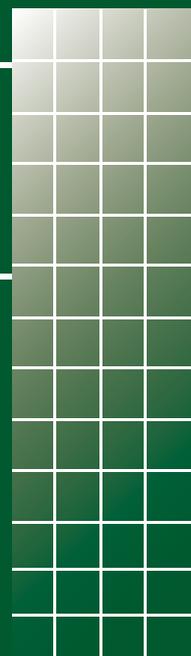
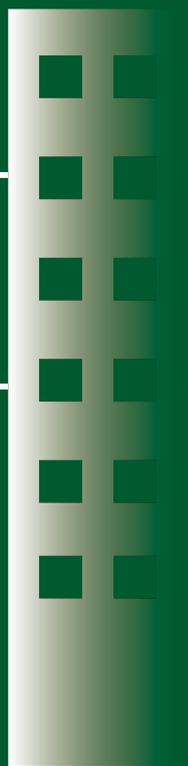




# LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI



## 1

# LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI

Il primo capitolo descrive la distribuzione dello stock immobiliare e il suo utilizzo, secondo metodi e criteri statistici illustrati dettagliatamente nella Nota metodologica del Capitolo 7. La banca dati utilizzata è il risultato di un'integrazione puntuale dei dati raccolti dal Catasto, con riferimento agli immobili, e dei dati contenuti nelle dichiarazioni dei redditi, con riferimento ai proprietari degli immobili. L'analisi riguarda lo stock immobiliare posseduto dai contribuenti alla data del 31 dicembre 2016.

È opportuno sottolineare in premessa che l'integrazione tra informazioni catastali e informazioni contenute nelle dichiarazioni dei redditi dà luogo a una banca dati di natura statistica, consolidata e robusta e quindi utile per studi, analisi e ricerche, ma non utilizzabile in via immediata e automatica per fini amministrativi (es. accertamento fiscale).

## 1.1 DATI NAZIONALI

### 1.1.1 STOCK

I dati sullo stock immobiliare censito in Catasto, in termini di unità immobiliari e di valore complessivo delle rendite catastali, sono riportati nella pubblicazione annuale delle *Statistiche Catastali* a cura della «Direzione Centrale Servizi stimativi e Osservatorio del mercato immobiliare» dell'Agenzia delle Entrate.

Nella presente pubblicazione, lo stock di riferimento, che comunque considera le sole unità censite con attribuzione di rendita e al netto dei beni comuni censibili<sup>1</sup>, è leggermente diverso da quello censito dal Catasto, poiché l'integrazione delle informazioni derivanti da diversi archivi amministrativi causa alcuni disallineamenti. In particolare, le modalità di elaborazione dei dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali che riguardano i soggetti, persone fisiche o giuridiche, sono necessariamente diverse da quelle impiegate per la raccolta dei dati riguardanti gli immobili. Ad esempio, lo stesso soggetto può essere proprietario di una quota dell'immobile o può possedere più di una proprietà immobiliare. In altre parole, non può esserci una corrispondenza perfetta tra unità immobiliari e contribuenti-proprietari, fatta eccezione per gli immobili ad uso abitativo (categorie catastali A, al netto della categoria A/10 che identifica gli uffici). Al contrario, si può rilevare un forte disallineamento in relazione agli immobili non residenziali. In ogni caso si tratta, nel complesso, di una discrepanza statistica trascurabile<sup>2</sup>, tale da non richiedere ulteriori *fine tuning* sulle modalità elaborative.

### 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.

Ai fini della descrizione dello stock immobiliare, sono stati aggregati i codici di utilizzo dichiarato, secondo lo schema illustrato nella Tavola 1.

Tavola 1

Utilizzo	Codici dichiarazione
<b>Abitazioni principali</b>	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)
<b>Pertinenze di abitazione principale</b>	Pertinenza di abitazione principale (codice 5)
<b>Immobili a disposizione</b>	Immobile a disposizione (codice 2)
<b>Immobili locati</b>	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)
<b>Uso gratuito</b>	Immobile dato in uso gratuito a familiari (codice 10)
<b>Altri utilizzi</b>	Altro (codice 9)
	Immobile in Abruzzo dato in comodato a residenti (codice 15)
	Immobili di società semplici (codice 17)

A queste aggregazioni si aggiunge un sottoinsieme consistente di immobili ai quali non è stato possibile associare lo specifico utilizzo, per vari motivi: o perché l'immobile non ha trovato riscontro in alcuna dichiarazione dei redditi o perché non è stato possibile attribuirgli un utilizzo. Nel primo caso si tratta di quasi 4 milioni di unità immobiliari, equamente divisi tra le due tipologie di proprietari: persone fisiche (PF) e persone non fisiche (PNF). Appartengono invece per oltre l'86% a PNF gli immobili, complessivamente pari a circa 4,5 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo, sebbene siano stati denunciati nelle dichiarazioni fiscali. Quest'ultimo dato è spiegato dal fatto che le persone fisiche sono obbligate alla compilazione del quadro relativo al reddito da fabbricati presente nel modello di dichiarazione dei redditi, mentre le persone non fisiche non sono obbligate a fornire questa informazione.

Non è possibile, attraverso le dichiarazioni dei redditi, se non in minima parte, sapere come le PNF utilizzino gli immobili di loro proprietà. In effetti, su i 7,3 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per quasi 6 milioni (l'80% circa) non è possibile esaminare gli usi ai quali sono state destinate.

Ne consegue che è necessario limitare l'analisi, come nelle passate edizioni di «*Gli immobili in Italia*», alle sole proprietà delle persone fisiche (PF). I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.1 a Tabella A1.3). La composizione degli utilizzi distinta tra PF e PNF si osserva nelle Figure 1.1 e 1.2.

