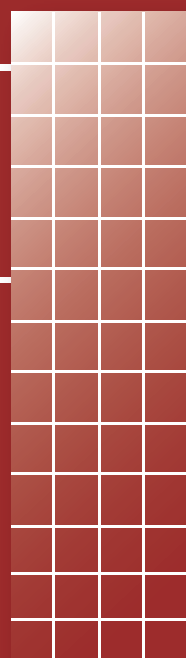
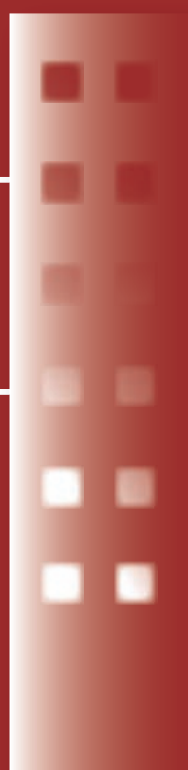


1.

LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI



1

□ **LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA:
ANALISI DEGLI UTILIZZI**

Il primo capitolo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'operazione di incrocio massivo e completo delle banche dati catastali e delle dichiarazioni dei redditi (nelle diverse forme: UNICO, 730, CUD). Anche in questa edizione, con il fine di consentire una lettura accurata della distribuzione dell'utilizzo dello stock immobiliare italiano, sono state condotte elaborazioni e analisi dei dati, oramai consolidate nei criteri e nei metodi di incrocio delle banche dati.

In questo capitolo si presenta il quadro generale della distribuzione dello stock e del suo utilizzo, mentre per i metodi ed i criteri adottati si rinvia alla nota metodologica del Capitolo 7. I risultati del rapporto fanno riferimento allo stock immobiliare al 31/12/2012, confrontato con lo stock del 2011 e del 2010.

È opportuno ribadire che l'incrocio tra la banca dati catastale e l'archivio delle dichiarazioni dei redditi dà luogo ad una banca dati di natura statistica, non amministrativa, utile quindi per studi, analisi e ricerche, ma non utilizzabile in via immediata e automatica per un accertamento fiscale.

1.1 DATI NAZIONALI

1.1.1 STOCK

Le unità immobiliari sono censite al catasto in diverse categorie. L'ammontare totale di quelle censite nelle categorie A, B, C, D ed E è pari, al 31/12/2012, a 62.877.106 (Tabella 1.1), circa 1,1 milioni di unità in più dell'anno precedente. I dati di dettaglio sono inseriti nei prospetti alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.1 a Tabella A1.3).

La variazione registrata è influenzata oltre che da consueti fenomeni di frazionamento o unificazione delle unità immobiliari esistenti e dagli accatastamenti delle nuove costruzioni, anche dall'azione di regolarizzazione catastale degli immobili mai dichiarati in catasto (i cosiddetti «immobili fantasma»).

La rendita catastale complessivamente attribuita è pari a circa 36,2 miliardi di euro (circa 1 miliardo di euro più del 2011). Il 54,8% di queste unità immobiliari sono abitazioni e un ulteriore 37,1% sono unità immobiliari riferibili in larga parte alle pertinenze residenziali (cantine e locali di deposito, box e posti auto).

Solo l'8,1% delle unità immobiliari non appartiene al settore residenziale. Se si valuta il peso in termini di rendita catastale, risulta che a questo 8,1% è però attribuito il 48,6% della rendita complessiva.

Lo stock immobiliare complessivo di proprietà delle persone fisiche (PF) è pari a circa 55,4 milioni di unità, aumentando nel 2012 di circa 1 milione di unità rispetto al 2011. Sostanzialmente invariato risulta invece nel 2012 lo stock delle persone non fisiche (PNF), circa 7,5 milioni di unità.

In termini di rendita catastale, le unità delle PF sommano circa 22 miliardi di euro, mentre le PNF sono proprietarie di uno stock con circa 14,3 miliardi di euro di rendita; entrambe le rendite sono aumentate di circa il 3% nel 2012 rispetto al 2011.

Tabella 1.1 - Riepilogo Nazionale Stock Immobiliare al 31/12/2012

anno 2012	TOTALE ITALIA		Persone Fisiche		Persone non Fisiche	
Tipologia	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%
Abitazioni	34.426.567	54,8%	31.576.475	57,0%	2.850.092	38,0%
Pertinenze	23.348.956	37,1%	20.618.752	37,2%	2.730.204	36,4%
Non residenziale	5.101.583	8,1%	3.175.330	5,7%	1.926.253	25,7%
Totale	62.877.106	100,0%	55.370.557	100,0%	7.506.549	100,0%

Tipologia	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%
Abitazioni	16.421.938.067	45,3%	15.001.856.464	68,3%	1.420.081.603	9,9%
Pertinenze	2.227.902.502	6,1%	1.895.192.162	8,6%	332.710.340	2,3%
Non residenziale	17.598.779.007	48,6%	5.072.039.257	23,1%	12.526.739.750	87,7%
Totale	36.248.619.576	100,0%	21.969.087.883	100,0%	14.279.531.693	100,0%

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 per lo stock sia per la rendita) è attribuibile alle persone fisiche. La percentuale scende per le pertinenze (locali di deposito e box/posti auto), rispettivamente all'88,3% sullo stock e all'85,1% sulle rendite.

Le PF detengono comunque una quota considerevole, pari al 62,2%, dello stock immobiliare anche relativamente al settore non residenziale; tuttavia tal quota, in termini di ammontare di rendita catastale scende al 28,8% (Tabella 1.2).

Tabella 1.2 - Quota % dello stock di proprietà di PF/PNF

anno 2012	Numero U.I.U.		Rendita	
Tipologia	PF	PNF	PF	PNF
Abitazioni	91,7%	8,3%	91,4%	8,6%
Pertinenze	88,3%	11,7%	85,1%	14,9%
Non residenziale	62,2%	37,8%	28,8%	71,2%
Totale	88,1%	11,9%	60,6%	39,4%

Nel dettaglio dello stock non residenziale, risulta particolarmente rilevante la quota di negozi e botteghe (80% circa in termini di unità immobiliari, 67% circa in termini di rendita) di proprietà delle PF. La quota delle PF diminuisce, a favore delle PNF, per le unità immobiliari a destinazione uffici e ad uso produttivo.

Infatti, la quota di uffici delle PNF è pari al 44,1%, in termini di unità, e supera il 60% in termini di rendita. Le unità immobiliari a destinazione produttiva (immobili delle categorie catastali del Gruppo D), in cui sono inseriti gli opifici, le industrie, le grandi strutture del terziario e del commerciale, seppure poco numerose (1,5 milioni di unità, circa il 2,3% del totale) evidenziano un ammontare di rendita assai elevata pari a circa il 29% del totale. Oltre la metà delle unità immobiliari del Gruppo D, l'81,2% in termini di rendita catastale, è di proprietà di PNF (Tabella 1.3).

Tabella 1.3 - Quota % dello stock non residenziale di proprietà di PF/PNF

anno 2012	Numero U.I.U.		Rendita	
Tipologia	PF	PNF	PF	PNF
Negozi e botteghe (C1)	80,0%	20,0%	67,0%	33,0%
Uffici e studi privati (A10)	55,9%	44,1%	38,3%	61,7%
Uso produttivo (gruppo D)	45,3%	54,7%	18,8%	81,2%
Altro uso (B - E - C3,C4,C5)	56,2%	43,8%	13,0%	87,0%
Totale	62,2%	37,8%	28,8%	71,2%

1.1.2 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

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

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

Nel presente volume sono stati aggregati i codici di utilizzo dichiarato secondo lo schema che segue:

UTILIZZO	CODICI DICHIARAZIONE
Abitazioni principali	Abitazione principale (codice 1) Abitazione parte principale e parte utilizzato propria attività (codice 6) Abitazione parte principale e parte locata in libero mercato (codice 11) Abitazione parte principale e parte locata a canone concordato (codice 12)
Pertinenze di abitazione principale	Pertinenza di abitazione principale (codice 5)
Immobili a disposizione	Immobile a disposizione (codice 2)
Immobili locati	Locato in libero mercato (codice 3) Locato equo canone (codice 4) Locato in base ad accordi locali (codice 8) Immobile in Abruzzo dato in locazione a residenti (codice 14) Immobile locati di società semplici (codice 16)
Uso gratuito	Immobile dato in uso gratuito a familiari (codice 10)
Altri utilizzi	Altro (codice 9) Immobile in Abruzzo dato in comodato a residenti (codice 15) Immobili di società semplici (codice 17) Immobili di interesse storico e/o artistico (codice 18)

Diversamente dalle precedenti edizioni, l'utilizzo «Abitazioni principali» include anche i codici 11 e 12 che individuano le abitazioni in parte utilizzate come principali, in parte locare e l'utilizzo «Immobili locati» include anche il codice 16. Tali codici nelle precedenti edizioni avevano un diverso significato. Inoltre nel codice 9 sono ricomprese nel 2012, non distinguibili dagli altri immobili, le pertinenze di immobili a disposizione, che negli anni

precedenti erano individuati con il codice 11.

A queste aggregazioni si aggiunge un sottoinsieme consistente di immobili ai quali non è stato possibile associare 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 3,4 milioni di unità immobiliari, di cui circa 1,5 milioni (il 44% circa) attribuibili a PF e la restante parte a PNF. Appartiene invece a PNF l'89% degli immobili, pari a circa 5,2 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo all'unità pure riscontrata. Quest'ultimo dato è spiegato dal fatto che, mentre le persone fisiche sono tenute alla compilazione del quadro relativo al reddito da fabbricati, non altrettanto accade per le società o gli enti. 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 7,5 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per ben 6,5 milioni (il 86% circa) non è possibile analizzare gli utilizzi.

Ne consegue che è necessario limitare questa analisi, come per le passate edizioni de «*Gli immobili in Italia*», alle sole proprietà delle persone fisiche (PF).

La composizione degli utilizzi distinta tra PF e PNF si osserva dalle Figure 1.1 e 1.2.

Figura 1.1 - Utilizzi degli immobili di persone fisiche

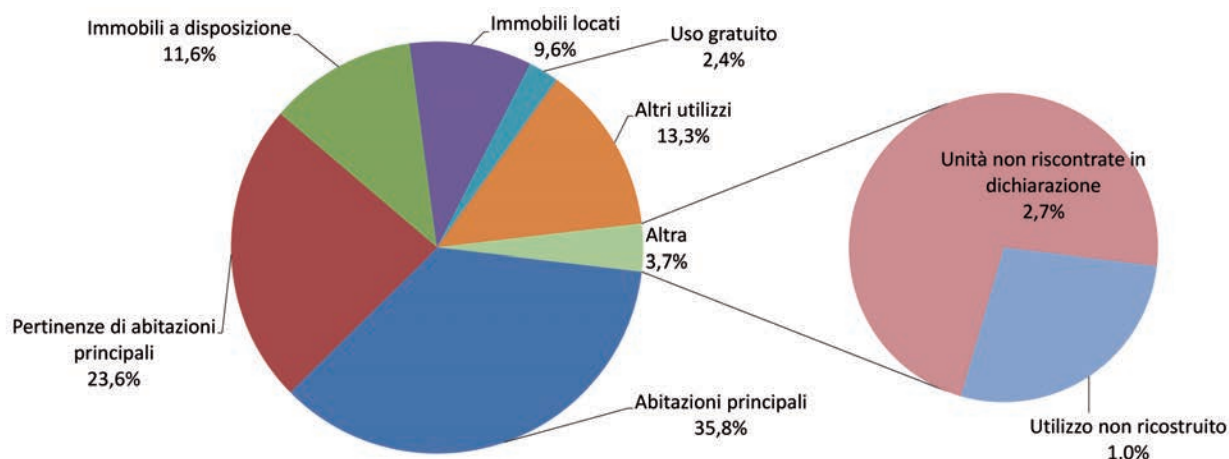
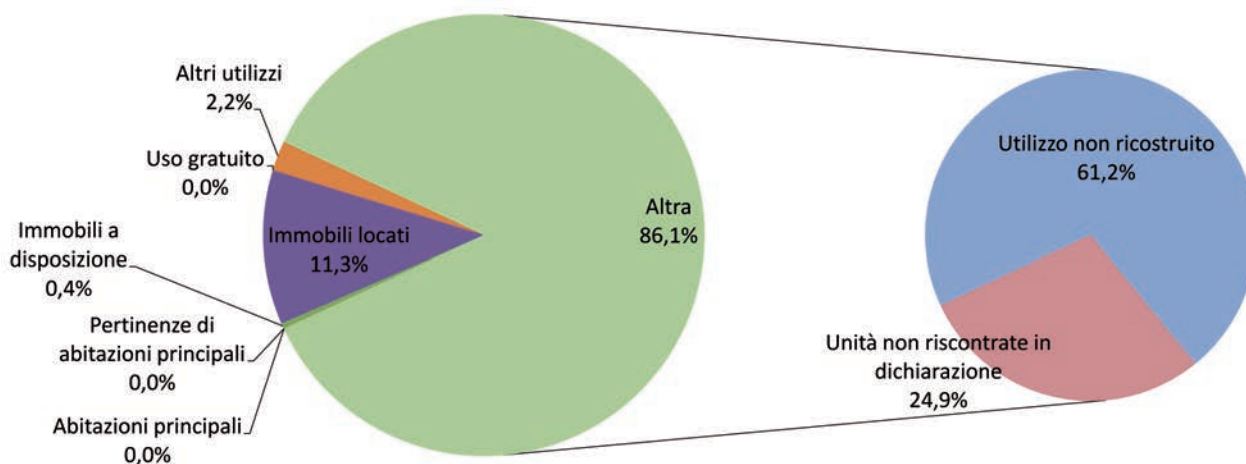


Figura 1.2 - Utilizzi degli immobili di persone non fisiche



Limitando dunque l'analisi al solo universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, nella Tabella 1.4 sono presentati i dati sull'utilizzo degli immobili relativi agli anni 2011 e 2012, tenendo conto dell'aggregazione dei codici di utilizzo definite nei rispettivi anni.

Si osservi che il diverso significato attribuito, da un anno all'altro, ai codici di utilizzo ha causato una consistente variazione di distribuzione degli utilizzi degli immobili di proprietà delle persone fisiche nel 2012 rispetto al 2011. In particolare, nel 2011 gli immobili a disposizione erano circa 7 milioni (il 12,9% del totale) e contenevano anche le relative pertinenze (individuate dal codice 11). Nel 2012 tali pertinenze sono state, indistintamente dagli altri immobili, ricomprese negli «Altri utilizzi» e, di conseguenza, gli immobili a disposizione sono risultati 6,4 milioni (l'11,6% del totale), diminuendo in maniera significativa rispetto al 2011.

Nel 2012, su circa 55,4 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono 19,8 milioni e 13,1 milioni sono le relative pertinenze; insieme costituiscono quasi il 60% dello stock di proprietà delle persone fisiche.

