25
	Campania	392	6.482	473	5.991	399	0,69	6.427	0,59
	Molise	157	2.665	197	2.948	159	0,24	2.682	0,19
	Puglia	297	4.619	329	4.076	299	0,37	4.565	0,29
<b>Sud Totale</b>		<b>285</b>	<b>4.705</b>	<b>348</b>	<b>4.521</b>	<b>290</b>	<b>0,63</b>	<b>4.687</b>	<b>0,53</b>
Isole	Sardegna	344	5.137	451	5.393	359	0,60	5.181	0,46
	Sicilia	210	3.810	263	3.738	214	0,48	3.804	0,42
<b>Isole Totale</b>		<b>229</b>	<b>4.025</b>	<b>313</b>	<b>4.236</b>	<b>235</b>	<b>0,54</b>	<b>4.046</b>	<b>0,44</b>
<b>Italia</b>		<b>376</b>	<b>5.559</b>	<b>511</b>	<b>5.694</b>	<b>390</b>	<b>0,55</b>	<b>5.577</b>	<b>0,46</b>

Con riferimento a box e posti auto, la Tabella 3.4 mostra, anche in questo caso, valori medi unitari superiori per le proprietà intestate a PNF rispetto a quelle attribuibili a persone fisiche.

I valori più elevati si registrano in Liguria e nel Lazio. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto è pari a circa 21.280 euro, nelle due regioni sopra citate il valor medio dell'unità immobiliare risulta rispettivamente pari a 34.400 euro e 34.200 euro.

Valori assai più bassi si riscontrano al Sud. Infatti, a parte i 23.000 euro circa della Campania, si registrano gli 11.600 euro della Calabria ed i 12.200 euro del Molise.

Non sembrano esservi, come del resto era atteso, sensibili differenze tra la distribuzione territoriale dei valori medi unitari inerenti le abitazioni e quelli delle relative pertinenze.

Tabella 3.4

## Valori medi e valori medi unitari dei box pertinenziali per regione

Area territoriale	Regione	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio box pert. (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio box pert. (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	Coefficiente di variazione	PF e PNF Valore medio box pert. (€)	Coefficiente di variazione
Nord Ovest	Liguria	1.932	34.790	2.012	31.809	1.943	0,76	34.356	0,61
	Lombardia	975	19.424	1.133	19.577	996	0,29	19.447	0,24
	Piemonte	889	17.597	1.077	18.296	908	0,34	17.678	0,28
	Valle d'Aosta	1.544	28.936	1.780	29.167	1.571	0,42	28.966	0,28
Nord Ovest Totale		1.619	20.112	1.186	20.784	1.640	0,50	20.136	0,39
Nord Est	Emilia-Romagna	1.109	21.986	1.231	20.951	1.119	0,37	21.879	0,30
	Friuli- Venezia Giulia	733	14.937	854	13.558	744	0,34	14.781	0,29
	Trentino-Alto Adige	1.509	30.398	1.698	27.692	1.540	0,38	29.876	0,26
	Veneto	903	19.263	1.019	18.248	914	0,43	19.143	0,32
Nord Est Totale		1.614	20.040	1.169	20.101	1.600	0,48	20.752	0,39
Centro	Lazio	1.765	34.644	2.021	32.789	1.815	0,50	34.224	0,43
	Marche	941	22.092	986	20.593	945	0,31	21.967	0,23
	Toscana	1.352	27.597	1.594	25.409	1.365	0,44	27.364	0,36
	Umbria	756	17.761	793	15.040	759	0,15	17.601	0,13
Centro Totale		1.358	28.398	1.715	29.117	1.403	0,49	28.507	0,40
Sud	Abruzzo	700	15.797	767	14.227	706	0,41	15.637	0,29
	Basilicata	608	14.962	706	14.691	615	0,33	14.956	0,31
	Calabria	508	11.622	583	11.740	516	0,28	11.636	0,28
	Campania	1.680	23.403	1.149	21.191	1.691	0,70	23.021	0,64
	Molise	518	12.257	594	11.415	523	0,25	12.195	0,25
	Puglia	743	17.204	851	16.500	753	0,37	17.128	0,30
Sud Totale		795	18.016	931	17.672	809	0,63	17.973	0,56
Isole	Sardegna	970	17.802	1.243	19.735	1.011	0,63	18.050	0,45
	Sicilia	655	14.950	754	14.579	662	0,47	14.919	0,44
Isole Totale		712	15.967	916	16.362	730	0,55	15.651	0,45
Italia		1.629	21.236	1.242	21.535	1.654	0,58	21.276	0,46

### 3.1.4 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ED ALTRE VARIABILI ECONOMICHE

La Tabella 3.5 riporta il valore patrimoniale complessivo per ciascuna regione relativamente alle abitazioni e alle pertinenze, con riferimento alle PF e PNF.

Tabella 3.5

Valori patrimonio abitazioni e pertinenze di PF e PNF per regione									
Area territoriale	Regione	PF Valore abitazioni (mld €)	Quota % PF	PNF Valore abitazioni (mld €)	Quota % PNF	PF Valore pertinenze (mld €)	Quota % PF	PNF Valore pertinenze (mld €)	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	271,7	92,7%	21,5	7,3%	12,4	86,9%	1,9	13,1%
	Lombardia	782,9	87,3%	113,5	12,7%	56,5	84,5%	10,3	15,5%
	Piemonte	375,2	90,5%	39,6	9,5%	23,1	87,9%	3,2	12,1%
	Valle d'Aosta	22,9	91,5%	2,1	8,5%	1,7	87,1%	0,3	12,9%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.452,6</b>	<b>89,2%</b>	<b>176,7</b>	<b>10,8%</b>	<b>93,6</b>	<b>85,7%</b>	<b>15,6</b>	<b>14,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	439,1	91,7%	39,6	8,3%	31,7	90,0%	3,5	10,0%
	Friuli- Venezia Giulia	96,1	91,0%	9,5	9,0%	5,2	89,4%	0,6	10,6%
	Trentino-Alto Adige	147,5	89,1%	18,0	10,9%	8,7	82,2%	1,9	17,8%
	Veneto	425,3	91,6%	38,9	8,4%	29,0	88,7%	3,7	11,3%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.109,1</b>	<b>91,3%</b>	<b>106,0</b>	<b>8,7%</b>	<b>74,7</b>	<b>88,5%</b>	<b>9,7</b>	<b>11,5%</b>
Centro	Lazio	719,7	85,7%	119,9	14,3%	29,8	78,5%	8,2	21,5%
	Marche	137,1	94,0%	8,7	6,0%	7,4	92,0%	0,6	8,0%
	Toscana	475,2	91,6%	43,8	8,4%	21,4	90,1%	2,4	9,9%
	Umbria	64,8	93,2%	4,8	6,8%	4,0	91,9%	0,4	8,1%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.397,8</b>	<b>88,6%</b>	<b>177,2</b>	<b>11,2%</b>	<b>62,6</b>	<b>84,5%</b>	<b>11,5</b>	<b>15,5%</b>
Sud	Abruzzo	91,3	93,6%	6,3	6,4%	4,7	90,8%	0,4	9,2%
	Basilicata	25,5	91,7%	2,4	8,3%	1,1	91,5%	0,1	8,5%
	Calabria	92,0	92,6%	7,4	7,4%	1,7	89,1%	0,2	10,9%
	Campania	478,3	91,0%	47,5	9,0%	11,1	84,8%	2,0	15,2%
	Molise	17,2	94,5%	1,0	5,5%	0,8	93,2%	0,1	6,8%
	Puglia	253,6	92,9%	19,5	7,1%	9,5	89,6%	1,1	10,4%
<b>Sud Totale</b>		<b>959,0</b>	<b>91,9%</b>	<b>84,1</b>	<b>8,1%</b>	<b>28,4</b>	<b>88,0%</b>	<b>3,9</b>	<b>12,0%</b>
Isole	Sardegna	124,7	90,5%	13,0	9,5%	2,8	81,6%	0,6	18,4%
	Sicilia	399,8	93,7%	20,9	6,3%	6,6	91,7%	0,8	8,3%
<b>Isole Totale</b>		<b>434,5</b>	<b>92,6%</b>	<b>33,9</b>	<b>7,2%</b>	<b>11,4</b>	<b>89,0%</b>	<b>1,4</b>	<b>11,0%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.353,1</b>	<b>90,3%</b>	<b>577,9</b>	<b>9,7%</b>	<b>270,7</b>	<b>86,5%</b>	<b>42,1</b>	<b>13,5%</b>

In termini assoluti, le persone fisiche dispongono di abitazioni per un ammontare pari a 5.353 miliardi di euro e di pertinenze per 271 miliardi. Gli altri soggetti non persone fisiche (PNF) detengono abitazioni per un valore di 578 miliardi circa e pertinenze per 42 miliardi. In altri termini, il 90% del valore patrimoniale di abitazioni e pertinenze appartiene alle persone fisiche.

Il valore complessivo degli immobili residenziali (abitazioni e pertinenze) è quindi stimato pari a circa 6.243 miliardi di euro.

Per quanto concerne le abitazioni in senso stretto, la distribuzione territoriale del valore complessivo delle abitazioni (Tabella 3.6), indipendentemente cioè, da chi sia il soggetto proprietario, individua nella Lombardia e nel Lazio, le regioni con la più elevata quota del valore patrimoniale totale (rispettivamente 15,1% e 14,2%). E' logico che le due regioni con maggior peso economico e demografico mostrino una maggior quota del valore patrimoniale nazionale di abitazioni e pertinenze.



Più interessante, tra i dati della Tabella 3.6, è l'indicatore ottenuto rapportando il valore complessivo del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) di ciascuna regione e il PIL regionale, rappresentato nella Figura 3.3.

Figura 3.3

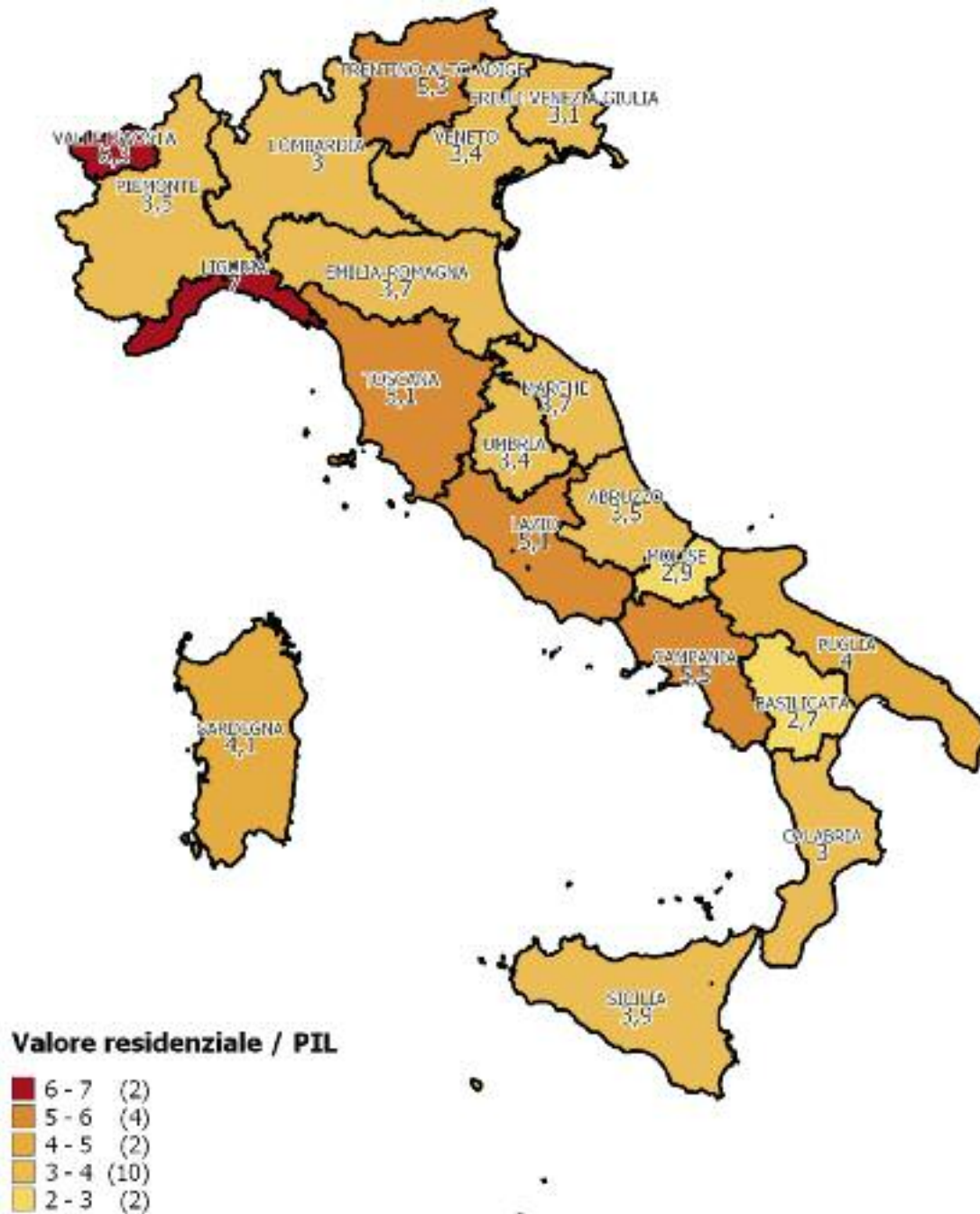


Tabella 3.6

## Valori patrimonio residenziale (abitazioni comprensive di pertinenze) per regione, quota territoriale e rapporto al PIL

Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo pertinenze (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota territoriale %	PIL (mld €)	Valore res. / PIL
Nord Ovest	Liguria	293,2	4,9%	14,2	4,5%	307,4	4,9%	43,8	7,0
	Lombardia	896,4	15,1%	66,8	21,4%	963,2	15,4%	326,1	3,0
	Piemonte	414,8	7,0%	26,2	8,4%	441,0	7,1%	126,9	3,5
	Valle d'Aosta	25,0	0,4%	2,0	0,6%	27,0	0,4%	4,3	6,3
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.629,3</b>	<b>27,5%</b>	<b>109,3</b>	<b>34,9%</b>	<b>1.738,6</b>	<b>27,8%</b>	<b>501,0</b>	<b>3,5</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	478,7	8,1%	35,2	11,3%	514,0	8,2%	139,5	3,7
	Friuli-Venezia Giulia	105,7	1,8%	5,8	1,8%	111,5	1,8%	36,1	3,1
	Trentino-Alto Adige	165,5	2,8%	10,6	3,4%	176,1	2,8%	33,1	5,3
	Veneto	465,2	7,8%	32,7	10,5%	497,9	8,0%	148,0	3,4
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.215,1</b>	<b>20,5%</b>	<b>84,4</b>	<b>27,0%</b>	<b>1.299,4</b>	<b>20,8%</b>	<b>356,7</b>	<b>3,6</b>
Centro	Lazio	839,6	14,2%	38,0	12,1%	877,6	14,1%	171,3	5,1
	Marche	145,8	2,5%	8,0	2,6%	153,8	2,5%	41,6	3,7
	Toscana	520,0	8,8%	23,7	7,6%	543,8	8,7%	106,1	5,1
	Umbria	69,6	1,2%	4,4	1,4%	74,0	1,2%	21,7	3,4
<b>Centro Totale</b>		<b>1.575,0</b>	<b>26,6%</b>	<b>74,1</b>	<b>23,7%</b>	<b>1.649,2</b>	<b>26,4%</b>	<b>340,7</b>	<b>4,8</b>
Sud	Abruzzo	97,6	1,6%	4,6	1,5%	102,2	1,6%	29,2	3,5
	Basilicata	28,9	0,5%	1,2	0,4%	30,1	0,5%	11,2	2,7
	Calabria	99,4	1,7%	1,9	0,6%	101,4	1,6%	34,2	3,0
	Campania	525,8	8,9%	13,1	4,2%	539,0	8,6%	98,0	5,5
	Molise	18,2	0,3%	0,9	0,3%	19,1	0,3%	6,5	2,9
	Puglia	273,1	4,6%	10,6	3,4%	283,7	4,5%	71,4	4,0
<b>Sud Totale</b>		<b>1.043,1</b>	<b>17,6%</b>	<b>32,3</b>	<b>10,3%</b>	<b>1.075,3</b>	<b>17,2%</b>	<b>250,5</b>	<b>4,3</b>
Isole	Sardegna	137,8	2,3%	3,4	1,1%	141,2	2,3%	34,0	4,1
	Sicilia	330,7	5,6%	9,4	3,0%	340,1	5,4%	87,8	3,9
<b>Isole Totale</b>		<b>468,4</b>	<b>7,9%</b>	<b>12,8</b>	<b>4,1%</b>	<b>481,2</b>	<b>7,7%</b>	<b>121,8</b>	<b>3,9</b>
<b>Italia</b>		<b>5.931,0</b>	<b>100%</b>	<b>312,8</b>	<b>100%</b>	<b>6.243,8</b>	<b>100%</b>	<b>1.570,8</b>	<b>4,0</b>

Nota:

\* PIL nazionale 2008 fonte ISTAT (escluso 1,4 mld € extra regionale)

Rispetto ad un livello medio nazionale in base a cui il valore patrimoniale del residenziale è pari a circa 4 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Liguria (il valore del patrimonio abitativo comprensivo delle unità pertinenziali è pari a 7 volte il PIL regionale), in Valle d'Aosta (6,3 volte) ed in Campania (5,5 volte). I valori più bassi si registrano in Basilicata (2,7 volte), in Molise (2,9 volte), in Lombardia e Calabria (entrambe 3 volte).

Obiettivamente l'indicatore non mostra una chiara e netta divergenza per aree territoriali, quanto tra regioni. Tra l'altro i motivi di valori bassi (o elevati) che registrano alcune regioni sono sicuramente assai diversi tra loro. Le ragioni per cui in Lombardia e Calabria il valore del patrimonio abitativo è pari a 3 volte quello del PIL regionale, probabilmente dipende da cause diverse in considerazione di condizioni economiche-sociali profondamente difformi.

Si osserva, peraltro, che alcune delle regioni con un rapporto elevato, comunque superiore alla media, sono caratterizzate da aree turistiche con valori patrimoniali particolarmente elevati (Sardegna, Trentino Alto Adige, Valle d'Aosta, Liguria). E' comunque un punto da indagare ulteriormente la diversificazione dei differenziali regionali in termini di rapporto tra valore del patrimonio abitativo e PIL regionale.

Un altro dato interessante è fornito dalla Tabella 3.7, nella quale nella prima colonna è indicato per ciascuna regione l'ammontare di ricchezza familiare procapite (ricchezza mobiliare ed immobiliare) in rapporto al dato medio nazionale. La seconda colonna riporta, invece, l'ammontare del valore del patrimonio abitativo procapite in rapporto, anche in questo caso, al dato medio nazionale.

**Tabella 3.7**

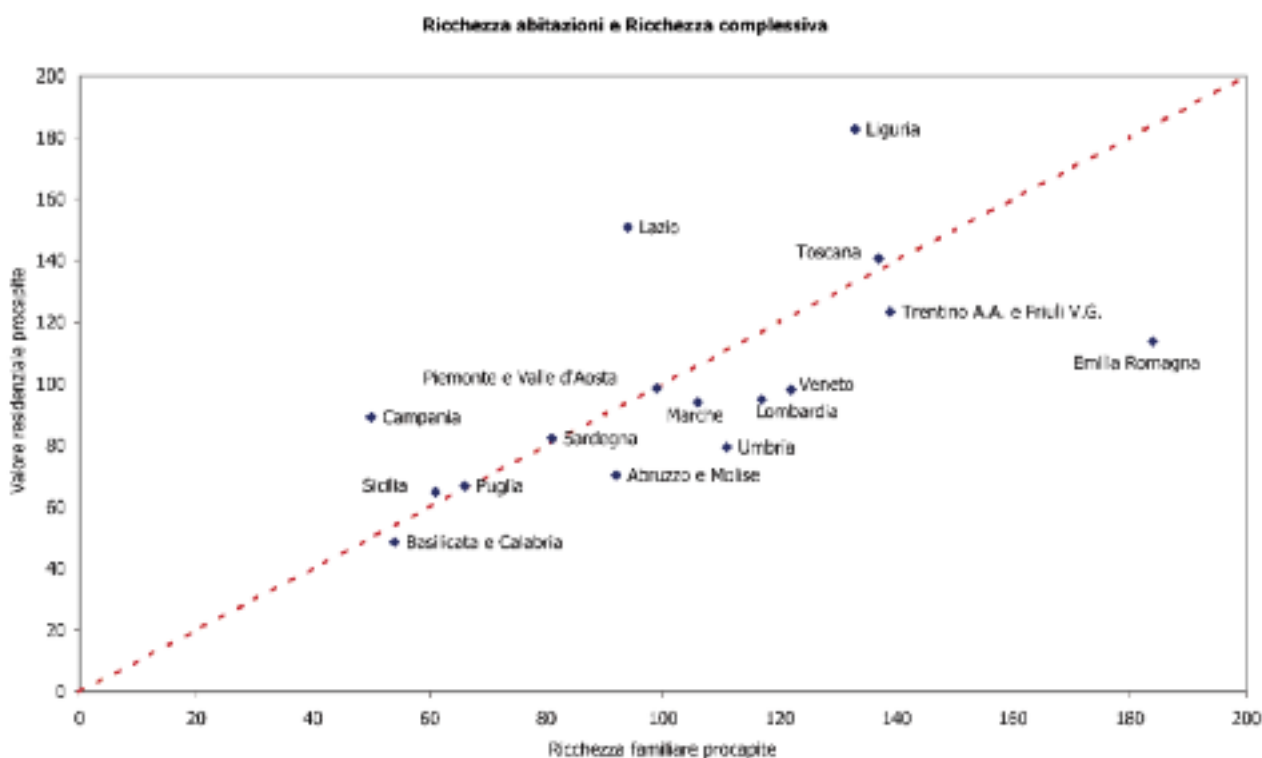
Regione	Ricchezza pro capite complessiva e per immobili residenziali per regione	
	Ricchezza * familiare pro capite	Valore residenziale pro capite
Campania	50	89
Basilicata e Calabria	54	49
Sicilia	61	65
Puglia	66	67
Sardegna	81	82
Abruzzo e Molise	92	70
Lazio	94	151
Piemonte e Valle d'Aosta	99	99
Marche	106	94
Umbria	111	79
Lombardia	117	95
Veneto	122	98
Liguria	133	183
Toscana	137	141
Trentino-Alto Adige e Friuli- Venezia Giulia	139	123
Emilia-Romagna	184	114
<b>ITALIA</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Nota:

\* fonte "La distribuzione del reddito e della ricchezza nelle regioni italiane" di L. Cannari e G. D'Alessio - Temi di discussione del servizio studi - Banca d'Italia

Nella Figura 3.4, sono state riportate le posizioni delle diverse regioni all'interno di un piano cartesiano avente per ordinata il "valore residenziale procapite" (media regionale) e per ascissa la "ricchezza familiare procapite". La bisettrice (riga tratteggiata in rosso) rappresenta la linea per cui in ciascun punto la quota di ricchezza degli immobili residenziali di una regione sul totale nazionale è pari alla quota della medesima regione sul totale nazionale della ricchezza complessiva (mobiliare ed immobiliare). In altri termini, tutte le regioni a sinistra della bisettrice evidenziano una quota, sul totale nazionale, del valore delle abitazioni più che proporzionale alla quota di ricchezza complessiva. Sono dunque le regioni dove la ricchezza derivante dagli immobili residenziali ha un peso specifico di maggior rilievo.

**Figura 3.4**



Sostanzialmente in circa metà delle regioni il peso relativo del valore delle abitazioni è proporzionale alla ricchezza complessiva. Per Veneto, Lombardia, Umbria, Abruzzo e Molise, il peso relativo del valore delle abitazioni è invece meno che proporzionale, ma in misura contenuta. Mentre per l'Emilia-Romagna risulta evidente la scarsa incidenza della ricchezza immobiliare (o più esattamente degli immobili residenziali). Per la Campania, ma soprattutto per il Lazio e la Liguria accade l'opposto, ovvero il valore degli immobili residenziali ha un peso relativo maggiore in queste regioni rispetto alla ricchezza complessiva.

## 3.2 ANALISI DELLE GRANDI CITTÀ

### 3.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Per quanto riguarda le grandi città italiane con popolazione superiore a 250.000 abitanti, sono stati elaborati alcuni indicatori con riferimento alla superficie destinata ad abitazioni.

La Tabella 3.8 propone anzitutto una misura, seppur approssimativa, del territorio edificato per uso abitativo attraverso il rapporto tra il totale complessivo delle superfici delle unità immobiliari residenziali e la superficie del Comune amministrativo. Ovviamente, in questo caso, più che la percentuale assoluta contano le differenze relative tra le diverse città. In questo senso Milano, Napoli e Torino rappresentano le città nelle quali questo rapporto è ben superiore ad 1/3. Dalla Tabella 3.8 si possono osservare i dati di questo indicatore per le altre città.

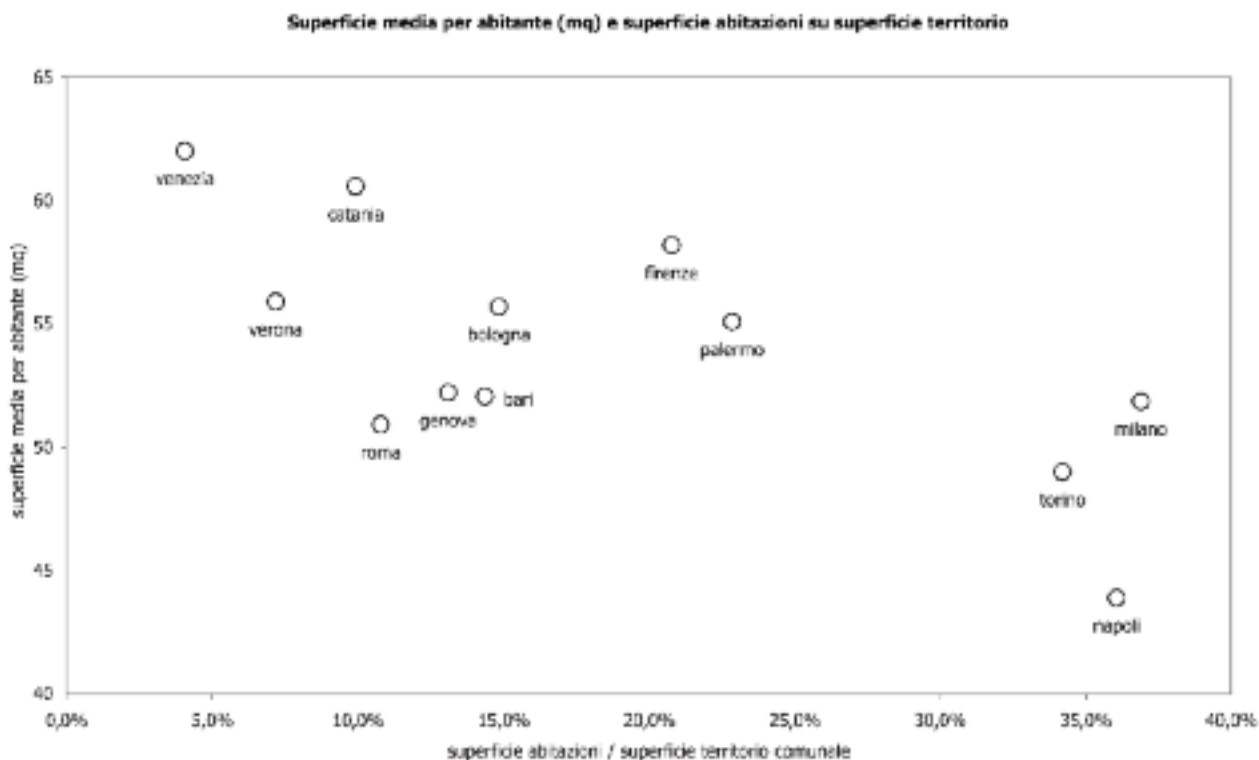
E' comunque interessante osservare le significative differenze esistenti, in parte spiegabili dalla diversa estensione del territorio comunale (è il caso di Roma) o dalle caratteristiche morfologiche del territorio medesimo (è il caso di Venezia). Un dato interessante è la correlazione inversa che sussiste tra il rapporto superfici destinate al residenziale ed estensione territoriale del Comune e la superficie media residenziale per abitante. In altre parole, le grandi città a più alta intensità di uso del territorio sono anche quelle con la superficie media per abitante tendenzialmente meno elevata. E' ragionevole, infatti, che la scarsità di territorio possa comportare un limite alla dimensione della superficie media per abitante.