Figura 1.1 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche

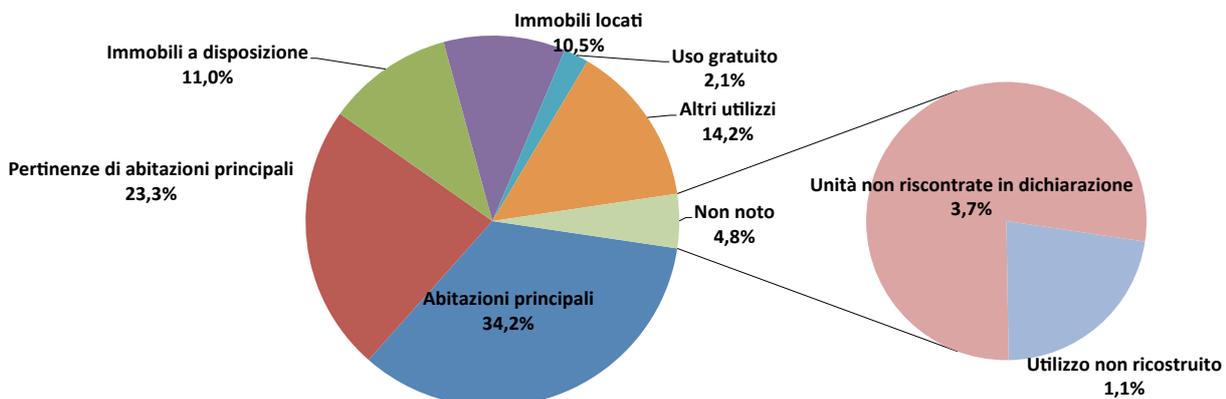
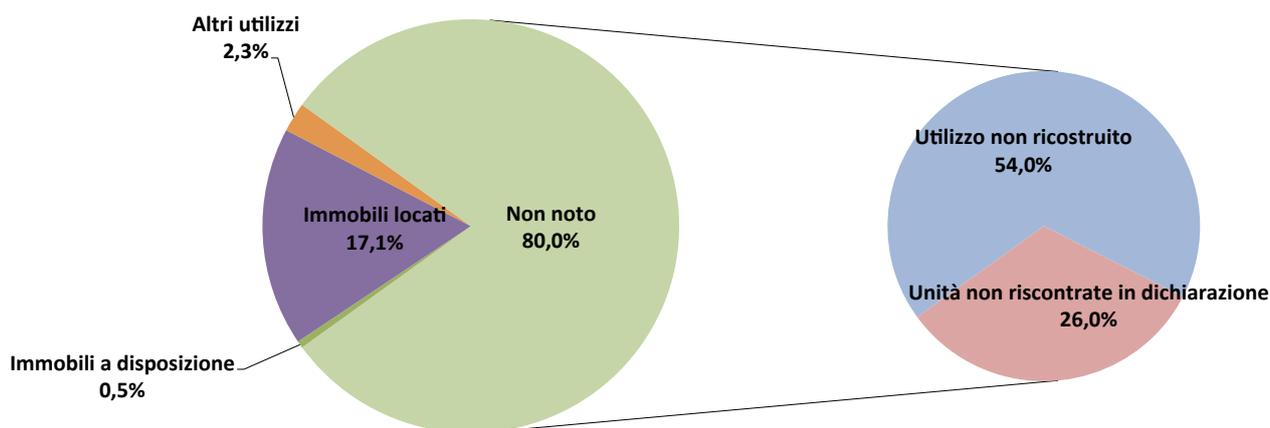


Figura 1.2 - Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche



Circoscrivendo dunque l'analisi sugli impieghi all'universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, nella Tabella 1.1 sono presentati i dati sull'utilizzo degli immobili relativi agli anni dal 2013 al 2016, tenendo conto dell'aggregazione dei codici di utilizzo definite in ciascun anno.

Nel 2016, su oltre 57 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono poco più di 19,5 milioni mentre circa 13,3 milioni risultano le relative pertinenze; insieme rappresentano una quota pari al 57,5% dello stock di proprietà delle persone fisiche. Gli immobili locati superano i 6 milioni, pesando per circa il 10% sul totale. Incidenza analoga, 11%, hanno le unità immobiliari dichiarate a disposizione. Infine ammontano intorno a 1,2 milioni, poco più del 2% del totale, gli immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

**Tabella 1.1 – Numero unità immobiliari e composizione % degli utilizzi, anni 2013-2016 - Proprietari persone fisiche**

UTILIZZO	ANNO 2013	Comp%	ANNO 2014	Comp%	ANNO 2015	Comp%	ANNO 2016	Comp%
Abitazioni principali	19.921.936	35,6%	19.993.810	35,5%	19.452.212	34,3%	19.509.976	34,2%
Pertinenze di abitazioni principali	13.208.703	23,6%	13.364.808	23,7%	13.147.665	23,2%	13.291.600	23,3%
Immobili a disposizione	6.646.702	11,9%	6.589.877	11,7%	6.251.414	11,0%	6.265.385	11,0%
Immobili locati	5.288.792	9,5%	5.298.509	9,4%	5.880.353	10,4%	6.016.007	10,5%
Uso gratuito	1.329.269	2,4%	1.286.339	2,3%	1.264.964	2,2%	1.224.965	2,1%
Altri utilizzi	7.475.102	13,4%	7.730.063	13,7%	8.016.897	14,1%	8.086.841	14,2%
Utilizzo non ricostruito	569.180	1,0%	581.483	1,0%	622.579	1,1%	602.715	1,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.499.621	2,7%	1.509.913	2,7%	2.053.926	3,6%	2.090.284	3,7%
<b>TOTALE</b>	<b>55.939.305</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.354.802</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.690.010</b>	<b>100,0%</b>	<b>57.087.773</b>	<b>100,0%</b>

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo salgono, nel 2016, a quasi 2,7 milioni, il 4,8% del totale. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi (2 milioni di unità) possono concentrarsi casi di soggetti residenti all'estero. Oltre a ciò, tale fattispecie può celare ulteriori problematiche, correlate anche a errori o incoerenze contenute negli archivi, oppure a comportamenti omissivi (evasione) da parte del proprietario. Va sottolineato che, come illustrato in dettaglio nella nota metodologica contenuta nel Capitolo 7 e come verrà richiamato in altri punti del testo, a partire dal 2015 è intervenuta una modifica nella procedura di attribuzione delle abitazioni principali a quei soggetti per i quali non è stata riscontrata dichiarazione, non attribuendo l'utilizzo come abitazione principale a coloro che risultano deceduti da più di 2 anni<sup>3</sup>. Ciò ha condotto a stimare un numero inferiore di unità per tale utilizzo (circa 500 mila ogni anno) che confluiscono nelle "unità non riscontrate in dichiarazione". Volendo pertanto comparare i dati dell'utilizzo degli anni 2015 e 2016 con gli anni precedenti è necessario tener conto di tale cambiamento nella serie storica dei dati. Per tale motivo da qui in avanti saranno confrontati i dati del 2016 esclusivamente con quelli dell'anno precedente.

### 1.1.3 ANALISI DEGLI UTILIZZI 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 nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.4 a Tabella A1.9, da Figura A1.1 a Figura A1.5).

Nelle Tabelle 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 sono riportati i prospetti di sintesi sulla numerosità, sulla rendita catastale e sulle relative quote percentuali delle diverse tipologie di immobili rispetto al totale, secondo gli utilizzi indicati nella dichiarazione dei redditi dai contribuenti persone fisiche, nonché il totale delle unità e delle rendite per tipologia di immobile di proprietà di persone non fisiche.

Per quanto attiene alle abitazioni, la maggior parte (60,6%) viene destinata alla residenza delle famiglie proprietarie, quota stabile rispetto al 2015. Per le ragioni anzidette circa le modifiche nei criteri di estrazione, finalizzati ad una stima più puntuale delle esenzioni IMU e descritti in dettaglio nella Nota Metodologica di cui al Capitolo 7, tale quota non è confrontabile con quanto elaborato nelle edizioni precedenti del volume.

Oltre il 10% dello stock abitativo è concesso in locazione, così come nel 2015 (era l'8,8% nel 2014), mentre le abitazioni a disposizione (tipicamente denominate "seconde case") rimangono sopra il 17%. Sono poco meno di 900 mila unità, 2,7% del totale, le abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare che ivi "dimora abitualmente".

Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una sola famiglia, risulta che il 75,2% delle famiglie (fonte ISTAT 2016) risiede in abitazioni di sua proprietà, dato coincidente con quello elaborato per il 2015. Inoltre, sempre mantenendo l'ipotesi che non ci sia più di un nucleo familiare nella stessa abitazione, la differenza tra il numero totale di abitazioni (di PF e PNF) e il numero di famiglie, si mantiene intorno a 9 milioni di unità immobiliari residenziali (25,6% del totale) e dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate come residenza principale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito); esse sono circa 5 mila in meno rispetto al 2015.

Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate "a disposizione" (circa 36 mila in più del 2015) e quindi teoricamente "non occupate", si rileva che circa 3,4 milioni di unità abitative (9,7% del totale) potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.); il numero e la quota rilevati nel 2016 diminuiscono lievemente rispetto al 2015.

**Tabella 1.2 – Numero di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale**

UTILIZZO anno 2016	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)*	19.507.477	1.924	180	153	161	81	19.509.976
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	13.291.600	0	0	0	0	13.291.600
Immobili a disposizione (2)	5.556.340	567.901	62.038	25.408	28.395	25.303	6.265.385
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.385.530	1.313.597	809.959	171.694	201.066	134.161	6.016.007
Uso gratuito (10)	863.097	331.219	10.738	4.514	8.424	6.973	1.224.965
Altri utilizzi (9-15-17)	1.471.130	5.211.606	570.919	150.277	365.220	317.689	8.086.841
Utilizzo non ricostruito	291.179	231.125	29.288	5.539	26.700	18.884	602.715
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.117.300	715.298	97.190	16.201	82.402	61.893	2.090.284
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>32.192.053</b>	<b>21.664.270</b>	<b>1.580.312</b>	<b>373.786</b>	<b>712.368</b>	<b>564.984</b>	<b>57.087.773</b>
<b>PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE</b>	<b>2.679.768</b>	<b>2.631.995</b>	<b>399.008</b>	<b>289.573</b>	<b>859.969</b>	<b>462.963</b>	<b>7.323.276</b>
<b>TOTALE</b>	<b>34.871.821</b>	<b>24.296.265</b>	<b>1.979.320</b>	<b>663.359</b>	<b>1.572.337</b>	<b>1.027.947</b>	<b>64.411.049</b>

\* Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.

**Tabella 1.3 – Quota % del numero di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale**

UTILIZZO anno 2016	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)	60,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	61,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,3%
Immobili a disposizione (2)	17,3%	2,6%	3,9%	6,8%	4,0%	4,5%	11,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	10,5%	6,1%	51,3%	45,9%	28,2%	23,7%	10,5%
Uso gratuito (10)	2,7%	1,5%	0,7%	1,2%	1,2%	1,2%	2,1%
Altri utilizzi (9-15-17)	4,6%	24,1%	36,1%	40,2%	51,3%	56,2%	14,2%
Utilizzo non ricostruito	0,9%	1,1%	1,9%	1,5%	3,7%	3,3%	1,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3,5%	3,3%	6,2%	4,3%	11,6%	11,0%	3,7%
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Tabella 1.4 – Rendita catastale di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale**

UTILIZZO anno 2016	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)*	10.771.893.885	164.216	227.461	325.328	573.854	41.054	10.773.225.798
Pertinenze di abitazioni principali (5)		1.205.179.896					1.205.179.896
Immobili a disposizione (2)	1.931.984.775	50.548.251	66.980.511	32.447.496	56.464.314	10.090.271	2.148.515.618
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.555.476.147	137.886.517	1.338.724.515	323.690.313	726.235.517	90.161.639	4.172.174.648
Uso gratuito (10)	405.991.058	27.930.043	12.851.311	5.890.603	19.677.458	2.429.558	474.770.031
Altri utilizzi (9-15-17)	476.659.970	464.198.606	709.744.368	196.511.140	801.381.952	124.538.113	2.773.034.149
Utilizzo non ricostruito	77.771.412	17.806.643	34.790.387	7.127.231	61.307.665	7.579.250	206.382.588
Unità non riscontrate in dichiarazione	346.931.988	65.661.091	118.660.451	22.220.591	212.989.903	54.263.801	820.727.825
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>15.566.709.235</b>	<b>1.969.375.263</b>	<b>2.281.979.004</b>	<b>588.212.702</b>	<b>1.878.630.663</b>	<b>289.103.686</b>	<b>22.574.010.553</b>
<b>PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE</b>	<b>1.326.140.193</b>	<b>320.919.597</b>	<b>1.147.490.340</b>	<b>953.873.323</b>	<b>8.419.155.180</b>	<b>2.061.171.575</b>	<b>14.228.750.208</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.892.849.428</b>	<b>2.290.294.860</b>	<b>3.429.469.344</b>	<b>1.542.086.025</b>	<b>10.297.785.843</b>	<b>2.350.275.261</b>	<b>36.802.760.761</b>

\* Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.

**Tabella 1.5 – Quota % della rendita catastale di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale**

UTILIZZO anno 2016	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)	69,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	47,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	61,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%
Immobili a disposizione (2)	12,4%	2,6%	2,9%	5,5%	3,0%	3,5%	9,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	10,0%	7,0%	58,7%	55,0%	38,7%	31,2%	18,5%
Uso gratuito (10)	2,6%	1,4%	0,6%	1,0%	1,0%	0,8%	2,1%
Altri utilizzi (9-15-17)	3,1%	23,6%	31,1%	33,4%	42,7%	43,1%	12,3%
Utilizzo non ricostruito	0,5%	0,9%	1,5%	1,2%	3,3%	2,6%	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,2%	3,3%	5,2%	3,8%	11,3%	18,8%	3,6%
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

La Tabella 1.6 riporta il numero e la rendita delle abitazioni di proprietà di persone fisiche nei soli nei comuni ad alta tensione abitativa (comuni a.t.a.) individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8. La distribuzione percentuale evidenzia una maggiore incidenza, rispetto alla totalità dei comuni, sia degli immobili locati sia di quelli destinati ad abitazioni principale, riducendosi la percentuale degli immobili tenuti a disposizione così come quella relativa agli utilizzi residuali o non ricostruiti.

Tabella 1.6 – Numero, rendita catastale e quote % di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale nei Comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.)

UTILIZZO anno 2016 - Comuni a.t.a.	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Rendita (gruppo A escluso A10)	Rendita (gruppo A escluso A10)
Abitazioni principali (1-6-11-12)	10.040.903	63,4%	6.544.782.674	70,5%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	1.987.470	12,6%	882.068.981	9,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.165.509	13,7%	1.125.299.233	12,1%
Uso gratuito (10)	423.814	2,7%	235.406.127	2,5%
Altri utilizzi (9-15-17)	612.583	3,9%	252.897.853	2,7%
Utilizzo non ricostruito	110.321	0,7%	37.950.290	0,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	488.076	3,1%	198.486.336	2,1%
<b>TOTALE</b>	<b>15.828.676</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.276.891.494</b>	<b>100,0%</b>

Per quanto concerne gli immobili locati si osserva che la percentuale di negozi di proprietà delle persone fisiche dati in locazione si mantiene stabile intorno al 51%. Analogamente il peso degli uffici locati, subisce una variazione minima continuando ad attestarsi vicino al 46% del totale (Tabella 1.7).