Gli immobili locati sono 5,3 milioni, il 9,6% del totale, e 1,3 milioni, il 2,4% del totale, sono immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

Tabella 1.4 Numero unità immobiliari e composizione % 2011 e 2012 - persone fisiche

Numero unità immobiliari	ANNO 2011	Comp%	ANNO 2012	Comp%
Abitazioni principali	19.658.216	36,2%	19.812.839	35,8%
Pertinenze di abitazioni principali	12.926.385	23,8%	13.077.106	23,6%
Immobili a disposizione	7.007.308	12,9%	6.433.890	11,6%
Immobili locati	5.125.926	9,4%	5.302.552	9,6%
Uso gratuito	1.364.962	2,5%	1.347.537	2,4%
Altri utilizzi	6.123.175	11,3%	7.347.469	13,3%
Utilizzo non ricostruito	714.474	1,3%	565.684	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.420.670	2,6%	1.483.480	2,7%
TOTALE	54.341.116	100,0%	55.370.557	100,0%

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo sono nel 2012 circa 2 milioni, il 3,7% del totale. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi, circa 1,5 milioni di unità, possono concentrarsi casi di residenti esteri (persone fisiche) che acquistano abitazioni in Italia. Tale fattispecie può inoltre celare diverse problematiche, anche correlate a errori o incoerenze contenute negli archivi, oppure a comportamenti omisivi (evasione) da parte del proprietario. Isolare e quantificare le diverse componenti aiuterebbe senz'altro ad interpretare più chiaramente il fenomeno.

1.1.3 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE

Si rivolge ora l'attenzione all'analisi degli utilizzi per ciascuna tipologia di immobile di proprietà delle persone fisiche. I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti alla fine di questo capitolo nell'Appendice statistica (da Tabella A1.4 a Tabella A1.9, da Figura A1.1 a Figura A1.5).

Nelle Tabelle 1.5, 1.6, 1.7 e 1.8 sono riportati i prospetti di sintesi sulla numerosità, sulla rendita catastale e sulle relative quote percentuali delle diverse tipologie di immobili secondo gli utilizzi indicati nella dichiarazione

dei redditi dai contribuenti persone fisiche, nonché il totale delle unità e delle rendite, sempre per tipologia, degli immobili di proprietà di persone non fisiche.

Riguardo alle abitazioni, la maggior parte sono destinate alla residenza delle famiglie (62,7% sono abitazioni principali). Solo l'8,9% dello stock abitativo è dato in locazione, superato da quello relativo alle abitazioni a disposizione (tipicamente le cosiddette «seconde case») pari al 17,1%. Un ulteriore 2,9% è costituito da abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare che ivi «dimori abitualmente».

Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, risulterebbe che il 76,6% delle famiglie (nostra elaborazione sul numero famiglie 2012 fornito dall'ISTAT – Tabella 1.10) risiede in abitazioni di sua proprietà. Inoltre, ipotizzando che tutte le famiglie abitino ciascuna in un'abitazione (ovvero non ci siano più nuclei familiari nella stessa abitazione) la differenza tra il numero totale di abitazioni (di PF e PNF) e il numero di famiglie, pari a circa 8,6 milioni di unità immobiliari residenziali (25% del totale), dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate per la residenza principale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito). Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate «a disposizione» e quindi teoricamente «non occupato» si ottiene che circa 3,2 milioni di unità abitative potrebbero essere in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.).

Per quanto concerne i negozi e le botteghe (categoria C1) si osserva un ruolo importante nel mercato della locazione; infatti, il 52,1% dei negozi di proprietà delle persone fisiche è dato in locazione. Analogo peso è attribuibile agli immobili ad uso ufficio, locati per il 47,2% del totale. Minore risulta la quota di immobili locati ad «Uso produttivo» (19,4%) e «Altro uso» (23,9%).

Riguardo alla quota di stock detenuta «a disposizione», è possibile, per gli immobili non residenziali, considerarla come una *proxy* della percentuale di affitto. Si osserva che nel 2012 il 7% dei negozi era dichiarato a disposizione; più elevata risulta tale quota per le altre tipologie non residenziali (11,4% per gli Uffici, 8,6% per gli immobili ad «Uso produttivo» e 7,7% per «Altro uso»). È opportuno specificare che, in particolare per gli immobili ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo delle PF è poco significativo in quanto solo il 45,3% è di loro proprietà.

Si osserva infine che per gli immobili non residenziali la frequenza di immobili con utilizzo non ricostruito è particolarmente elevata rispetto alle abitazioni e alle pertinenze.

Tabella 1.5 – Numero di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale

PROPRIETARI PERSONE FISICHE anno 2012	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.810.907	944	337	249	272	130	19.812.839
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	13.077.106	0	0	0	0	13.077.106
Immobili a disposizione (2)	5.394.703	785.932	110.458	41.857	56.777	44.163	6.433.890
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.820.045	1.222.659	821.397	173.854	127.608	136.989	5.302.552
Uso gratuito (10)	931.046	363.369	16.774	6.028	19.250	11.070	1.347.537
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	1.648.614	4.424.283	508.862	128.511	331.861	305.338	7.347.469
Utilizzo non ricostruito	279.084	217.713	25.085	3.803	22.418	17.581	565.684
Unità non riscontrate in dichiarazione	692.076	526.746	92.158	14.161	99.772	58.567	1.483.480
TOTALE	31.576.475	20.618.752	1.575.071	368.463	657.958	573.838	55.370.557
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	2.850.092	2.730.204	394.597	290.143	794.734	446.779	7.506.549
TOTALE	34.426.567	23.348.956	1.969.668	658.606	1.452.692	1.020.617	62.877.106

Tabella 1.6 – Quota % numero di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale

PROPRIETARI PERSONE FISICHE anno 2012	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	62,7%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	35,8%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	63,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,6%
Immobili a disposizione (2)	17,1%	3,8%	7,0%	11,4%	8,6%	7,7%	11,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	8,9%	5,9%	52,1%	47,2%	19,4%	23,9%	9,6%
Uso gratuito (10)	2,9%	1,8%	1,1%	1,6%	2,9%	1,9%	2,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	5,2%	21,5%	32,3%	34,9%	50,4%	53,2%	13,3%
Utilizzo non ricostruito	0,9%	1,1%	1,6%	1,0%	3,4%	3,1%	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,2%	2,6%	5,9%	3,8%	15,2%	10,2%	2,7%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabella 1.7 – Rendita catastale (€) per utilizzo e per categoria

PROPRIETARI PERSONE FISICHE anno 2012	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	10.555.859.908	120.101	493.846	533.469	1.081.490	64.041	10.558.152.855
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	1.180.494.715	0	0	0	0	1.180.494.715
Immobili a disposizione (2)	1.897.358.812	75.760.916	122.650.404	55.678.691	118.385.525	19.084.233	2.288.918.581
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.295.219.007	137.819.212	1.320.180.377	317.318.218	609.978.852	92.770.583	3.773.286.249
Uso gratuito (10)	436.138.488	32.560.078	18.682.637	7.806.588	37.490.760	4.212.395	536.890.946
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	544.343.609	404.914.750	628.267.112	169.750.327	832.344.207	121.998.387	2.701.618.392
Utilizzo non ricostruito	71.051.948	16.122.903	27.592.450	4.863.221	50.848.502	6.776.279	177.255.303
Unità non riscontrate in dichiarazione	201.884.692	47.399.487	113.482.655	21.280.902	311.459.808	56.963.298	752.470.842
TOTALE	15.001.856.464	1.895.192.162	2.231.349.481	577.231.416	1.961.589.144	301.869.216	21.969.087.883
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	1.420.081.603	332.710.340	1.096.737.159	928.118.908	8.488.802.660	2.013.081.023	14.279.531.693
TOTALE	16.421.938.067	2.227.902.502	3.328.086.640	1.505.350.324	10.450.391.804	2.314.950.239	36.248.619.576

Tabella 1.8 – Quota % rendita catastale per utilizzo e per categoria degli immobili delle persone fisiche

PROPRIETARI PERSONE FISICHE anno 2012	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	70,4%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	48,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	62,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%
Immobili a disposizione (2)	12,6%	4,0%	5,5%	9,6%	6,0%	6,3%	10,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	8,6%	7,3%	59,2%	55,0%	31,1%	30,7%	17,2%
Uso gratuito (10)	2,9%	1,7%	0,8%	1,4%	1,9%	1,4%	2,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	3,6%	21,4%	28,2%	29,4%	42,4%	40,4%	12,3%
Utilizzo non ricostruito	0,5%	0,9%	1,2%	0,8%	2,6%	2,2%	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1,3%	2,5%	5,1%	3,7%	15,9%	18,9%	3,4%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1.2 DATI TERRITORIALI

1.2.1 AREE TERRITORIALI – NORD, CENTRO, SUD

Per l'analisi di dettaglio della distribuzione degli utilizzi per area territoriale i dati sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti alla fine di questo capitolo nell'Appendice statistica [da Tabella A1.10 a Tabella A1.12, da Figura A1.6 a Figura A1.8].

La Tabella 1.9 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Emerge con chiarezza che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono a concentrarsi in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Per le PF si va dal 1,6% di unità non riscontrate rispetto al totale delle unità immobiliari del Nord, al 2,3% del Centro, al 4,6% del Sud. Per le PNF si passa dal 21,2% del Nord, al 27,7% del Centro, al 31,4% al Sud.

Questo fenomeno, come già evidenziato nelle precedenti edizioni, può dipendere da vari fattori. Corretto, come si è già detto, l'esonero dagli obblighi dichiarativi, i motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi può dipendere da errori o incoerenze negli archivi (es: immobili fatiscenti), da fenomeni di evasione e da immobili di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero. Il maggiore peso di quest'ultimo caso al Sud potrebbe concorrere a spiegare la più elevata incidenza degli immobili non riscontrati in quest'area territoriale (a causa probabilmente di proprietà di emigranti).

Tabella 1.9 Distribuzione stock immobiliare per area territoriale persone fisiche e persone non fisiche

anno 2012	PF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	PNF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	Totale
Nord	27.330.803	214.084	429.084	4.184.632	2.622.014	887.521	31.515.435
Centro	10.359.145	88.702	239.713	1.602.799	929.134	444.653	11.961.944
Sud	17.680.609	262.898	814.683	1.719.118	1.041.411	539.085	19.399.727
Totale	55.370.557	565.684	1.483.480	7.506.549	4.592.559	1.871.259	62.877.106

Nord	49,4%	0,8%	1,6%	55,7%	62,7%	21,2%
Centro	18,7%	0,9%	2,3%	21,4%	58,0%	27,7%
Sud	31,9%	1,5%	4,6%	22,9%	60,6%	31,4%
Totale	100,0%	1,0%	2,7%	100,0%	61,2%	24,9%

Analogamente alle precedenti edizioni de «*Gli immobili in Italia*» sono stati elaborati alcuni indicatori che consentono di valutare alcune differenze tra le diverse aree territoriali in ordine al rapporto tra stock immobiliare e variabili demografiche.

La Tabella 1.10 evidenzia la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche nelle diverse aree geografiche del Paese. Risulta più bassa al Sud, 60,1%, rispetto al 63,5% e al 65,9% rispettivamente del Nord e del Centro.

Come si rileva ancora dalla Tabella 1.10, le famiglie che in Italia risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono sono il 76,6% (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia). Questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (82,1%), prossimo al dato nazionale al Nord (74,5%), mentre è più basso al Centro (il 72,8%).

Risulta interessante, infine, evidenziare che la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni) è circa il 18% al Centro, il 22,5% al Nord e supera il 30% al Sud. Come già osservato nelle precedenti edizioni, è assai probabile che ciò derivi da un numero maggiore di seconde case per villeggiatura al Sud e nelle Isole e dal verificarsi di più accentuati fenomeni di spopolamento (migrazione interna) di aree depresse.

Tabella 1.10 - Distribuzione indicatori socio economici per area territoriale

anno 2012	Abitazioni principali (A)	Abitazioni PF (B)	Abitazioni [C]	fam 2012 (D)	A/B	A/D	QUOTA [C-D/C]
Nord	9.194.576	14.468.686	15.923.120	12.339.635	63,5%	74,5%	22,5%
Centro	3.884.027	5.893.575	6.488.717	5.332.613	65,9%	72,8%	17,8%
Sud e Isole	6.734.236	11.214.214	12.014.730	8.200.365	60,1%	82,1%	31,7%
Italia	19.812.839	31.576.475	34.426.567	25.872.613	62,7%	76,6%	24,8%

Infine limitando l'attenzione alle sole abitazioni di proprietà delle persone fisiche e al loro utilizzo nel dettaglio dei Comuni italiani, è stata effettuata un'analisi della distribuzione delle quote di stock residenziale il cui utilizzo dichiarato è abitazione principale, data in locazione ovvero a disposizione dei proprietari.

La mappa in Figura 1.3 evidenzia che in 6.469 Comuni, e tra questi tutti i capoluoghi di Provincia, la quota di abitazioni principali supera il 50% dello stock residenziale. I cromatismi della mappa inoltre confermano una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali, come già rilevato in precedenza (Tabella 1.10). In circa 2.000 Comuni, nei quali è ubicato oltre il 30% dello stock residenziale nazionale, la quota di abitazioni principali supera il 70%; circa 1.400 di questi Comuni sono nelle Regioni del Nord.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la quota di abitazioni date in locazione rispetto allo stock residenziale totale. In 1.117 Comuni, tra cui 72 capoluoghi, la quota di abitazioni locatè supera il 10% del totale delle abitazioni; questi rappresentano il 60% circa dello stock residenziale nazionale locato e sono concentrati nelle Regioni del Nord (912 Comuni pari al 40% circa dello stock nazionale locato). Sono oltre 4.200 i Comuni con una quota di abitazioni locatè inferiore al 5%, ma rappresentano solo il 7% circa delle abitazioni locatè in Italia.

Le abitazioni a disposizione (Figura 1.5) sono in quota superiore al 20% in 3.437 Comuni. È possibile osservare in mappa che la distribuzione di tali Comuni riguarda le zone ad elevata vocazione turistica (estiva e invernale) nelle aree del Nord e del Centro. Nel Sud e nelle Isole, oltre che i Comuni turistici, tra quelli ad alta quota di abitazioni a disposizione sono presenti diversi Comuni dell'entroterra dove tale fenomeno probabilmente è dovuto a spopolamento e migrazione.