Tabella 3.8

**Indicatori sullo spazio abitativo delle grandi città**

Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (mq)	Superficie media per abitante (mq)
BARI	14,4%	106	52
BOLOGNA	14,8%	95	56
CATANIA	9,9%	108	61
FIRENZE	20,8%	110	58
GENOVA	13,1%	98	52
MILANO	36,9%	87	52
NAPOLI	36,1%	100	44
PALERMO	22,9%	115	55
ROMA	10,8%	103	51
TORINO	34,2%	89	49
VENEZIA	4,1%	110	62
VERONA	7,2%	112	56
ITALIA	1,2%	114	62

Figura 3.5



### 3.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

Le grandi città hanno tutte, come è logico attendersi, un valore unitario in €/mq superiore a quello medio nazionale. Vi è, anche in questo caso, una discreta differenza tra il patrimonio abitativo delle persone fisiche (PF) rispetto a quello di enti e società (persone non fisiche, PNF).

In effetti, nelle grandi città il patrimonio di proprietà delle persone fisiche è superiore in media a quello di proprietà delle PNF, mentre a livello medio nazionale si registra esattamente l'opposto. Vi sono alcune eccezioni: Milano, Palermo, Venezia e Verona. In questi ultimi casi è il valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF ad essere più elevato.

Ovviamente anche il valore a corpo delle abitazioni (vedi Tabella 3.9) è più elevato nelle grandi città. In termini assoluti, con circa 399 mila euro, Roma risulta la città con il valore medio delle abitazioni più elevato. Segue Firenze (circa 379 mila euro) e Bologna (circa 336 mila euro).

Tabella 3.9

**Valori medi e valori medi unitari delle abitazioni per le grandi città**

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio abitazioni (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio abitazioni (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	PF e PNF Valore medio abitazioni (€)
BARI	2.044	216.253	1.788	192.781	2.014	213.519
BOLOGNA	3.545	340.726	3.390	306.325	3.525	335.940
CATANIA	1.730	186.621	1.513	161.034	1.713	184.590
FIRENZE	3.458	381.174	3.412	356.638	3.453	378.510
GENOVA	2.809	277.559	2.729	257.776	2.802	275.699
MILANO	2.777	245.121	2.840	232.818	2.791	242.157
NAPOLI	3.371	341.162	2.568	247.598	3.246	326.049
PALERMO	1.765	205.520	1.766	187.653	1.765	203.659
ROMA	3.891	402.584	3.844	381.916	3.883	398.877
TORINO	2.320	206.717	2.309	211.883	2.318	207.420
VENEZIA	2.904	321.433	3.121	325.683	2.931	321.997
VERONA	1.875	212.975	1.881	193.209	1.876	210.830
ITALIA	1.572	180.891	1.867	194.225	1.597	182.110

**3.2.3 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)**

Fermo restando quanto già indicato sulle cautele metodologiche circa l'utilizzo dei dati attinenti alle "pertinenze" delle abitazioni, nel paragrafo 3.1.3, dalle Tabelle 3.10 e 3.11 osserviamo che il valore medio delle cantine (depositi) e dei box/posti auto è senz'altro superiore nelle grandi città rispetto alla media nazionale.

Per queste pertinenze, i valori unitari in €/mq più elevati si registrano a Roma, Napoli, Bologna e Firenze. Sostanzialmente a Roma per un box ed una cantina, in media si raggiunge un valore pari a circa 49 mila euro, a Napoli 47 mila euro, 45 mila euro a Firenze e 44 mila euro a Bologna.

Tabella 3.10

**Valori medi e valori medi unitari dei depositi pertinenziali per le grandi città**

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio dep. pert. (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio dep. pert. (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	PF e PNF Valore medio dep. pert. (€)
BARI	496	5.948	499	5.462	497	5.845
BOLOGNA	891	9.318	881	9.597	889	9.373
CATANIA	430	5.939	400	3.947	424	5.452
FIRENZE	864	10.082	866	10.011	864	10.068
GENOVA	672	6.734	680	6.221	673	6.634
MILANO	747	6.974	850	8.356	782	7.432
NAPOLI	805	11.491	819	10.749	808	11.358
PALERMO	440	7.030	440	5.314	440	6.670
ROMA	935	8.291	991	7.925	948	8.194
TORINO	584	7.952	584	7.587	584	7.866
VENEZIA	810	10.630	858	9.874	818	10.479
VERONA	475	5.845	464	5.800	473	5.837
ITALIA	376	5.559	511	5.694	390	5.577



Tabella 3.11

**Valori medi e valori medi unitari dei box pertinenti per le grandi città**

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio dep. pert. (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio dep. pert. (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	PF e PNF Valore medio dep. pert. (€)
BARI	1.242	21.995	1.327	20.781	1.261	21.705
BOLOGNA	2.245	35.360	2.163	32.689	2.231	34.911
CATANIA	1.135	21.613	1.017	18.835	1.123	21.317
FIRENZE	2.160	35.155	2.144	31.557	2.158	34.502
GENOVA	1.887	31.148	1.845	26.599	1.879	30.203
MILANO	1.696	26.204	1.858	27.684	1.744	26.654
NAPOLI	2.278	42.530	1.685	23.793	2.101	35.798
PALERMO	1.143	22.195	1.143	19.265	1.143	21.664
ROMA	2.342	42.400	2.343	36.712	2.342	40.808
TORINO	1.464	23.302	1.459	22.580	1.463	23.152
VENEZIA	1.510	25.214	1.586	23.956	1.522	25.009
VERONA	1.171	21.068	1.154	18.645	1.168	20.696
ITALIA	1.029	21.236	1.242	21.535	1.054	21.276

### 3.2.4 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

La ricchezza degli immobili residenziali e delle relative pertinenze è di proprietà in larga maggioranza, anche nelle grandi città, delle persone fisiche. Solo a Milano si segnala una quota di proprietà delle PF inferiore all'80%. In questa città, la quota di valore di proprietà delle PNF è pari a circa 43,4 miliardi di euro per una quota del 23,2%.

Relativamente alle pertinenze anche in questo caso a Milano la quota di valore di proprietà di PNF è più elevata che nel resto delle altre grandi città (circa il 32% per un valore assoluto di circa 2,8 miliardi di euro). Vi sono tuttavia altre città per le quali la quota di proprietà delle PF scende al di sotto dell'80% (Roma, Napoli, Bari e Torino).

Tabella 3.12

Valori patrimonio abitazioni e pertinenze di PF e PNF per le grandi città

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF		PNF		PF		PNF	
	Valore abitazioni (mid €)	Quota % PF	Valore abitazioni (mid €)	Quota % PNF	Valore pertinenze (mid €)	Quota % PF	Valore pertinenze (mid €)	Quota % PNF
BARI	30,1	89,5%	3,5	10,5%	0,7	77,3%	0,2	22,7%
BOLOGNA	64,3	87,3%	9,3	12,7%	3,3	84,1%	0,6	15,9%
CATANIA	28,6	93,1%	2,1	6,9%	1,0	90,3%	0,1	9,7%
FERENZE	65,9	89,8%	7,5	10,2%	2,0	83,3%	0,4	16,7%
GENOVA	81,5	91,2%	7,9	8,8%	2,7	81,7%	0,6	18,3%
MILANO	144,1	76,8%	43,4	23,2%	6,0	68,1%	2,8	31,9%
NAPOLI	120,5	87,7%	16,8	12,3%	1,8	77,0%	0,5	23,0%
PALERMO	58,0	90,4%	6,2	9,6%	0,9	83,8%	0,2	16,2%
ROMA	446,1	82,8%	92,5	17,2%	18,8	74,8%	6,3	25,2%
TORINO	88,8	86,1%	14,4	13,9%	3,8	79,7%	1,0	20,3%
VENEZIA	42,5	86,6%	6,6	13,4%	1,7	84,2%	0,3	15,8%
VERONA	25,1	90,1%	2,8	9,9%	1,9	86,1%	0,3	13,9%

Posto che il valore del patrimonio residenziale in Italia (abitazioni e pertinenze) è stimato pari a circa 6.243 miliardi di euro (vedi paragrafo 3.1.4), la città con la quota più rilevante del valore del patrimonio nazionale, come riportato nella Tabella 3.13, è Roma, con il 9%, seguita ad una certa distanza da Milano (3,1%) e Napoli (2,2%). Quindi le prime tre città italiane detengono circa il 14% del totale del valore del patrimonio residenziale italiano, a fronte di un peso demografico pari a circa l'8,3% nel 2008.

Tabella 3.13

**Valore patrimonio residenziale (abitazioni comprensive di pertinenze) per le grandi città**

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore residenziale (mld €)	quota % PF	PNF Valore residenziale (mld €)	quota % PNF	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
BARI	30,8	89,2%	3,7	10,8%	34,5	0,6%
BOLOGNA	67,6	87,2%	10,0	12,8%	77,5	1,2%
CATANIA	29,6	93,0%	2,2	7,0%	31,8	0,5%
FIRENZE	67,9	89,6%	7,9	10,4%	75,8	1,2%
GENOVA	84,2	90,9%	8,5	9,1%	92,7	1,5%
MILANO	150,1	76,4%	46,2	23,6%	196,3	3,1%
NAPOLI	122,3	87,6%	17,4	12,4%	139,7	2,2%
PALERMO	58,9	90,3%	6,3	9,7%	65,2	1,0%
ROMA	464,9	82,5%	98,8	17,5%	563,7	9,0%
TORINO	92,7	85,8%	15,3	14,2%	108,0	1,7%
VENEZIA	44,2	86,5%	6,9	13,5%	51,1	0,8%
VERONA	26,9	89,8%	3,1	10,2%	30,0	0,5%
<b>ITALIA</b>					<b>6.243,8</b>	

Nota: Valore residenziale = valore abitazioni e valore pertinenze

### 3.3 ANALISI PER CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI

#### 3.3.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La Tabella 3.14 riassume alcune caratteristiche della distribuzione territoriale del patrimonio abitativo.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale risulta crescente al crescere della classe demografica del comune. Peraltro, come già si è osservato per le grandi città, la superficie media delle abitazioni assume una correlazione inversa rispetto al rapporto sopradetto.

In ogni caso, se per i comuni fino a 5.000 abitanti la superficie media per abitante è pari ad 80 mq, questa scende a 52 mq per le città più grandi, a fronte di una media nazionale di 62 mq.

**Tabella 3.14**

**Indicatori sullo spazio abitativo per classi demografiche dei comuni**

Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (mq)	Superficie media per abitante (mq)
fino a 5.000 ab.	0,5%	118	80
[5.000 - 25.000]	1,4%	119	63
[25,000 - 50,000]	2,4%	112	57
[50.000 - 250.000]	3,1%	112	56
oltre 250.000	14,3%	100	52
ITALIA	1,2%	114	62

#### 3.3.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

I valori di abitazioni, cantine/depositi e box/posti auto tendono a crescere all'aumentare della classe demografica del comune, come si evince dalla Tabella 3.15.

Così se un'abitazione nei piccoli comuni (fino a 5.000 abitanti) completa di box e cantina può valere mediamente 146 mila euro, occorre più del doppio (339 mila euro) nelle grandi città.

Tabella 3.15

**Valori medi e valori medi unitari delle abitazioni e delle pertinenze per classi demografiche dei comuni**

Classi demografiche	Valore medio unitario abitazioni (€/mq)	Valore medio unitario depositi pert. (€/mq)	Valore medio unitario box pert. (€/mq)	Valore medio abitazioni (€)	Valore medio depositi pert. (€)	Valore medio box pert. (€)
fino a 5.000 ab.	1.056	252	764	124.571	4.202	17.224
[5.000 - 25.000]	1.363	350	926	162.734	5.337	19.779
[25.000 - 50.000]	1.569	388	1.086	176.311	5.638	21.293
[50.000 - 250.000]	1.756	437	1.152	196.798	5.653	21.340
oltre 250.000	3.001	804	1.887	299.418	8.081	31.411
ITALIA	1.597	390	1.054	182.110	5.577	21.276

**3.3.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO**

La quota del valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (vedi Tabella 3.16) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica (dal 93,4% dei piccoli comuni all'84,6% dei comuni oltre 250 mila abitanti).

Una quota pari al 43% circa del valore complessivo degli immobili residenziali è ubicato nell'1,8% dei comuni aventi il 34,7% di popolazione. Si tratta ovviamente dei comuni in cui il mercato è maggiormente dinamico.

Tabella 3.16

**Valori patrimonio residenziale di PF e PNF per classi demografiche dei comuni**

Classi demografiche	PF		PNF		Valore complessivo residenziale	
	Valore residenziale (mld €)	Quota % PF	Valore residenziale (mld €)	Quota % PNF	Valore residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
fino a 5.000 ab.	863,0	93,4%	60,8	6,6%	923,9	14,8%
[5.000 - 25.000]	1.728,6	92,4%	141,5	7,6%	1.870,1	30,0%
[25.000 - 50.000]	687,8	91,3%	65,5	8,7%	753,3	12,1%
[50.000 - 250.000]	1.104,1	89,8%	125,8	10,2%	1.229,9	19,7%
oltre 250.000	1.240,1	84,6%	226,4	15,4%	1.466,5	23,5%
Italia	5.623,7	90,1%	620,0	9,9%	6.243,8	100,0%

Nota: Valore residenziale = valore abitazioni e valore pertinenze



4.



# 4 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI

Questo capitolo si propone di indagare l'universo dei privati (persone fisiche) proprietari di immobili in relazione ad alcune caratteristiche socio-economiche, quali profilo professionale, età, stato civile e di analizzare i rapporti esistenti tra la proprietà immobiliare, il suo livello e la sua composizione, e il reddito dichiarato ai fini fiscali dai soggetti possessori di immobili.

A questo scopo sono stati utilizzati i dati ottenuti incrociando i codici fiscali dei proprietari che risultano negli archivi catastali nell'anno 2008, con le dichiarazioni dei redditi relativi allo stesso anno di riferimento. L'analisi viene svolta - secondo le modalità descritte nel capitolo 6 prendendo a riferimento il sottoinsieme dei contribuenti proprietari di immobili (circa 23,1 milioni) per i quali è stato possibile l'abbinamento.

Le analisi effettuate rappresentano il primo tentativo di ricostruire in maniera sistematica la mappa della proprietà immobiliare esistente, associando a ciascuna unità censita in catasto informazioni sia di tipo catastale che fiscale.

A differenza delle analisi svolte nella prima parte del rapporto, l'unità di osservazione adottata in questo capitolo non è l'immobile ma il contribuente proprietario nella località ove stabilisce la residenza. Tale scelta metodologica è particolarmente significativa ai fini della valutazione territoriale delle statistiche e degli indicatori basati sulle grandezze reddito e ricchezza immobiliare, nonché della relativa attribuzione ai contribuenti residenti nelle regioni italiane.

È necessario, pertanto, tenerne opportunamente conto nel confronto tra le statistiche presentate in questo capitolo e quelle relative alla distribuzione e composizione dello stock immobiliare, basate invece sull'ubicazione geografica degli immobili, descritte nei capitoli 2 e 3.

Considerando che questo capitolo prende a riferimento dati di fonte fiscale, le variabili principalmente utilizzate come proxy del reddito e della proprietà immobiliare sono rispettivamente il reddito dichiarato dai contribuenti Irpef (reddito complessivo, reddito imponibile, reddito disponibile ovvero al netto dell'imposta e reddito da fabbricati) e il valore catastale calcolato secondo i criteri necessari a determinare l'imponibile ICI, comprensivo anche della prima abitazione (d'ora in poi per semplicità lo denomineremo "imponibile ICI").

Anche le variabili per analisi socio-economiche (profili professionali, familiari a carico, stato civile) sono variabili di fonte fiscale. Ovviamente la peculiare tipologia delle fonti di dati utilizzate va tenuta in considerazione ai fini delle comparazioni dei risultati qui presentati rispetto a fonti istituzionali differenti.



Il capitolo è articolato secondo la seguente struttura. Nel quadro introduttivo, si confronta dapprima la distribuzione dei flussi reddituali risultanti dalle statistiche dell'Anagrafe Tributaria dei contribuenti persone fisiche proprietarie di immobili con quella dei contribuenti italiani (proprietari e non proprietari), e successivamente si analizza la composizione del flusso reddituale derivante dai fabbricati e dichiarato dai contribuenti proprietari di immobili (paragrafo 4.1); nel paragrafo 4.2 la proprietà immobiliare (sia per il comparto abitativo che non residenziale) delle persone fisiche viene esplorata con riferimento alla sua distribuzione per categoria catastale e area geografica.

Nei paragrafi successivi si esaminano le caratteristiche socio-demografiche dei contribuenti e i legami tra queste, il livello del reddito da fabbricati e complessivo, il valore imponibile ICI, in relazione alla tipologia di reddito prevalente dei contribuenti proprietari, alla classe di reddito e all'area geografica di residenza (paragrafo 4.3 e paragrafo 4.4).

## 4.1 I PROPRIETARI DI IMMOBILI: CONFRONTO CON L'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI

Prima di esaminare la distribuzione del patrimonio immobiliare in funzione delle caratteristiche dei contribuenti proprietari, è utile un confronto tra le distribuzioni del reddito dei proprietari rispetto a quelle relative al totale dei contribuenti Irpef.

Complessivamente sono oggetto di analisi 23,1 milioni di contribuenti che presentano in dichiarazione redditi da fabbricati pari a circa il 55% dei contribuenti Irpef. Tra i proprietari, 9,5 milioni sono lavoratori dipendenti, circa 9 milioni sono pensionati; risultano inoltre 2,6 milioni i titolari di proprietà immobiliari con redditi derivanti da attività di lavoro professionale, di impresa e di partecipazione. Circa 1,9 milioni hanno come fonte prevalente di reddito una rendita da immobili di proprietà, sostenendosi attraverso fonti diverse dai salari, da reddito da lavoro autonomo o da pensione.

Nella Figura 4.1 è riportata la distribuzione del reddito complessivo medio dichiarato ai fini fiscali dei proprietari di immobili e del totale dei soggetti dell'universo delle dichiarazioni per area geografica.

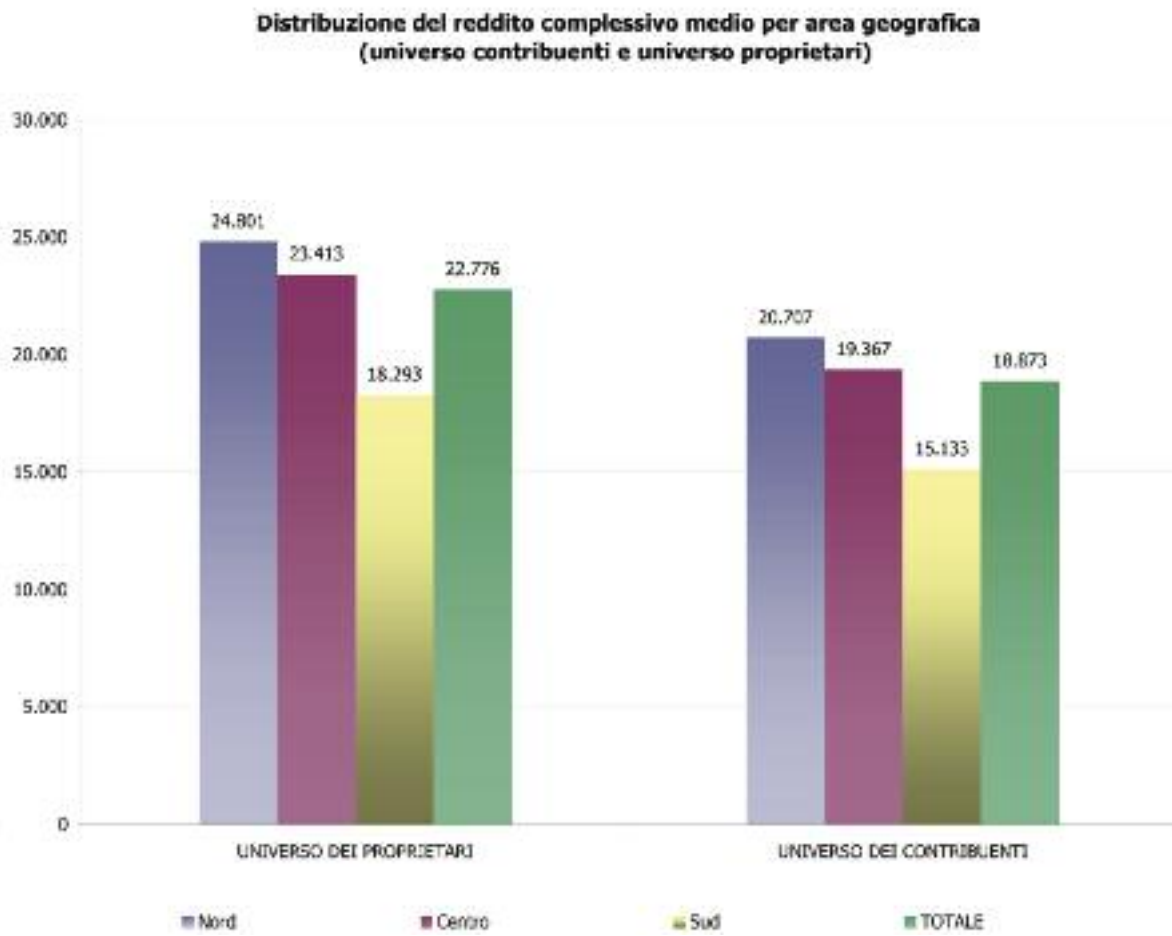
Considerando tutti i contribuenti, con e senza immobili, la media del reddito complessivo Irpef si attesta nel 2008 intorno ai 18.800 euro, mentre per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili, il valore medio si colloca a circa 22.800 euro. In base alla localizzazione geografica, emerge che i proprietari residenti al Sud hanno un reddito complessivo medio Irpef comunque inferiore alla media nazionale riferita ai soli proprietari.

L'accessibilità alla proprietà immobiliare delle famiglie italiane ha subito profonde trasformazioni nel corso degli ultimi decenni. Se ad esempio si considera il solo comparto residenziale, sulla base delle statistiche sulla diffusione della proprietà nei paesi dell'Unione Europea (Fonte: Housing Statistics in the European Union, 2007), l'Italia, che all'inizio degli anni '80 aveva una quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza poco al di sopra della mediana dei paesi europei, nel 2007 si colloca decisamente tra quelli con le quote più elevate.

La notevole incidenza della proprietà immobiliare sulla ricchezza complessiva delle famiglie in Italia e la quota relativamente elevata di famiglie che vivono in abitazioni di proprietà, pari a circa il 68,5% nel 2008, a cui si può aggiungere un ulteriore 12,6% che dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito (fonte: ISTAT, L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, diffuso il 26 febbraio 2010), può essere correlata anche al regime di particolare favore che il sistema tributario italiano ha sempre riconosciuto all'abitazione principale, essendo quest'ultima esente da imposte sia sul reddito sia, più recentemente, sul patrimonio ad eccezione degli immobili di lusso.

Dal punto di vista socio-economico, la diffusione della proprietà immobiliare è tuttavia principalmente collegata alle disponibilità economiche dei soggetti proprietari ed è quindi associata a livelli maggiori di reddito e ricchezza. Nel corso del tempo, il miglioramento generale delle condizioni di benessere della popolazione ha consentito l'accesso alla proprietà immobiliare anche ad una parte consistente delle classi di contribuenti relativamente meno agiate.

Figura 4.1



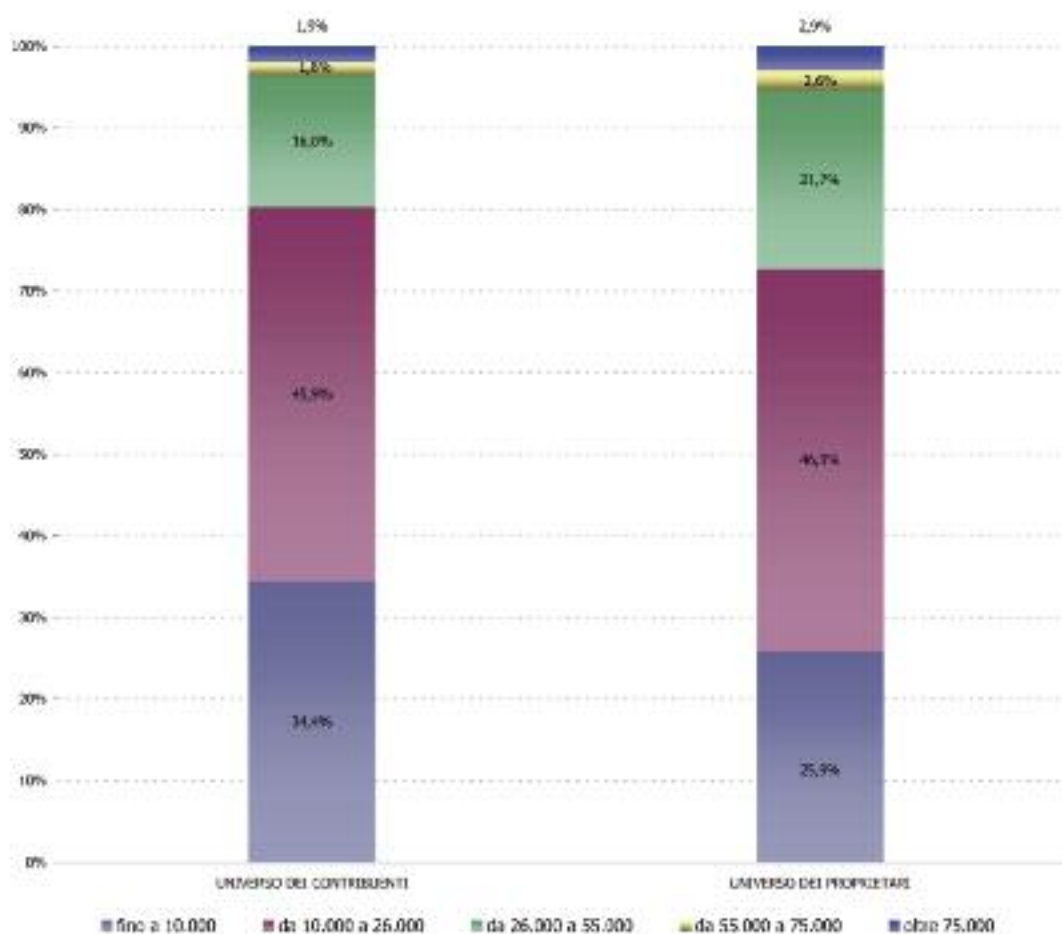
Nella Figura 4.2 sono presentate le distribuzioni relative all'universo dei contribuenti e all'universo dei contribuenti proprietari per classi di reddito complessivo. Risulta che oltre il 70% dei proprietari di immobili ha un reddito complessivo Irpef inferiore a 26 mila euro (equivalente a circa il 50% dei contribuenti Irpef della medesima classe). Un quarto dei proprietari risulta inoltre possedere proprietà o quote di proprietà pur dichiarando un reddito pari o inferiore a 10 mila euro. Ovviamente l'incidenza del numero di proprietari di immobili sul totale dei contribuenti per ciascuna classe di reddito tende ad aumentare al crescere di quest'ultima. Si va, infatti, dal 41,5% della classe fino a 10 mila euro di reddito complessivo, all'85,6 % della classe oltre i 75 mila euro.

Con riferimento alla titolarità degli immobili, è interessante segnalare la diffusione della monoproprietà (circa 20,9 milioni di immobili sono detenuti da un solo proprietario) e della comproprietà (19 milioni di immobili risultano avere una proprietà "frazionata").