Tabella 1.7 – Abitazioni, negozi e uffici di proprietà delle persone fisiche dati in locazione

Abitazioni PF (gruppo A escluso A10)	2014	2015	2016
Abitazioni PF locati	2.819.614	3.299.707	3.385.530
Quota % abitazioni PF locati su totale abitazioni PF	8,83%	10,29%	10,52%
variazione quota ( $\Delta$ )		1,47	0,22
Negozi e botteghe PF (C1)	2014	2015	2016
Negozi e botteghe PF locati	807.461	807.962	809.959
Quota % negozi e botteghe PF locati su totale negozi e botteghe PF	51,16%	51,20%	51,25%
variazione quota ( $\Delta$ )		0,04	0,05
Uffici e studi privati (A10)	2014	2015	2016
Uffici e studi privati PF locati	170.044	170.663	171.694
Quota % Uffici e studi privati PF locati su totale Uffici e studi privati PF	45,78%	45,97%	45,93%
variazione quota ( $\Delta$ )		0,19	-0,03

Nel caso degli immobili non residenziali la quota di stock "a disposizione" può essere considerata come una proxy della percentuale di "sfitto". Nel 2016 tale quota, per i negozi e per gli immobili ad uso produttivo si attesta intorno al 4%; più elevata risulta invece la quota (6,8%) relativa agli uffici e studi privati. I dati risultano in linea con quelli elaborati per il 2015.

È opportuno sempre sottolineare che, per gli immobili non residenziali e in particolare per quelli ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo da parte delle PF è meno significativo, in quanto meno della metà delle unità appartenenti a questo gruppo risulta di loro proprietà. Si osserva, infine, che il numero di immobili non residenziali per i quali non è possibile stabilire l'utilizzo è particolarmente elevato rispetto alle abitazioni e alle pertinenze al punto da superare, per alcune categorie catastali, il 20% del totale.

## 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 nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.10 a Tabella A1.12, da Figura A1.6 a Figura A1.8).

La Tabella 1.8 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Se è vero, per le ragioni già esposte, che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono ad aumentare ovunque ancora una volta risulta evidente come queste si concentrino in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Tutto questo attiene alle unità di proprietà di PF, per le quali il mancato riscontro riguarda il 2% del totale al Nord, il 3,2% al Centro, il 6,6% al Sud. In relazione alle PNF si nota lo stesso fenomeno geografico ma con dati in calo rispetto al 2014 e pari rispettivamente al 21,7% per il Nord, 28,9% per il Centro e 33,5% per il Sud.

Come evidenziato nelle precedenti edizioni, alla base di questa particolare distribuzione territoriale dei dati esistono diverse possibili cause. Depurando i dati per tener conto della circostanza che le persone non fisiche non hanno obblighi dichiarativi, i motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi possono dipendere da errori o incoerenze negli archivi (es: immobili fatiscenti), da fenomeni di evasione e dal fatto che gli immobili sono di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero. In particolare quest'ultimo fattore spiegherebbe perché nelle regioni meridionali risulti più elevata l'incidenza degli immobili non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, dal momento che in quest'area territoriale il fenomeno dell'emigrazione è stato storicamente più significativo.

**Tabella 1.8 – Distribuzione delle unità immobiliari per area territoriale, persone fisiche e delle persone non fisiche**

anno 2016	unità immobiliari di PF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	unità immobiliari di PNF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	Totale
Nord	28.258.502	222.938	553.394	4.064.043	2.219.923	883.781	32.322.545
Centro	10.695.555	100.785	344.462	1.558.293	808.687	451.100	12.253.848
Sud	18.133.716	278.992	1.192.428	1.700.940	928.498	569.518	19.834.656
<b>Totale</b>	<b>57.087.773</b>	<b>602.715</b>	<b>2.090.284</b>	<b>7.323.276</b>	<b>3.957.108</b>	<b>1.904.399</b>	<b>64.411.049</b>
Nord	49,5%	0,8%	2,0%	55,5%	54,6%	21,7%	50,2%
Centro	18,7%	0,9%	3,2%	21,3%	51,9%	28,9%	19,0%
Sud	31,8%	1,5%	6,6%	23,2%	54,6%	33,5%	30,8%
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,1%</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>54,0%</b>	<b>26,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

Dalla Tabella 1.9 si ricava la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche, nelle diverse aree geografiche del paese. Il dato si conferma più basso al Sud, 53,5%, con Nord e Centro che registrano rispettivamente 56,8% e 58,5%.

Nella stessa tabella viene inoltre calcolata la percentuale di famiglie che detengono la proprietà dell'abitazione in cui risiedono (sempre ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) e che nel 2016, con riferimento all'intero territorio nazionale, risulta pari a poco più del 75%. Il dato si mantiene invariato rispetto al 2015 e ancora una volta emerge una distanza tra le macroaree, con il Sud che continua a registrare una percentuale (78,7%) superiore alla media nazionale.

Anche la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e nu-

mero di famiglie sul totale delle abitazioni], presentata sempre nella Tabella 1.9, evidenza delle differenze territoriali che ricalcano peraltro il dato del 2015: al Sud la percentuale è pari al 32%, al Nord si attesta intorno al 23% mentre al Centro è inferiore al 20%. La spiegazione più probabile, come osservato nelle precedenti edizioni, è legata al fatto che nel Mezzogiorno si concentrano sia territori a vocazione turistica e quindi caratterizzati da una maggiore presenza “di seconde case” sia territori, soprattutto nelle zone interne, colpiti da fenomeni di migrazione o vero e proprio spopolamento.

**Tabella 1.9 – Distribuzione degli indicatori socio economici per area territoriale**

anno 2016	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2016 [C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti	
				Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	[B-C/B]
<b>Nord</b>	9.161.734	16.143.727	12.358.037	<b>74,1%</b>	<b>23,4%</b>
<b>Centro</b>	3.859.172	6.600.476	5.334.342	<b>72,3%</b>	<b>19,2%</b>
<b>Sud e Isole</b>	6.489.070	12.127.618	8.245.344	<b>78,7%</b>	<b>32,0%</b>
<b>Italia</b>	<b>19.509.976</b>	<b>34.871.821</b>	<b>25.937.723</b>	<b>75,2%</b>	<b>25,6%</b>

Infine, limitando l’attenzione alla distribuzione delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sul territorio italiano, è stata effettuata un’analisi a livello comunale degli utilizzi, distinguendo: a) abitazioni principali; b) immobili locati; c) immobili a disposizione.

Nella mappa riportata in Figura 1.3 i Comuni nei quali la quota di abitazioni principali supera il 50% dello stock residenziale ammontano a poco meno di 5.000, tra questi vi sono tutti i capoluoghi di provincia. I cromatismi della mappa inoltre confermano quanto già emerso nella Tabella 1.9 e cioè una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali. Tra i circa 1.000 Comuni in cui la quota di abitazioni principali oltrepassa il 70% la quasi totalità si trova infatti nelle regioni settentrionali.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la percentuale di abitazioni date in locazione rispetto allo stock residenziale totale. Sono oltre 1.500 i Comuni dove questa percentuale supera il 10%, per lo più (1.277) concentrati nelle regioni settentrionali e che insieme incidono per il 73% sul totale nazionale delle abitazioni locate. Sono invece 3.924 i Comuni con una quota di abitazioni locate inferiore al 5% che rappresentano meno del 6% circa dello stock residenziale locato in Italia.