Figura 1.3 – Distribuzione comunale quota % abitazioni principali

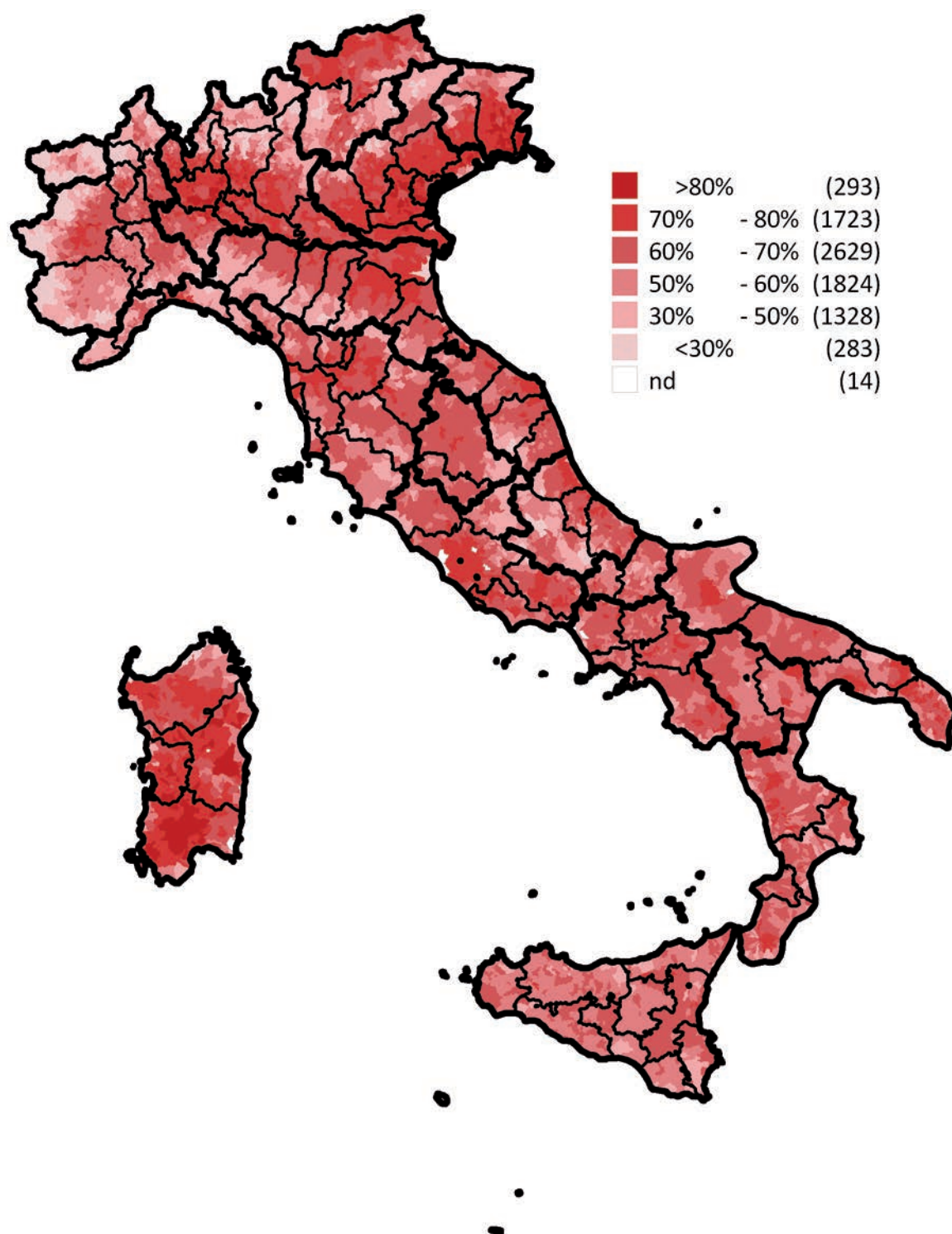


Figura 1.4 – Distribuzione comunale quota % abitazioni locate

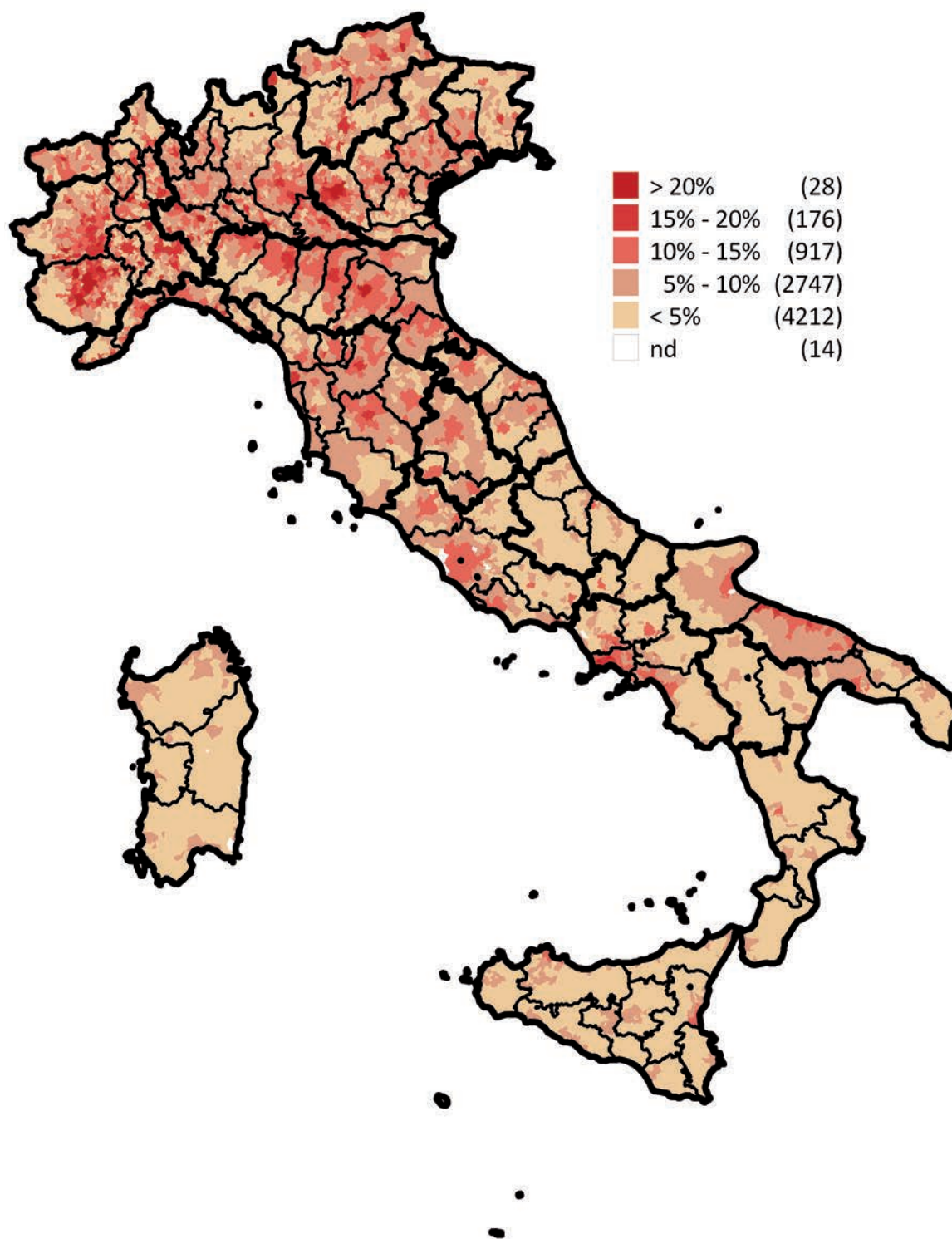
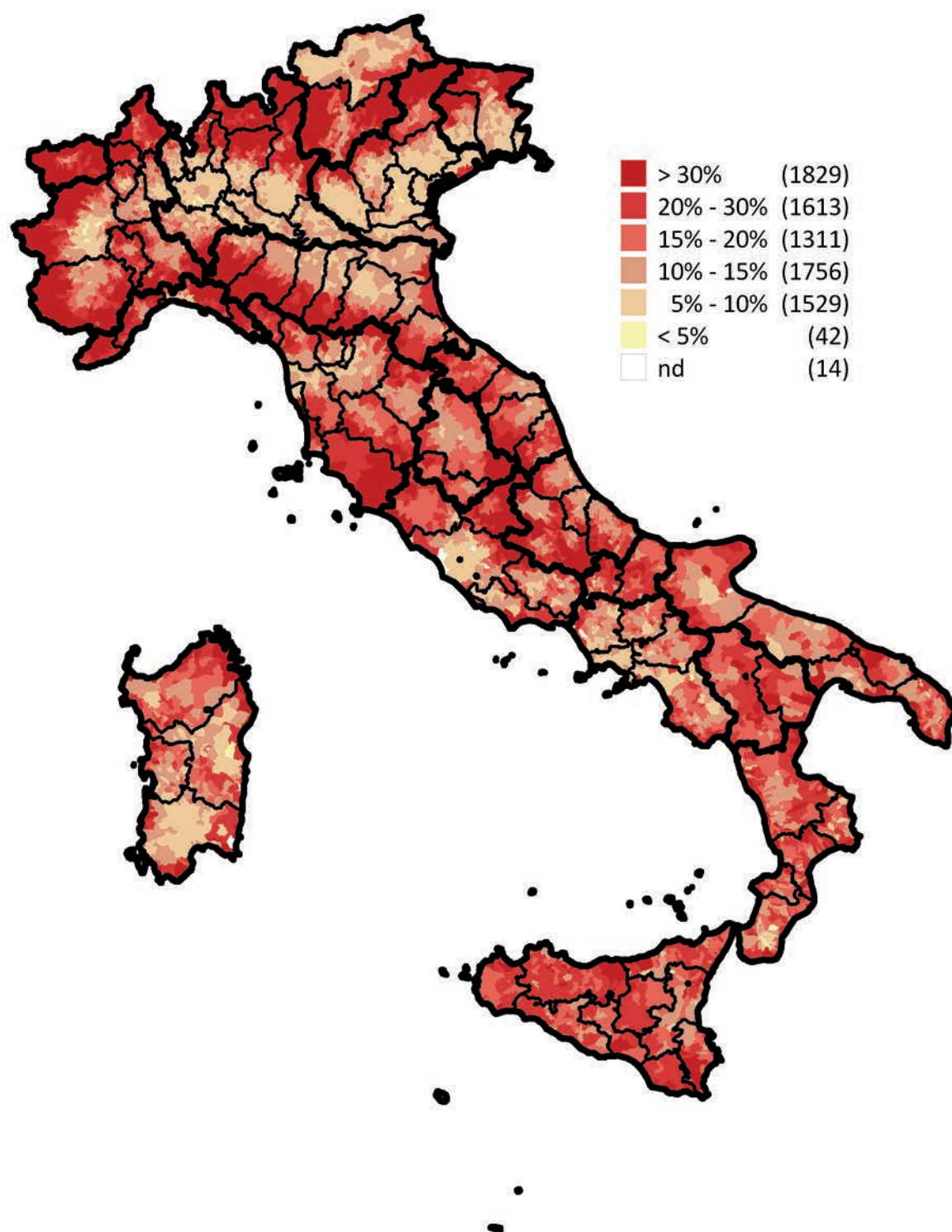


Figura 1.5 – Distribuzione comunale quota % abitazioni a disposizione



1.2.2 LE GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione de «*Gli immobili in Italia*» è stata svolta un'analisi degli utilizzi delle abitazioni nel dettaglio territoriale delle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.11 e nella Figura 1.3 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle città di Roma, Milano e Napoli.

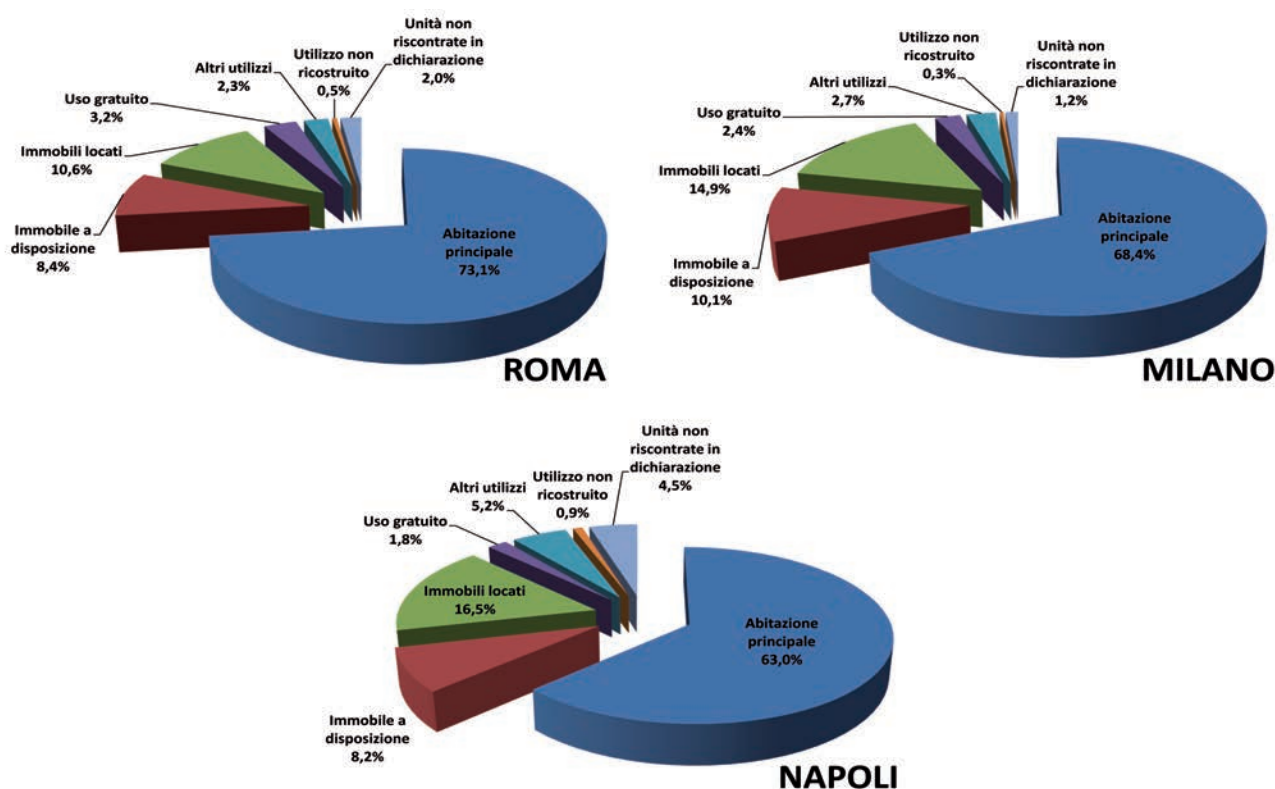
I dati in Tabella 1.11 e in Figura 1.3 evidenziano che nella città di Roma, il 73,1% dello stock abitativo è abitazione principale; una quota pari al 10,6% delle abitazioni è data in locazione, il 3,2% è in uso gratuito ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari ben l' 8,4% delle abitazioni.

A Milano e Napoli la quota di abitazioni principali è, rispetto alla città di Roma, più contenuta: 68,4% è la percentuale rilevata a Milano, solo il 63% sono le abitazioni principali a Napoli. Di contro a Milano e a Napoli la quota di abitazioni locatè risulta superiore rispetto al dato della capitale, 14,9% e 16,5% rispettivamente. Le quote di abitazioni a disposizione risultano, nelle città esaminate, decisamente inferiori al dato nazionale [17,1%], con Roma e Napoli poco oltre l'8% e Milano con circa il 10%. È da segnalare, infine, per Napoli una quota elevata di abitazioni non riscontrate in dichiarazione dei redditi, 4,5%, coerente con il dato territoriale del Sud esaminato nel paragrafo precedente.

Tabella 1.11 - Utilizzo abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE anno 2012	ROMA	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	882.358	73,1%	419.358	68,4%	229.328	63,0%
Immobili a disposizione (2)	101.380	8,4%	62.012	10,1%	29.765	8,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	127.818	10,6%	91.462	14,9%	59.947	16,5%
Uso gratuito (10)	38.144	3,2%	14.559	2,4%	6.709	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	28.194	2,3%	16.735	2,7%	18.755	5,2%
Utilizzo non ricostruito	5.449	0,5%	2.079	0,3%	3.220	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	24.104	2,0%	7.101	1,2%	16.294	4,5%
ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	1.207.447	100,0%	613.306	100,0%	364.018	100,0%

Figura 1.6 – Utilizzo abitazioni di proprietà delle persone fisiche - Roma, Milano, Napoli



La Tabella 1.12 riporta, al pari di quanto già esaminato nel paragrafo precedente, alcune relazioni tra stock immobiliare e variabili demografiche.

Le famiglie che risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) sono il 63,8% a Roma. Questo dato risulta sensibilmente inferiore a Milano (56,9%) e a Napoli (60,8%).

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa il 3,7% nella capitale, del 6,8% a Milano e del 13% a Napoli, valori comunque molto distanti dal dato nazionale, 24,8%.