Figura 4.2

Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di reddito complessivo

Classi di reddito complessivo	Numero di contribuenti	Reddito complessivo dei contribuenti			Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo dei contribuenti proprietari di immobili		
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
fino a 10.000	14.397.332	4.697	4.770	1,0	5.977.533	4.999	5.067	1,0
da 10.000 a 26.000	19.186.626	17.419	4.336	4,0	10.643.790	17.804	4.416	4,0
da 26.000 a 55.000	6.694.903	34.421	7.223	4,8	5.068.908	34.707	7.304	4,8
da 55.000 a 75.000	735.941	63.715	5.730	11,1	603.398	63.782	5.737	11,1
oltre 75.000	793.100	132.421	171.886	0,8	679.024	133.029	174.068	0,8
<b>Totale</b>	<b>41.802.902</b>	<b>18.873</b>	<b>31.320</b>	<b>0,6</b>	<b>23.112.653</b>	<b>22.776</b>	<b>38.022</b>	<b>0,6</b>

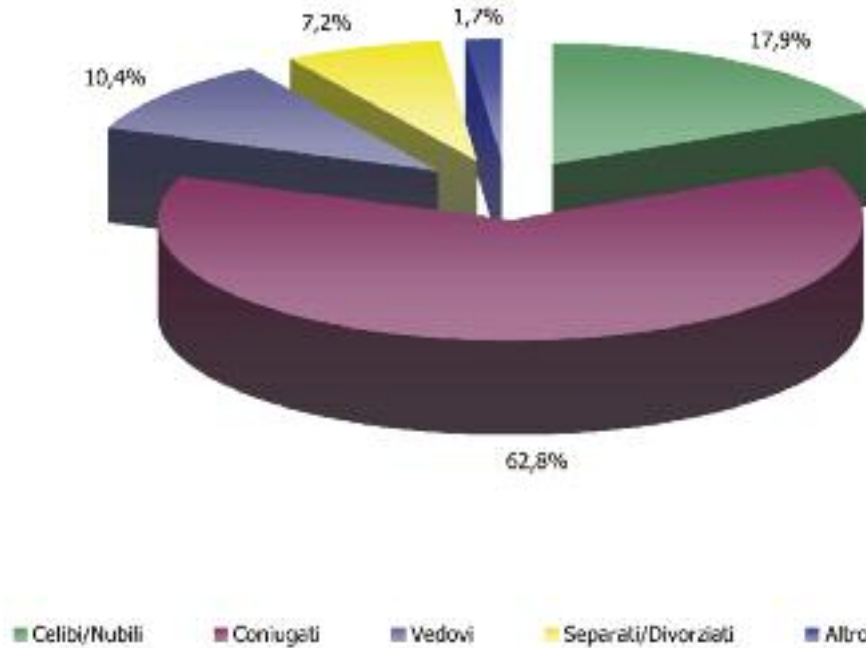


La Figura 4.3 rappresenta la distribuzione delle quote di possesso (al 100% e diverse dal 100%) in relazione allo stato civile sulla base dei dati desunti dai soli modelli di dichiarazione Unico e 730 dei contribuenti proprietari di immobili (il modello CUD è escluso perchè non prevede l'indicazione dello stato civile).

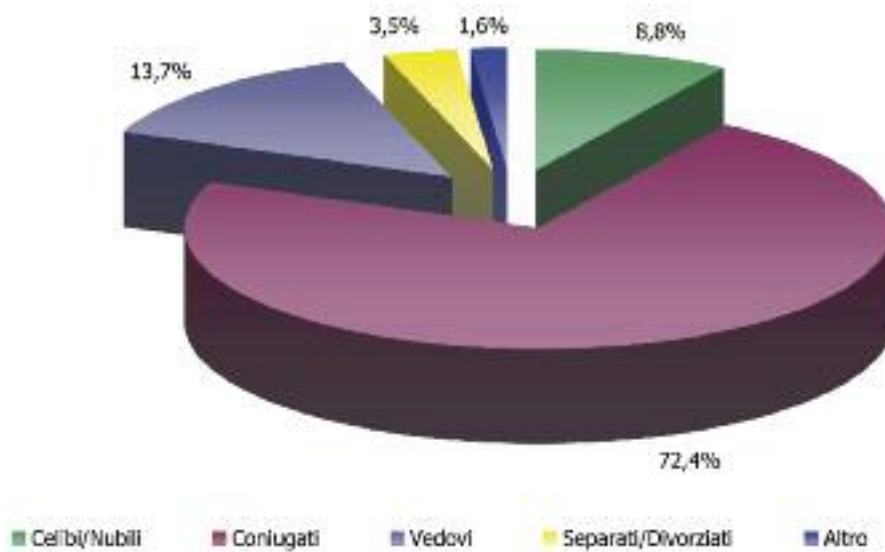
Dalla distribuzione risulta che l'accessibilità alla proprietà immobiliare è prevalente per i contribuenti coniugati con un'incidenza del 62,8% per gli immobili in monoproprietà e del 72,4% per le proprietà frazionate. I contribuenti celibi/nubili, vedovi o separati/divorziati nel complesso detengono circa il 35,5% degli immobili in monoproprietà e il 26% di quote di proprietà frazionata.

Figura 4.3

Distribuzione percentuale degli immobili con quota di possesso al 100% per stato civile (da mod. Unico e mod. 730)



Distribuzione percentuale degli immobili con quota di possesso diversa dal 100% per stato civile (da mod. Unico e mod. 730)

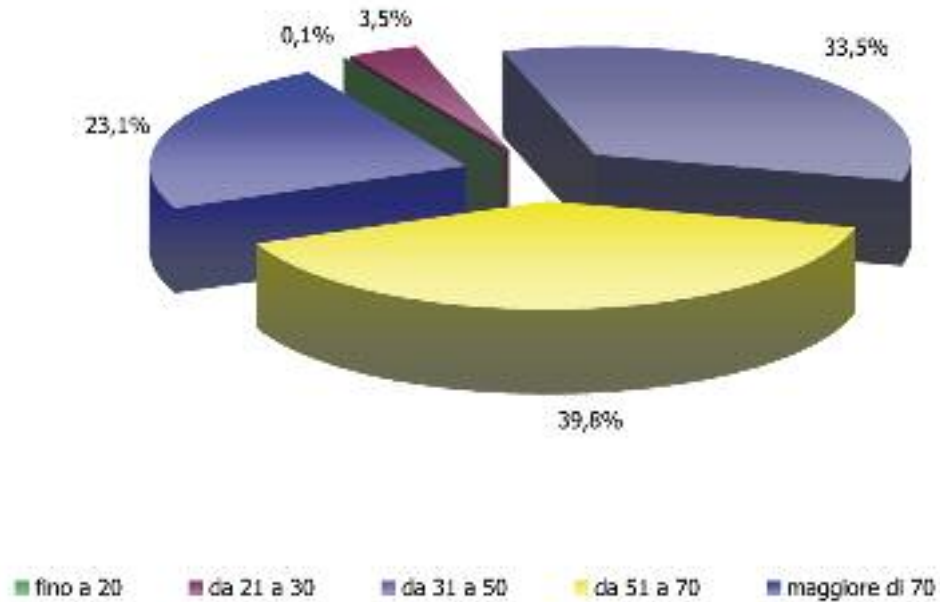


La Figura 4.4 rappresenta le stesse distribuzioni per classi di età, segnalando che l'incidenza percentuale della monoproprietà e della comproprietà è sensibilmente maggiore per i contribuenti nelle classi di età matura (oltre 50 anni), mentre sono nettamente inferiori le quote di proprietà immobiliari detenute dai contribuenti con età inferiore a 30 anni (solo il 3,6% nel caso di monoproprietà e il 2,8% nel caso di proprietà frazionata). Dati i costi di acquisizione degli immobili, la possibilità di accesso alla proprietà immobiliare risulta strettamente correlata al ciclo di vita degli individui: per i contribuenti più giovani l'acquisto di immobili rappresenta una scelta più difficilmente praticabile data la minore disponibilità di risorse reddituali e patrimoniali e gli ostacoli che si frappongono all'accesso al credito.

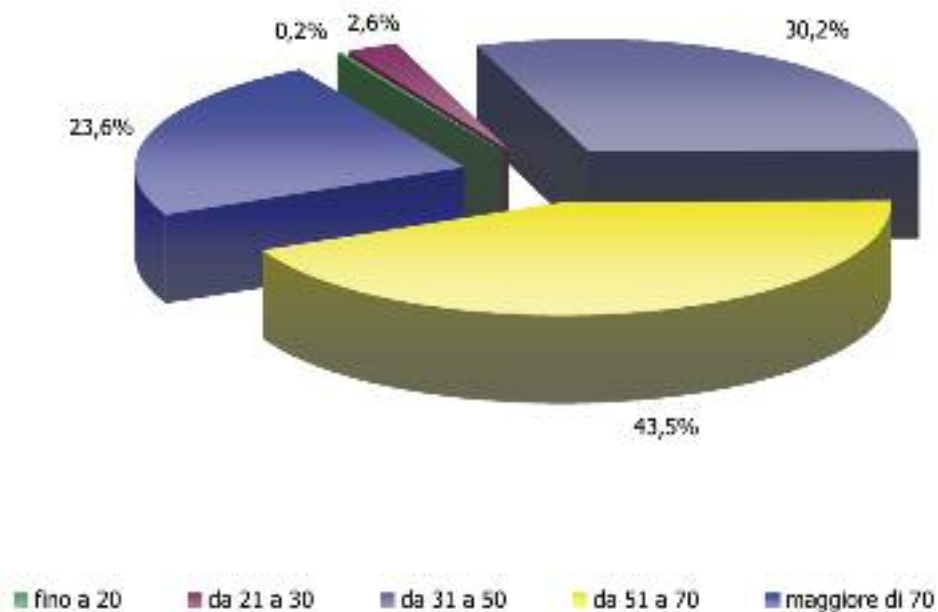


Figura 4.4

**Distribuzione percentuale degli immobili con quota di possesso al 100% per classi di età**



**Distribuzione percentuale degli immobili con quota di possesso diversa dal 100% per classi di età**



## 4.2 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL VALORE IMPONIBILE AI FINI ICI DELLO STOCK IMMOBILIARE

Il solo comparto delle attività immobiliari di proprietà delle persone fisiche include in base ai dati catastali circa l'87% del totale delle proprietà immobiliari (mentre il 13% risulta intestato a persone non fisiche). Per i fabbricati il valore catastale, denominato come si è detto "imponibile ICI", è rappresentato da quello che risulta applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori: 100 - per gli immobili residenziali appartenenti al gruppo A (abitazioni di vario genere con esclusione della categoria A/10) e C (magazzini, laboratori, ecc. con esclusione della categoria C/1); 140 per gli immobili appartenenti al gruppo B (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.); 50 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici e studi privati) ed al gruppo D (alberghi, opifici, banche, ecc.); 34 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe). Mediante tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito l'imponibile ICI potenziale su tutti gli immobili di proprietà delle persone fisiche (incluse le abitazioni principali), che è utilizzato nelle analisi riportate nei paragrafi seguenti come proxy della ricchezza immobiliare dichiarata al fisco.

Limitatamente alle sole persone fisiche, e quindi con l'esclusione di una parte significativa di immobili ad uso commerciale e produttivo, il valore imponibile ICI è attribuibile per quasi l'80% alle abitazioni (A con esclusione della categoria A/10); per il 4% a negozi e botteghe (categoria C/1); per il 10% a magazzini, box/posti auto, laboratori, ecc. (categoria C con esclusione della categoria C/1); per il restante 6% ad altre categorie catastali (immobili con destinazione d'uso industriale o commerciale). Per le abitazioni che rappresentano la categoria detenuta in prevalenza dalle persone fisiche, mediamente il valore imponibile ICI con riferimento a ciascun proprietario, è pari a circa 51 mila euro (è di circa 9,6 mila euro il valore delle pertinenze). Sul comparto degli immobili destinati ad uso commerciale, le persone fisiche risultano invece proprietarie per le tipologie di "uffici" e "negozi" con un valore medio imponibile di circa 66 mila euro per gli uffici e di circa 41 mila euro per i negozi (Tabella 4.1).

**Tabella 4.1**

**Distribuzione geografica dell'imponibile ICI per gruppi di categoria catastale**

Categoria catastale	Nord		Centro		Sud ed Isola		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di variazione	Media	Coefficiente di variazione	Media	Coefficiente di variazione	Media	Coefficiente di variazione
Abitazioni (Cat. A esclusa A10)	52.355	76,7	59.797	72,5	42.152	74,3	51.422	74,1
Uffici e Studi (Cat. A10)	64.863	60,5	78.637	54,8	53.059	71,6	65.607	58,8
Negozi e Botteghe (Cat. C01)	39.650	63,1	48.267	58,5	37.768	53,4	41.206	58,0
Altre pertinenze (Cat. C02 C05 C07)	8.870	40,7	9.948	32,7	11.404	25,5	9.600	32,5
Servizi (Cat. B)	36.622	20,9	29.035	22,5	61.949	24,6	39.347	21,5
Altri Immobili Cat.C (Cat. C03 C04 C05)	28.087	58,5	38.280	54,0	27.571	61,7	30.371	56,4
Destinazione speciale (Cat. D)	112.261	54,3	123.080	43,8	139.797	43,1	119.020	47,9
<b>Totale</b>	<b>63.317</b>	<b>63,1</b>	<b>70.896</b>	<b>58,5</b>	<b>51.974</b>	<b>53,2</b>	<b>62.101</b>	<b>59,1</b>

Media espressa in euro

La Figura 4.5 rappresenta la distribuzione, sulla base della tipologia di reddito prevalente dichiarato a fini fiscali, della quota degli immobili attribuibile a ciascuna categoria di reddito. Quasi il 75% delle abitazioni e delle relative pertinenze è di proprietà di lavoratori dipendenti e pensionati (ossia dell'80% circa dei proprietari di fabbricati); per gli uffici ed i negozi, i soggetti che dichiarano ai fini Irpef come reddito prevalente quello da fabbricati (circa l'8% dei proprietari di immobili) risultano proprietari di circa un terzo dello stock complessivo; i contribuenti titolari di redditi da lavoro autonomo, di impresa e da partecipazione (circa l'11% dei proprietari) risultano detenere la proprietà di quasi il 12% delle abitazioni e pertinenze, del 30,4% degli uffici e del 20,3% dei negozi.

La Figura 4.6 riporta per le diverse aree geografiche le quote immobiliari distribuite per ciascuna categoria catastale e per reddito prevalente dei proprietari. A livello territoriale la proprietà delle abitazioni risulta sostanzialmente omogenea nelle varie aree del Paese. Nel comparto commerciale, negozi e uffici, la distribuzione nel Nord evidenzia un'incidenza di immobili di proprietà di titolari di lavoro autonomo, d'impresa e di partecipazione marginalmente superiore alle altre aree del Paese.

Figura 4.5

**Distribuzione percentuale degli immobili per gruppi di categoria catastale e tipologia di reddito prevalente**

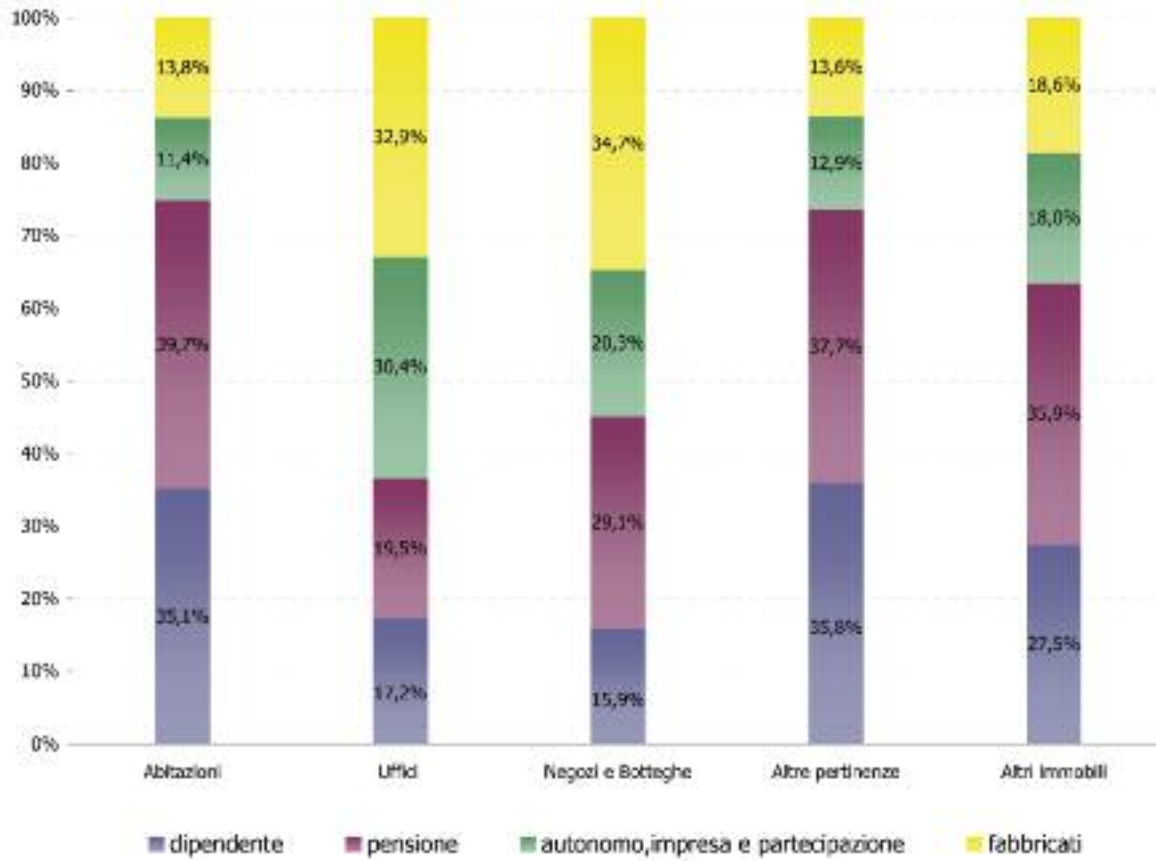
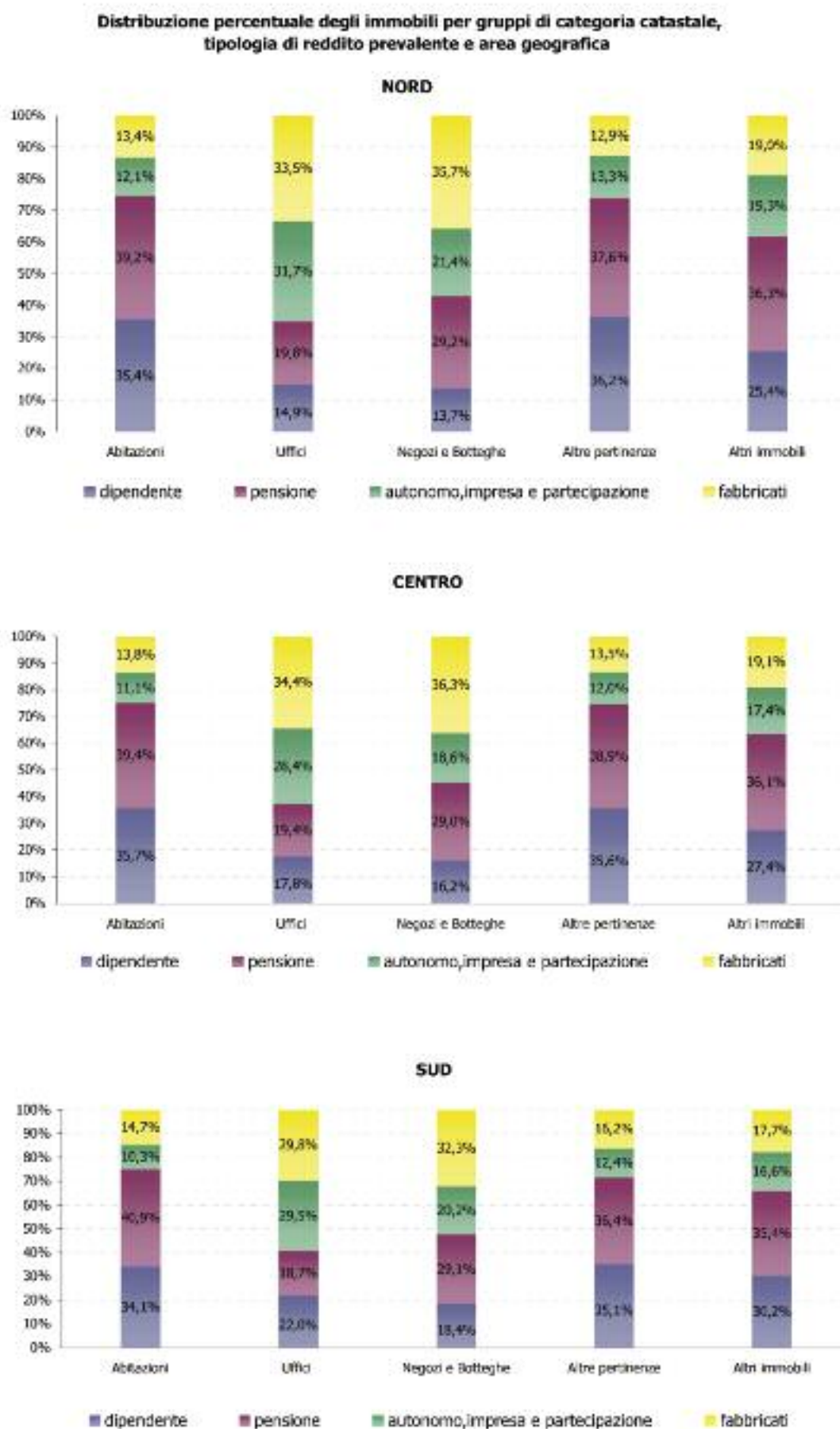


Figura 4.6



## 4.3 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI PERSONE FISICHE

Le analisi successive si focalizzano sui flussi reddituali dichiarati e sui valori imponibili connessi agli immobili, confrontando la distribuzione del reddito da fabbricati dichiarato ai fini Irpef, del reddito disponibile risultante dalla dichiarazione e dei relativi imponibili ICI.

Poiché lo scopo di questo paragrafo è quello di analizzare la proprietà immobiliare detenuta dai contribuenti e di collegarla ai relativi flussi reddituali, a partire dai dati fiscali, le variabili - reddito da fabbricati e imponibile ICI - sono state opportunamente ricostruite per tenere conto anche delle abitazioni principali, sebbene queste ultime godano nel sistema fiscale italiano di trattamenti di favore (esenzione dall'ICI, ad esclusione degli immobili di pregio, e deduzione dal reddito complessivo dell'imposta personale sui redditi).

In particolare, il reddito da fabbricati per i soggetti che presentano la dichiarazione dei redditi (mod. Unico e mod. 730) è desunto dalla stessa dichiarazione. Per i soggetti percettori di reddito, così come risulta dai modelli 770 dei sostituti di imposta, il reddito da fabbricati è stato calcolato rivalutando le rendite pesate sulla base delle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

L'imponibile ICI, come nelle statistiche presentate nel paragrafo 4.2, si basa sulle rendite (sia relative alle abitazioni principali che secondarie) rivalutate e moltiplicate per i coefficienti specifici per ciascuna categoria catastale.

Nei paragrafi seguenti vengono analizzate le distribuzioni dei proprietari di immobili con riferimento al reddito da fabbricati e all'imponibile ICI per classi di reddito e tipologia prevalente (paragrafo 4.3.1) e le distribuzioni del reddito disponibile e della base imponibile ICI per decili di reddito (paragrafo 4.3.2).

Infine, la concentrazione del reddito da fabbricati dichiarato ai fini Irpef e dell'imponibile ICI è illustrata in relazione alla localizzazione geografica del contribuente attraverso la costruzione di numeri indice (paragrafo 4.3.3).

### 4.3.1 LA DISTRIBUZIONE DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI: I SOGGETTI COINVOLTI

Nella Figura 4.7 sono presentati la media, la deviazione standard e il coefficiente di variazione relativi al valore imponibile dello stock immobiliare, al reddito da fabbricati e al complessivo dichiarati ai fini Irpef, in base al reddito prevalente dei contribuenti. Il grafico rappresenta la distribuzione percentuale del reddito da fabbricati, del reddito complessivo e dell'imponibile ICI dei proprietari. Emerge che circa l'80% dei soggetti (lavoratori dipendenti e pensionati) possiede solo la metà del reddito da fabbricati e il 68% dell'imponibile ICI.

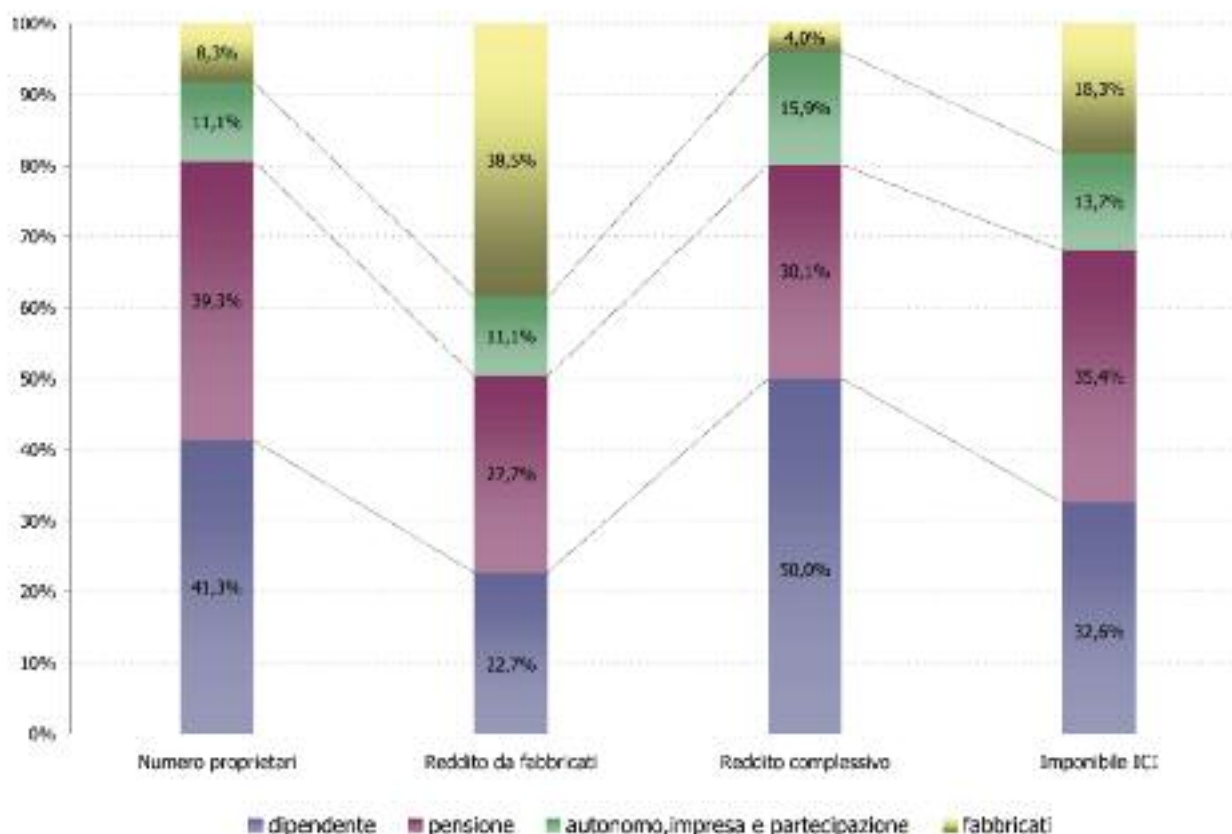
Poco meno di due milioni di contribuenti dichiarano come fonte prevalente di reddito quella derivante dal possesso di fabbricati, rappresentando solo l'8,3% dei proprietari e il 4% del relativo reddito complessivo ma quasi il 40% del reddito da fabbricati e il 18,3% del valore imponibile ICI totale. Si tratta evidentemente di soggetti che traggono sostegno prevalentemente dalla locazione dei fabbricati di proprietà, come risulta anche dall'importo medio dichiarato del reddito da fabbricati (7.223 euro) sensibilmente superiore alla media relativa a tutte le categorie di contribuenti (1.589 euro). Dalla Tabella si può quindi desumere una elevata concentrazione di reddito da locazione di fabbricati per questa tipologia di contribuenti, mentre l'importo medio dichiarato del reddito da fabbricati per le altre tipologie di soggetti è presumibilmente influenzato da una maggiore incidenza delle abitazioni principali per le quali va dichiarata la sola rendita catastale.

Figura 4.7

### Distribuzione percentuale del reddito da fabbricati, complessivo e dell'imponibile ICI per tipologia di reddito prevalente

Reddito prevalente	Numero proprietari	Reddito da fabbricati			Reddito complessivo			Valore imponibile ICI		
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
Dipendente	9.547.427	681	2.223	39,6	27.538	38.516	71,5	49.057	59.741	82,1
Pensione	9.080.203	1.098	2.162	50,8	17.394	13.725	126,7	55.922	72.312	77,3
Autonomo, impresa e partecipazioni	2.567.224	1.683	3.949	42,6	33.165	65.695	50,5	76.582	124.202	61,7
Fabbricati	1.917.799	7.223	16.785	43,0	10.863	53.867	20,2	136.772	250.531	54,6
Totale	23.112.653	1.589	5.691	27,9	22.776	38.022	59,9	62.101	105.027	59,1

Moneta espressa in euro



I dati per area geografica (Figura 4.8) confermano in linea di massima la distribuzione nazionale anche se, per ciò che riguarda il Sud, a fronte di un reddito medio da fabbricati di 1.258 euro (pari a circa l'80% di quello nazionale), per i soggetti il cui reddito prevalente è quello da fabbricati emerge un sensibile scostamento rispetto alla media: 4.595 euro a fronte di una media nazionale di 7.223 euro (vedi Tabella 4.2).