La quota delle abitazioni a disposizione, in rapporto al totale degli immobili residenziali, supera la soglia del 20% in 3.340 Comuni (Figura 1.5). Dalla mappa si ha la conferma che questi Comuni sono localizzati nelle zone a maggiore vocazione turistica sia estiva che invernale. Nel Sud e nelle Isole, oltre ai Comuni turistici, tra quelli con elevata quota di abitazioni a disposizione sono presenti anche diversi Comuni dell’entroterra, dove come già osservato, il fenomeno si lega verosimilmente ai processi di migrazione e più in generale allo spopolamento.

Figura 1.3 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni principali

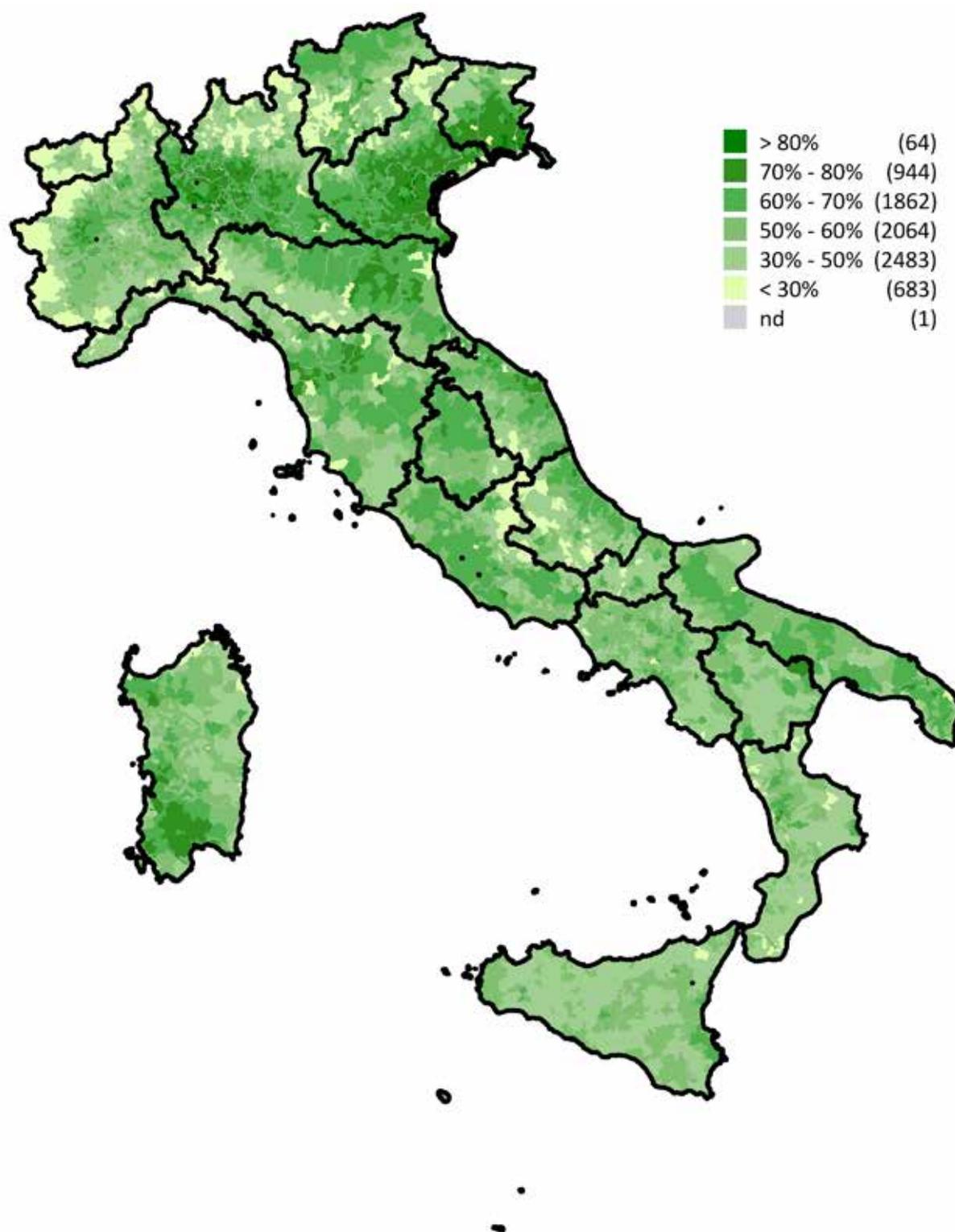


Figura 1.4 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locate

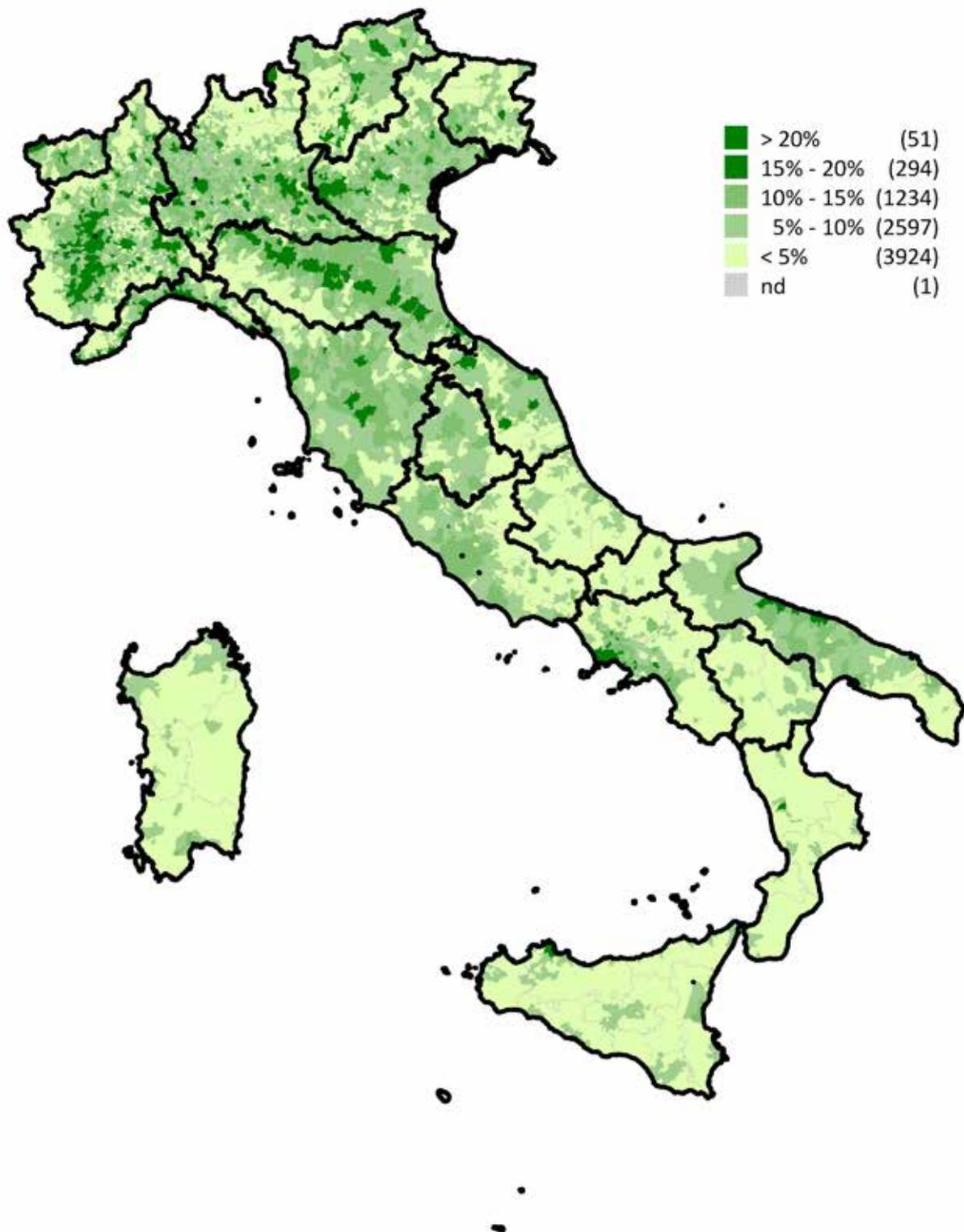
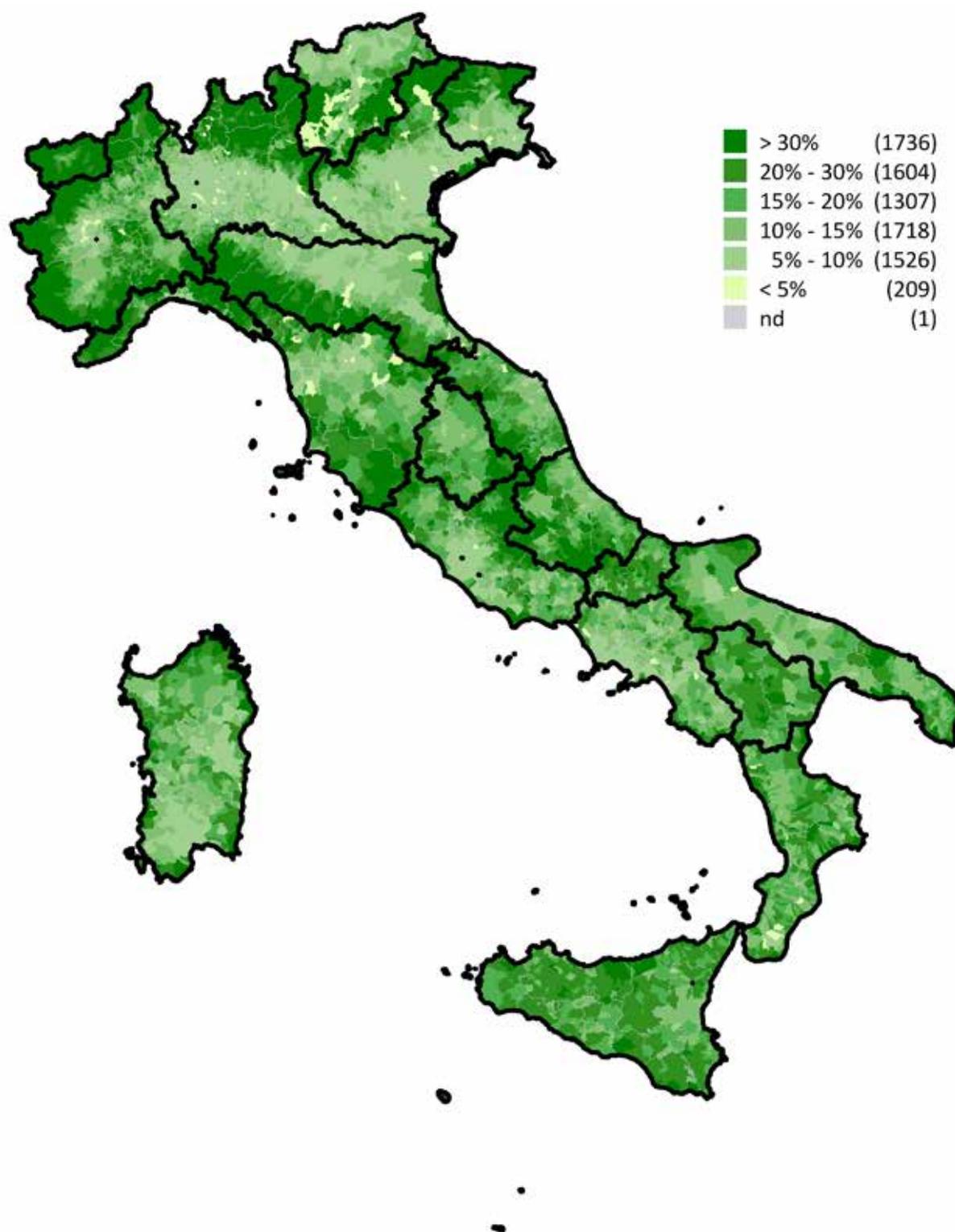