Tabella 1.12 - Distribuzione indicatori socio economici - Roma, Milano, Napoli

anno 2012	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [C]	fam 2012 [D]	A/D	QUOTA [C-D/C]
ROMA	882.358	1.436.338	1.383.164	63,8%	3,7%
MILANO	419.358	790.269	736.840	56,9%	6,8%
NAPOLI	229.328	434.123	377.487	60,8%	13,0%

Nei successivi paragrafi prosegue la presentazione dei risultati delle analisi nelle grandi città con particolare riguardo alla distribuzione degli utilizzi dello stock abitativo nelle zone omogenee comunali e nelle macroaree¹ individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



1.2.2.1 Roma

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 308 zone omogenee della città di Roma, individuate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito. Ai fini della rappresentazione dei risultati, essendo numerose le zone omogenee di Roma, si è ritenuto utile aggregare tali zone in 23 macroaree. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea¹, Tabella A1.13.

In Figura 1.7 il diverso cromatismo delle zone OMI individua la relativa quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale dello stock abitativo. La mappa evidenzia che in ben 104 zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e a ovest del centro, la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni; nelle zone del centro storico la quota in esame non raggiunge il 60%. È interessante osservare inoltre che nelle macroaree del sud-est della città sono stati rilevati i valori più elevati di quote di abitazioni principali, con il picco nella macroarea «Cintura EUR» dove raggiunge quasi l'85%.

La mappa in Figura 1.8 rappresenta in ogni zona omogenea la quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale dello stock abitativo. Si osserva che sono ubicate soprattutto nel centro e nelle macroaree semicentrali le zone di Roma con le quote più elevate di abitazioni date in locazione; nella macro area «Centro storico» le abitazioni locate sono quasi il 19% del totale e superano il 10% in tutte le macroaree semicentrali con la sola eccezione della macroarea «Semicentrale Ostiense-Navigatori».

In Figura 1.9 la mappa tematica delle quote di abitazioni a disposizione, evidenzia a Roma i valori maggiori nelle zone del «Centro storico», della macroarea «Semicentrale Parioli-Flaminio» e della macroarea «Fuori GRA nord-ovest».

Figura 1.7 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali - Roma

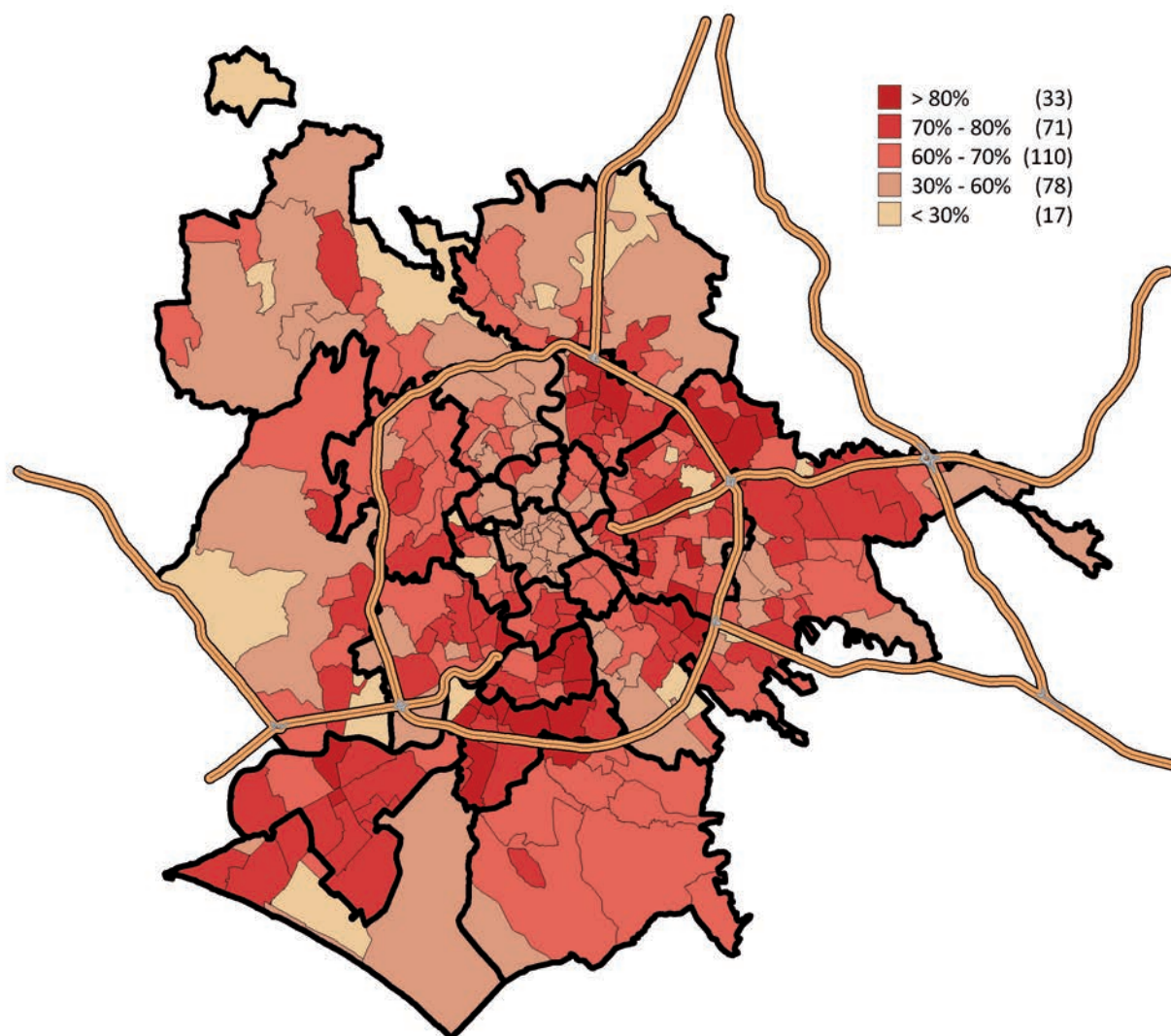


Figura 1.8 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Roma

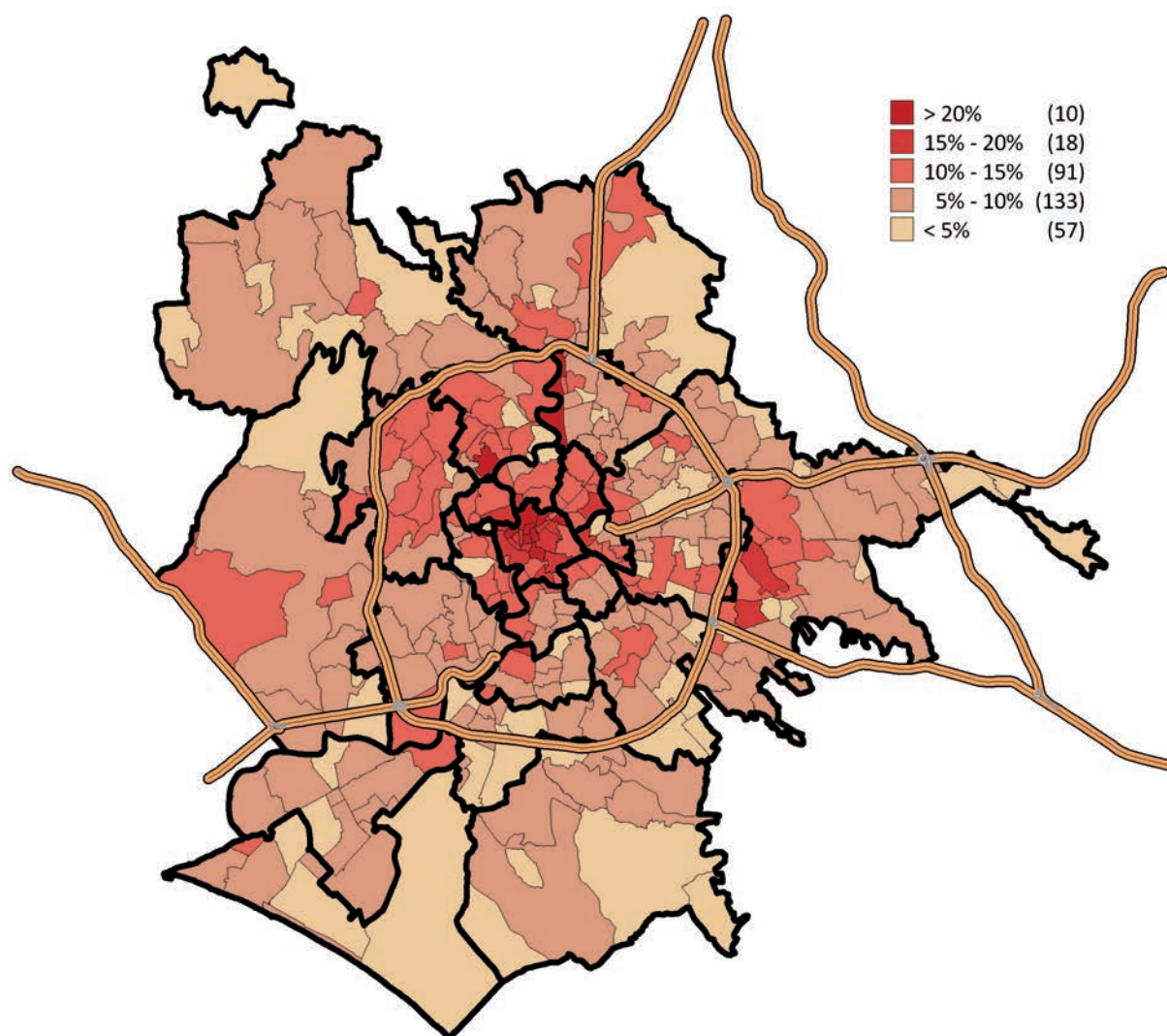
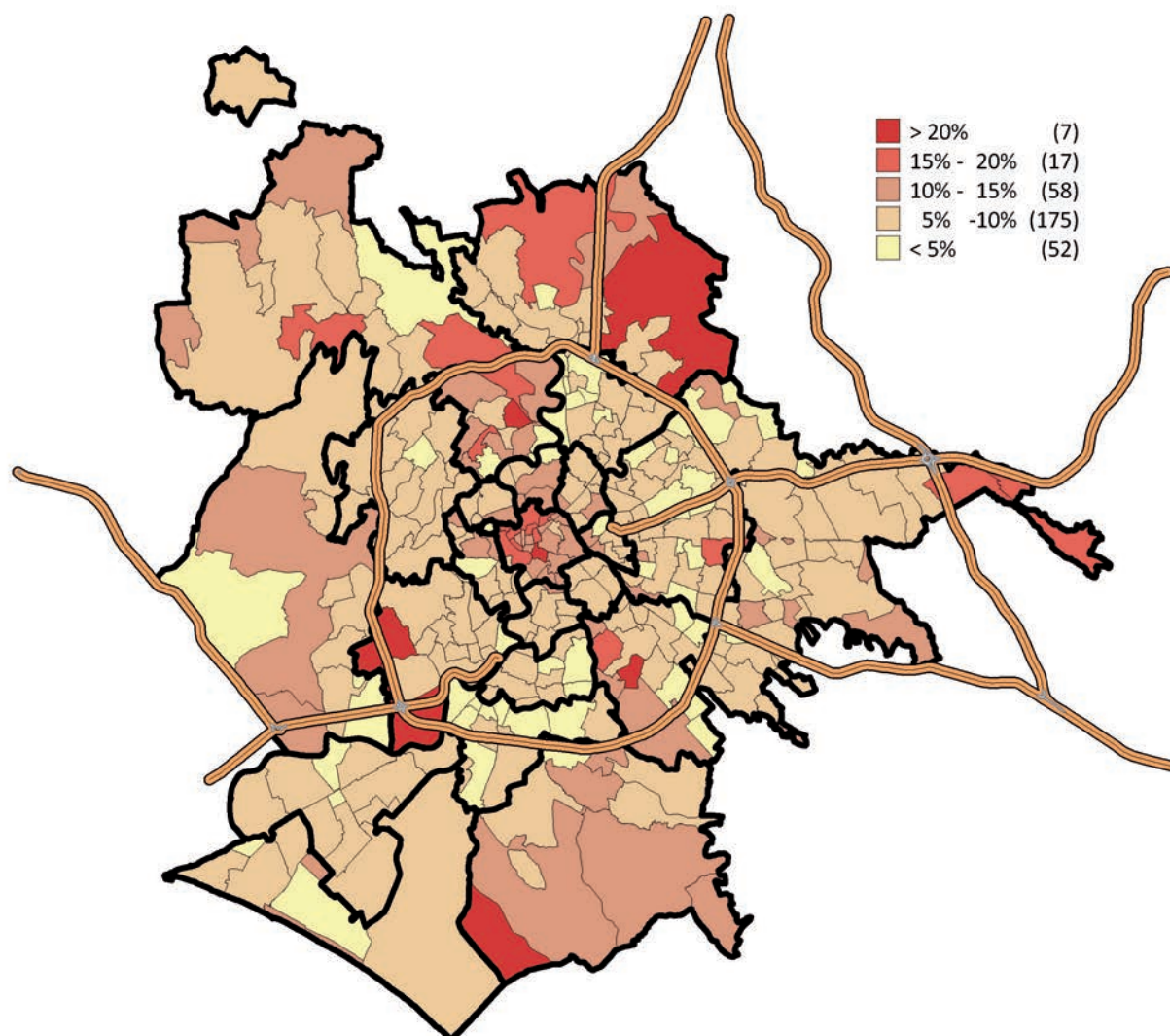


Figura 1.9 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Roma





1.2.2.2 MILANO

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 55 zone omogenee della città di Milano, individuate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito. Anche in questo caso, come per Roma, la numerosità delle zone OMI ha suggerito, per una migliore rappresentazione dei dati, la loro aggregazione in 10 macroaree. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea, Tabella A1.14.

La mappa in Figura 1.10 evidenzia che sono ubicate nelle macroaree periferiche le zone con la quota di abitazioni principali più elevate; in tali macroaree 14 zone superano la quota del 70%, in 4 di queste zone la quota supera l'80%. Come a Roma, anche a Milano in nessuna zona del centro la quota in esame supera il 60%. Di contro, la quota più elevata di abitazioni principali è stata riscontrata nella macroarea «Periferia Ovest», con il 76,3%.

In Figura 1.11, osservando la distribuzione nelle zone omogenee della quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale dello stock abitativo, emerge che in ben 41 zone, delle 55 totali, tale quota supera il 10%, con il picco nelle macroaree del centro, 20% circa, e nel «Semicentro Sud», 21,7%. In tutte le macroaree di Milano la quota di abitazioni locate supera il 10%.

Anche a Milano accade che le zone con i valori più alti delle quote di abitazioni a disposizione, mappa in Figura 1.12, sono nel «Centro storico» dove circa il 16% delle abitazioni sono a disposizione dei proprietari. Nelle zone della «Periferia Ovest» sono state registrate le zone con le quote minori.