Figura 4.8

**Distribuzione percentuale del reddito da fabbricati, del reddito complessivo e dell'imponibile ICI per tipologia di reddito prevalente e area geografica**

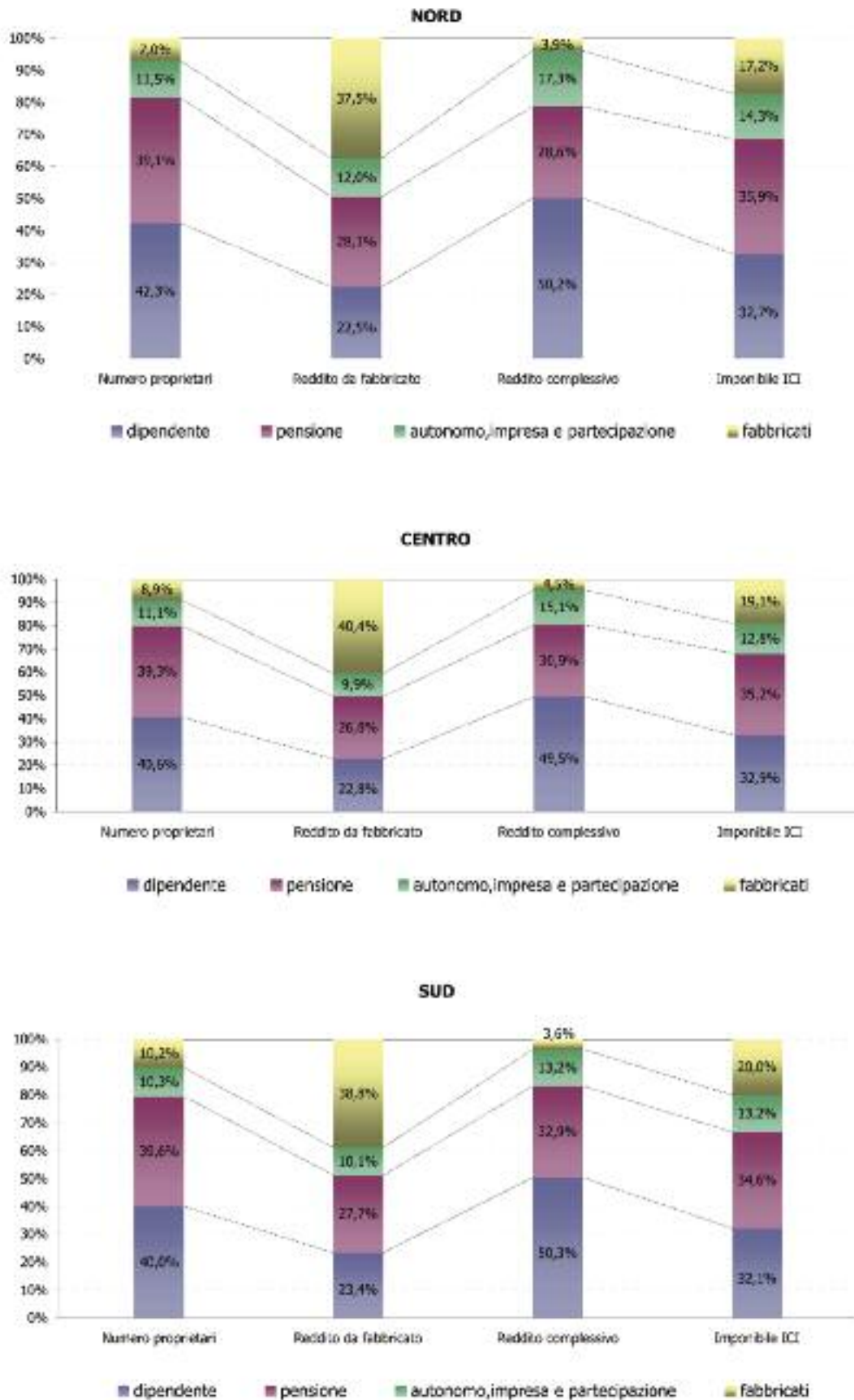




Tabella 4.2

**Distribuzione del reddito da fabbricati, complessivo e valore imponibile ICI  
per reddito prevalente ed area geografica**

<b>Nord</b>											
REDDITO PREVALENTE	Numero proprietari	Reddito da fabbricati			Reddito complessivo			Valore imponibile ICI			
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	
Dipendente	4.959.673	862	2.289	38,5	29.364	44.194	66,4	48.892	57.452	85,1	
Pensione	4.588.705	1.169	2.249	52,0	18.111	13.317	136,0	58.017	67.539	85,9	
Autonomo,impresa e partecipazione	1.351.899	1.803	4.188	43,0	37.637	68.500	54,9	78.540	113.015	69,5	
Fabbricati	825.305	8.731	17.998	48,5	13.743	74.484	18,5	154.475	258.737	59,7	
Totale	11.725.582	1.655	5.748	28,8	24.801	43.320	57,3	63.317	100.402	63,1	
<b>Centro</b>											
REDDITO PREVALENTE	Numero proprietari	Reddito da fabbricati			Reddito complessivo			Valore imponibile ICI			
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	
Dipendente	2.163.876	1.021	2.423	42,1	28.485	38.219	74,5	57.404	70.146	81,8	
Pensione	2.093.228	1.212	2.324	52,1	18.370	15.637	117,5	63.413	81.415	77,9	
Autonomo,impresa e partecipazione	592.422	1.716	4.012	42,8	32.317	75.249	42,9	81.906	125.818	65,1	
Fabbricati	476.474	8.004	19.196	41,7	11.645	37.041	31,4	151.168	290.758	52,0	
Totale	5.326.000	1.808	6.618	27,3	23.413	38.414	60,9	70.896	120.958	58,6	
<b>Sud</b>											
REDDITO PREVALENTE	Numero proprietari	Reddito da fabbricati			Reddito complessivo			Valore imponibile ICI			
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	
Dipendente	2.423.878	749	1.845	40,6	22.958	22.675	101,2	41.899	52.870	79,2	
Pensione	2.398.270	857	1.787	47,9	15.172	12.400	122,4	45.344	71.539	63,4	
Autonomo,impresa e partecipazione	622.903	1.362	3.211	42,4	24.081	45.353	53,1	67.198	143.981	46,7	
Fabbricati	616.020	4.595	12.142	37,8	6.410	22.688	28,3	101.831	196.153	51,9	
Totale	5.061.071	1.258	4.540	27,7	18.293	23.574	77,6	51.974	97.626	53,2	
<b>Totale Italia</b>											
REDDITO PREVALENTE	Numero proprietari	Reddito da fabbricati			Reddito complessivo			Valore imponibile ICI			
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	
Dipendente	9.547.427	881	2.223	39,6	27.538	38.516	71,5	49.057	59.741	82,1	
Pensione	9.080.203	1.098	2.162	50,8	17.394	13.725	126,7	55.922	72.312	77,3	
Autonomo,impresa e partecipazione	2.567.224	1.683	3.949	42,6	33.165	65.695	50,5	76.582	124.202	61,7	
Fabbricati	1.917.799	7.223	16.785	43,0	10.863	53.867	20,2	136.772	250.531	54,6	
Totale	23.112.653	1.589	5.691	27,9	22.776	38.022	59,9	62.101	105.027	59,1	

Media espressa in euro

Nella Tabella 4.3 si rappresentano il reddito da fabbricati e l'imponibile ICI, per classi di reddito e tipologia di reddito prevalente dei proprietari e si riportano le medie, le deviazioni standard e il coefficiente di variazione delle variabili considerate.

Per le singole tipologie reddituali nella Figura 4.9 è inoltre illustrata la composizione del reddito da fabbricati ai fini Irpef e del valore imponibile ICI suddividendo i contribuenti sulla base delle classi di reddito.

Le statistiche riportate consentono di evidenziare che:

- in termini di frequenze il 73% dei proprietari dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro; in questa fascia ricade il 62,4% dei lavoratori dipendenti, l'83,6% dei pensionati, il 61,4% dei lavoratori autonomi e degli imprenditori e l'88,8% dei proprietari con reddito prevalente da fabbricati;
- in media i dipendenti dichiarano reddito da fabbricati per circa 881 euro, a fronte dei 1.098 euro dei pensionati, dei 1.683 euro dei proprietari con reddito da lavoro autonomo, d'impresa e partecipazione e dei 7.223 euro dei soggetti che hanno come reddito prevalente il reddito da fabbricati;
- in linea con il dato relativo al reddito da fabbricati, anche per ciò che riguarda il valore patrimoniale (imponibile ICI) si rileva la media più elevata per i contribuenti che hanno dichiarato come reddito prevalente il reddito da fabbricati (136.772 euro);
- i dipendenti dichiarano comunque patrimoni inferiori agli altri soggetti (la media degli imponibili ICI per i dipendenti è pari a poco meno di 50 mila euro, mentre è pari a circa 56 mila euro per i pensionati, a 76 mila euro circa per i lavoratori autonomi e gli imprenditori);
- in particolare, tra i soggetti con reddito da fabbricati, come tipologia di reddito prevalente, l'1,6% appartiene alla classe di reddito complessivo superiore a 75 mila euro e presenta un valore imponibile ICI pro-capite che sfiora il milione di euro.

Tabella 4.3

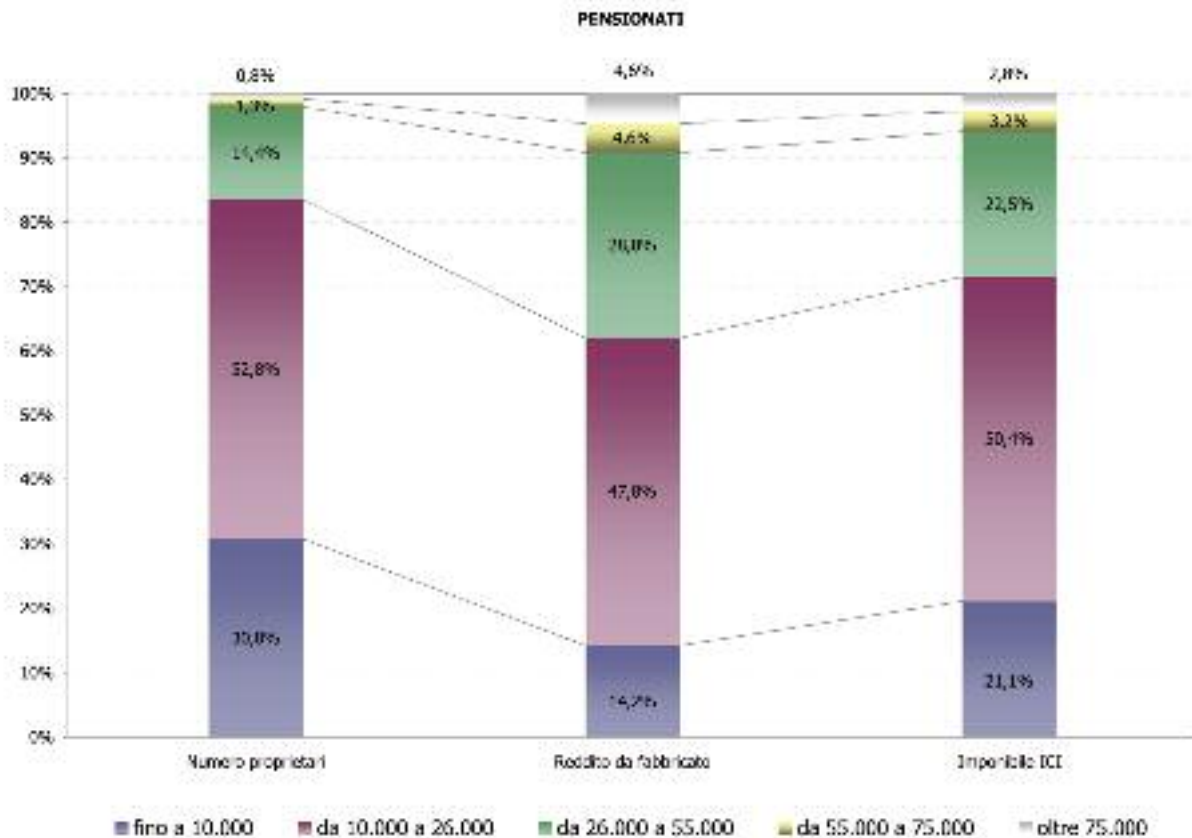
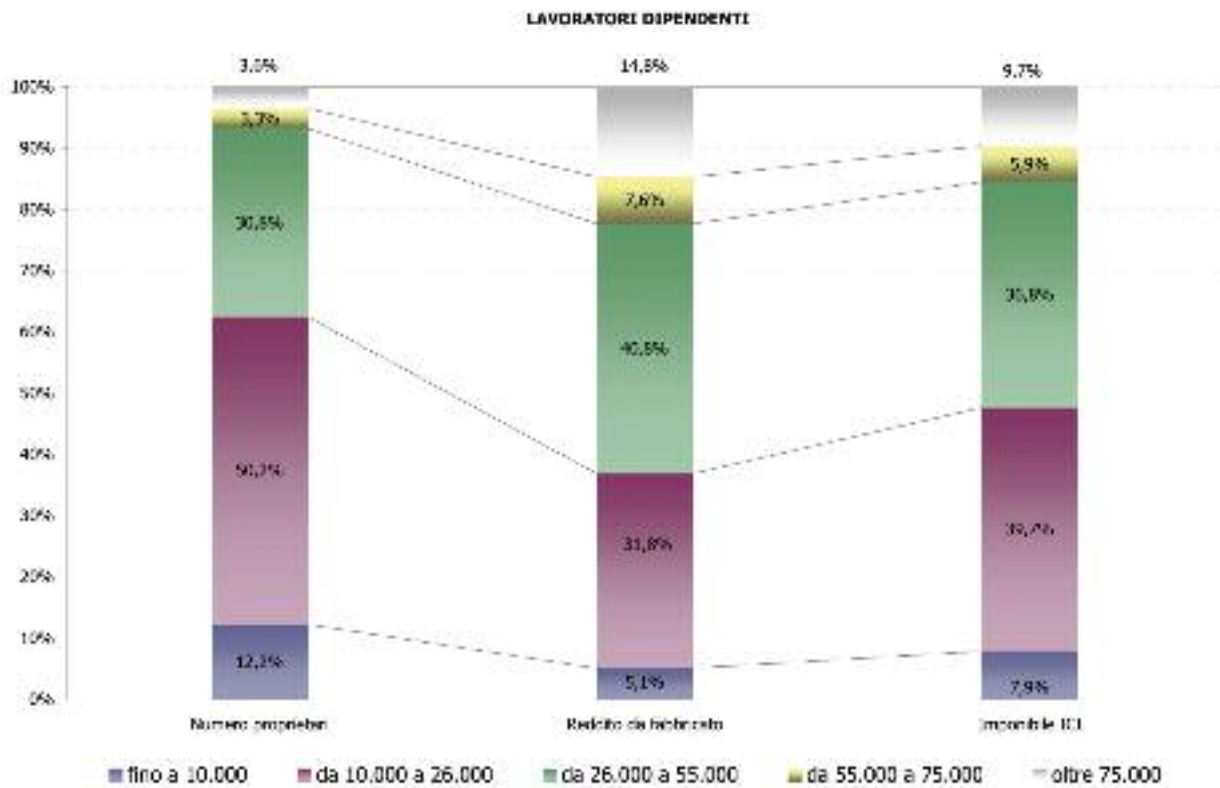
**Numero dei proprietari, reddito da fabbricati e valore imponibile ICI  
per classi di reddito e tipologia di reddito prevalente**

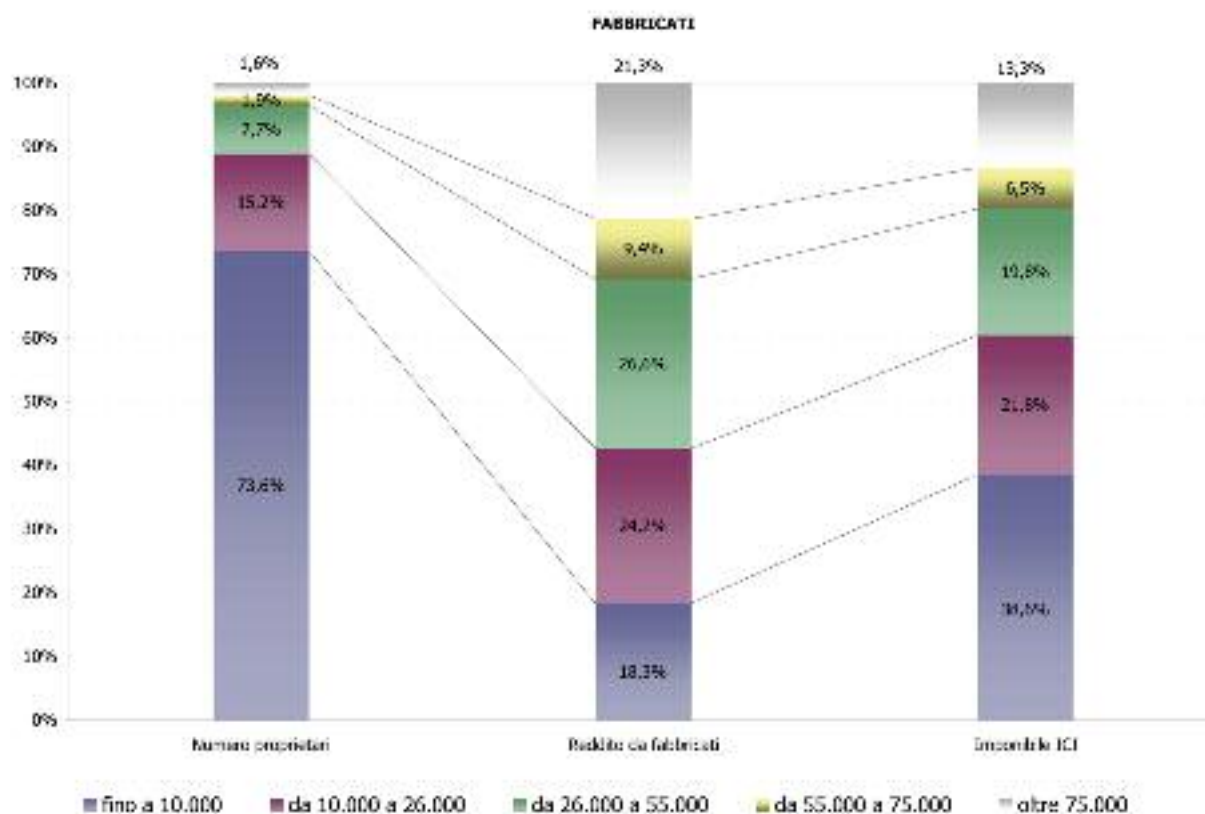
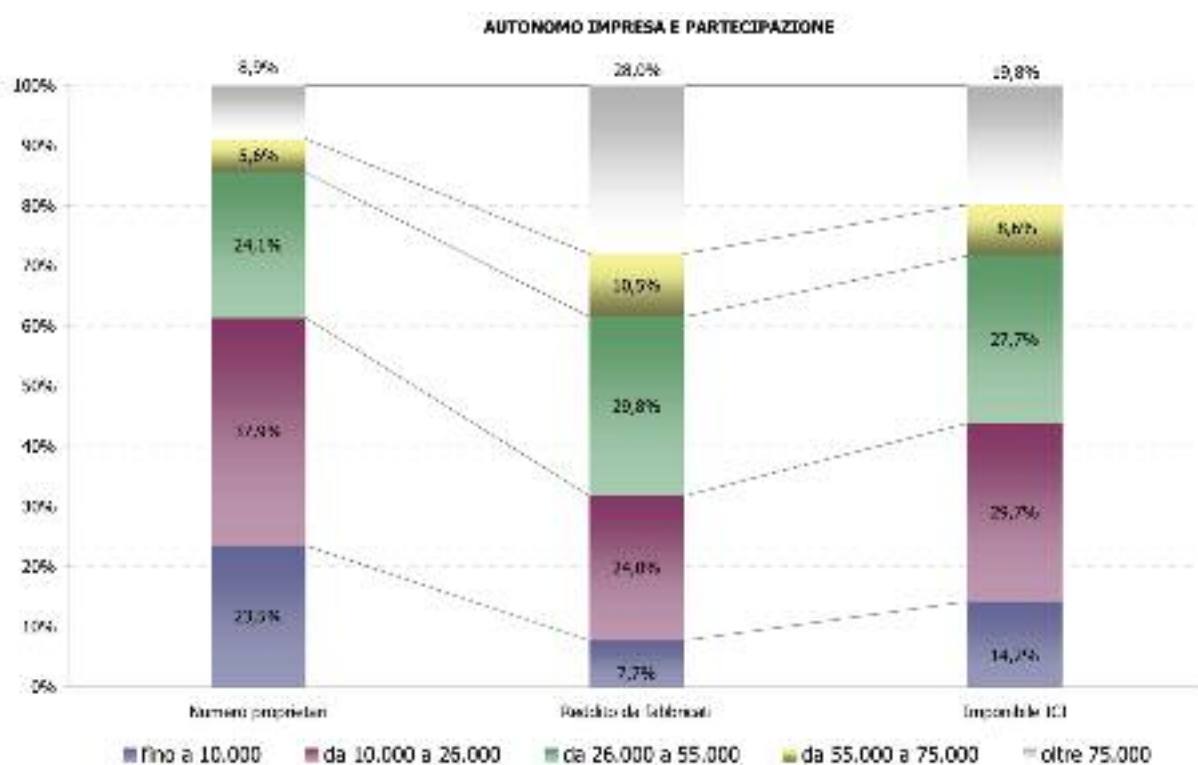
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Reddito da fabbricati			Imponibile ICI		
		Dipendente					
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
fino a 10.000	1.169.172	379	490	77,5	31.702	32.694	97,0
da 10.000 a 25.000	4.788.505	563	890	63,3	38.906	38.292	101,6
da 26.000 a 55.000	2.937.238	1.143	2.100	54,4	58.572	56.906	102,9
da 55.000 a 75.000	312.599	1.984	3.786	52,4	87.571	92.196	95,0
oltre 75.000	339.913	3.520	7.804	45,1	132.883	167.963	79,1
<b>Totale</b>	<b>9.547.427</b>	<b>881</b>	<b>2.223</b>	<b>39,6</b>	<b>49.057</b>	<b>59.741</b>	<b>82,1</b>
<b>Pensione</b>							
fino a 10.000	2.793.257	517	739	69,9	38.528	53.597	71,9
da 10.000 a 25.000	4.791.028	989	1.448	68,3	53.378	60.816	87,8
da 26.000 a 55.000	1.304.988	2.160	3.289	65,7	87.467	96.245	90,9
da 55.000 a 75.000	116.992	3.819	5.772	66,2	136.746	139.434	98,1
oltre 75.000	73.938	6.123	9.782	62,6	198.843	204.040	92,6
<b>Totale</b>	<b>9.080.203</b>	<b>1.098</b>	<b>2.162</b>	<b>50,8</b>	<b>55.922</b>	<b>72.312</b>	<b>77,3</b>
<b>Autonomo, impresa e partecipazione</b>							
fino a 10.000	602.895	632	1.209	52,3	46.536	99.152	46,9
da 10.000 a 25.000	972.278	1.054	1.498	70,4	60.032	71.522	83,9
da 26.000 a 55.000	619.954	1.965	3.061	64,2	87.766	115.565	75,9
da 55.000 a 75.000	143.587	2.950	4.794	61,5	117.384	145.299	80,8
oltre 75.000	228.510	4.885	9.762	50,0	169.126	249.394	67,8
<b>Totale</b>	<b>2.567.224</b>	<b>1.683</b>	<b>3.949</b>	<b>42,6</b>	<b>76.582</b>	<b>124.202</b>	<b>61,7</b>
<b>Fabbricati</b>							
fino a 10.000	1.412.209	1.812	2.125	85,3	71.682	83.228	86,1
da 10.000 a 25.000	291.979	11.310	5.397	209,6	196.877	193.745	101,1
da 26.000 a 55.000	146.728	24.564	11.044	222,4	353.806	328.231	107,8
da 55.000 a 75.000	30.220	42.054	17.454	240,9	559.110	436.507	128,1
oltre 75.000	36.663	78.537	68.605	114,5	947.505	968.165	97,9
<b>Totale</b>	<b>1.917.799</b>	<b>7.223</b>	<b>16.785</b>	<b>43,0</b>	<b>136.772</b>	<b>250.531</b>	<b>54,6</b>
<b>Totale</b>							
fino a 10.000	5.977.533	817	1.365	59,9	45.867	66.362	69,1
da 10.000 a 25.000	10.843.790	1.098	2.311	47,5	51.445	66.313	77,6
da 26.000 a 55.000	5.008.908	2.216	5.094	43,5	78.393	107.802	72,7
da 55.000 a 75.000	603.398	4.625	10.542	43,9	127.872	181.590	70,4
oltre 75.000	679.024	8.388	24.879	33,7	195.220	350.776	55,7
<b>Totale</b>	<b>23.112.653</b>	<b>1.589</b>	<b>5.691</b>	<b>27,9</b>	<b>62.101</b>	<b>105.027</b>	<b>59,1</b>

Media espressa in euro

Figura 4.9

**Distribuzione del reddito da fabbricati e dell'imponibile ICI per tipologia di reddito prevalente e classi di reddito**





### 4.3.2 IL REDDITO DISPONIBILE E LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

In questo paragrafo si analizza la distribuzione del reddito disponibile e del valore imponibile ICI (comprensivo dell'abitazione principale). In particolare sono esplorate (Tabella 4.4) le distribuzioni del reddito disponibile dei contribuenti e del patrimonio imponibile per decili di reddito e viene costruito un indicatore pari al rapporto tra il reddito disponibile medio e il valore imponibile ICI per decile, al fine di confrontare i dichiaranti in base al reddito prevalente (dipendenti, autonomi, pensionati, proprietari di immobili "puri" o rentier).

Osservando nella tabella 4.4.1 la distribuzione dei redditi disponibili (al netto dell'Irpef) e dei patrimoni immobiliari medi dichiarati dai proprietari (tabella 4.4.2), per tutti i contribuenti considerati emerge una relazione positiva tra livello del reddito e ricchezza immobiliare dichiarata al fisco. Complessivamente il reddito disponibile medio è pari a circa 17 mila euro, a fronte di un valore imponibile sullo stock immobiliare di circa 62 mila euro, con un rapporto pari a 3,6 (tabella 4.4.4). La tabella 4.4.3 rappresenta la distribuzione percentuale, per tipologia di reddito prevalente e per decili di reddito disponibile, della totalità dell'imponibile ICI. La distribuzione degli imponibili patrimoniali è però caratterizzata da un elevato grado di concentrazione: molti contribuenti dichiarano livelli modesti di imponibili patrimoniali e all'opposto pochi contribuenti dispongono di valori patrimoniali elevati.

Nel complesso emerge che il 35,4% del patrimonio imponibile è detenuto dai pensionati, il 32,6% dai lavoratori dipendenti ed il 18,3% dai percettori di reddito da fabbricati. Poco meno della metà della ricchezza immobiliare dichiarata è concentrata infatti nei tre decili più alti, e quasi un quarto nell'ultimo (Tabella 4.4.3). In presenza di bassa crescita del reddito disponibile delle famiglie, gli elevati patrimoni detenuti dal 10% dei contribuenti più ricchi segnalano che è in grado di accrescere il proprio patrimonio solo quella ristretta componente che già dispone di elevati capitali da investire.

Distinguendo sulla base della condizione professionale, quasi il 70% del patrimonio imponibile è concentrato tra i lavoratori dipendenti e pensionati; in media i pensionati dichiarano una ricchezza immobiliare, misurata con i parametri fiscali, superiore rispetto ai lavoratori dipendenti appartenenti allo stesso decile: la media totale del patrimonio immobiliare è rispettivamente quasi 49 mila euro per i lavoratori dipendenti (a fronte di un reddito disponibile di circa 21 mila euro), quasi 56 mila euro per i pensionati (e reddito disponibile intorno ai 14 mila euro) e quasi 76 mila euro per i lavoratori non dipendenti (con un reddito di circa 20 mila euro).

Sulla base di tali statistiche, non appare totalmente inverosimile l'ipotesi secondo la quale i minori redditi disponibili possano essere, almeno temporaneamente e per i casi di maggiore difficoltà, integrati da rendite e patrimonio per mantenere stabili gli standard di vita e di consumo.

Sono i lavoratori non dipendenti e i possessori di redditi derivanti prevalentemente da fabbricati (rentier) che evidenziano i valori medi degli imponibili più elevati.