Figura 1.5 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione



## 1.2.2 LE GRANDI CITTÀ

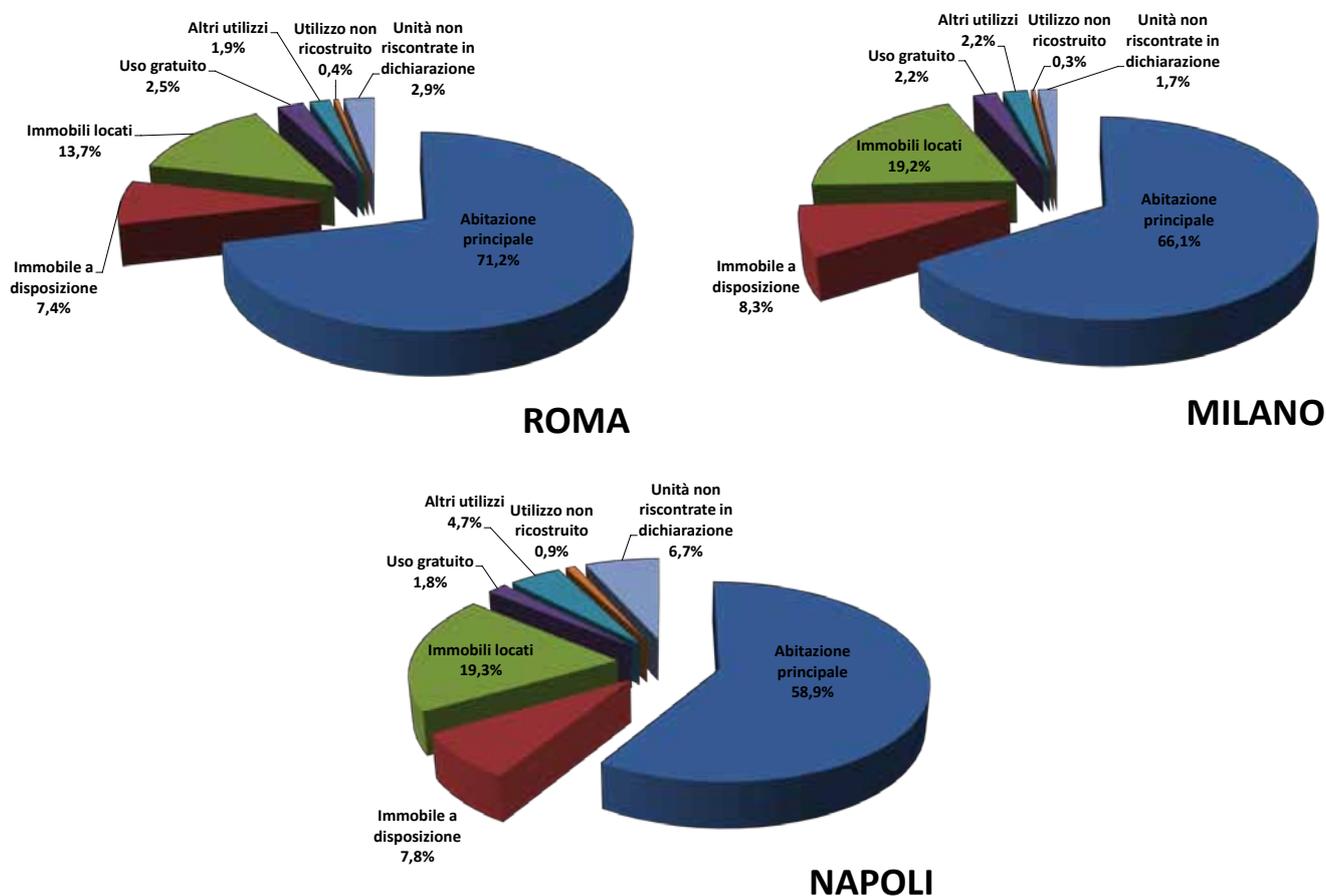
Anche in questa edizione di «*Gli immobili in Italia*» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle città di Roma, Milano e Napoli.

I dati nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 evidenziano che nella città di Roma, circa il 71% dello stock residenziale è impiegato come abitazione principale; una quota vicino al 14% delle abitazioni è data in locazione. Si osserva inoltre il 2,5% viene concesso in comodato ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari più del 7% delle abitazioni.

Tabella 1.10 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE (anno 2016)	ROMA	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	868.647	71,2%	417.725	66,1%	216.600	58,9%
Immobili a disposizione (2)	90.618	7,4%	52.321	8,3%	28.645	7,8%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	166.699	13,7%	121.282	19,2%	71.060	19,3%
Uso gratuito (10)	29.934	2,5%	13.887	2,2%	6.460	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	23.139	1,9%	14.064	2,2%	17.243	4,7%
Utilizzo non ricostruito	5.409	0,4%	2.199	0,3%	3.335	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	35.020	2,9%	10.883	1,7%	24.585	6,7%
<b>ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>1.219.466</b>	<b>100,0%</b>	<b>632.361</b>	<b>100,0%</b>	<b>367.927</b>	<b>100,0%</b>

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



In linea con i risultati delle precedenti edizioni a Milano e Napoli la quota di abitazioni principali risulta più contenuta che a Roma. I dati sulla quota di immobili locati mostrano un allineamento tra le due metropoli, 19% circa, ed evidenziano uno scarto significativo rispetto alla Capitale. A Milano e Napoli la percentuale di immobili a disposizione oscilla tra il 7% e l'8%, non distante dunque da quella di Roma, ma molto al di sotto della media nazionale (11%). Infine la quota più elevata di unità non riscontrate in dichiarazione si conferma, anche nel 2016, nella città di Napoli, 6,7% contro il 2,9% di Roma e l'1,7% di Milano.

La Tabella 1.11 riporta 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 63,7% a Roma. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza si attesta intorno al 57% a Napoli e Milano.

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa il 4% nella capitale, l'8% a Milano e il 13% a Napoli, valori molto al di sotto del dato nazionale (25,6%).

**Tabella 1.11 – Distribuzione degli indicatori socio economici – Roma, Milano, Napoli**

anno 2016	Famiglie 2014			Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2014 [C]		
<b>ROMA</b>	868.647	1.423.483	1.363.997	63,7%	4,2%
<b>MILANO</b>	417.725	794.354	731.091	57,1%	8,0%
<b>NAPOLI</b>	216.600	436.482	379.674	57,0%	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 macroaree<sup>4</sup> 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 233 zone omogenee (zone OMI) della città di Roma, individuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.7, 1.8 e 1.9). Ai fini della rappresentazione dei risultati, essendo numerose le zone omogenee di Roma, si è ritenuto utile distinguere 22 macroaree<sup>4</sup>. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.13).

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia (0,01%), in relazione al peso dello stock di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Venti zone OMI del Comune di Roma, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state quindi escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello stock di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

Nella Figura 1.7, attraverso i cromatismi, viene rappresentata in ciascuna zona OMI la quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale delle abitazioni. Sono 111 le zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e a ovest del centro, in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni. Tra le 32 zone OMI nelle quali la quota in esame è compresa tra il 30% e il 60%, oltre la metà sono ubicate in macroarea centrali o semicentrali. Ancora una volta si osserva che nella parte sud della città sono state registrate le quote percentuali più elevate di abitazioni principali. In particolare nelle macroaree "Cintura EUR", "EUR – Laurentina" e "Appia-Tuscolana" i valori si attestano intorno all'80%.

La Figura 1.8 rappresenta, in ciascuna zona omogenea, la quota percentuale di abitazioni locare rispetto al

totale delle abitazioni. Come nelle altre metropoli le locazioni tendono a concentrarsi soprattutto nel centro storico, dove rappresentano il 24,3% dello stock, ma valori elevati si registrano anche nelle macroaree semi-centrali a Nord della città, tutte con percentuali al di sopra del 17%.

Infine nella Figura 1.9 la mappa tematica relativa alle abitazioni a disposizione, evidenzia, a Roma, le quote maggiori in corrispondenza delle zone del "Centro storico" e delle macroaree "Fuori GRA".