Figura 1.10 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali - Milano

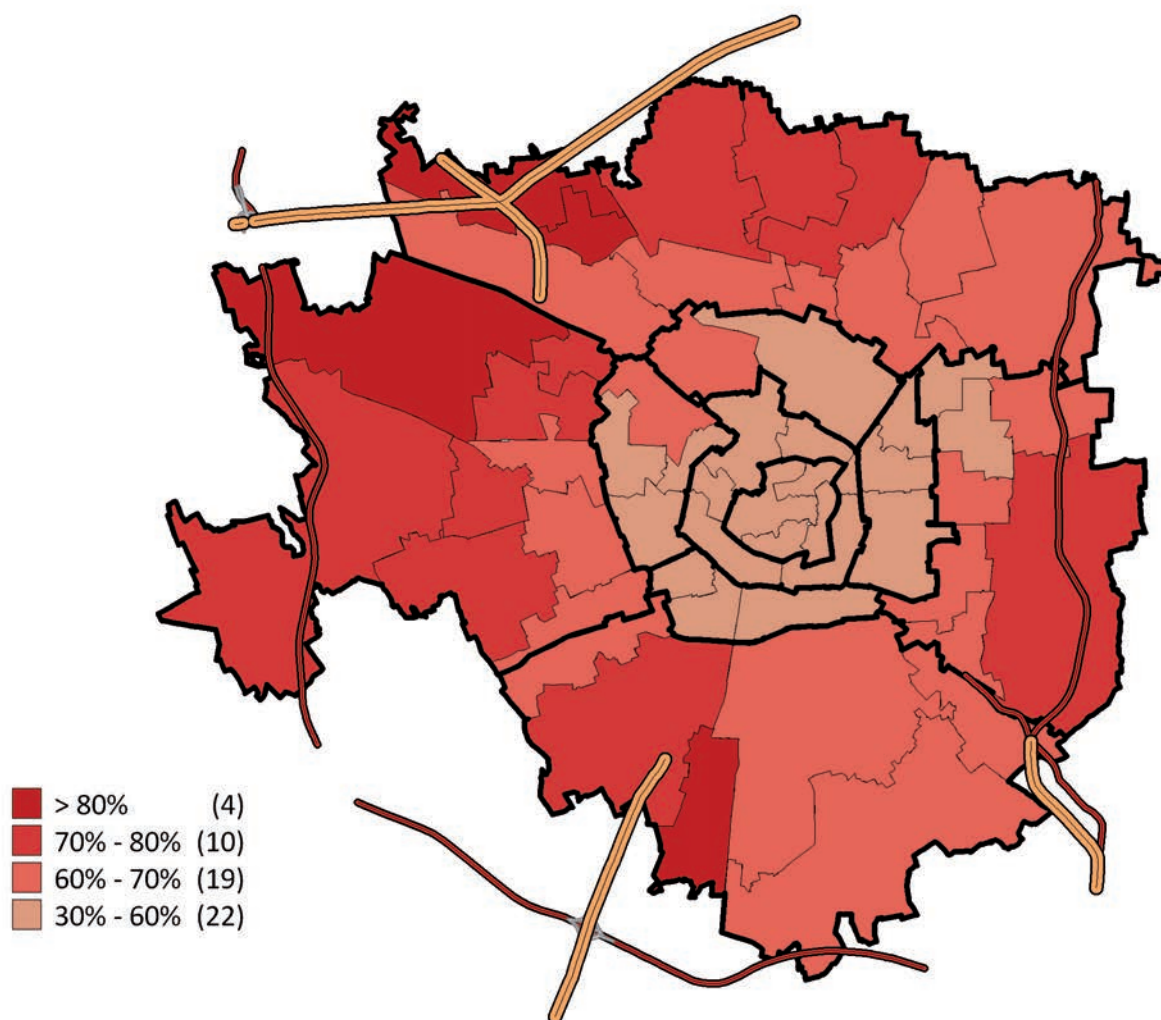


Figura 1.11 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

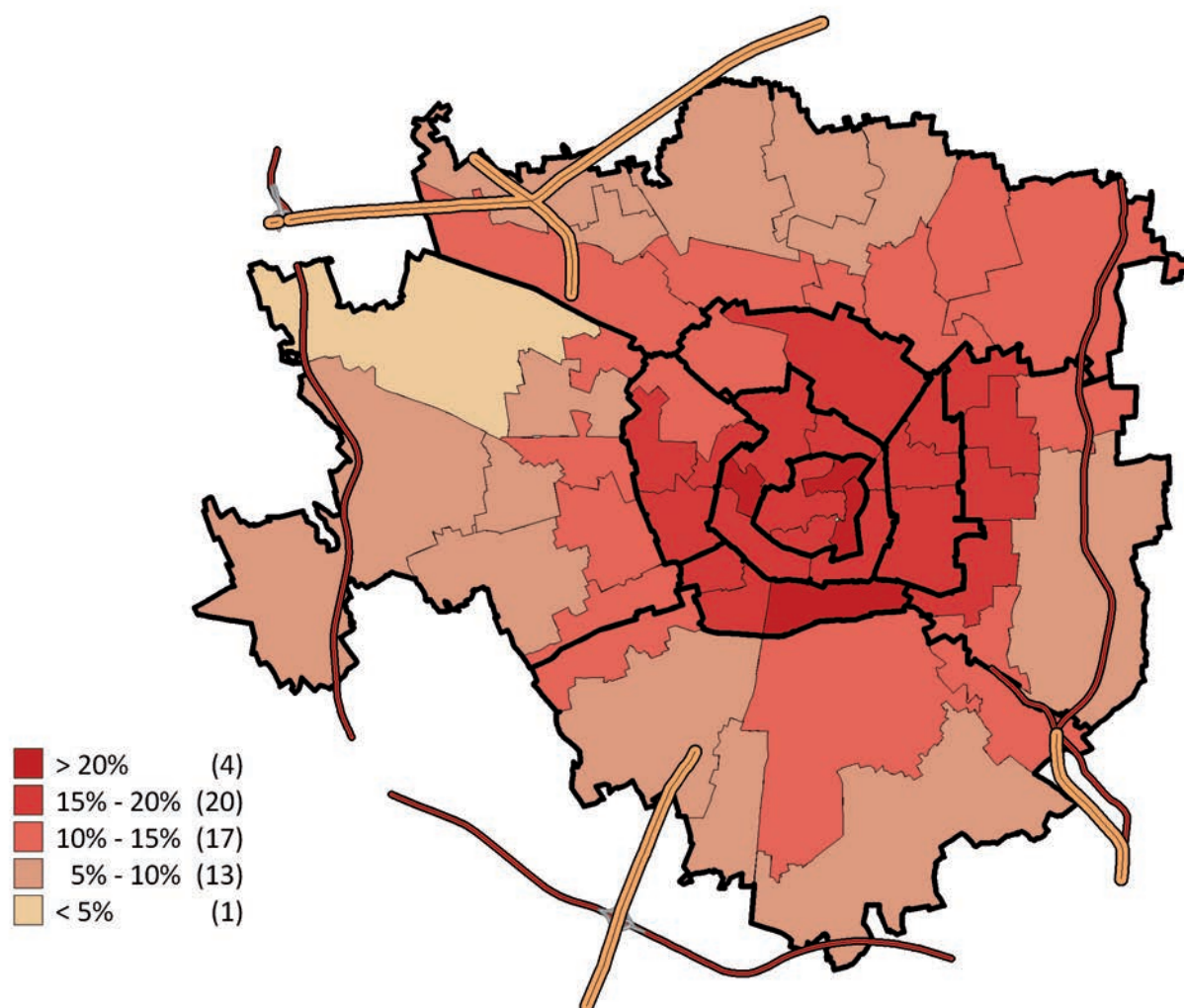
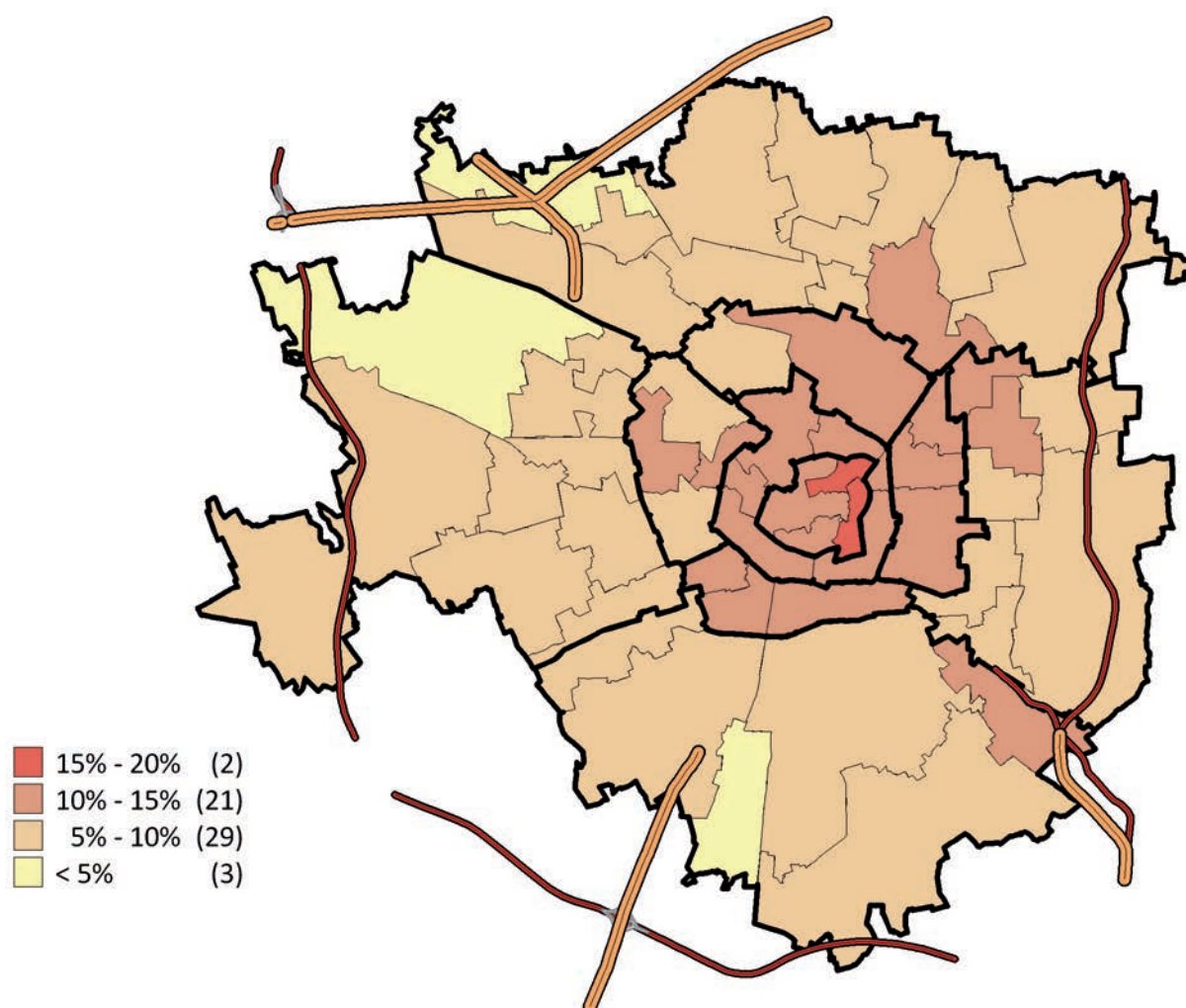


Figura 1.12 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Milano





1.2.2.3 NAPOLI

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 67 zone omogenee della città di Napoli, individuate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito. Come per Roma e Milano, la numerosità delle zone OMI ha suggerito anche per Napoli la loro aggregazione in 10 macroaree. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono inoltre riportati i dati per macroarea, Tabella A1.15.

La mappa in Figura 1.13 evidenzia che, nella città di Napoli, sono solo 2 le zone con una quota di abitazioni principali oltre l'80%; la quota in esame non supera il 60% in ben 25 zone. Di contro, la quota più elevata di abitazioni principali è stata riscontrata nella macroarea «Periferia Occidentale» e nella «Zona Collinare», con quasi il 70%.

La quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale dello stock abitativo nelle zone omogenee di Napoli, rappresentata nella mappa di Figura 1.14, supera il 10% in 56 zone e, nel complesso, in tutte le macroaree della città. Il picco si raggiunge nella macroarea dei «Sobborghi Settentrionali», con 20,5%.

Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con i valori più alti delle quote di abitazioni a disposizione, mappa in Figura 1.15, sono nel «Centro antico»: circa il 13% delle abitazioni ubicate in tale macroarea sono state dichiarate a disposizione dei proprietari. La quota minore di abitazioni a disposizione è stata rilevata nei «Sobborghi Occidentali», 5,7%.