L'indice sintetico presentato nella tabella 4.4.4 e nella Figura 4.10 (costruito come rapporto tra imponibile ICI e reddito disponibile per categoria di reddito prevalente) segnala i medesimi risultati, evidenziando che i contribuenti appartenenti al primo decile di reddito disponibile, ossia il 10% dei contribuenti più poveri, presentano un rapporto tra base imponibile ICI e reddito particolarmente elevato, pari in media a 10,2: come già sottolineato tale indicatore tende infatti ad essere maggiore per i lavoratori autonomi anche a livelli di reddito medio-bassi rispetto ai lavoratori dipendenti. Per i lavoratori dipendenti, la coesistenza di patrimoni medi elevati e redditi disponibili bassi potrebbe in parte riguardare i casi di intestazione congiunta degli immobili, come nel caso dei dipendenti part-time.

TABELLA 4.4

**Distribuzione del reddito disponibile e del valore imponibile ICI  
per decili di reddito disponibile e tipologia di reddito prevalente**

**Tab. 4.4.1 Valori medi del reddito disponibile**

Tipologia di reddito prevalente	Decili di reddito disponibile										Totale
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Lavoro dipendente	4.575	10.514	13.975	16.081	17.815	19.624	21.775	24.395	28.815	53.914	21.148
Pensione	4.649	6.389	8.203	9.909	11.621	13.282	15.205	17.718	21.369	33.040	14.110
Autonomo, impresa e partecipazione	0	2.836	7.008	9.909	12.500	15.346	19.028	24.278	33.783	80.362	20.486
Fabbricati	0	52	207	457	990	2.169	4.389	8.854	16.136	42.638	7.587
<b>Totale</b>	<b>3.639</b>	<b>7.511</b>	<b>9.791</b>	<b>11.675</b>	<b>13.395</b>	<b>15.209</b>	<b>17.447</b>	<b>20.470</b>	<b>25.389</b>	<b>47.716</b>	<b>17.194</b>

**Tab. 4.4.2 Valori medi dell'imponibile ICI**

Tipologia di reddito prevalente	Decili di reddito disponibile										Totale
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Lavoro dipendente	31.895	35.473	35.465	36.964	40.011	43.797	48.172	54.206	62.138	98.850	48.698
Pensione	34.942	39.436	44.413	48.362	47.442	50.304	53.970	59.901	70.044	108.228	55.631
Autonomo, impresa e partecipazione	45.686	48.047	51.841	54.851	59.021	65.107	73.946	87.474	107.999	165.256	75.908
Fabbricati	55.747	39.500	47.141	60.853	80.373	88.379	106.267	151.854	220.593	505.146	136.199
<b>Totale</b>	<b>37.117</b>	<b>38.614</b>	<b>41.767</b>	<b>45.411</b>	<b>48.392</b>	<b>52.417</b>	<b>58.133</b>	<b>68.240</b>	<b>83.488</b>	<b>143.629</b>	<b>61.705</b>

**Tab. 4.4.3 Valori percentuali dell'imponibile ICI**

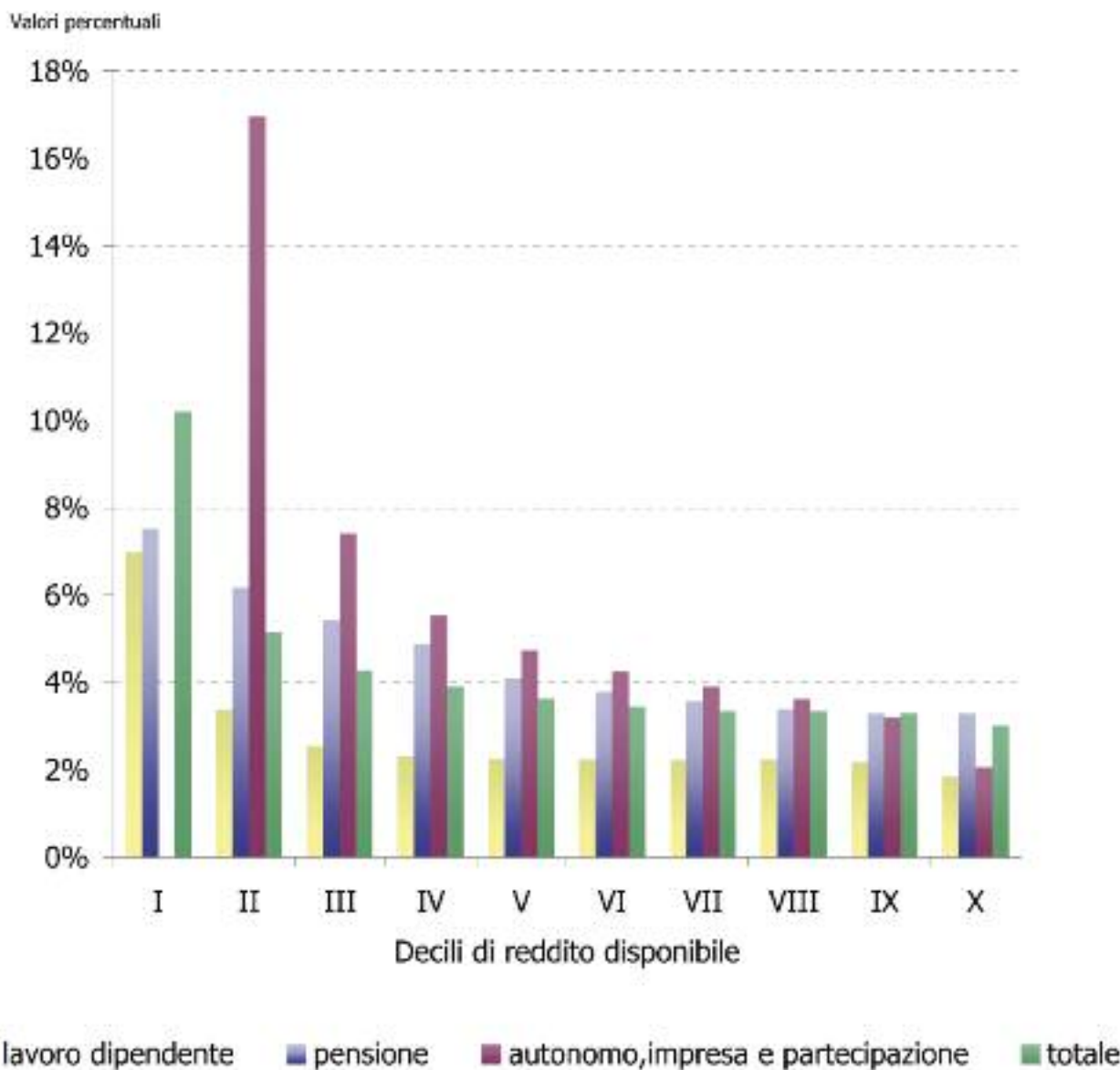
Tipologia di reddito prevalente	Decili di reddito disponibile										Totale
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Lavoro dipendente	2,1%	2,4%	2,4%	2,5%	2,7%	2,9%	3,2%	3,6%	4,2%	6,6%	32,6%
Pensione	2,6%	2,1%	2,8%	3,1%	3,0%	3,2%	3,4%	3,8%	4,5%	6,9%	35,4%
Autonomo, impresa e partecipazione	0,9%	0,8%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,6%	1,9%	3,0%	13,7%
Fabbricati	1,0%	0,3%	0,6%	0,8%	1,1%	1,2%	1,4%	2,0%	3,0%	6,8%	18,3%
<b>Totale</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,4%</b>	<b>11,1%</b>	<b>13,5%</b>	<b>23,3%</b>	<b>100,0%</b>

**Tab. 4.4.4 Valori del rapporto imponibile ICI medio / reddito disponibile medio**

Tipologia di reddito prevalente	Decili di reddito disponibile										Totale
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Lavoro dipendente	7,0	3,4	2,5	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	1,8	2,3
Pensione	7,5	6,2	5,4	4,9	4,1	3,8	3,5	3,4	3,3	3,3	3,9
Autonomo, impresa e partecipazione		16,9	7,4	5,5	4,7	4,2	3,9	3,6	3,2	2,1	3,7
Fabbricati		759,0	228,2	133,1	81,2	40,7	24,2	17,2	13,7	11,8	18,0
<b>Totale</b>	<b>10,2</b>	<b>5,1</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>

Figura 4.10

Distribuzione del rapporto tra valore imponibile ICI e reddito disponibile  
per decili di reddito disponibile e reddito prevalente



Riflessione a parte merita la categoria dei pensionati: per quest'ultima tipologia di soggetti, in cui tende ad essere meno rilevante, tra le fonti di entrata, il flusso di reddito da lavoro, assume sempre un peso maggiore il patrimonio immobiliare.



### 4.3.3 FLUSSI REDDITUALI E VALORI IMPONIBILI SULLO STOCK IMMOBILIARE PER REGIONE DI RESIDENZA DEI PROPRIETARI

La Figura 4.11 presenta alcuni numeri indice costruiti per confrontare la distribuzione regionale del reddito imponibile ai fini Irpef con quella del patrimonio imponibile ai fini ICI delle persone fisiche. Entrambe le distribuzioni si riferiscono ai contribuenti proprietari di immobili utilizzando la residenza dei proprietari ai fini Irpef come criterio di attribuzione degli imponibili a ciascuna regione. I numeri indice sono costruiti ponendo pari a 100 la media nazionale.

Osservando la distribuzione regionale del reddito imponibile Irpef per i proprietari nel 2008, risulta evidente come in tutte le regioni del Nord il reddito supera la media nazionale; in tutte quelle del Centro-Sud (escludendo il Lazio e la Toscana), i residenti evidenziano valori più bassi della media. La regione con il reddito imponibile più elevato risulta la Lombardia con un indice pari a 116,2; seguono il Lazio (115,8), il Trentino Alto Adige (110,5), l'Emilia Romagna (106,9), la Valle d'Aosta (104,1) e le altre regioni del Nord. Tra le regioni con reddito più basso figurano la Basilicata (74,8), la Calabria (76,7) e la Sicilia (79,8).

L'ordinamento delle regioni in termini di valore imponibile ICI medio si presenta nel complesso simile a quello basato sul reddito, confermando e in molti casi rendendo più evidente il consistente divario tra i residenti nelle regioni meridionali e centrali e quelle settentrionali. La regione con il maggiore valore imponibile ICI dichiarato dai residenti risulta però la Valle d'Aosta (143,2) seguita da Lazio (134,1), Liguria (129,2), Toscana (115,5) ed Emilia Romagna (con un indice pari a 114,2); poco sotto il livello medio vi sono la Campania (99,8), il Friuli Venezia Giulia (97,1) e la Lombardia (93,3). Tra le regioni con il più basso valore dell'indice si rilevano la Basilicata (58,5), la Calabria (65,3) e la Sicilia (75,4). In termini relativi, il rapporto tra il valore massimo e quello minimo dell'indice, pari a 1,55 per il reddito imponibile, risulta invece pari a 2,44 per il valore imponibile immobiliare.

I numeri indice evidenziano che il range minimo e massimo del valore imponibile dello stock immobiliare è più ampio di quello del reddito, accentuando i divari, ed evidenziando una maggiore asimmetria che caratterizza la distribuzione dei valori imponibili immobiliari. In tutte le regioni il grado di disuguaglianza nella distribuzione del valore imponibile dello stock immobiliare è infatti più elevato di quello del reddito.

La Figura 4.11 riporta inoltre l'indice di concentrazione del valore patrimoniale degli immobili dichiarato ai fini fiscali sul reddito imponibile dei proprietari (in termini pro-capite). Posto pari a 100 il totale Italia, valori dell'indicatore superiori segnalano una maggiore concentrazione del valore dell'imponibile ICI rispetto ai flussi reddituali dei soggetti residenti nelle regioni italiane. Diversamente, valori dell'indicatore inferiori segnalano una minore concentrazione della proprietà immobiliare rispetto ai flussi reddituali dei proprietari residenti. Il Trentino-Alto Adige (65,9), la Basilicata (78,2), la Lombardia (80,3), la Calabria (85,2), la Sardegna (91,2) sono le principali regioni con indicatori inferiori alla media nazionale, ossia con proprietà immobiliare meno concentrata; al contrario per la Liguria e la Valle d'Aosta sembra evidente il fenomeno opposto.

In termini assoluti il rapporto a livello nazionale tra il valore dell'imponibile ICI e il reddito imponibile Irpef è di circa 2,8, con picchi massimi in Valle d'Aosta (3,9) e in Liguria (3,5).

Figura 4.11

**Rapporto valore imponibile ICI / reddito imponibile IRPEF  
per regione di residenza dei proprietari**



Regione di residenza	Numero indice valore impon. ICI	Numero indice reddito imponibile IRPEF	Numero indice valore impon. ICI/ reddito impon. IRPEF	Rapporto valore impon. ICI/ reddito impon. IRPEF
Valle d'Aosta	143,2	104,1	137,6	3,9
Piemonte	102,9	102,7	100,1	2,8
Lombardia	93,3	116,2	80,3	2,3
Friuli Venezia Giulia	97,1	101,1	96,1	2,7
Trentino Alto Adige	72,8	110,5	65,9	1,8
Veneto	101,2	101,5	99,8	2,8
Liguria	129,2	103,1	125,3	3,5
Emilia Romagna	114,2	106,9	106,8	3,0
Toscana	115,5	100,5	115,0	3,3
Marche	85,4	90,8	94,0	2,7
Umbria	89,8	93,3	96,2	2,7
Lazio	134,1	115,8	115,8	3,3
Abruzzo	91,0	85,1	107,0	3,0
Molise	80,0	77,1	103,8	3,0
Campania	99,8	87,7	113,7	3,2
Basilicata	58,5	74,8	78,2	2,2
Puglia	89,8	78,0	115,0	3,3
Calabria	65,3	76,7	85,2	2,4
Sicilia	75,4	79,8	94,5	2,7
Sardegna	79,9	87,6	91,2	2,6
Totale	100,0	100,0	100,0	2,8

## 4.4 VALORI IMPONIBILI FISCALI E CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI PER GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Data la rilevanza del comparto residenziale sul totale del patrimonio immobiliare detenuto dai privati, le analisi successive considerano i flussi reddituali dichiarati e i valori patrimoniali connessi agli immobili ad uso abitativo.

Il patrimonio abitativo, nel suo ammontare e nella sua composizione, è notoriamente correlato alle caratteristiche socio-demografiche dei suoi proprietari.

Il valore dell'imponibile ICI medio, ad esempio, tende ad aumentare con l'età fino al pensionamento, per poi decrescere successivamente, quando i soggetti decumulano la ricchezza per compensare il calo nei redditi percepiti (Tabella 4.5 e Figura 4.12).

Nel seguito si procederà ad una sintesi delle evidenze statistiche emerse dall'analisi dei soli immobili ad uso abitativo riportando, con riferimento al 2008, il valore medio dell'imponibile ICI, il reddito da fabbricati ed il reddito imponibile Irpef per gruppi omogenei di contribuenti (individuati sulla base dell'età, del sesso, dello stato civile).

Considerando la classe di età dei contribuenti, è possibile leggere il ciclo di vita degli individui in relazione alla relativa proprietà di un'abitazione. Tra i contribuenti giovani (di età inferiore ai 30 anni) si rileva infatti una quota di proprietari marginale rispetto al totale e allo stesso tempo, una quota di valore patrimoniale pro-capite che oscilla tra circa i 32 mila euro (per i giovani fino a 20 anni) e i 35 mila euro per i soggetti al di sotto dei 30 anni.

Cresce notevolmente la numerosità dei proprietari di immobili con età maggiore di 31 anni. Nelle classi di età 31-50 e 50-70 si concentrano infatti oltre 16 milioni di proprietari e, in particolare, per 8,3 milioni di contribuenti di età compresa tra 50 e 70 anni aumenta considerevolmente l'imponibile ICI medio (ed il reddito imponibile Irpef) che raggiunge il valore di circa 57 mila euro (a fronte di un reddito medio di 24.754 euro). Il valore imponibile ICI tende ad aumentare quindi fino all'età pensionabile, per poi decrescere successivamente.

Risulta invece sostanzialmente equidistribuito il valore imponibile ICI tra contribuenti di sesso maschile e femminile, a fronte però di un reddito imponibile medio assai più basso per le donne (17 mila euro per le donne rispetto a 27 mila euro per gli uomini).

Lo stato civile (per i soli soggetti che, come si è detto in precedenza, compilano i modelli Unico e 730) è una variabile che influenza i valori reddituali e patrimoniali dei contribuenti considerati: i proprietari coniugati (circa 12,5 milioni) rappresentano oltre la metà dei possessori di immobili ma evidenziano valori imponibili patrimoniali che – sebbene leggermente al di sotto della media relativa a tutti i contribuenti proprietari – risultano più elevati rispetto a quelli dei single.

Per i valori imponibili reddituali, i vedovi (pensionati per la maggior parte) presentano imponibili inferiori alla media nazionale, seppure il relativo valore dell'imponibile ICI è al di sopra del dato medio.

La correlazione esistente tra fattori socio-demografici e disuguaglianza può essere rilevata anche in relazione ai valori medi del reddito e del valore patrimoniale imponibile nelle diverse aree territoriali.

I divari osservati riflettono la composizione della proprietà e dei redditi nelle varie aree geografiche del paese: al Nord, si concentra il maggior numero di proprietari (oltre 11 milioni) con un imponibile ICI medio di circa 52 mila euro e un reddito imponibile medio di circa 24 mila euro; al Sud per 5,7 milioni di proprietari i valori imponibili del reddito e del patrimonio sono inferiori alla media nazionale; al Centro, anche per la presenza di grandi aree metropolitane, si rilevano invece valori imponibili patrimoniali al di sopra della media nazionale e valori imponibili reddituali pressoché in linea con la media nazionale.

Tabella 4.5

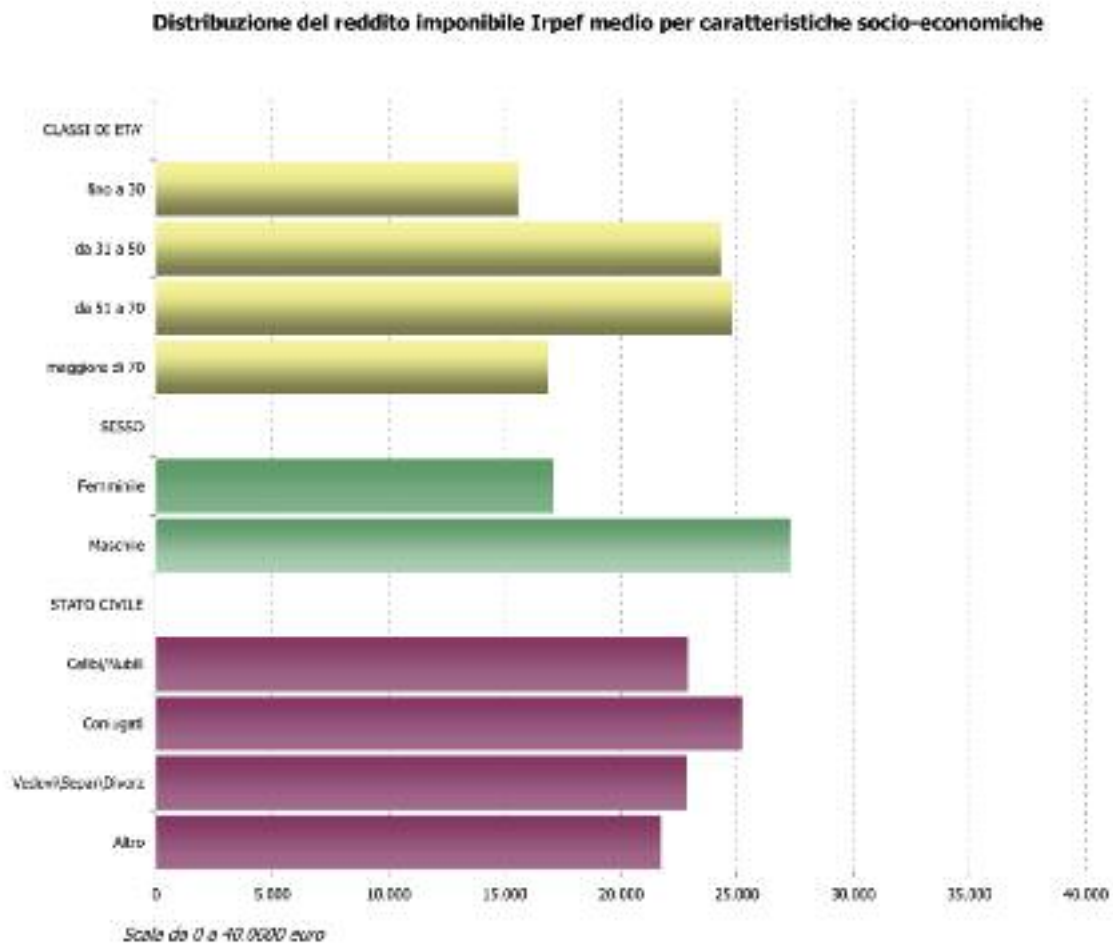
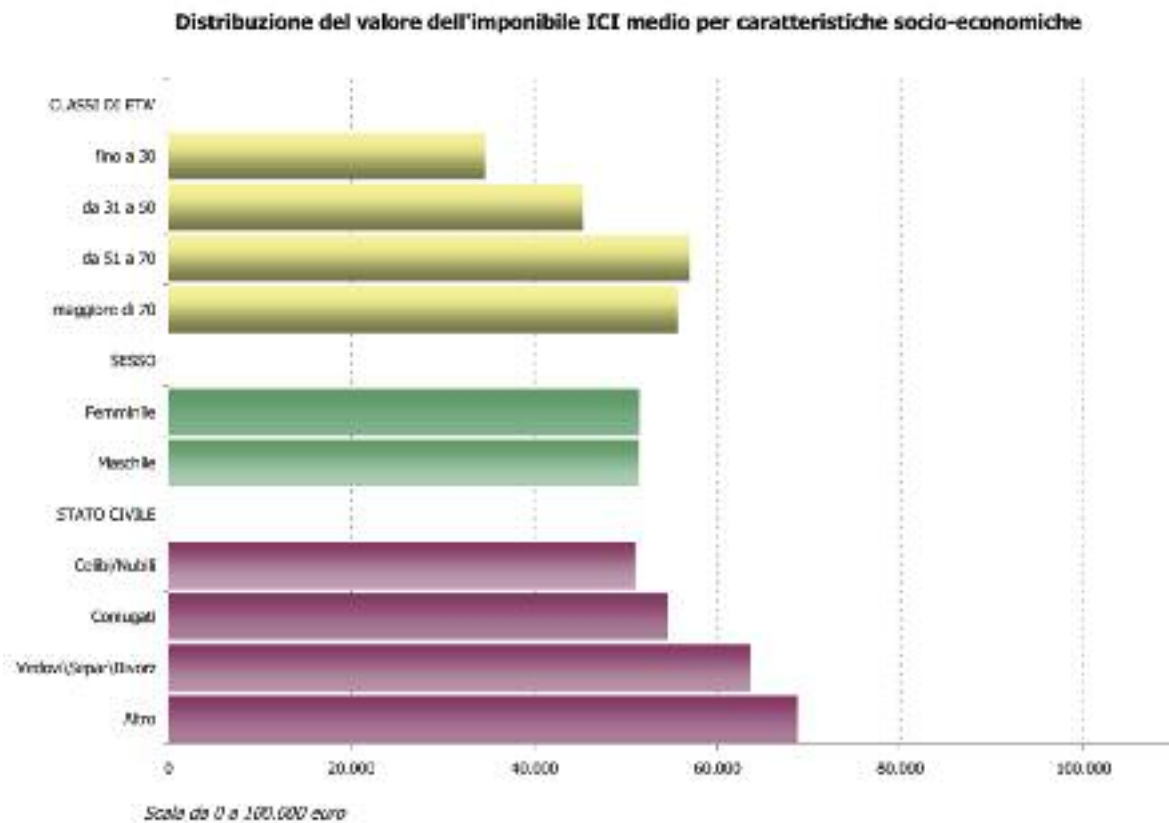
**Distribuzione del valore medio dell'imponibile ICI, del reddito imponibile e del reddito da fabbricati dei proprietari di abitazioni (categoria A esclusa A10)**

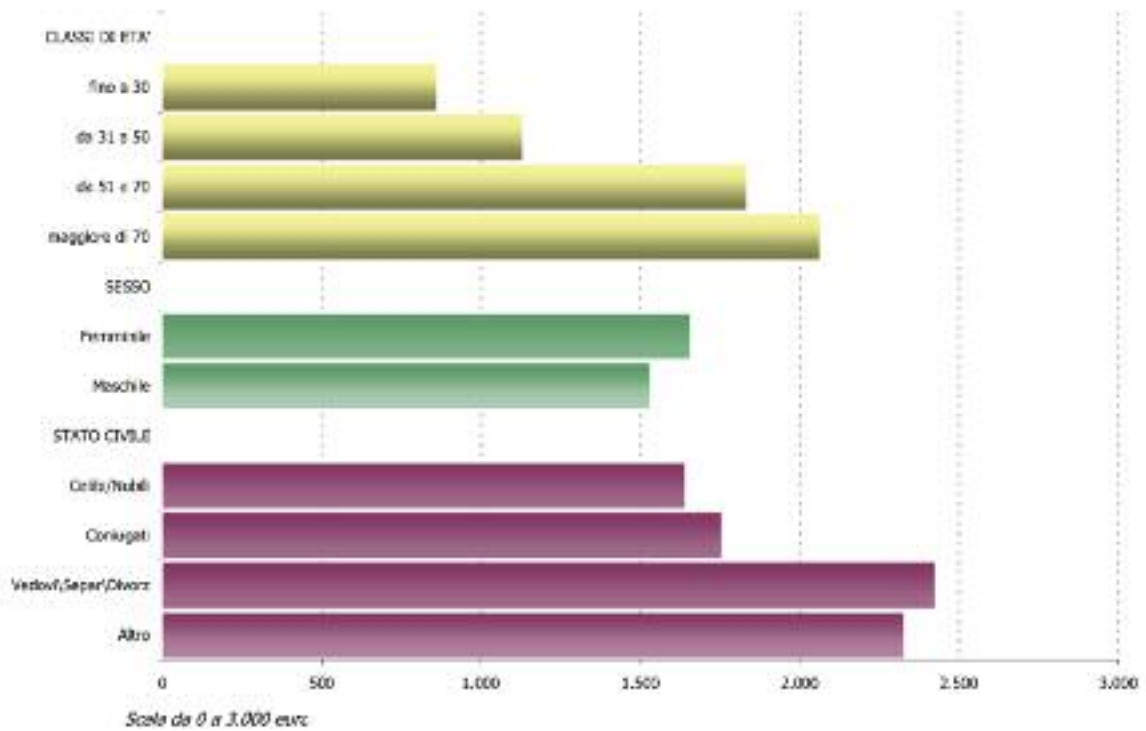
	Numero proprietari	Imponibile ICI medio	Reddito imponibile medio	Reddito da fabbricati medio
<b>Classi di età</b>				
fino a 20	54.566	31.949	5.742	1.153
da 21 a 30	918.346	34.700	16.204	842
da 31 a 50	8.068.556	45.264	24.303	1.129
da 51 a 70	8.281.314	57.005	24.754	1.832
maggiore di 70	4.742.018	55.612	16.857	2.059
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>22.468</b>	<b>1.588</b>
<b>Sesso</b>				
Femminile	10.499.953	51.445	17.119	1.652
Maschile	11.564.847	51.400	27.292	1.529
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>22.468</b>	<b>1.588</b>
<b>Area Geografica</b>				
Nord	11.285.897	52.355	24.229	1.657
Centro	5.065.336	59.797	23.131	1.799
Sud ed Isole	5.713.567	42.152	18.355	1.254
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>22.468</b>	<b>1.588</b>
<b>Stato civile (*)</b>				
Celibi/Vuibili	2.661.049	51.014	22.885	1.640
Coniugati	12.497.600	54.543	25.212	1.752
Vedovi	1.993.828	61.892	19.779	2.536
Separati/Divorziati	937.158	66.996	29.448	2.175
Altro	252.997	68.703	21.746	2.325
<b>Totale</b>	<b>18.342.632</b>	<b>55.661</b>	<b>24.443</b>	<b>1.852</b>

*Media espressa in euro*

(\*) I dati si riferiscono solo ai modelli di dichiarazione UNICO e 730.

Figura 4.12



**Distribuzione del reddito da fabbricati medio per caratteristiche socio-economiche**





5.