Figura 1.13 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali – Napoli

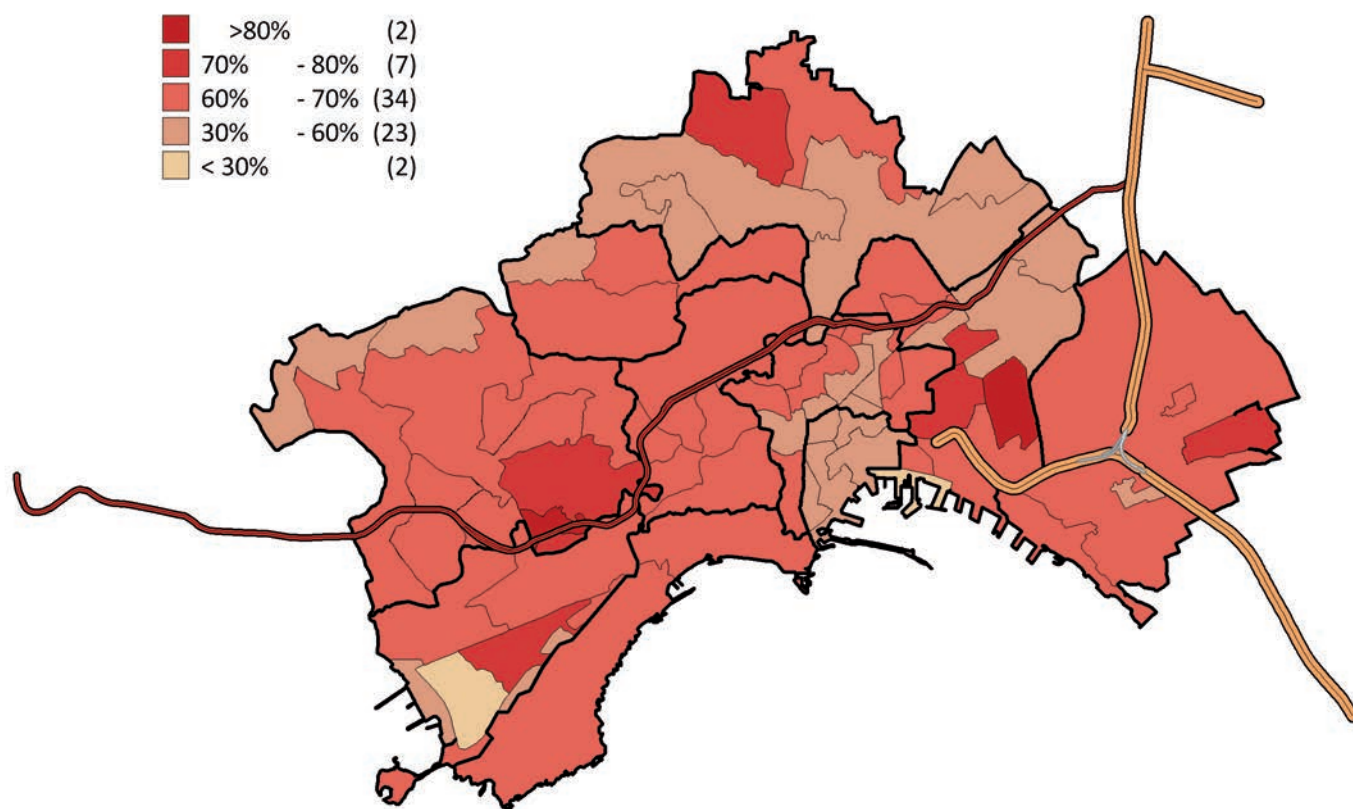


Figura 1.14 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Napoli

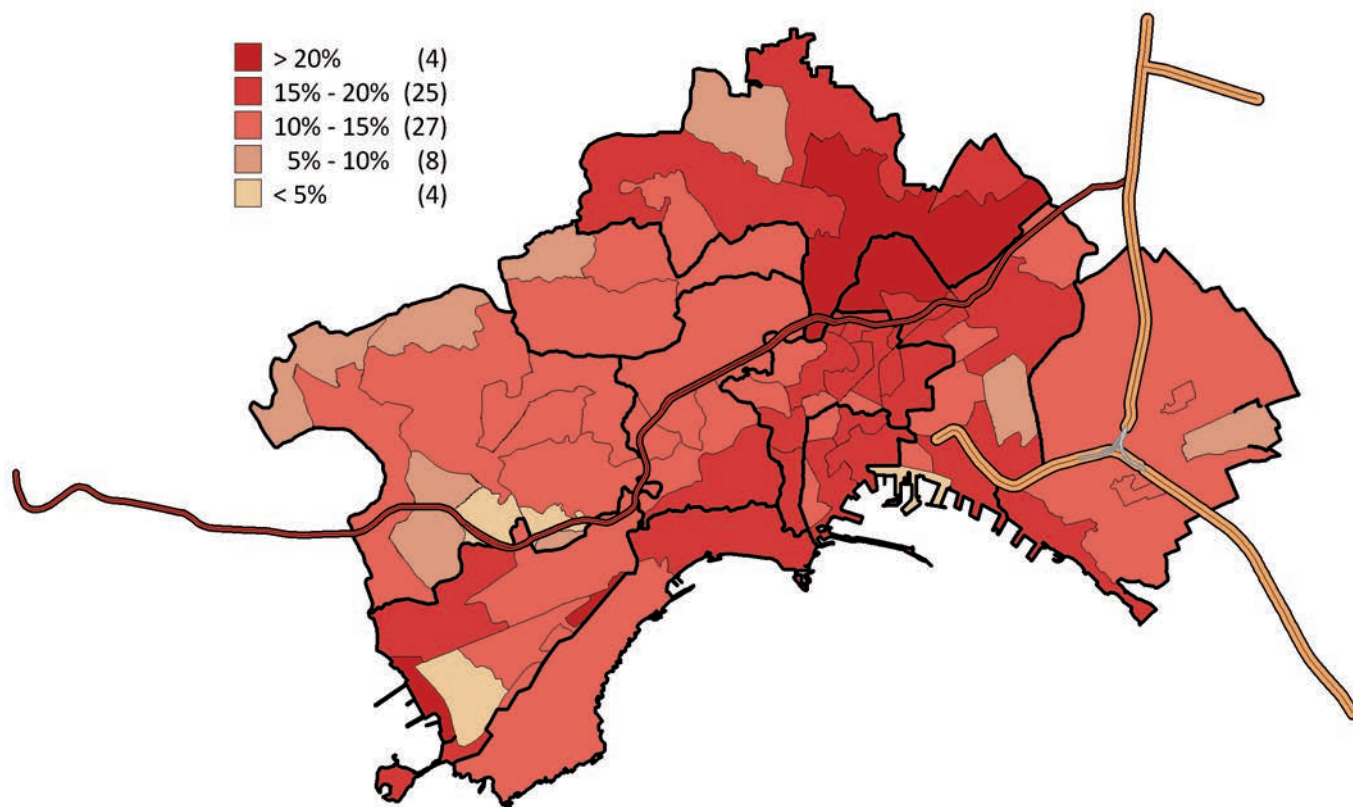
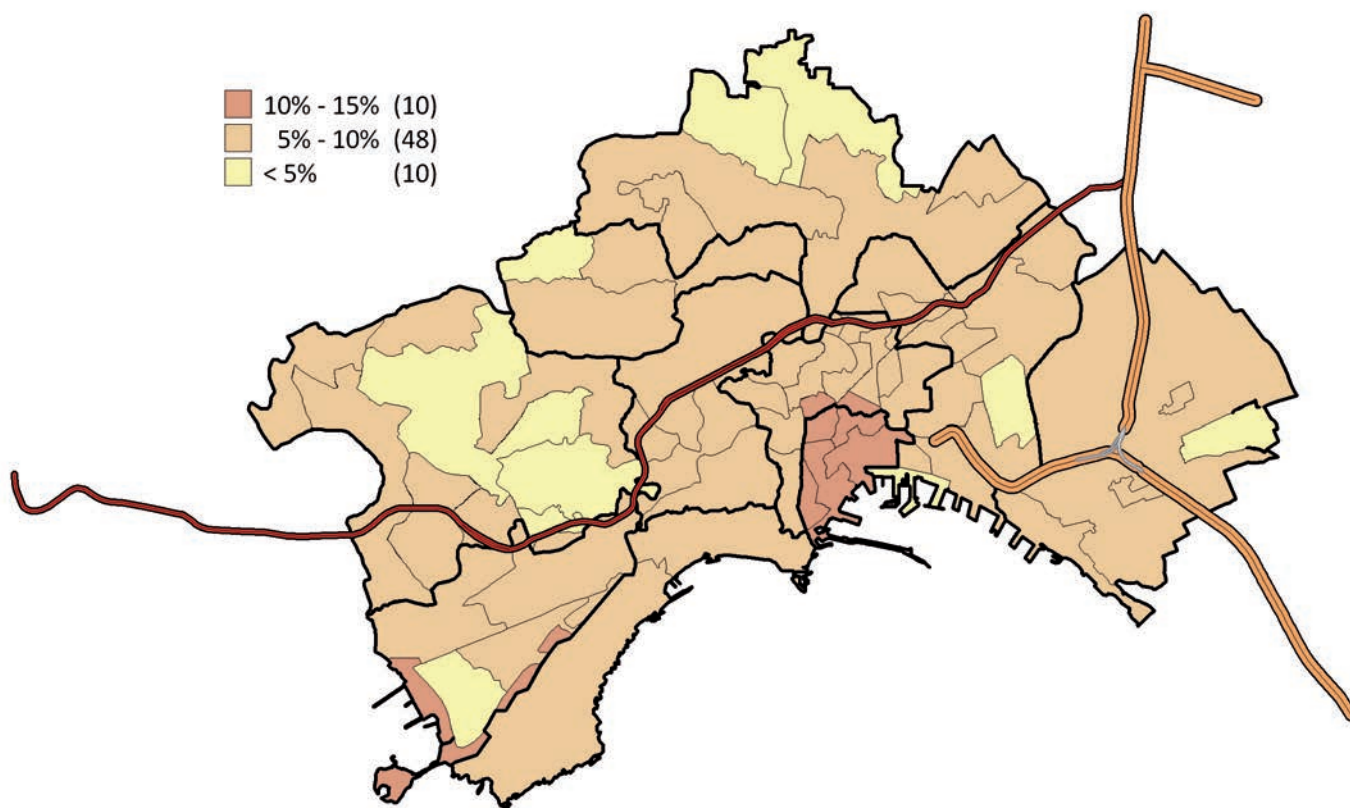


Figura 1.15 Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Napoli





NOTE CAPITOLO 1

¹ Le macroaree sono un'aggregazione di un numero variabile di zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Cfr. <http://www.agenziaentrate.gov.it> - Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Note territoriali



APPENDICE STATISTICA

Tabella A1.1 Totale nazionale - Tutti gli immobili

Dati sintetici del catasto al 31/12/2012					
	Numero	Quota %	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso cat. A10)	34.426.567	54,8%	16.421.938.067	186.515.119	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	23.348.956	37,1%	2.227.902.502	828.366.135	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	1.969.668	3,1%	3.328.086.640	142.023.356	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	658.606	1,0%	1.505.350.324	3.676.953	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	1.452.692	2,3%	10.450.391.804	0	
Altro Uso (Gruppi B ed E- Cat. C3-C4-C5)	1.020.617	1,6%	2.314.950.239	1.203.665.687	
Totale complessivo	62.877.106	100,0%	36.248.619.576	2.364.247.250	

Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.812.839	31,5%	10.558.152.855	29,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.077.106	20,8%	1.180.494.715	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.465.945	10,3%	2.312.112.226	6,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.148.186	9,8%	5.630.456.306	15,5%
Uso gratuito (10)	1.347.537	2,1%	536.890.946	1,5%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	7.512.511	11,9%	3.121.319.955	8,6%
Utilizzo non ricostruito	5.158.243	8,2%	9.819.394.988	27,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.354.739	5,3%	3.089.797.585	8,5%
Totale complessivo	62.877.106	100,0%	36.248.619.576	100,0%

Tabella A1.2 Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche

Dati sintetici del catasto al 31/12/2012					
	Numero	Quota %	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso cat. A10)	31.576.475	57,0%	15.001.856.464	172.117.674	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	20.618.752	37,2%	1.895.192.162	720.839.861	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	1.575.071	2,8%	2.231.349.481	100.332.105	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	368.463	0,7%	577.231.416	1.621.240	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	657.958	1,2%	1.961.589.144	0	
Altro Uso (Gruppi B ed E- Cat. C3-C4-C5)	573.838	1,0%	301.869.216	111.196.893	
Totale complessivo	55.370.557	100,0%	21.969.087.883	1.106.107.773	

Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.812.839	35,8%	10.558.152.855	48,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.077.106	23,6%	1.180.494.715	5,4%
Immobili a disposizione (2)	6.433.890	11,6%	2.288.918.581	10,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	5.302.552	9,6%	3.773.286.249	17,2%
Uso gratuito (10)	1.347.537	2,4%	536.890.946	2,4%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	7.347.469	13,3%	2.701.618.392	12,3%
Utilizzo non ricostruito	565.684	1,0%	177.255.303	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.483.480	2,7%	752.470.842	3,4%
Totale complessivo	55.370.557	100,0%	21.969.087.883	100,0%

Tabella A1.3 Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone non fisiche

Dati sintetici del catasto al 31/12/2012					
	Numero	Quota %	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso cat. A10)	2.850.092	38,0%	1.649.124.515	16.374.784	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	2.730.204	36,4%	357.408.746	113.782.131	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	394.597	5,3%	1.123.858.053	42.630.615	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	290.143	3,9%	936.698.230	2.068.852	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	794.744	10,6%	8.593.242.510	0	
Altro Uso (Gruppi B ed E- Cat. C3-C4-C5)	446.779	6,0%	2.197.113.585	1.198.317.633	
Totale complessivo	7.506.559	100,0%	14.857.445.639	1.373.174.015	

Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	0	0,0%	0	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	31.978	0,4%	21.200.756	0,1%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	155.163	2,1%	205.242.949	1,4%
Uso gratuito (10)	0	0,0%	0	0,0%
Altri utilizzi (9-13-15-17)	149.619	2,0%	385.212.311	2,6%
Utilizzo non ricostruito	5.218.469	69,5%	11.628.414.862	78,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.951.330	26,0%	2.617.374.761	17,6%
Totale complessivo	7.506.559	100,0%	14.857.445.639	100,0%

Tabella A1.4 Totale nazionale - Abitazioni (gruppo A tranne A10) di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)						
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %	Consistenza	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.810.907	62,7%	10.555.859.908	70,4%	117.413.792	68,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	5.394.703	17,1%	1.897.358.812	12,6%	24.703.242	14,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.820.045	8,9%	1.295.219.007	8,6%	13.458.406	7,8%
Uso gratuito (10)	931.046	2,9%	436.138.488	2,9%	5.046.471	2,9%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	1.648.614	5,2%	544.343.609	3,6%	7.527.005	4,4%
Utilizzo non ricostruito	279.084	0,9%	71.051.948	0,5%	1.122.449	0,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	692.076	2,2%	201.884.692	1,3%	2.846.309	1,7%
Totale complessivo	31.576.475	100,0%	15.001.856.464	100,0%	172.117.674	100,0%

Figura A1.1 Utilizzi – Abitazioni di proprietà di persone fisiche

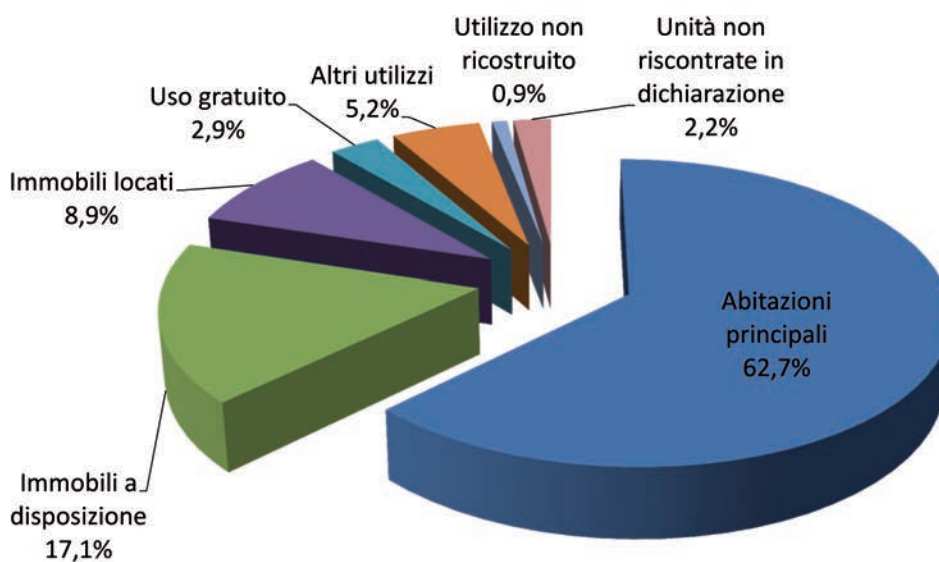


Tabella A1.5 Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)						
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %	Consistenza	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	944	0,0%	120.101	0,0%	39.199	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.077.106	63,4%	1.180.494.715	62,3%	441.461.717	61,2%
Immobili a disposizione (2)	785.932	3,8%	75.760.916	4,0%	31.027.965	4,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.222.659	5,9%	137.819.212	7,3%	43.424.083	6,0%
Uso gratuito (10)	363.369	1,8%	32.560.078	1,7%	12.408.112	1,7%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	4.424.283	21,5%	404.914.750	21,4%	165.996.335	23,0%
Utilizzo non ricostruito	217.713	1,1%	16.122.903	0,9%	7.139.471	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	526.746	2,6%	47.399.487	2,5%	19.342.979	2,7%
Totale complessivo	20.618.752	100,0%	1.895.192.162	100,0%	720.839.861	100,0%

Figura A1.2 Utilizzi – Pertinenze di proprietà di persone fisiche

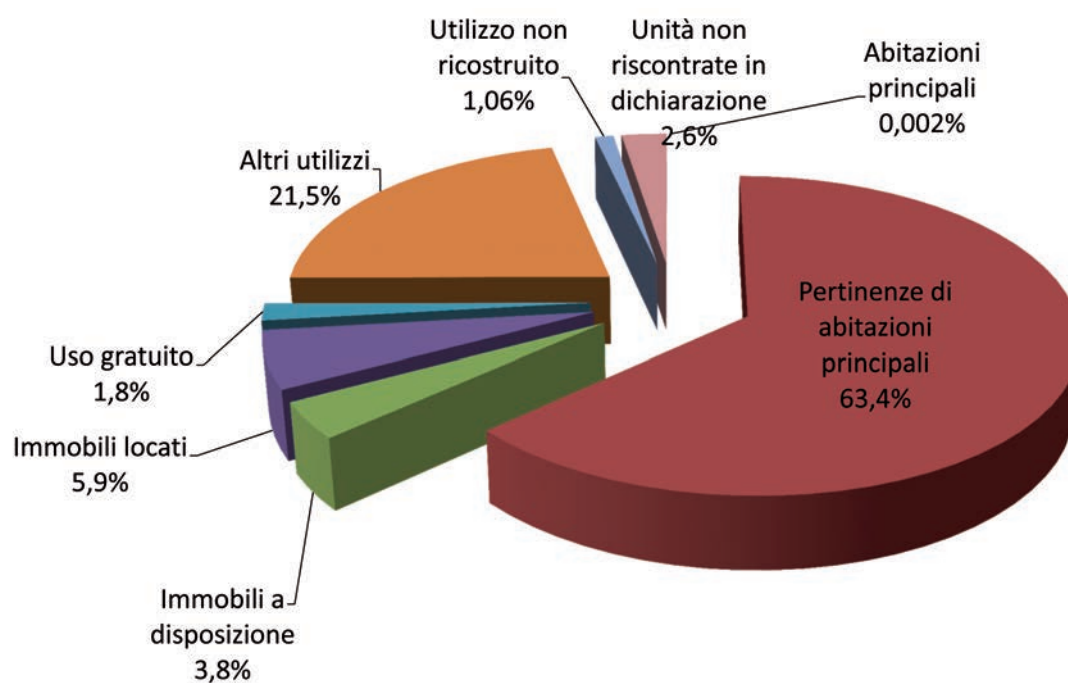


Tabella A1.6 Totale nazionale – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)						
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%	Consistenza	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	337	0,0%	493.846	0,0%	21.898	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	110.458	7,0%	122.650.404	5,5%	6.101.338	6,1%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	821.397	52,1%	1.320.180.377	59,2%	54.122.027	53,9%
Uso gratuito (10)	16.774	1,1%	18.682.637	0,8%	977.217	1,0%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	508.862	32,3%	628.267.112	28,2%	32.123.407	32,0%
Utilizzo non ricostruito	25.085	1,6%	27.592.450	1,2%	1.502.683	1,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	92.158	5,9%	113.482.655	5,1%	5.483.535	5,5%
Totale complessivo	1.575.071	100,0%	2.231.349.481	100,0%	100.332.105	100,0%

Figura A1.3 Utilizzi – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

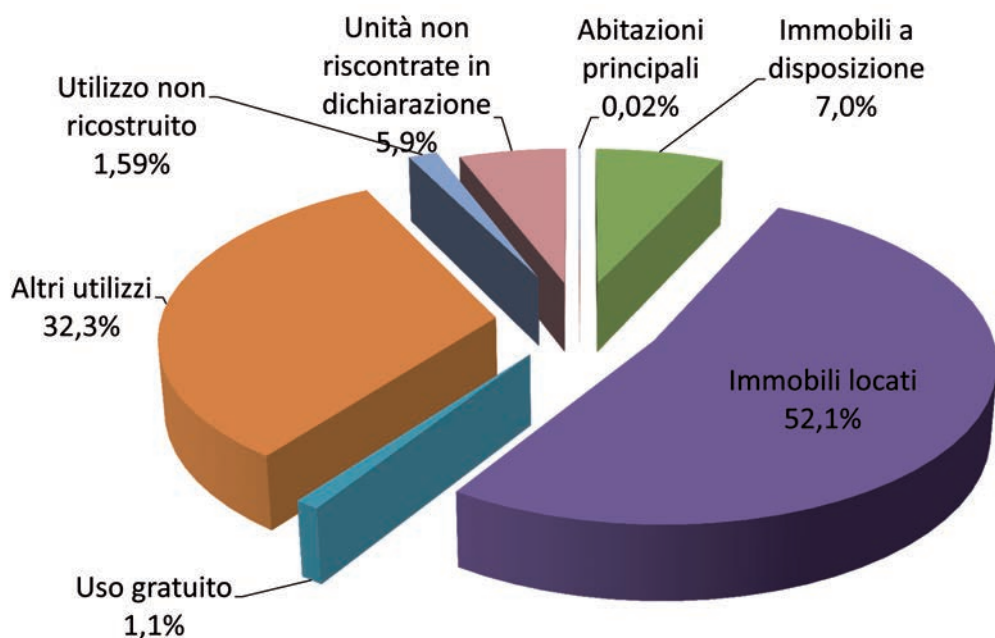


Tabella A1.7 Totale nazionale – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)						
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%	Consistenza	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	249	0,1%	533.469	0,1%	1.226	0,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	41.857	11,4%	55.678.691	9,6%	167.088	10,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	173.854	47,2%	317.318.218	55,0%	823.077	50,8%
Uso gratuito (10)	6.028	1,6%	7.806.588	1,4%	24.070	1,5%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	128.511	34,9%	169.750.327	29,4%	527.839	32,6%
Utilizzo non ricostruito	3.803	1,0%	4.863.221	0,8%	15.442	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	14.161	3,8%	21.280.902	3,7%	62.498	3,9%
Totale complessivo	368.463	100,0%	577.231.416	100,0%	1.621.240	100,0%

Figura A1.4 Utilizzi – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

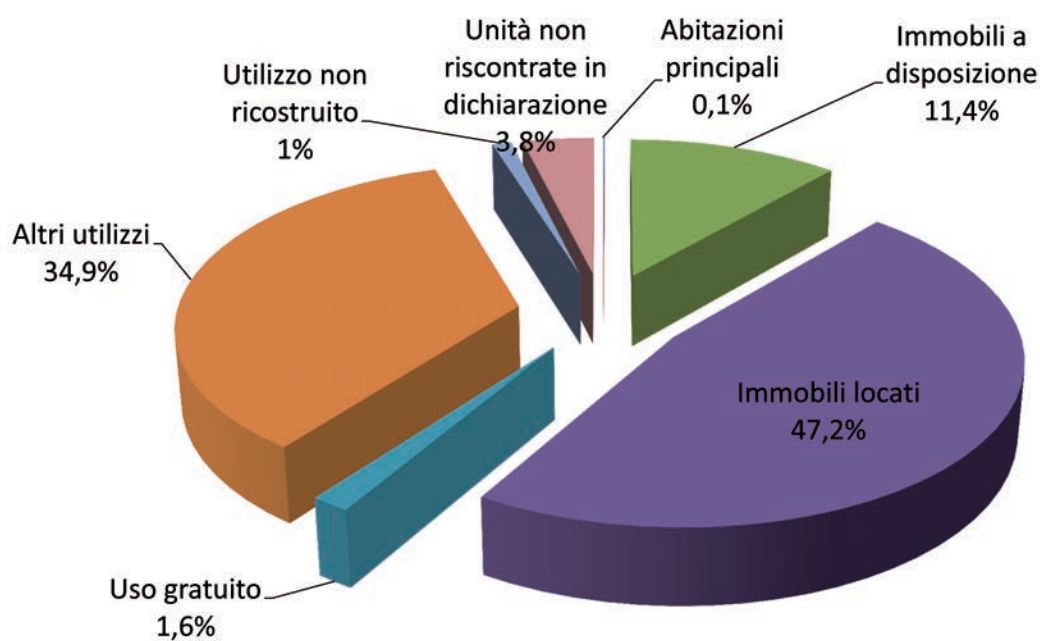


Tabella A1.8 Totale nazionale – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)				
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	272	0,0%	1.081.490	0,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	56.777	8,6%	118.385.525	6,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	127.608	19,4%	609.978.852	31,1%
Uso gratuito (10)	19.250	2,9%	37.490.760	1,9%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	331.861	50,4%	832.344.207	42,4%
Utilizzo non ricostruito	22.418	3,4%	50.848.502	2,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	99.772	15,2%	311.459.808	15,9%
Totale complessivo	657.958	100,0%	1.961.589.144	100,0%

Figura A1.5 Utilizzi – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

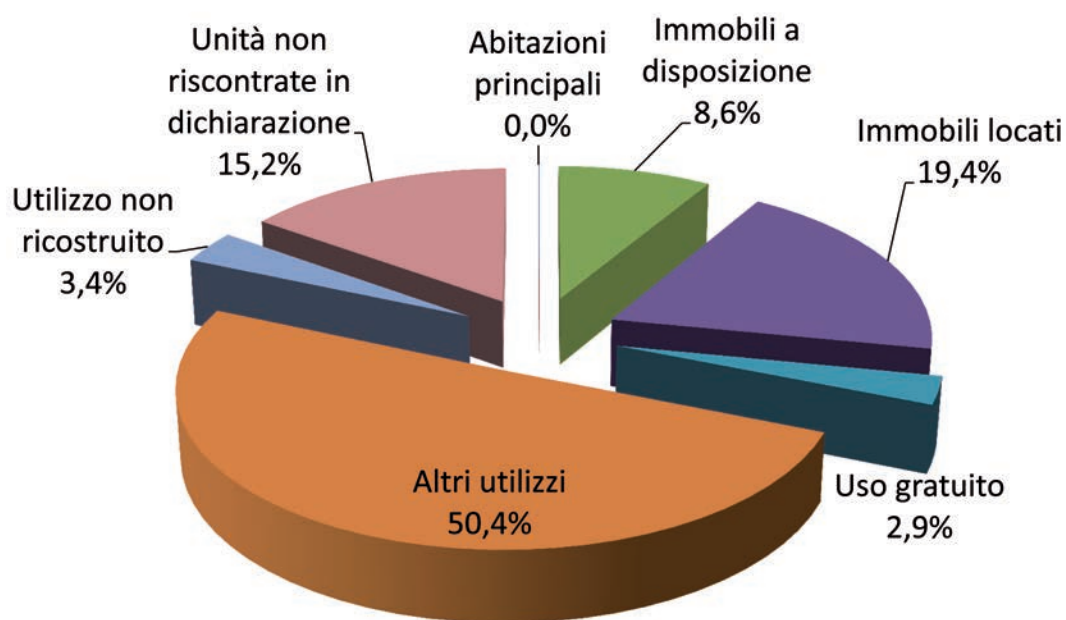


Tabella A1.9 Totale nazionale – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Dati sull'utilizzo degli immobili PF (Anno 2012)						
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%	Consistenza	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	130	0,0%	64.041	0,0%	24.144	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	44.163	7,7%	19.084.233	6,3%	7.164.109	6,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	136.989	23,9%	92.770.583	30,7%	29.971.377	27,0%
Uso gratuito (10)	11.070	1,9%	4.212.395	1,4%	1.478.597	1,3%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	305.338	53,2%	121.998.387	40,4%	45.096.918	40,6%
Utilizzo non ricostruito	17.581	3,1%	6.776.279	2,2%	2.603.544	2,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	58.567	10,2%	56.963.298	18,9%	24.858.204	22,4%
Totale complessivo	573.838	100,0%	301.869.216	100,0%	111.196.893	100,0%

Figura A1.6 Utilizzi – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

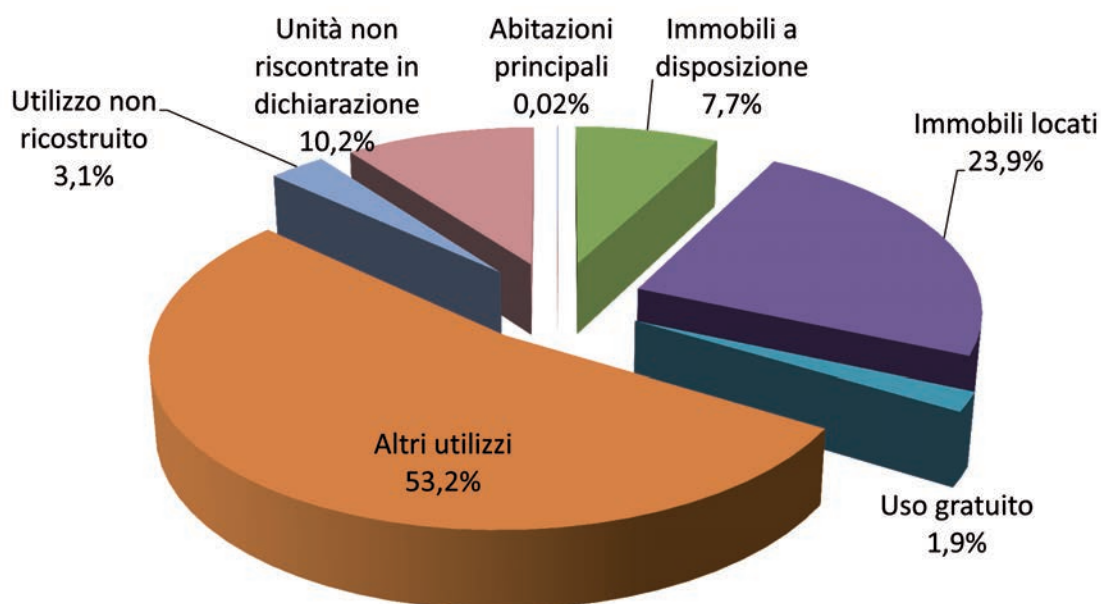


Tabella A1.10 Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche

Dati sintetici del catasto al 31.12.2012					
	Numero	Quota%	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso Cat. A10)	14.468.686	52,9%	7.335.945.926	80.945.686	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	11.471.681	42,0%	955.432.885	350.136.655	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	583.159	2,1%	826.870.643	37.503.661	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	187.649	0,7%	297.246.019	807.583	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	364.984	1,3%	1.039.836.626		
Altro Uso (Gruppi B ed E - Cat. C3-C4-C5)	254.644	0,9%	113.204.961		
Totale complessivo	27.330.803	100,0%	10.568.537.060		

Dati sull' utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.194.576	33,6%	5.203.139.384	49,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	7.426.624	27,2%	612.491.249	5,8%
Immobili a disposizione (2)	2.808.596	10,3%	1.036.467.227	9,8%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.071.080	11,2%	1.896.809.519	17,9%
Uso gratuito (10)	738.541	2,7%	285.836.312	2,7%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	3.448.218	12,6%	1.208.670.718	11,4%
Utilizzo non ricostruito	214.084	0,8%	60.967.671	0,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	429.084	1,6%	264.154.980	2,5%
Totale complessivo	27.330.803	100,0%	10.568.537.060	100,0%