# 5 VALORI DEL PATRIMONIO ABITATIVO E IMPONIBILI FISCALI

Nel capitolo 4, utilizzando i dati di fonte fiscale, le dichiarazioni IRPEF dei contribuenti proprietari e le informazioni sulle rendite catastali desunte dagli archivi catastali, sono stati analizzati i flussi reddituali e gli imponibili sullo stock immobiliare dei contribuenti proprietari: la rappresentazione della ricchezza immobiliare in Italia che ne emerge è tuttavia necessariamente “parziale”, dal momento che la determinazione dei valori imponibili immobiliari (sia sullo stock che sui flussi, ossia sui trasferimenti immobiliari) è incentrata sulla rendita catastale, calcolata per ciascun immobile moltiplicando il numero dei vani per la tariffa d'estimo, a sua volta determinata con riferimento alla zona censuaria di ubicazione, alla categoria (per usi abitativi o diversi) e alla classe di pregio dell'immobile.

Nonostante il boom che negli ultimi anni ha conosciuto il mercato immobiliare, determinando notevoli incrementi dei prezzi delle abitazioni, in particolare nelle grandi aree urbane, le rendite degli immobili sono ancorate a valori molto lontani nel tempo. Gli incrementi dei valori del patrimonio abitativo, trainati dalla fase di espansione del mercato, hanno perciò contribuito ad amplificare, soprattutto per gli immobili di non recente costruzione, il divario fra i valori imponibili derivati dalle rendite risultanti dal catasto e l'effettivo valore degli immobili.

Al fine di fornire una valutazione del valore della ricchezza immobiliare nel 2008, questo capitolo utilizza un metodo che, partendo dai dati individuali fiscali dei proprietari e degli immobili (ad uso abitativo) contenuti negli archivi statistici dell'Anagrafe Tributaria e del Catasto urbano, associa alle porzioni di immobili le rispettive quotazioni OMI riferite al 2° semestre del 2008 e rilevate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che approssimano i reali valori di mercato.

Nel paragrafo 5.1 si esaminano, attraverso il confronto tra l'imponibile ICI dei fabbricati (utilizzato come proxy della ricchezza immobiliare dei proprietari residenti nelle regioni italiane, sulla base dei dati fiscali) e il rispettivo valore di mercato (OMI), gli scostamenti esistenti tra le due grandezze per i contribuenti residenti nelle diverse regioni italiane e rispetto alle relative caratteristiche socio-demografiche.

Nel paragrafo 5.2 l'attenzione è invece focalizzata sul rapporto esistente tra i canoni di locazione, che negli anni recenti hanno seguito l'andamento dei prezzi delle case, e le rendite catastali degli immobili stessi evidenziando i divari tra le quotazioni più recenti e le rendite ancorate a valori stabili nel tempo, con conseguenti fenomeni di crescita del differenziale degli imponibili fiscali relativi agli immobili locati rispetto a quelli tenuti a disposizione.

Nel paragrafo 5.3, infine l'analisi è dedicata, assumendo come unità di riferimento gli immobili, allo scostamento esistente tra il valore ai prezzi di mercato delle abitazioni (già analizzato nel capitolo 3), cioè il corrispettivo del trasferimento di proprietà, ed il valore imponibile ai fini dell'imposta di registro qualora si applichi il valore catastale.

## 5.1 IMPONIBILI FISCALI E VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

L'aumento dei prezzi delle abitazioni registrato nella maggior parte dei paesi industrializzati negli ultimi anni ha riportato al centro del dibattito l'impatto delle variazioni dei valori sulla distribuzione della ricchezza, sia rispetto ai livelli relativi di ricchezza dei proprietari, che subiscono incrementi differenziati, sia nel confronto tra questi e i soggetti che non posseggono immobili: le variazioni dei valori del patrimonio abitativo influenzano infatti i consumi delle famiglie proprietarie, soprattutto se percepite come permanenti.

In effetti, almeno in Italia, anche durante il peggioramento del ciclo immobiliare, data la riluttanza a cedere la proprietà delle abitazioni, permane la percezione della stabilità del valore della ricchezza, in quanto al calo delle compravendite e degli investimenti in nuove costruzioni è corrisposta una significativa rigidità verso il basso dei prezzi immobiliari.

In questo paragrafo, si presentano alcuni indicatori costruiti al fine di confrontare la distribuzione regionale dell'imponibile patrimoniale a fini fiscali con quella dei valori OMI per ciascun contribuente residente. L'analisi degli scostamenti è utilizzata per fornire una misura indicativa dei differenziali esistenti tra imponibili fiscali, determinati in base alle rendite catastali, e valori di mercato degli immobili, definiti in base all'andamento dei prezzi delle compravendite e perciò più rispondenti al reale apprezzamento del mercato.

Ai fini delle suddette valutazioni la base statistica utilizzata è stata integrata per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo, mediante le quotazioni immobiliari fornite dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio). Tali valori per il comparto residenziale riflettono per ogni unità immobiliare localizzata in una specifica zona OMI, nella quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, il valore medio della stessa zona OMI; i valori ricostruiti secondo le modalità descritte nella nota metodologica sono poi stati attribuiti alle porzioni immobiliari detenute da ciascun singolo contribuente proprietario di immobili e associati ai valori imponibili a fini fiscali delle rispettive abitazioni e pertinenze.

In termini assoluti, su base nazionale, i valori delle abitazioni ai prezzi di mercato risultano nel 2008 pari a circa 3,7 volte i corrispondenti valori patrimoniali risultanti al fisco, sebbene si registri una forte variabilità a livello territoriale.

A tal fine, nella Figura 5.1 si riportano i numeri indice costruiti per confrontare la distribuzione regionale del patrimonio imponibile per gli immobili ad uso abitativo delle persone fisiche con quella del patrimonio a valori OMI. Entrambe le distribuzioni si riferiscono ai contribuenti proprietari di immobili utilizzando come criterio di attribuzione degli imponibili a ciascuna regione la residenza dei proprietari ai fini Irpef.

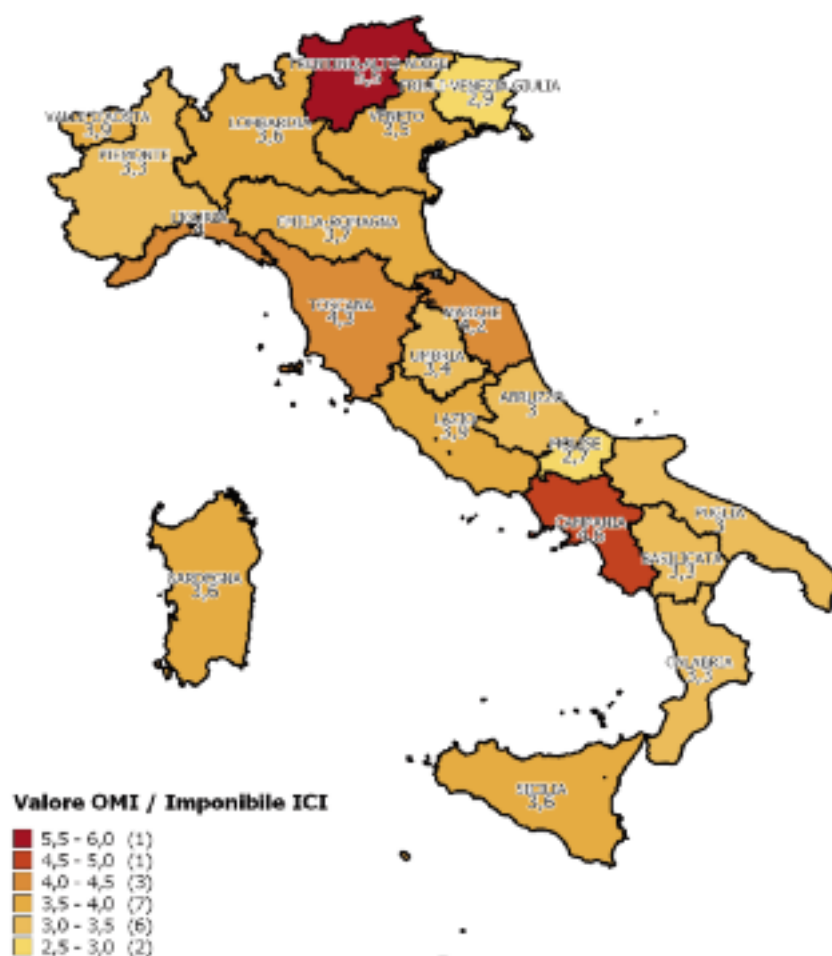
Posto pari a 100 il totale Italia, il Lazio è la regione in cui i proprietari residenti presentano un valore dell'indice OMI (media OMI regionale in rapporto alla media nazionale) molto superiore alla media nazionale (148,7). Seguono la Liguria (147,3), la Valle d'Aosta (145,8) e la Toscana (134). Tali indicatori segnalano un forte apprezzamento delle abitazioni dei soggetti residenti nelle regioni suindicate rispetto al dato medio nazionale. Per contro, risultano assai inferiori alla media nazionale i numeri indice di Basilicata (51,8), Molise (55,5) e Calabria (56,4), evidenziando la minore patrimonializzazione dei proprietari ivi residenti. Solo la Campania presenta, tra le regioni del Mezzogiorno, un indicatore superiore alla media nazionale (124), a fronte peraltro di imponibili ICI che risultano più bassi della stessa media.

Dal confronto tra i numeri indice calcolati sui valori OMI e sui valori imponibili ICI emerge inoltre che per i primi, il rapporto tra valore massimo e valore minimo è pari a 2,87; per i secondi è invece di circa 2,48, indicando una relativa maggiore variabilità nella distribuzione dei valori di mercato rispetto agli imponibili fiscali.

La Figura 5.1 mostra anche a livello regionale il rapporto tra i valori OMI e i valori imponibili ICI per i proprietari di abitazioni (in termini assoluti). Si rileva che il Trentino Alto Adige ha il rapporto in assoluto più elevato (5,5), mentre è il Molise a presentare quello più basso (2,7). Solo la Campania presenta, tra le regioni del Mezzogiorno, un rapporto (4,6) superiore alla media nazionale.

Figura 5.1

**Rapporto valore OMI / valore imponibile ICI**  
per regione di residenza dei proprietari - abitazioni (categoria A esclusa A10)



Regione di residenza	Numero indice valore OMI	Numero indice valore imponibile ICI	Numero indice valore OMI/ valore imponibile ICI	Rapporto valore OMI/ valore imponibile ICI
Valle d'Aosta	145,8	137,9	105,7	3,9
Piemonte	93,7	103,6	90,5	3,3
Lombardia	90,2	93,5	96,5	3,6
Friuli Venezia Giulia	79,4	100,9	78,7	2,9
Trentino Alto Adige	114,1	75,8	150,4	5,5
Veneto	94,9	100,1	94,9	3,5
Liguria	147,3	136,4	108,0	4,0
Emilia Romagna	108,4	109,3	99,2	3,7
Toscana	134,0	115,0	116,5	4,3
Marche	93,3	81,5	114,4	4,2
Umbria	80,7	88,1	91,6	3,4
Lazio	148,7	142,4	104,4	3,9
Abruzzo	73,2	88,8	82,4	3,0
Molise	55,5	75,2	73,9	2,7
Campania	124,0	99,0	125,2	4,6
Basilicata	51,8	57,3	90,3	3,3
Puglia	71,8	87,2	82,4	3,0
Calabria	56,4	63,6	88,7	3,3
Sicilia	70,0	72,6	96,4	3,6
Sardegna	78,5	80,8	97,2	3,6
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>

### **5.1.2 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI**

In questo paragrafo l'analisi della ricchezza immobiliare destinata ad uso abitativo è effettuata in relazione alle caratteristiche socio-demografiche dei suoi proprietari.

A differenza delle statistiche presentate nel capitolo 4 (paragrafo 4.4), si assume a riferimento il valore OMI che rispetto all'imponibile ICI rappresenta una variabile più rispondente al reale valore di mercato e conseguentemente alla ricchezza effettiva detenuta.

Come evidente dalla Tabella 5.1, l'ammontare medio del valore del patrimonio abitativo risulta pari a circa 190 mila euro per proprietario, ed è quindi 3,7 volte superiore all'imponibile ICI medio. E' interessante notare come i proprietari nella classe di età oltre i 70 anni presentino un imponibile ICI medio pari a circa 56 mila euro, a fronte di un valore OMI medio di quasi 228 mila euro, indicando un significativo divario tra il valore ricavato in base alla rendita catastale e il valore di mercato. In altri termini, è plausibile che le persone più anziane abitino in edifici di più lontana epoca di costruzione e quindi inseriti in contesti urbani in cui il valore di mercato è aumentato più che proporzionalmente alla rendita catastale rispetto al valor medio.

Per rendere chiara la questione, è presumibile che le persone più anziane abitino più frequentemente in abitazioni classificate in catasto a livello modesto (per esempio, abitazioni popolari o ultrapopolari) che nel tempo hanno comunque acquisito (perché ubicate in zone centrali o semicentrali delle città) maggior valore di mercato.

Per quanto riguarda la distribuzione rispetto al genere, emerge che il patrimonio abitativo intestato a soggetti di sesso femminile è marginalmente più valorizzato rispetto a soggetti di sesso maschile (194 mila e 187 mila euro in media, rispettivamente), sebbene in termini di frequenze, le donne posseggano meno immobili degli uomini.

Rispetto alle aree territoriali, risulta più elevato il patrimonio abitativo dei residenti nelle regioni del Centro (circa 235 mila euro); il valore del patrimonio abitativo dei residenti al Nord vale in media circa 187 mila euro, per i residenti nelle regioni del Sud vale in media circa 157 mila euro.

Infine, rispetto allo stato civile (desunto solo per coloro che hanno presentato il modello Unico ovvero il modello 730), risulta un patrimonio abitativo di circa 182 mila euro per i celibi/nubili e di 195 mila euro per i coniugati. Sensibilmente più alto è il valore medio relativo ai proprietari vedovi (273 mila euro), separati o divorziati (245 mila euro). Per i vedovi è possibile ipotizzare che l'alto valore dipenda dal fatto che siano prevalentemente anziani. In termini di frequenze, tuttavia, i due terzi del patrimonio abitativo dei contribuenti qui considerati sono detenuti dai coniugati.

E' interessante notare che i vedovi e i separati/divorziati evidenziano un rapporto del valore OMI sull'imponibile ICI più elevato rispetto alle categorie di soggetti individuati (coniugati, celibi/nubili e altri) e pari a circa 4 volte l'imponibile ICI (vedi Figura 5.2).

Tabella 5.1

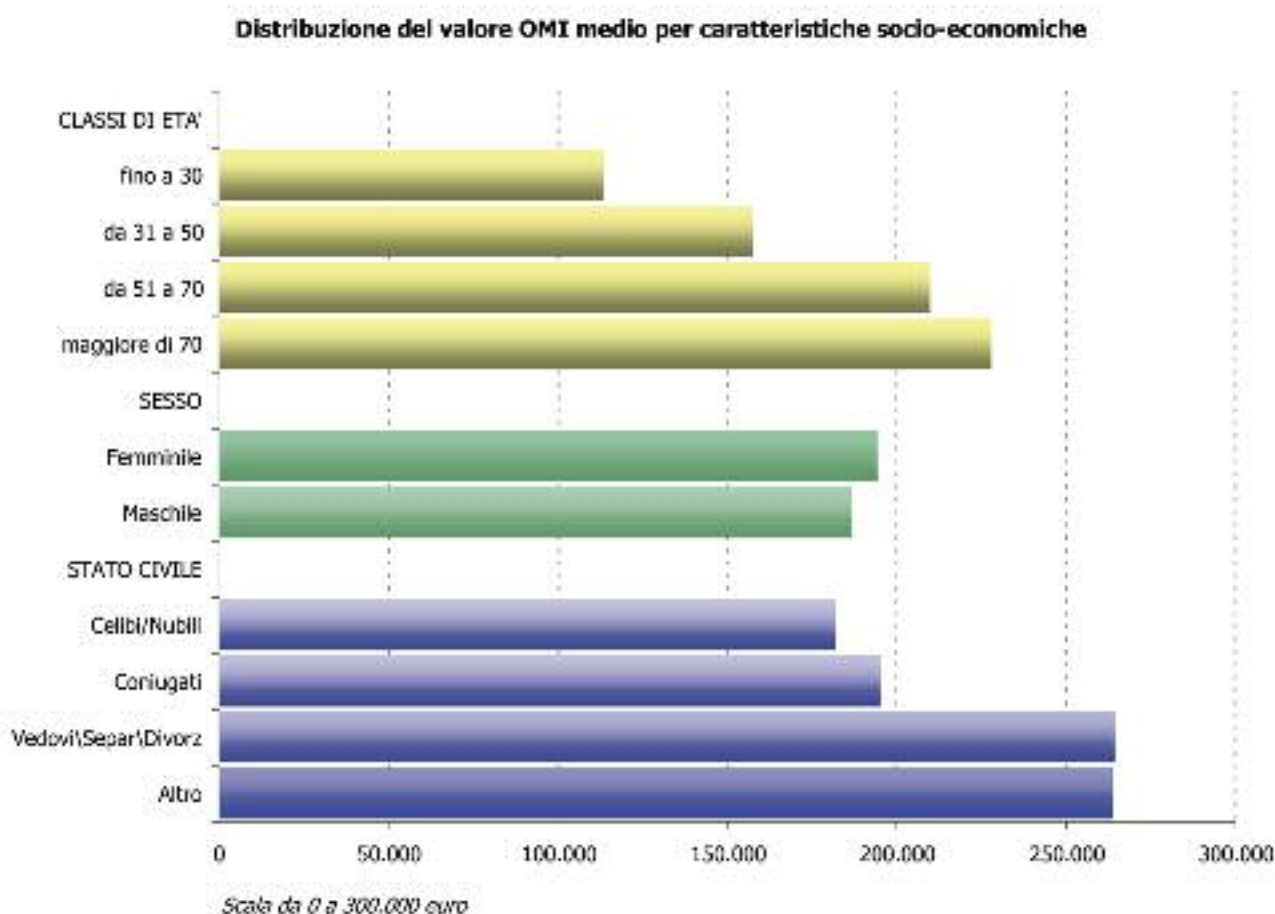
**Distribuzione del valore medio dell'imponibile ICI e del valore OMI  
dei proprietari di abitazioni (categoria A esclusa A10)**

	Numero proprietari	Imponibile ICI medio	Valore OMI medio
<b>Classi di età</b>			
Fino a 20	54.566	31.949	104.953
da 21 a 30	918.346	34.700	113.558
da 31 a 50	8.068.556	45.264	157.324
da 51 a 70	8.281.314	57.005	209.805
maggiore di 70	4.742.018	55.612	227.705
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>190.196</b>
<b>Sesso</b>			
Femminile	10.499.953	51.445	194.225
Maschile	11.564.847	51.400	186.538
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>190.196</b>
<b>Area Geografica</b>			
Nord	11.285.897	52.355	187.156
Centro	5.065.336	59.797	234.811
Sud ed Isole	5.713.567	42.152	156.645
<b>Totale</b>	<b>22.064.800</b>	<b>51.422</b>	<b>190.196</b>
<b>Stato civile (*)</b>			
Celibi/Nubili	2.661.049	51.014	181.560
Coniugati	12.497.600	54.543	195.013
Vedovi	1.993.828	61.892	273.330
Separati/Divorziati	937.158	66.996	245.505
Altro	252.997	68.703	263.738
<b>Totale</b>	<b>18.342.632</b>	<b>55.661</b>	<b>205.102</b>

(\*) I dati si riferiscono solo ai modelli di dichiarazione UNICO e 730.

*Media espressa in euro*

Figura 5.2



### 5.1.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO DEI PROPRIETARI RESIDENTI NELLE 12 GRANDI CITTÀ'

In questo paragrafo l'analisi degli scostamenti è effettuata per le 12 maggiori aree urbane italiane, individuate sulla base della dimensione demografica (città con più di 250.000 abitanti): Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e Verona.

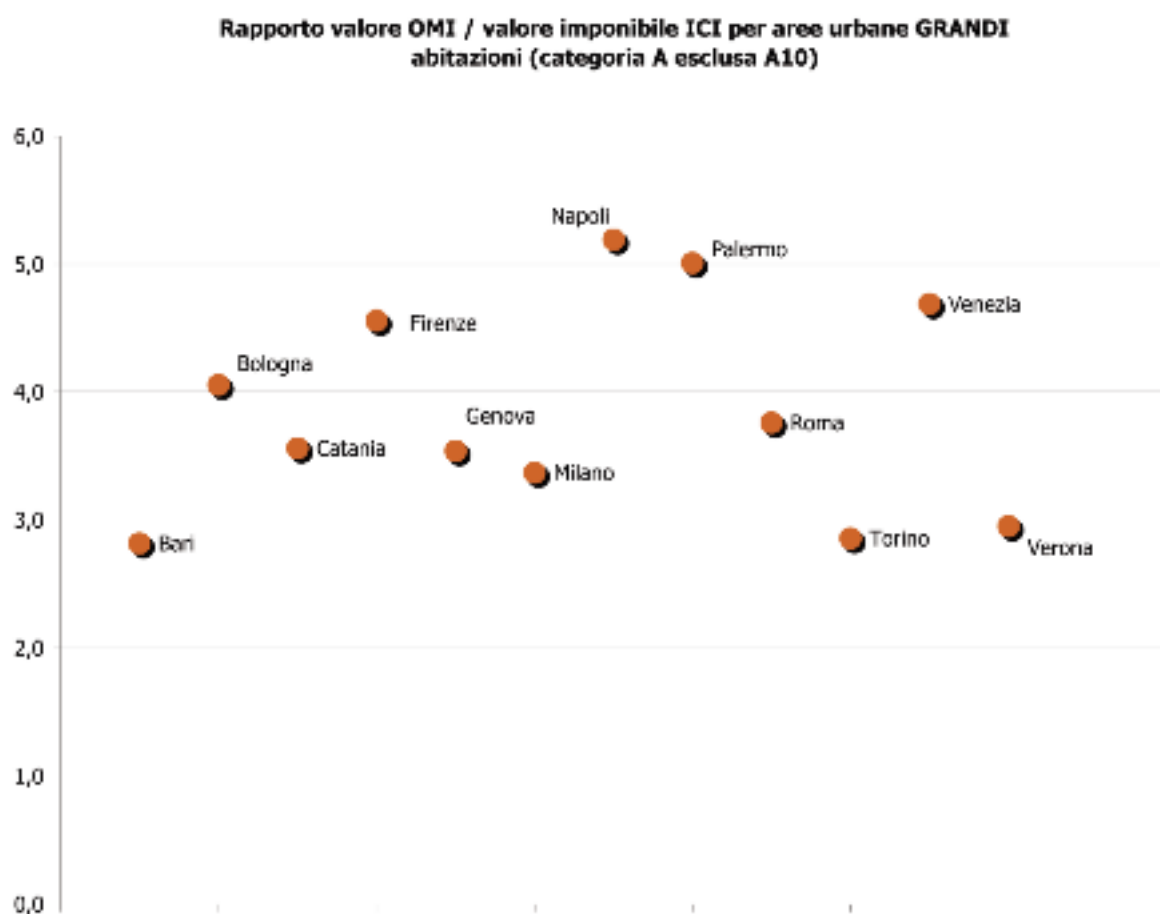
A livello generale, si può osservare che per tali grandi aree urbane la ricchezza immobiliare valutata a prezzi di mercato dei contribuenti ivi residenti è pari a circa 3,7 volte il valore imponibile degli stessi immobili, in linea con la media nazionale.

Diversamente da quanto evidenziato nel paragrafo precedente a livello regionale, la variabilità dei valori medi del patrimonio abitativo dei proprietari residenti nelle 12 aree urbane qui considerate è inferiore a quella degli imponibili ICI medi.

Dal confronto tra i numeri indice calcolati sui valori OMI per le grandi aree urbane risulta, infatti, che il rapporto tra il valore massimo per i residenti a Firenze e il valore minimo per i residenti a Catania è pari a 1,81; i numeri indice calcolati sui valori imponibili ICI evidenziano invece un rapporto tra il valore massimo per i residenti a Roma e il minimo per i residenti a Palermo pari a 2,14 (vedi Figura 5.3).



Figura 5.3



Comune di residenza	Numero indice valore imponibile ICI	Numero indice valore OMI	Numero indice valore OMI/ valore imponibile ICI	Rapporto valore OMI/ valore imponibile ICI
Bari	98,3	74,1	75,4	2,8
Bologna	110,1	119,6	108,6	4,1
Catania	75,6	72,1	95,4	3,6
Firenze	106,7	130,2	122,0	4,6
Genova	92,6	87,8	94,8	3,5
Milano	96,4	87,0	90,2	3,4
Napoli	91,7	127,5	139,0	5,2
Palermo	55,1	73,9	134,1	5,0
Roma	118,0	118,8	100,7	3,8
Torino	95,5	73,1	76,5	2,9
Venezia	77,3	97,0	125,5	4,7
Verona	97,1	76,7	79,0	3,0
Totale	100,0	100,0	100,0	3,7

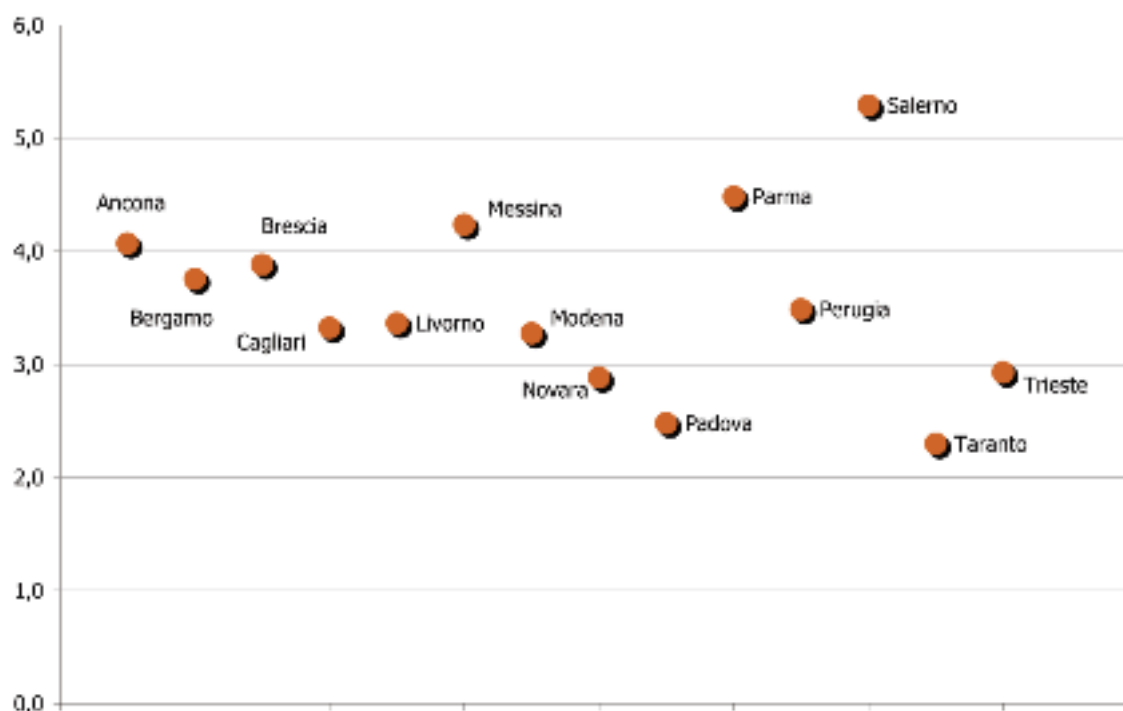
#### **5.1.4 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO DEI PROPRIETARI RESIDENTI NELLE PRINCIPALI CITTÀ INTERMEDIE**

Tra le città di dimensione intermedia, sono stati individuati i seguenti 14 capoluoghi: Ancona, Bergamo, Brescia, Cagliari, Livorno, Messina, Modena, Novara, Padova, Parma, Perugia, Salerno, Taranto e Trieste. Per questi si osserva un minore divario tra i valori di mercato e i valori imponibili ICI rispetto alla media nazionale: il rapporto è infatti di 3,4 (la media nazionale è 3,7).

Gli indici calcolati per le città intermedie presentano tuttavia una maggiore dispersione rispetto alle grandi aree urbane, come evidente dalla Figura 5.4.