Figura A1.7 Italia Nord - Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

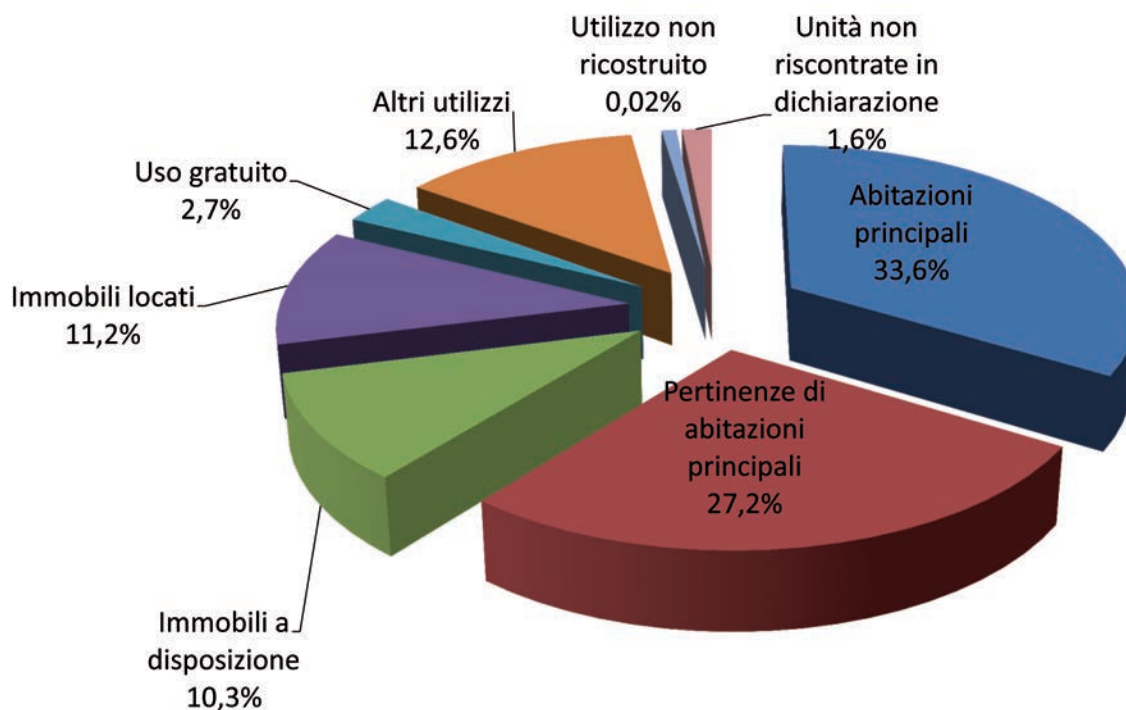


Tabella A1.11 Italia Centro - Immobili di proprietà di persone fisiche

Dati sintetici del catasto al 31.12.2012					
	Numero	Quota%	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso Cat. A10)	5.893.575	56,9%	3.600.850.418	33.315.200	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	3.826.482	36,9%	366.259.483	129.748.540	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	330.724	3,2%	570.168.905	20.913.700	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	76.049	0,7%	150.435.311	330.522	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	110.183	1,1%	323.005.781		
Altro Uso (Gruppi B ed E - Cat. C3-C4-C5)	122.132	1,2%	75.021.760		
Totale complessivo	10.359.145	100,0%	5.085.741.658		

Dati sull' utilizzo degli immobili (anno 2012)					
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%	
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.884.027	37,5%	2.607.865.314	51,3%	
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.487.790	24,0%	232.273.210	4,6%	
Immobili a disposizione (2)	1.129.270	10,9%	508.298.845	10,0%	
Immobili locati (3-4-8-14)	938.551	9,1%	898.885.355	17,7%	
Uso gratuito (10)	274.555	2,7%	131.991.668	2,6%	
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	1.316.537	12,7%	535.155.794	10,5%	
Utilizzo non ricostruito	88.702	0,9%	33.644.311	0,7%	
Unità non riscontrate in dichiarazione	239.713	2,3%	137.627.161	2,7%	
Totale complessivo	10.359.145	100,0%	5.085.741.658	100,0%	

Figura A1.8 Italia Centro - Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

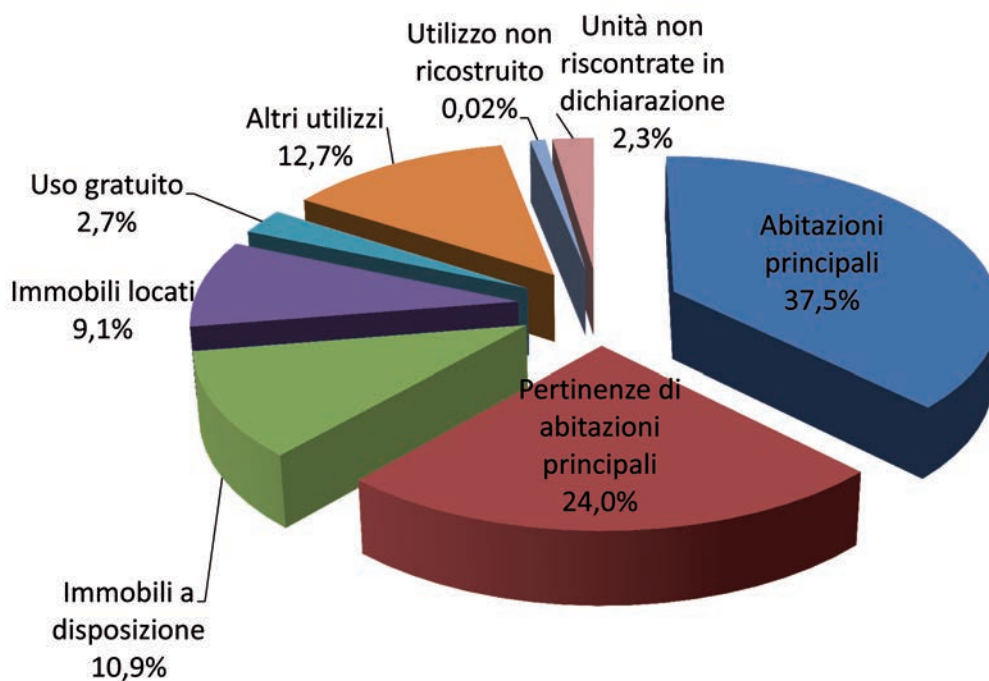


Tabella A1.12 Italia Sud - Immobili di proprietà di persone fisiche

Dati sintetici del catasto al 31.12.2012				
	Numero	Quota%	Rendita	Consistenza
Abitazioni (Gruppo A escluso Cat. A10)	11.214.214	63,4%	4.065.060.120	57.856.788 vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	5.320.589	30,1%	573.499.794	240.954.666 m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	661.188	3,7%	834.309.933	41.914.744 m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	104.765	0,6%	129.550.086	483.135 vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	182.791	1,0%	598.746.737	
Altro Uso (Gruppi B ed E - Cat. C3-C4-C5)	197.062	1,1%	113.642.495	
Totale complessivo	17.680.609	100,0%	6.314.809.165	

Dati sull' utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota%	Rendita	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.734.236	38,1%	2.747.148.157	43,5%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.162.692	17,9%	335.730.256	5,3%
Immobili a disposizione (2)	2.496.024	14,1%	744.152.509	11,8%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.292.921	7,3%	977.591.375	15,5%
Uso gratuito (10)	334.441	1,9%	119.062.966	1,9%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	2.582.714	14,6%	957.791.880	15,2%
Utilizzo non ricostruito	262.898	1,5%	82.643.321	1,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	814.683	4,6%	350.688.701	5,6%
Totale complessivo	17.680.609	100,0%	6.314.809.165	100,0%

Figura A1.9 Italia Sud - Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

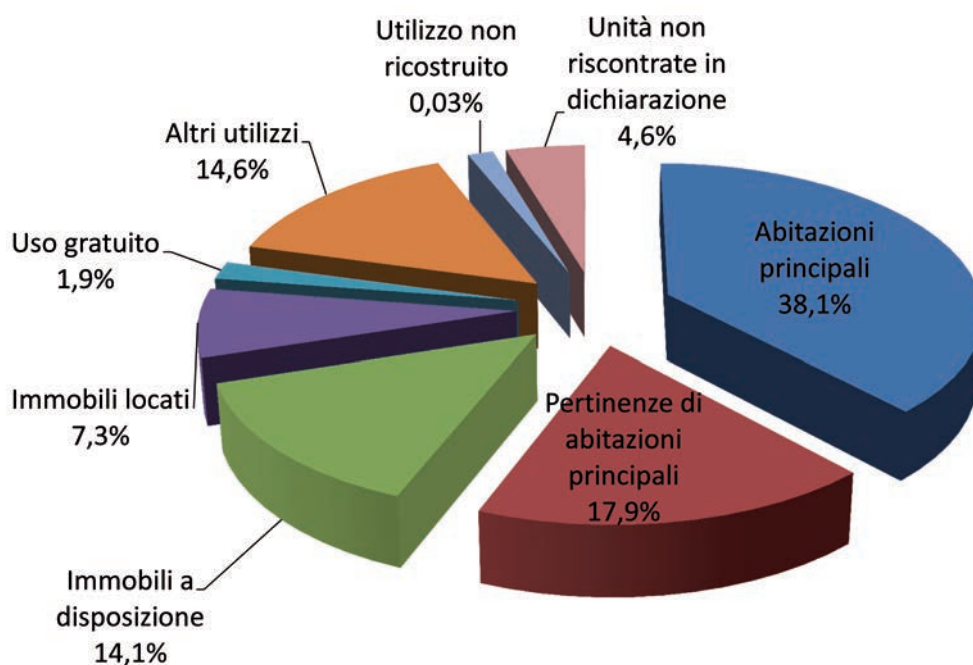


Figura A1.10 Roma - Macroaree

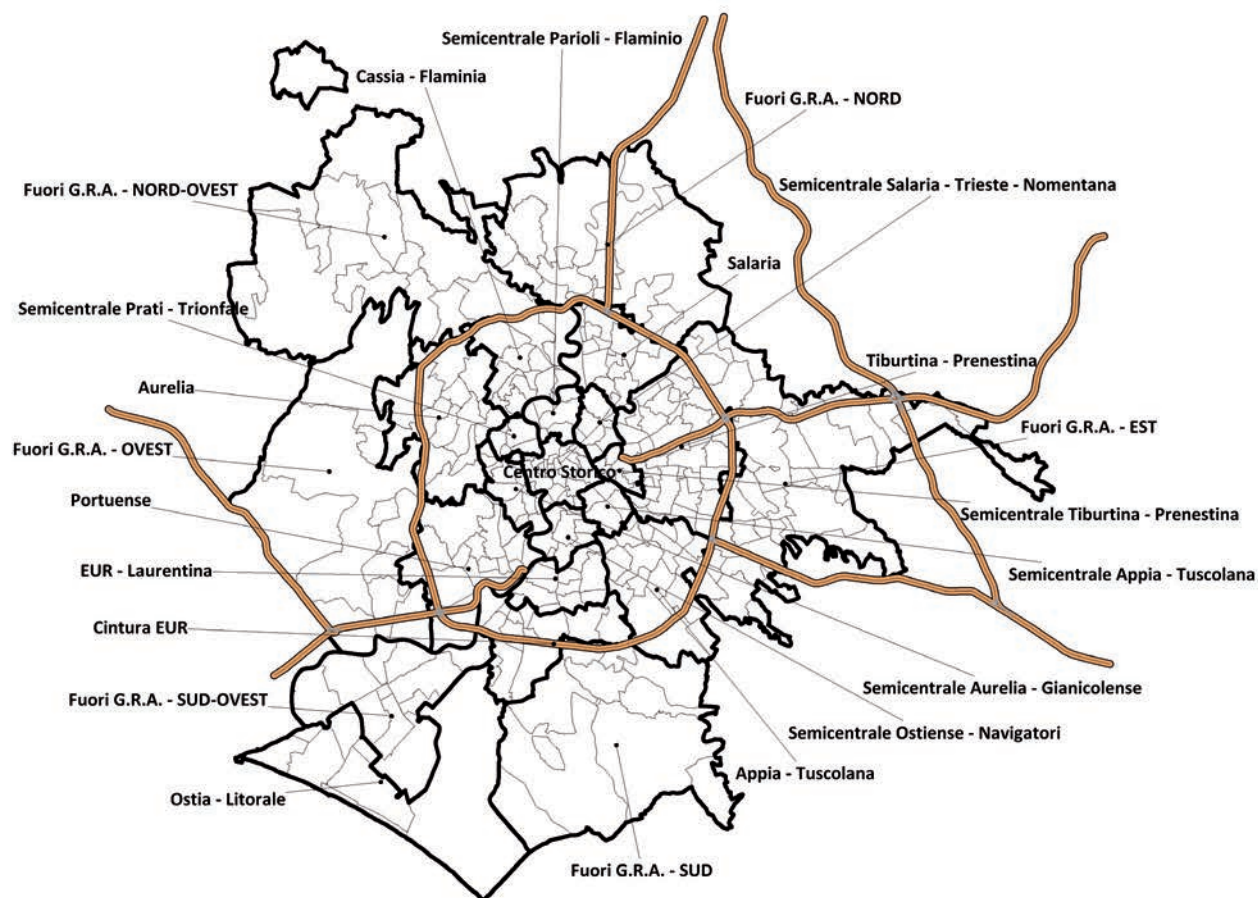


Tabella A1.13 Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Roma

ROMA Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Storico	57,0%	18,7%	14,3%
Semicentrale Appia - Tuscolana	72,7%	11,6%	8,8%
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	73,2%	11,3%	8,4%
Semicentrale Ostiense - Navigatori	77,6%	9,7%	7,2%
Semicentrale Parioli - Flaminio	65,5%	14,9%	11,2%
Semicentrale Prati - Trionfale	67,0%	14,9%	9,8%
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	68,5%	14,4%	9,8%
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	70,5%	12,6%	9,7%
Appia - Tuscolana	80,0%	7,9%	6,2%
Aurelia	71,2%	11,6%	7,6%
Cassia - Flaminia	66,7%	13,1%	11,0%
Cintura EUR	84,8%	5,5%	5,5%
EUR - Laurentina	81,7%	7,4%	6,2%
Portuense	77,8%	8,8%	6,2%
Salaria	78,4%	8,9%	6,8%
Tiburtina - Prenestina	76,8%	9,6%	6,9%
Fuori G.R.A. - EST	71,4%	10,2%	8,0%
Fuori G.R.A. - NORD	68,0%	9,8%	9,5%
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	66,9%	9,4%	10,9%
Fuori G.R.A. - OVEST	69,5%	7,5%	9,1%
Fuori G.R.A. - SUD	71,5%	6,8%	9,7%
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	78,0%	7,1%	6,9%
Ostia - Litorale	75,6%	8,6%	9,6%
ROMA	73,1%	10,6%	8,4%

Figura A1.11 Milano – Macroaree



Tabella A1.14 Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni - Milano

MILANO Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro storico	51,9%	21,6%	15,6%
Centro	57,0%	20,3%	13,3%
Semicentro Nord	63,8%	16,9%	11,9%
Semicentro Est	61,3%	18,8%	11,8%
Semicentro Ovest	63,3%	17,5%	10,9%
Semicentro Sud	57,3%	21,7%	13,7%
Periferia Nord	72,8%	12,6%	9,0%
Periferia Est	68,6%	15,4%	9,9%
Periferia Ovest	76,3%	10,6%	7,6%
Periferia Sud	73,5%	12,3%	9,0%
MILANO	68,4%	14,9%	10,1%

Figura A1.12 Napoli – Macroaree



Tabella A1.15 Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni - Napoli

NAPOLI Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Antico	54,0%	18,9%	12,8%
Semicentro storico	58,9%	18,4%	9,6%
Periferia Nord	56,5%	14,5%	9,7%
Periferia Occidentale	69,1%	16,3%	6,9%
Periferia Orientale	63,8%	17,1%	7,9%
Sobborghi Occidentali	68,2%	12,5%	5,7%
Sobborghi Orientali	63,4%	14,3%	6,9%
Sobborghi Settentrionali	55,3%	20,5%	8,5%
Zona Collinare	69,6%	14,7%	7,1%
Zona Pregiata	60,7%	16,6%	9,4%
NAPOLI	63,0%	16,5%	8,2%