Figura 5.4

**Rapporto valore OMI / valore imponibile ICI per aree urbane INTERMEDIE abitazioni (categoria A esclusa A10)**



Comune di residenza	Numero indice valore Imponibile ICI	Numero indice valore OMI	Numero indice valore OMI / valore Imponibile ICI	Rapporto valore OMI/ valore Imponibile ICI
Ancona	89,9	107,1	119,1	4,1
Bergamo	101,3	111,3	109,9	3,8
Brescia	102,0	115,9	113,6	3,9
Cagliari	114,8	111,7	97,3	3,3
Livorno	107,2	105,6	98,5	3,4
Messina	51,2	63,5	124,0	4,2
Modena	105,4	102,0	95,9	3,3
Novara	84,4	71,2	84,4	2,9
Padova	152,5	110,7	72,6	2,5
Parma	95,1	124,7	131,2	4,5
Perugia	83,0	84,6	102,0	3,5
Salerno	108,0	167,3	154,9	5,3
Taranto	88,2	59,3	67,3	2,3
Trieste	102,6	87,9	85,7	2,9
Totale	100,0	100,0	100,0	3,4

## 5.2 CANONI DI LOCAZIONE E RENDITE CATASTALI

Le analisi effettuate nei paragrafi precedenti hanno ampiamente documentato come in Italia l'acquisizione della proprietà sia estremamente diffusa, in relazione alle particolari caratteristiche del mercato della casa e all'elevata propensione all'acquisto dell'abitazione come "bene rifugio". Nel 2008 risulta pertanto assai contenuta la percentuale di individui che vivono in affitto rispetto alla media degli altri Paesi dell'Unione Europea: essa è infatti pari a circa il 18,9% delle famiglie rispetto al 24,3% nella EU27 e al 28,9% nella EU15 (fonte: ISTAT, L'abitazione delle famiglie residenti in Italia, 2010). Dai dati presentati nel capitolo 2 di questo rapporto relativi agli utilizzi degli immobili delle persone fisiche, 18 milioni di abitazioni sono utilizzate come abitazione principale dal proprietario e dalla sua famiglia.

Risultano invece locate abitazioni di proprietà di persone fisiche per un ammontare pari a circa 2,7 milioni. Le abitazioni dichiarate nella categoria "altri utilizzi" risultano intorno ai 2,6 milioni, tra cui sono incluse le case di proprietà concesse gratuitamente a un familiare. Altre 4,2 milioni sono le abitazioni tenute "a disposizione" e possono comprendere seconde case o appartamenti sfitti. I dati riportati segnalano perciò un problema dal lato dell'offerta legato alla bassa quota di abitazioni di proprietà di persone fisiche dichiarate al fisco come locate.

Procedendo all'analisi delle abitazioni dei soggetti la cui proprietà è stata abbinata con le dichiarazioni fiscali, la Tabella 5.2 evidenzia, per ciascuna classe di reddito di tali contribuenti, la distribuzione percentuale dell'ammontare del canone di locazione dichiarato, della relativa rendita e della rendita delle abitazioni non locate, nonché la distribuzione della frequenza percentuale dei contribuenti.

Si rileva una rendita media per le abitazioni diverse da quelle principali e da quelle locate pari a 439 euro; per le abitazioni locate, il canone dichiarato medio (al netto delle riduzioni fiscali forfetarie delle spese amministrative e di gestione) risulta pari a 4.195 euro mentre la rendita media, ottenuta come rapporto tra le rendite dichiarate ed il numero di soggetti proprietari, è di 517 euro. Il canone si presenta in media pari a 8,1 volte la relativa rendita. La proprietà di abitazioni locate si concentra per oltre l'85% tra i proprietari con redditi bassi o medi (fino a 55 mila euro). I proprietari con reddito oltre i 55 mila euro riscuotono tuttavia canoni in media più elevati (fino a circa 10 mila euro nell'ultima classe).

La distribuzione dei locatori (Tabella 5.3) per aree geografiche evidenzia che per il 55,5% essi sono concentrati al Nord; per il 21,9% al Centro e per il 22,6% al Sud; anche la distribuzione delle altre abitazioni tenute a disposizione riflette analoghe ripartizioni territoriali.

I canoni di locazione relativi a circa 2 milioni di soggetti proprietari titolari di quote di abitazioni locate sono pertanto i valori che più approssimano il reddito effettivo delle abitazioni. La locazione residenziale è stata infatti caratterizzata dalla cospicua crescita dei valori di riferimento, in linea con l'espansione nel mercato immobiliare registrato negli anni più recenti che ha comportato significativi apprezzamenti rispetto non soltanto alla capacità di spesa delle famiglie ma anche alle rendite catastali degli immobili dati in locazione.

E' tuttavia necessario segnalare che la dinamica dei canoni di locazione, a fronte della sostanziale stabilità delle relative rendite catastali, è stata influenzata nel corso del tempo non solo dalle scelte individuali dei soggetti ma anche da fattori di mercato e da fattori normativi che hanno inciso sui prezzi degli immobili (in particolare, ad esempio, il processo di liberalizzazione dei canoni sancito dalla legge 431/98).

Tabella 5.2

**Distribuzione della rendita da altri immobili, canone di locazione e rendita da immobili locati per classi di reddito complessivo abitazioni (categoria A esclusa A10)**

Classi di reddito complessivo	Rendita da altri immobili		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
fino a 10.000	23,9	17,4	321
da 10.000 a 26.000	42,8	32,8	336
da 26.000 a 55.000	24,7	28,5	506
da 55.000 a 75.000	3,7	7,0	826
oltre 75.000	4,9	14,3	1.278
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>439</b>
	Canone di locazione		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
fino a 10.000	19,5	11,4	2.451
da 10.000 a 26.000	37,8	29,2	3.244
da 26.000 a 55.000	30,4	33,4	4.601
da 55.000 a 75.000	5,2	8,6	6.939
oltre 75.000	7,1	17,5	10.276
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4.195</b>
	Rendita da immobili locati		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
fino a 10.000	19,5	12,1	320
da 10.000 a 26.000	37,8	29,0	398
da 26.000 a 55.000	30,4	32,9	559
da 55.000 a 75.000	5,2	8,5	852
oltre 75.000	7,1	17,4	1.265
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>517</b>

*Media espressa in euro*

Tabella 5.3

**Distribuzione della rendita da altri immobili, canone di locazione e  
rendita da immobili locati per area geografica  
abitazioni (categoria A esclusa A10)**

Area geografica	Rendita da altri immobili		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
Nord	49,3	51,5	458
Centro	22,6	24,9	485
Sud	28,1	23,6	369
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>439</b>
Area geografica	Canone di locazione		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
Nord	55,5	58,7	4.411
Centro	21,9	24,0	4.605
Sud	22,6	17,3	3.194
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4.195</b>
Area geografica	Rendita da immobili locati		
	Frequenza %	Ammontare %	Media
Nord	55,5	57,1	532
Centro	21,9	23,6	556
Sud	22,6	19,4	443
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>517</b>

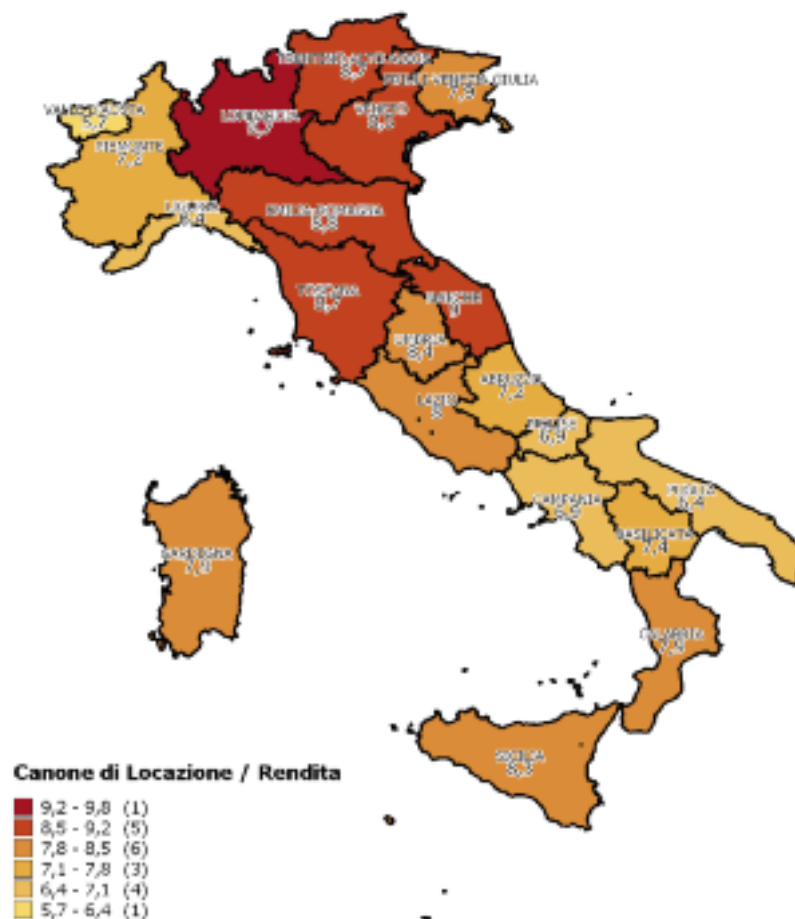
*Media espressa in euro*

Al progressivo aumento dei canoni, si è associata negli ultimi anni una contrazione della domanda di abitazioni in locazione decisamente più accentuata in Italia rispetto ad altri Paesi europei.

Costruendo un numero indice (Figura 5.5) pari al rapporto tra le medie regionali dei canoni e le corrispondenti rendite medie delle abitazioni residenziali (in termini pro-capite) e ponendo pari a 100 il totale Italia, valori dell'indicatore superiori (inferiori) a 100 segnalano un maggior (minor) divario tra canone e relativa rendita rispetto all'indice medio calcolato su base nazionale (pari a 8,1). Valori superiori a 100 si registrano per i residenti in Lombardia (119,7), nelle Marche (110,8), in Emilia-Romagna (108,3), in Toscana (107,8) e in Trentino Alto-Adige (107,2). Valori inferiori a 100 sono evidenziati per i residenti in Valle d'Aosta (70,8), in Liguria (79,3), in Puglia (79,4) e in Campania (84,7).

Figura 5.5

**Rapporto canone di locazione / rendita da immobili locati  
per regione di residenza dei proprietari - abitazioni (categoria A esclusa A10)**



Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	90	128	70,8	5,7
Piemonte	95	107	88,4	7,2
Lombardia	111	92	119,7	9,7
Friuli Venezia Giulia	101	103	97,9	7,9
Trentino Alto Adige	77	71	107,2	8,7
Veneto	108	103	105,2	8,5
Uguria	110	139	79,3	6,4
Emilia Romagna	110	101	108,3	8,8
Toscana	115	107	107,8	8,7
Marche	79	71	110,8	9,0
Umbria	80	77	104,1	8,4
Lazio	130	133	98,1	8,0
Abruzzo	77	87	88,7	7,2
Molise	65	76	85,2	6,9
Campania	86	102	84,7	6,9
Basilicata	53	58	91,0	7,4
Puglia	69	86	79,4	6,4
Calabria	69	71	97,4	7,9
Sicilia	74	73	102,5	8,3
Sardegna	81	82	97,7	7,9
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>8,1</b>

### **5.2.1 CANONI E RENDITE NELLE GRANDI AREE URBANE E NELLE CITTÀ INTERMEDIE**

Considerando che negli ultimi anni a far registrare i tassi di crescita più consistenti dei valori immobiliari sono state le quotazioni delle aree urbane di maggiori dimensioni, soprattutto nelle localizzazioni centrali di pregio, e che l'intensità dei fenomeni è stata invece più contenuta nelle città minori (aree urbane intermedie), in questo paragrafo si analizza l'andamento sul versante locativo di rendite e canoni dichiarati, considerando i sottoinsiemi delle 12 grandi aree urbane e delle 14 città con dimensione intermedia.

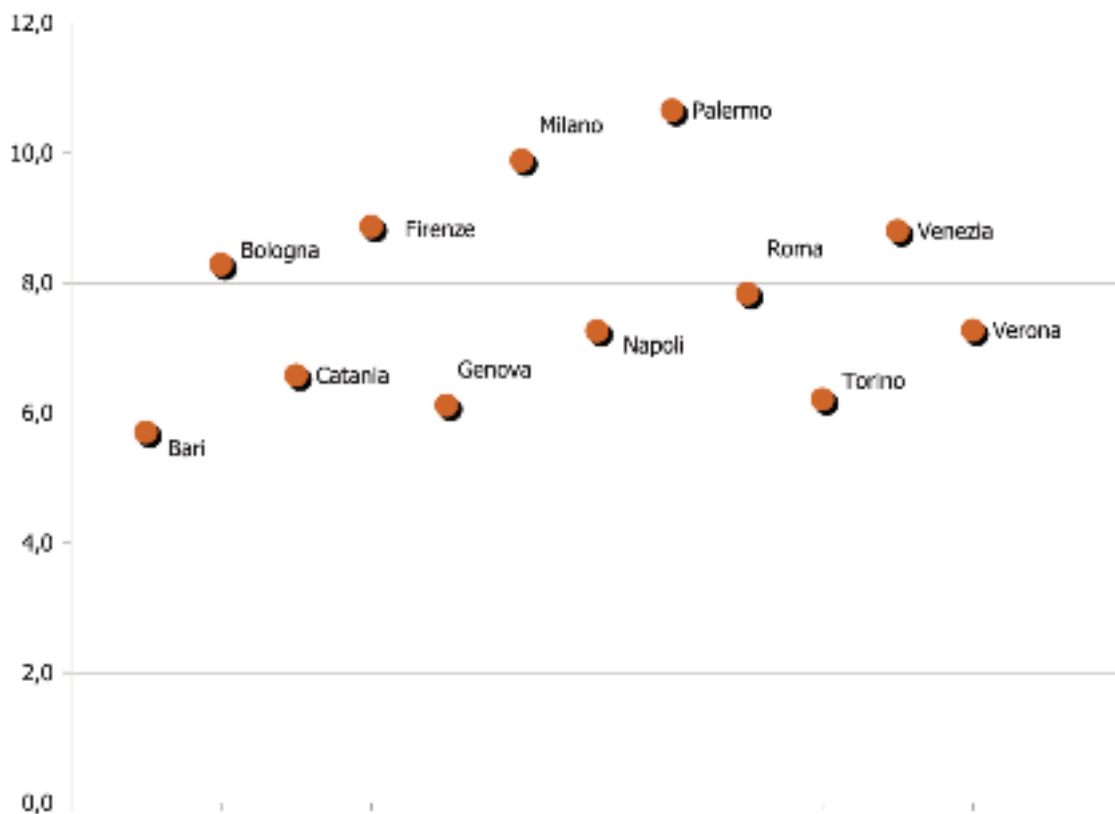
Si osserva che in media per le 12 grandi aree urbane il rapporto tra canone e rendita risulta pari a 7,8 ed è quindi leggermente inferiore rispetto al dato nazionale (8,1). Ciò riflette essenzialmente il minor divario esistente tra le due grandezze, anche se in termini di valori assoluti si osservano valori medi sostanzialmente più elevati della media nazionale. Per i centri urbani di dimensione intermedia il rapporto è di circa 8,1, in linea con il dato nazionale.

Dagli indicatori sintetici riportati nelle Figure 5.6 e 5.7 è evidente la variabilità del rapporto canoni/rendita: il valore massimo si rileva per i residenti di Palermo (10,7) e a seguire per i residenti di Milano (9,9), il valore minimo per Bari (5,7). Analogamente per le città intermedie, si osserva un valore massimo per i residenti di Messina (10,2) e un valore minimo per i residenti di Taranto (5,7).



Figura 5.6

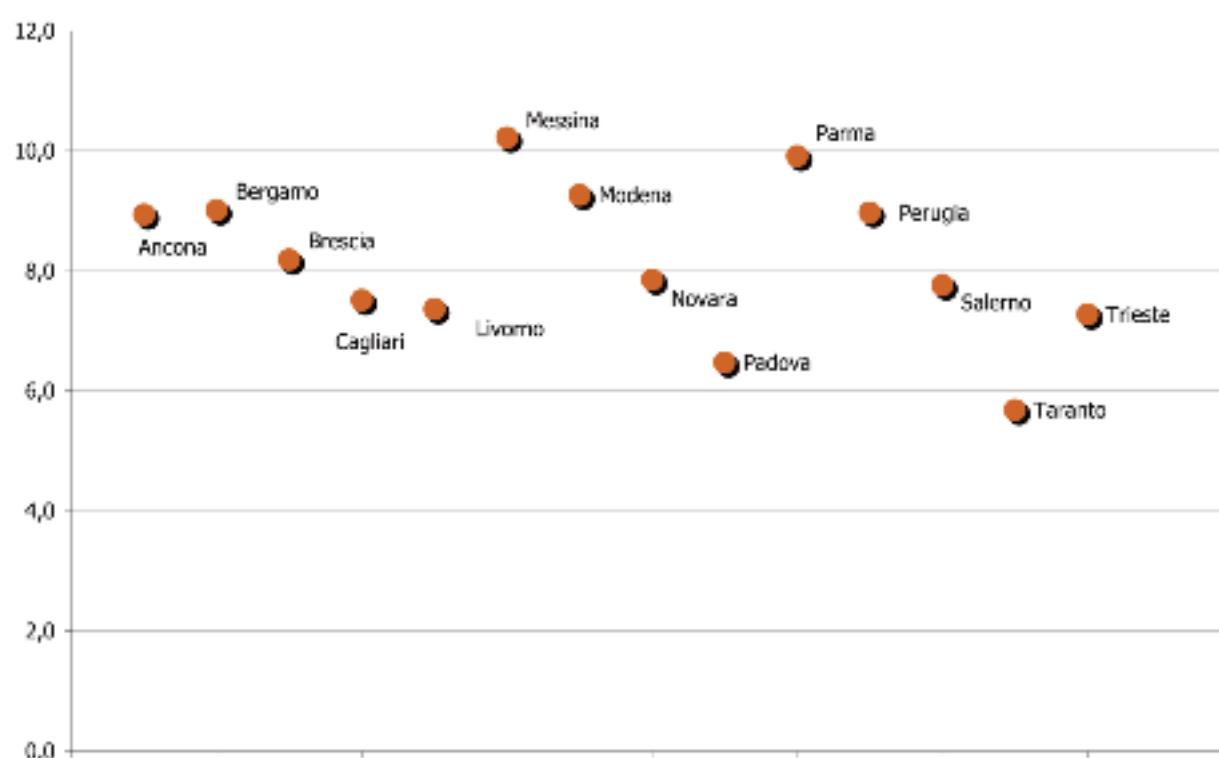
**Rapporto valore OMI / valore imponibile ICI per aree urbane GRANDI  
abitazioni (categoria A esclusa A10)**



Comune di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Bari	69,5	95,4	72,9	5,7
Bologna	119,4	112,8	105,9	8,3
Catania	62,5	74,5	84,0	6,6
Firenze	118,4	104,5	113,3	8,9
Genova	79,8	102,1	78,2	6,1
Milano	123,3	97,6	126,3	9,9
Napoli	88,3	95,2	92,8	7,3
Palermo	70,8	52,0	136,2	10,7
Roma	111,6	111,5	100,1	7,8
Torino	87,8	110,8	79,3	6,2
Venezia	99,6	88,5	112,5	8,8
Verona	94,9	102,1	92,9	7,3
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7,8</b>

Figura 5.7

**Rapporto canone di locazione / rendita da fabbricati locati per aree urbane INTERMEDIE abitazioni (categoria A esclusa A10)**



Comune di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Ancona	83,9	75,6	111,0	8,9
Bergamo	101,8	91,2	111,6	9,0
Brescia	111,7	110,1	101,5	8,2
Cagliari	91,4	98,1	93,2	7,5
Livorno	110,0	120,5	91,3	7,4
Messina	76,1	60,1	126,6	10,2
Modena	114,5	99,7	114,8	9,3
Novara	89,6	92,2	97,2	7,8
Padova	120,1	149,7	80,2	6,5
Parma	111,0	90,4	122,8	9,9
Perugia	80,8	72,7	111,2	9,0
Salerno	97,6	101,5	96,1	7,8
Taranto	67,9	96,5	70,4	5,7
Trieste	105,5	117,1	90,1	7,3
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8,1</b>

### 5.3 VALORE DI MERCATO DELLE ABITAZIONI E VALORE IMPONIBILE CATASTALE AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, le imposte che incidono il valore del trasferimento sono l'imposta di registro o alternativamente, a seconda del venditore, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) e le imposte ipotecaria e catastale. Le aliquote si differenziano dipendendo dalla specifica fattispecie immobiliare (prima casa, immobili strumentali o per fini abitativi, ecc.).

Negli ultimi anni vari interventi normativi hanno riformato la base imponibile nei trasferimenti immobiliari che assumono a riferimento i parametri catastali del bene immobile ai fini della determinazione del valore imponibile fiscale.

Gli interventi sono stati per lo più mirati all'introduzione di elementi di semplificazione del sistema di imposizione (si pensi ad esempio alla cosiddetta regola del "prezzo valore" nella Legge Finanziaria 2006).

In questo paragrafo, l'obiettivo è soltanto quello di mettere in relazione il valore ai prezzi di mercato delle abitazioni (già analizzato nel capitolo 3), quindi il corrispettivo del trasferimento di proprietà, ed il valore imponibile ai fini dell'imposta di registro qualora si applichi il valore catastale. Si rammenta che il valore catastale ai fini dell'imposta di registro è pari alla rendita catastale incrementata del 5% e poi moltiplicata per coefficienti differenti a seconda della tipologia. Per le abitazioni e relative pertinenze il coefficiente è pari a 110 per le prime case e 120 per tutte le altre (più alti di quelli dell'ICI).

Ai fini dell'esercizio di stima sono state assunte alcune ipotesi semplificatrici.

Anzitutto, si è assimilata la prima casa all'abitazione principale, che pur avendo una larga sovrapposizione, sono concetti non coincidenti. In secondo luogo, per il calcolo dei valori di compravendita ai prezzi effettivi, è stato utilizzato il risultato derivante dalla moltiplicazione del valore di mercato per singola regione dell'intero stock di patrimonio abitativo (così come determinato nel capitolo 3) per l'indicatore IMI (indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare). Quest'ultimo è calcolato come rapporto tra numero di abitazioni compravendute e stock immobiliare. Si è quindi assunto che la quota di stock compravenduto sia equivalente sia in numero di unità sia in valore e che in termini di valore sia uguale, per singola regione, sia se riferita al valore di mercato sia se riferita al valore catastale.

Si è dunque pervenuti ad una stima del valore di mercato delle abitazioni compravendute e ad una stima del valore catastale. In entrambi i casi la distribuzione territoriale è effettuata in funzione della localizzazione geografica dell'immobile (differentemente dai paragrafi precedenti in cui la distribuzione territoriale è in funzione della residenza del contribuente).

In altri termini, questo punto di vista consente di mettere in evidenza lo scarto tra la ricchezza delle abitazioni sul territorio, valutata ai prezzi di mercato, e la potenzialità fiscale del territorio medesimo.

La Tabella 5.4 consente di osservare come il valore catastale, per tutte le abitazioni, sia di gran lunga inferiore al valore di mercato. Quest'ultimo è pari in media nazionale a 3,16 volte il valore catastale.

Il differenziale non è omogeneo a livello nazionale e va da 2,2 volte in Molise a 4,59 volte in Trentino - Alto Adige. Non riflette neanche un asse Nord-Sud, trovando il differenziale più alto, dopo il Trentino - Alto Adige, in Campania con 4, e quello più basso subito prima del Molise in Friuli Venezia Giulia con 2,48.

Più che il livello medio del differenziale, ovvero la distanza media tra valore di mercato e valore catastale, ciò che produce una vera e propria distorsione dal punto di vista dell'equità fiscale è ovviamente la diversificazione territoriale del differenziale.

Per riportare gli imponibili complessivi di ciascuna regione ad un valore tale da produrre un identico differenziale dal valore di mercato regionale, garantendo quindi a livello nazionale l'invarianza di imponibile, occorrerebbe in taluni casi aumentare il valore catastale di più del 10% (Trentino – Alto Adige +45%, Campania +27%, Marche +16% e Toscana +17%), in altri casi gli imponibili dovrebbero diminuire oltre il 10% (Molise -30%, Friuli Venezia Giulia -21%, Puglia -19%, Abruzzo -18%, Piemonte -13%, Calabria -12%, Basilicata -12%). Tutte le restanti regioni dovrebbero sostenere modifiche dell'imponibile compreso tra  $\pm 10\%$ .

Tabella 5.4

**Valore di mercato e valore imponibile catastale  
per imposta di registro di abitazioni e pertinenze**

Regione	Valore complessivo a prezzi di mercato/ Valore imponibile al fini dell'imposta di registro (VM/VI)	Variazione % imponibile per VM/VI = 3,16 (media nazionale)
Liguria	3,47	10%
Lombardia	3,00	-5%
Piemonte	2,74	-13%
Valle d'Aosta	3,33	5%
<b>Nord Ovest Totale</b>	<b>2,99</b>	<b>-5%</b>
Emilia-Romagna	3,10	-2%
Friuli- Venezia Giulia	2,48	-21%
Trentino-Alto Adige	4,59	45%
Veneto	3,06	-3%
<b>Nord Est Totale</b>	<b>3,16</b>	<b>0%</b>
Lazio	3,31	5%
Marche	3,68	16%
Toscana	3,71	17%
Umbria	2,92	-8%
<b>Centro Totale</b>	<b>3,44</b>	<b>9%</b>
Abruzzo	2,60	-18%
Basilicata	2,79	-12%
Calabria	2,78	-12%
Campania	4,00	27%
Molise	2,22	-30%
Puglia	2,55	-19%
<b>Sud Totale</b>	<b>3,08</b>	<b>-2%</b>
Sardegna	3,07	-3%
Sicilia	3,00	-5%
<b>Isole Totale</b>	<b>3,02</b>	<b>-4%</b>
<b>Italia</b>	<b>3,16</b>	<b>0%</b>



6.



# 6 □ NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Il progetto “Gli Immobili in Italia” rappresenta il primo tentativo di ricostruire in maniera sistematica la mappa della proprietà immobiliare esistente, associando alle informazioni di tipo catastale delle unità immobiliari quelle fiscali dei proprietari. La costituzione della banca dati prevede infatti l'incrocio tra l'archivio catastale, dove risiedono informazioni sulla ubicazione, tipologia, dimensione e titolarità degli immobili, e l'archivio dichiarativo dei redditi, dove sono presenti tutte le informazioni utili ai fini fiscali tra cui l'utilizzo dichiarato delle unità immobiliari. In questo capitolo vengono esposti i processi e le metodologie alla base della costruzione della banca dati della proprietà immobiliare.

## 6.1 LE FONTI INFORMATIVE

La mappa della proprietà immobiliare è stata costituita attraverso l'elaborazione di diverse fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- l'universo dichiarativo comprendente le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD);
- la banca dati dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Di seguito si illustrano in dettaglio le informazioni utilizzate dalle diverse fonti e le metodologie di integrazione delle banche dati.

### 6.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia del Territorio contiene l'inventario dei beni immobili edificati (unità immobiliari urbane) sull'intero territorio nazionale ad esclusione delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono autonomamente il Catasto dei fabbricati secondo modalità, regole e metodologie del tutto analoghe a quelle del catasto nazionale.



L'inventario dei beni immobili edificati, rilevati al 31/12/2008, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle province autonome.

L'inventario catastale conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi delle unità immobiliari costituiti dai riferimenti cartografici (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
- l'ubicazione costituita dall'indirizzo, civico, interno e piano;
- la categoria catastale che individua la destinazione d'uso delle unità immobiliari in relazione alle caratteristiche costruttive e al loro ordinario utilizzo;
- la consistenza catastale che rappresenta le dimensioni delle unità immobiliari (espressa in vani per le abitazioni e gli uffici, in metri quadrati per i negozi e le pertinenze);
- la rendita catastale, ossia il reddito netto medio ordinariamente ritraibile da ciascuna unità immobiliare, con riferimento all'epoca censuaria 1988/89;
- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità immobiliare;
- i soggetti titolari di diritti reali corredati da codice fiscale e dai relativi titoli e quote di possesso.

Il catasto conserva per ciascuna unità l'evoluzione delle variazioni sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) sia dei soggetti titolari (compravendita, donazione, ecc.). Ai fini della costituzione della mappa della proprietà immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre 2008, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2008 corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (intestatari). Lo stock comprende le unità censite nelle categorie catastali dei gruppi A, B, C, D ed E, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi.

Sono state escluse le unità definite "beni comuni censibili" che rappresentano beni di proprietà del condominio (ad esempio l'abitazione del portiere, l'autorimessa collettiva) le cui modalità di utilizzo e ripartizione degli oneri sono demandate al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il catasto non rileva i soggetti intestatari.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a circa 58 milioni. I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 31,4 milioni, di cui circa 654 mila sono persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

### **6.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio rileva, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore di mercato degli immobili. Pertanto, ciascun comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono

rilevati, su base campionaria, i valori medi di mercato dei fabbricati distinti per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

In questa edizione di "Gli Immobili in Italia", la mappa della proprietà immobiliare è stata integrata per le unità immobiliari a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze) con la stima del valore di mercato sulla base delle quotazioni rilevate nel 2° semestre 2008. Si considerano unità a destinazione abitativa tutte le unità censite in catasto nel gruppo A ad eccezione della categoria A/10 (uffici e studi privati).

Per quanto concerne le pertinenze residenziali, si precisa che nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 e C/7 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) sono censite non solo le cantine, i box ed i posti auto asserviti alle abitazioni ma anche altre fattispecie. Per questo sono state considerate come pertinenze residenziali le unità censite in C/2 con consistenza catastale non superiore ai 30 mq e le unità censite nelle categorie C/6 e C/7 con consistenza non superiore a 50 mq.

Per la stima del valore di mercato delle unità abitative del gruppo A, la cui consistenza catastale è espressa in vani, si è proceduto, innanzitutto, ad una stima delle superfici (mq) delle abitazioni secondo la metodologia di seguito esposta.

La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in mq del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie, ai sensi del DPR 138/98, risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità.

Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale.

La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Per ciascuna unità, quindi, sulla base della delimitazione dei perimetri delle zone OMI sulla cartografia catastale, si è determinata la zona OMI di appartenenza. Tale operazione ha avuto esito positivo per circa il 75% delle unità.

Nota la localizzazione delle abitazioni nella zona OMI, ad ogni unità è stato attribuita, come valore per unità di superficie (€/mq), la media delle quotazioni rilevate nella zona (nel 2° semestre 2008) relativamente alle tipologie residenziali. Alle unità per le quali non è stato possibile individuare la localizzazione nella zona OMI è stato attribuito come valore unitario il valore medio comunale delle quotazioni relative alle tipologie residenziali, ponderate con la superficie abitativa delle diverse tipologie. Alle unità pertinenziali è stato attribuito, secondo il procedimento sopra descritto, il valore delle unità abitative operando un opportuno ragguaglio delle superfici.

Per i depositi pertinenziali (C/2) la superficie considerata è pari al 25% della superficie reale. Per i box e posti auto (C/6, C/7) la superficie considerata è pari al 65% della superficie reale. In altri termini i depositi e i box/posti auto pertinenziali hanno un valore pari, rispettivamente, al 25% e al 65% del valore unitario dell'abitazione di cui sono pertinenze.

### 6.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2009 (anno d'imposta 2008) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché le rendite degli stessi. Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche
- Modello 730
- Unico Società di Persone
- Unico Enti non Commerciali
- Unico Società di Capitali.

In particolare, i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione del reddito da fabbricati e dell'imposta dovuta. Per ciascun immobile sono estratti i dati identificativi del contribuente e quelli di dettaglio del singolo fabbricato (rendita catastale, utilizzo, giorni di possesso, percentuale di possesso, canone di locazione per gli immobili locati al netto delle deduzioni forfetarie, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, ICI dovuta per il 2008).

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi, inoltre, è stata utilizzata anche per includere ulteriori informazioni relative ai soggetti proprietari per le analisi reddituali e socio-economiche descritte nei capitoli 4 e 5. Sono stati oggetto di elaborazione:

- 20 milioni di contribuenti con reddito da fabbricati dichiarato;
- 14 milioni di persone fisiche rilevate dai CUD;
- 2 milioni di persone non fisiche, tra società di capitali, società di persone ed enti non commerciali, non soggette alla compilazione del quadro RB.

### 6.1.4 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

A partire dall'anno di imposta 2007, ultimo anno del pagamento ICI per abitazione principale, il Dipartimento delle Finanze ha acquisito, sulla base del decreto interdirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 10 dicembre 2008, le informazioni relative alle riscossioni ICI. I dati forniti dai Comuni e dagli agenti della riscossione per l'anno di imposta 2007 hanno consentito di acquisire informazioni sia sul gettito dell'ICI per l'abitazione principale sia su altre componenti del gettito complessivo. I versamenti pervenuti sono stati integrati con le riscossioni effettuate tramite delega F24 già presenti nel sistema informativo. Nel bollettino di versamento il contribuente riporta:

- il codice fiscale;
- il Comune in cui sono situati gli immobili;
- la modalità del pagamento (acconto, saldo o unica soluzione);

- il numero di immobili;
- l'anno di riferimento del versamento;
- l'importo complessivo versato al Comune;
- l'importo versato per causale del pagamento (abitazione principale, terreni, aree fabbricabili o altri fabbricati).

I versamenti ICI per abitazione principale del 2007 sono stati elaborati al fine di recuperare le informazioni sull'utilizzo delle abitazioni principali e delle relative pertinenze, limitatamente agli immobili di persone fisiche. I versamenti dell'annualità 2008 hanno consentito ulteriori integrazioni delle informazioni fiscali sugli immobili dei contribuenti proprietari.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 15 milioni di contribuenti con versamenti ICI relativi alle abitazioni principali e all'anno d'imposta 2007 e oltre 12,6 milioni di contribuenti con versamenti relativi all'anno d'imposta 2008.

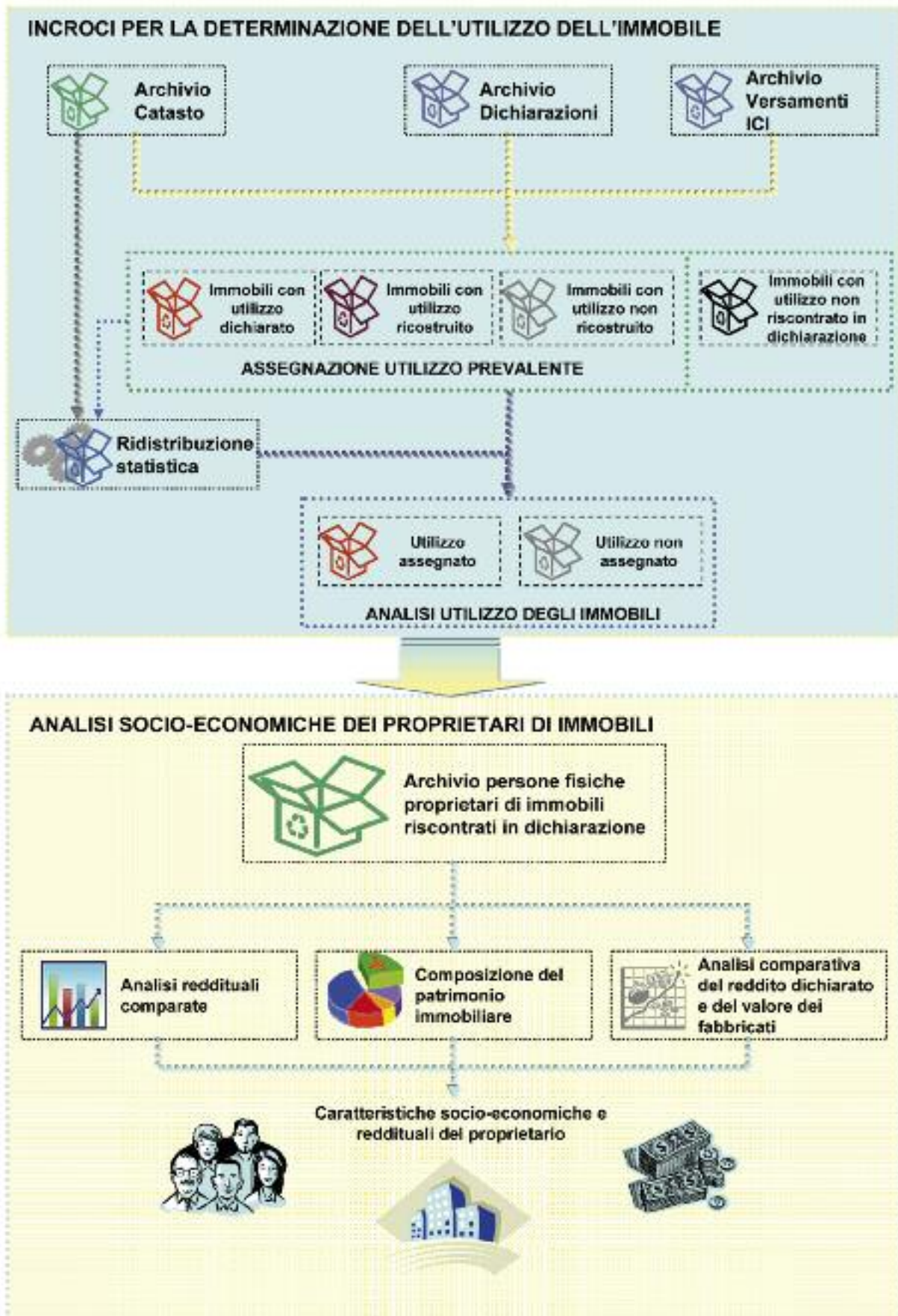
## 6.2 LA METODOLOGIA PER IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

La Figura 6.1 sintetizza le fasi elaborative realizzate per la costituzione della banca dati della proprietà immobiliare.

Le elaborazioni si compongono di due blocchi:

- il primo ha lo scopo principale di assegnare un utilizzo agli immobili;
- il secondo si propone di allargare la visuale per includere analisi socio-economiche e fiscali sui proprietari degli immobili.

Figura 6.1



### 6.2.1 INCROCI PER LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, a cui è associato, nel 94,1% dei casi, il codice fiscale del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile.

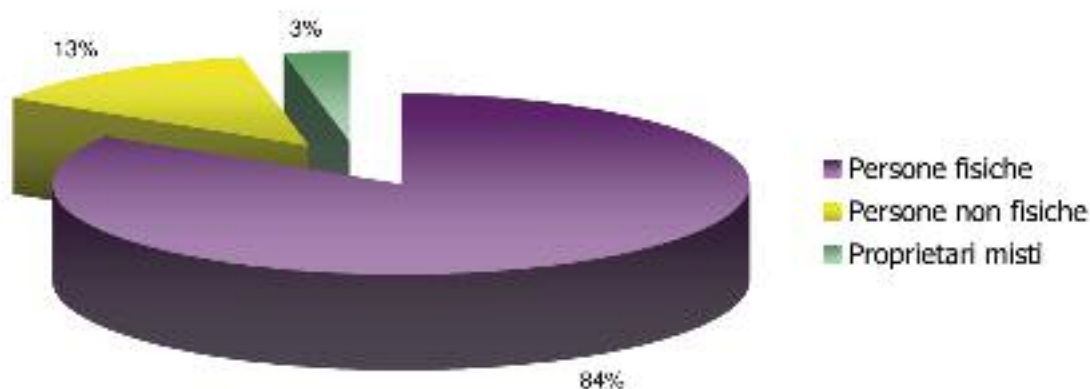
L'archivio catastale è stato ulteriormente arricchito dalle informazioni aggiornate desunte dall'Archivio Anagrafico (ultimo codice fiscale attribuito, comune di residenza, età, esistenza in vita): questo ha permesso di migliorare sensibilmente l'abbinamento con le banche dati reddituali e di individuare e spiegare le ragioni dei mancati incroci.

Le analisi e le elaborazioni sono state effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità in capo a persone non fisiche.

Sono stati elaborati circa 58 milioni di immobili con proprietà ripartita tra persone fisiche per oltre 49 milioni di immobili, persone non fisiche per oltre 7 milioni di immobili e proprietari misti per quasi 2 milioni di immobili (Figura 6.2).

Figura 6.2

#### Distribuzione degli immobili per tipologia di proprietà



Si precisa che, ai fini delle analisi sviluppate, tra le proprietà in capo alle persone fisiche sono state incluse anche le unità di proprietari misti. Tale scelta è determinata sia dalla considerazione che in molti casi i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area, sia dalla presenza riscontrata nelle dichiarazioni di un rilevante utilizzo di tali immobili come abitazioni principali.

Gli immobili sono frazionati in 106 milioni di quote di possesso (il 90% appartenenti alle persone fisiche ed il 10% alle società).

Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 92% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche ed il 73% delle quote con codice fiscale valido per altri soggetti) con le informazioni desunte dal quadro RB per ciascuna quota di possesso presente in catasto, mediante il matching a parità di codice fiscale e valore della rendita. Approssimazioni successive hanno portato a raccordare il 54% di quote di immobili per le quali è stato possibile assegnare un utilizzo. In particolare:

- l' 88% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni;
- il 12% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori della rendita fino ad un massimo del 30%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale che ha portato a raccordare un ulteriore 13,3% di immobili ai quali non è stato possibile associare un utilizzo.

Per i soggetti che hanno presentato dichiarazione senza compilare il quadro RB o per i quali risulta presente il solo CUD (il 17% dei contribuenti), il matching con il catasto è avvenuto mediante l'abbinamento dei codici fiscali, assumendo come abitazione principale l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto. Analogamente, per i soggetti diversi da persone fisiche il matching è avvenuto solo con i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto non è stato attribuito l'utilizzo.

Come risultato finale delle elaborazioni descritte è stato possibile assegnare in totale un utilizzo al 68% delle quote di proprietà di persone fisiche ed al 54% di quelle appartenenti a persone non fisiche. Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è infine proceduto con l'incrocio con i versamenti ICI risultanti per l'anno di imposta 2007, ultima annualità con obbligo del versamento per l'abitazione principale. La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

- versamenti ICI effettuati dal soggetto anche per abitazione principale;
- immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto;
- assenza di immobili di proprietà del soggetto con utilizzo attribuito per abitazione principale

ha comportato l'assegnazione dell'utilizzo per abitazione principale all'immobile di categoria A e, come eventuali pertinenze, ai primi due immobili di categoria C/2, C/6 o C/7 con la rendita più elevata, situati nel comune di residenza del contribuente.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,2 milioni di quote (di cui 1,8 per abitazioni principali e 1,4 per pertinenze), consentendo l'attribuzione dell'abitazione principale ad oltre il 6% di persone fisiche.

Come già evidenziato nella versione precedente del lavoro, si possono presentare casi di più utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 18% delle unità immobiliari totali. In questi casi è stato assegnato un solo utilizzo, indicato di seguito come il prevalente, secondo la seguente priorità:

1. abitazione principale;
2. immobile locato;

3. immobile a disposizione;
4. pertinenza;
5. altro utilizzo;
6. utilizzo non ricostruito;
7. utilizzo mancante.

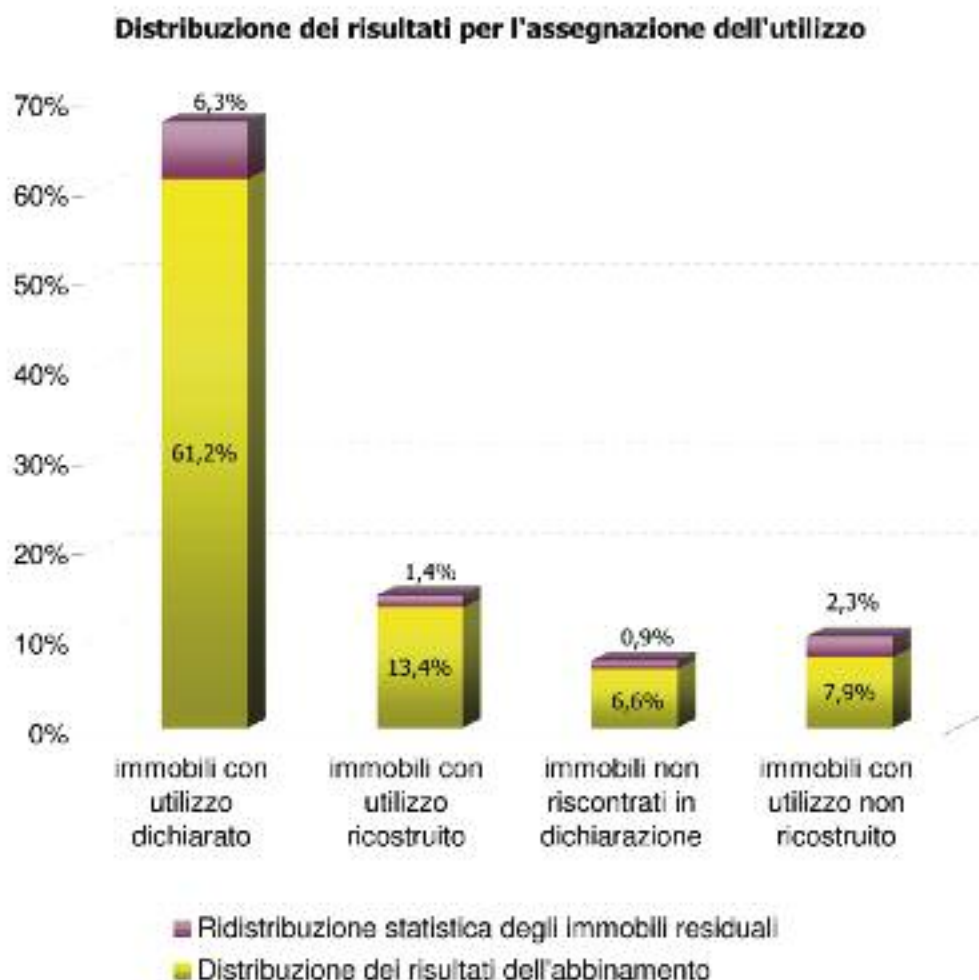
In ultimo, al fine di includere nelle analisi statistiche sulla proprietà immobiliare le unità non abbinate (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali od altro), per questi casi residuali è stata effettuata una redistribuzione statistica degli utilizzi. Tale redistribuzione ha riguardato l'1,1% di immobili operando nel seguente modo:

- a) le unità immobiliari abbinate per codice fiscale (5,6%) sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello provinciale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinate dello stesso tipo;
- b) per le unità prive di codice fiscale (5,3%), assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità, si è adottata una redistribuzione sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati) applicando i pesi, a livello provinciale, che ciascuna tipologia presenta sul totale;
- c) per le unità immobiliari per le quali, pur presenti nell'universo dichiarativo, non è stato possibile ricostruire l'utilizzo, non si è operata alcuna redistribuzione poiché circa il 94% (oltre 4 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di persone non fisiche, per i quali l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

I risultati sono presentati nella Figura 6.3.



Figura 6.3



### 6.2.2 ANALISI DEI REDDITI E DELLA RICCHEZZA RELATIVI ALL'UNIVERSO DEI SOLI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE PROPRIETARI DI IMMOBILI

Al fine di effettuare valutazioni sulle proprietà immobiliari di persone fisiche ed analizzare il valore del patrimonio immobiliare, la sua composizione ed i rapporti tra imponibili fiscali e prezzi di mercato, si è proceduto con ulteriori elaborazioni ed integrazione di dati.

Dall'archivio del catasto risultano oltre 30 milioni di proprietari persone fisiche, i quali, esclusi i titolari di nuda proprietà, si riducono a 28,7 milioni. L'incrocio con l'universo dei contribuenti Irpef ha consentito di abbinare 23,1 milioni di contribuenti proprietari, che rappresentano il 55% circa dei contribuenti italiani.

La Figura 6.4 illustra il risultato dell'abbinamento la Figura 6.5 descrive la casistica dei soggetti non abbinati (circa 7 milioni).

Tra questi il 53% dei soggetti, non classificabile in una specifica casistica, presumibilmente riguarda i soggetti proprietari ma esenti dall'obbligo dichiarativo, non escludendo però la presenza di casi legati a fenomeni di evasione.

In questa fase si è passati dall'analisi degli immobili all'indagine sui proprietari ricostruendo per ciascun soggetto, persona fisica, il valore del patrimonio immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale.

Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso ed in base ai giorni, nei casi in cui è stato possibile rilevare il dato dalla dichiarazione. Partendo dalla rendita catastale si è proceduto poi al calcolo del valore dell'imponibile ICI ottenuto applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 100 per gli immobili residenziali appartenenti al gruppo A (abitazioni di vario genere con esclusione della categoria A/10) e C (magazzini, laboratori, ecc. con esclusione della categoria C/1);
- 140 per gli immobili appartenenti al gruppo B (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.);
- 50 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici e studi privati) ed al gruppo D (alberghi, opifici, banche, ecc.);
- 34 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe).

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile ICI potenziale su tutti gli immobili di proprietà delle persone fisiche (incluse le abitazioni principali). Tale imponibile è attribuito territorialmente sulla base della residenza del proprietario e non in funzione dell'ubicazione dell'immobile.

Il reddito da fabbricati, per i soggetti che presentano la dichiarazione dei redditi (Unico e 730) è stato desunto dalla stessa dichiarazione, mentre per i soggetti percettori di reddito, così come risulta dai modelli 770 dei sostituti di imposta, il reddito da fabbricati è stato calcolato rivalutando le rendite pesate sulla base delle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

Le informazioni rilevate dalle dichiarazioni delle persone fisiche hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio-economiche quali sesso, età, stato civile.

**Figura 6.4**

#### Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili

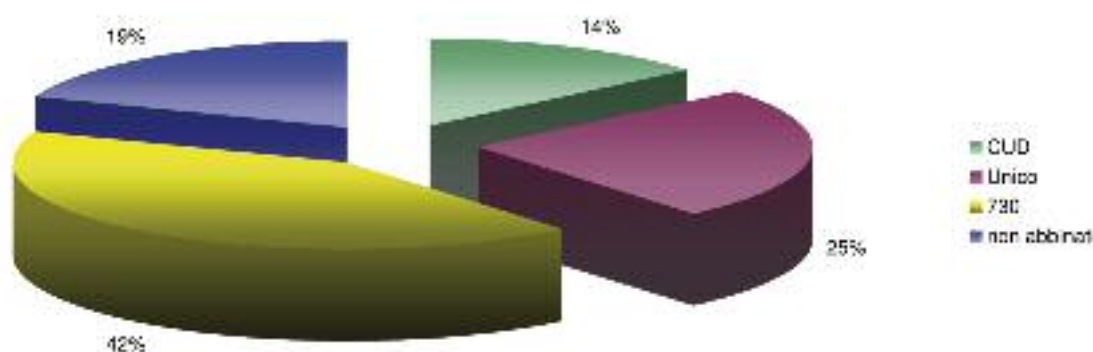
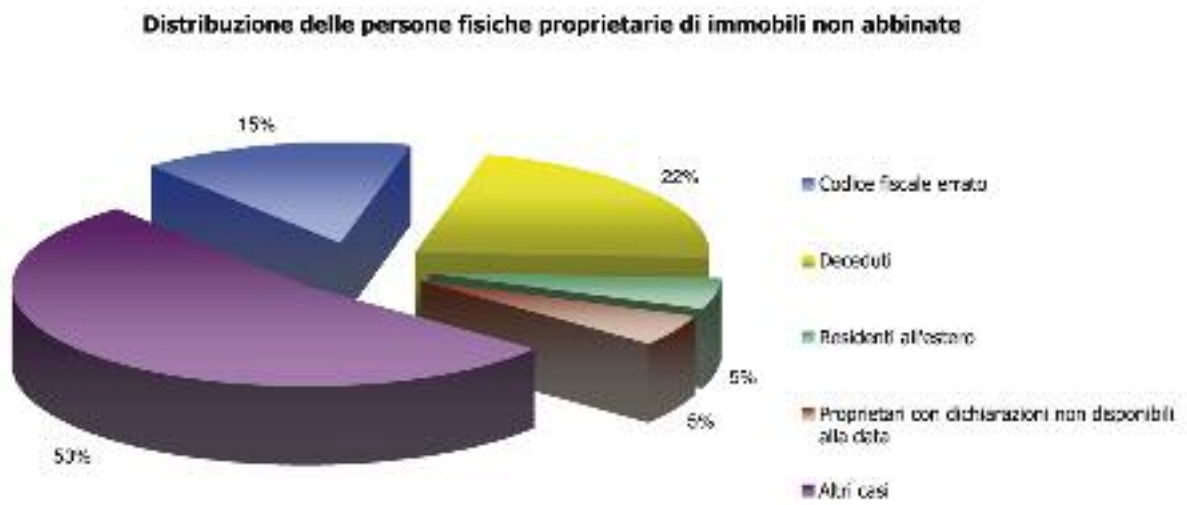


Figura 6.5





# ALLEGATI



# ALLEGATO 1

## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

### IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

#### **GRUPPO A SONO UNITÀ ABITATIVE E, NELLA CATEGORIA A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI**

- A/1 Abitazioni di tipo signorile;
- A/2 Abitazioni di tipo civile;
- A/3 Abitazioni di tipo economico;
- A/4 Abitazioni di tipo popolare;
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare;
- A/6 Abitazioni di tipo rurale;
- A/7 Abitazioni in villini;
- A/8 Abitazioni in ville;
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici;
- A/10 Uffici e studi privati.
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

**GRUPPO B SONO UNITÀ A DESTINAZIONE PUBBLICA SENZA FINE DI LUCRO**

- B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
- B/2 Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- B/3 Prigioni e riformatori;
- B/4 Uffici pubblici;
- B/5 Scuole, laboratori scientifici;
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9;
- B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

**GRUPPO C SONO UNITÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE**

- C/1 Negozi e botteghe;
- C/2 Magazzini e locali di deposito;
- C/3 Laboratori per arti e mestieri;
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- C/7 Tettoie chiuse od aperte.

## IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

### GRUPPO D

- D/1 Opifici;
- D/2 Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652 ed abbiano fine di lucro);
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (purché abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (purché, per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652 ed abbiano fine di lucro);
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio;
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.



## IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

### GRUPPO E

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

# ALLEGATO 2

## DESCRIZIONE CODIFICA

### UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

**Utilizzo****Descrizione**

- 1** Abitazione principale.
- Per la corretta applicazione della disposizione si chiarisce che per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Normalmente l'abitazione principale coincide con quella di residenza anagrafica.
- Per i componenti del nucleo familiare si considera abitazione principale l'unità immobiliare in cui gli stessi dimorano, anche se la titolarità o la disponibilità di essa appartiene ad altro componente del nucleo medesimo.
- 2** L'immobile è tenuto a disposizione e, quindi, non è utilizzato come abitazione principale. In tal caso si applica l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata.
- Per unità immobiliari a disposizione, per le quali si applica l'aumento di un terzo, si intendono le unità immobiliari adibite ad abitazione, possedute in aggiunta a quella utilizzata come abitazione principale del possessore o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi.
- In particolare, l'aumento di un terzo si applica anche se:
- l'unità immobiliare nella quale è situata l'abitazione principale non è di proprietà ma è detenuta in locazione;
  - l'unità immobiliare a disposizione è posseduta in comproprietà o acquistata in multiproprietà;
  - l'unità immobiliare destinata alla locazione è rimasta sfitta.
- L'aumento di un terzo non si applica, oltre che alla unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche a:
- unità date in uso gratuito a un proprio familiare, a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica;

- una delle unità immobiliari tenute a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero;
- unità immobiliare già utilizzata come abitazione principale da contribuenti trasferiti temporaneamente per ragioni di lavoro in altro Comune;
- unità in comproprietà utilizzate integralmente come residenza principale di uno o più comproprietari, limitatamente a quelli che la utilizzano;
- unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, a condizione che tali circostanze risultino da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio (la cui sottoscrizione può non essere autenticata se accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore) da esibire o trasmettere a richiesta degli uffici.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano state utilizzate o tenute a propria disposizione solo per una parte dell'anno per essere state per la restante parte utilizzate diversamente (ad es., abitazione principale, locazione), l'aumento di un terzo si applica alla frazione di anno per la quale si è verificata la situazione prevista dalla legge.

- 3** Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.
- 4** Immobile locato in regime di "equo canone".
- 5** L'immobile è una pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma. Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
- 6** L'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.
- 7** Immobile di società semplici o di società ad esse equiparate ai sensi dell'art.5 del TUIR che producono redditi di fabbricati.
- 8** L'immobile si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (legge n. 431/98 art. 2, comma 3, e art. 5, comma 2).
- 9** L'immobile non rientra in nessuno dei casi precedenti.

Si ringraziano

il gruppo operativo che ha realizzato il presente volume, coordinato da Gianni Guerrieri (Direttore Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi) e Maria Teresa Monteduro (Dirigente Direzione Studi e ricerche economiche-fiscali), formato da:

*per il Dipartimento delle Finanze*

Marco Carotenuto	(Direzione Studi e ricerche economiche-fiscali)
Annamaria Faiella	(Direzione Studi e ricerche economiche-fiscali)
Pasquale Maddaloni	(Direzione Studi e ricerche economiche-fiscali)

*per l'Agenzia del Territorio*

Claudio Mastrantonio	(Direzione Catasto e Cartografia)
Maurizio Festa	(Direzione Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi)
Alessandra Storniolo	(Direzione Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi)

la *Direzione comunicazione istituzionale della fiscalità del Dipartimento delle Finanze e l'Area comunicazione e relazioni internazionali dell'Agenzia del Territorio* per il supporto alla realizzazione grafica;

le strutture ed i professionisti di *SOGEI* per l'impegno e la professionalità dedicati alla elaborazione dei dati e al supporto generale per la realizzazione del presente volume.