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

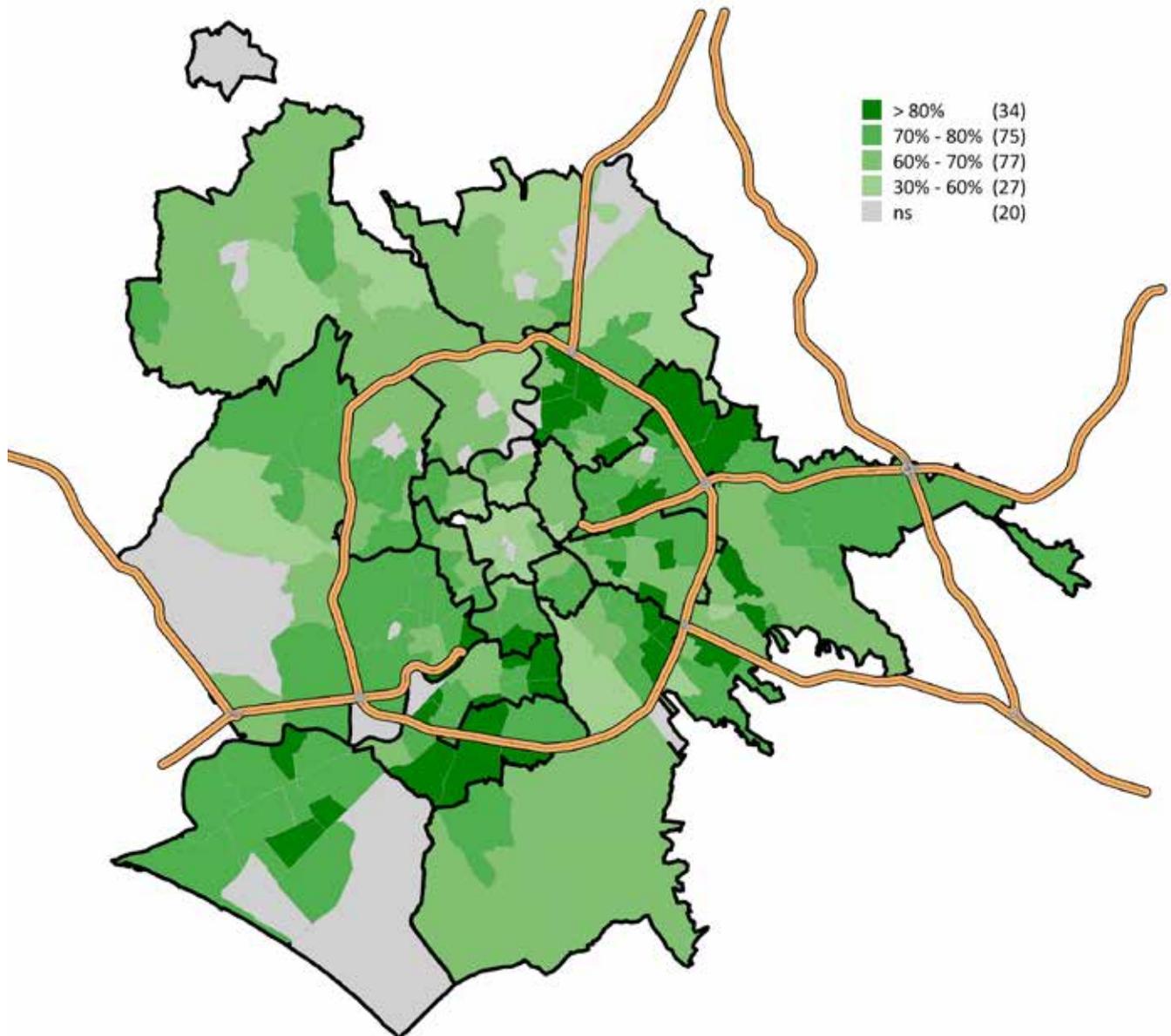


Figura 1.8 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Roma

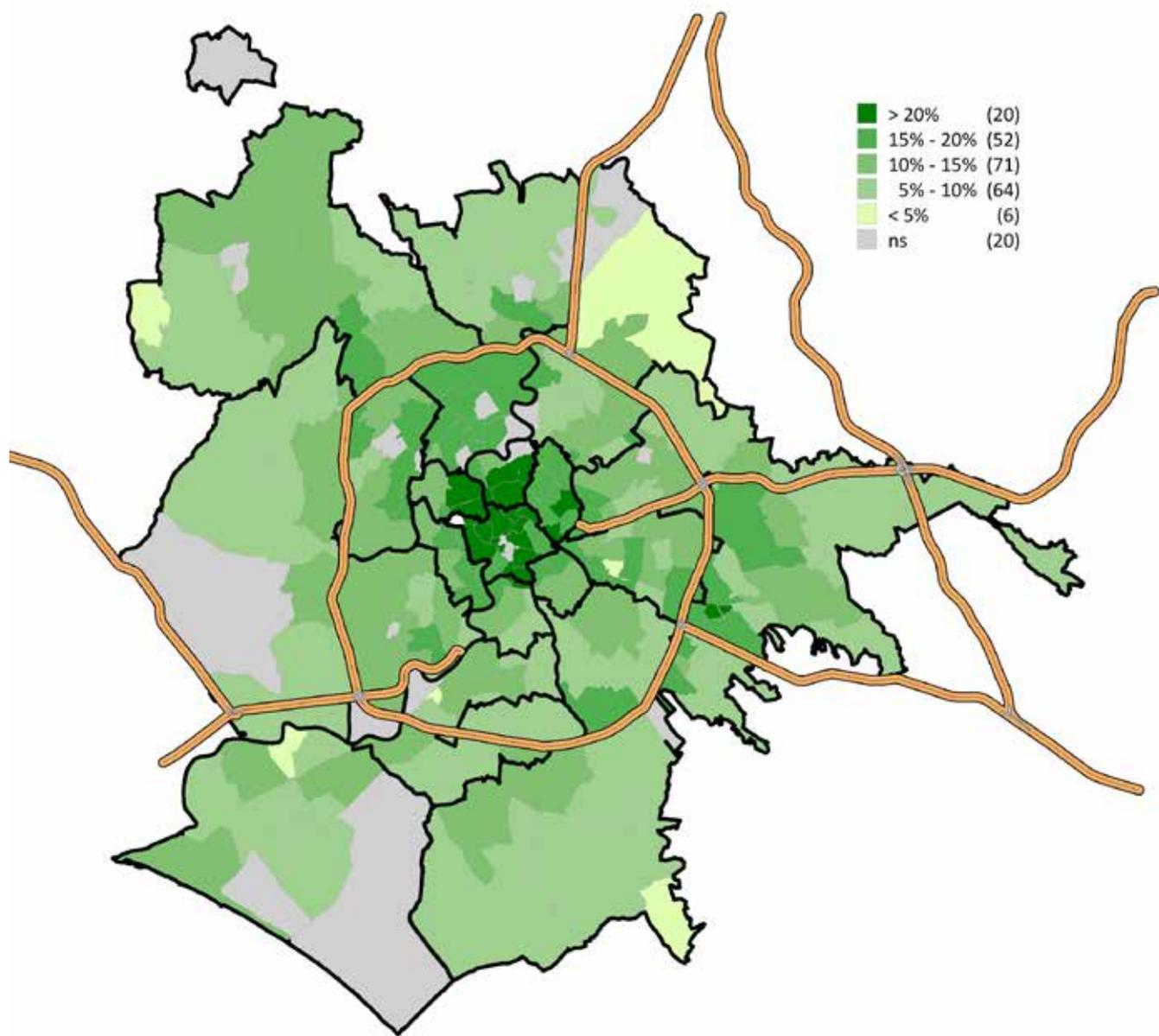
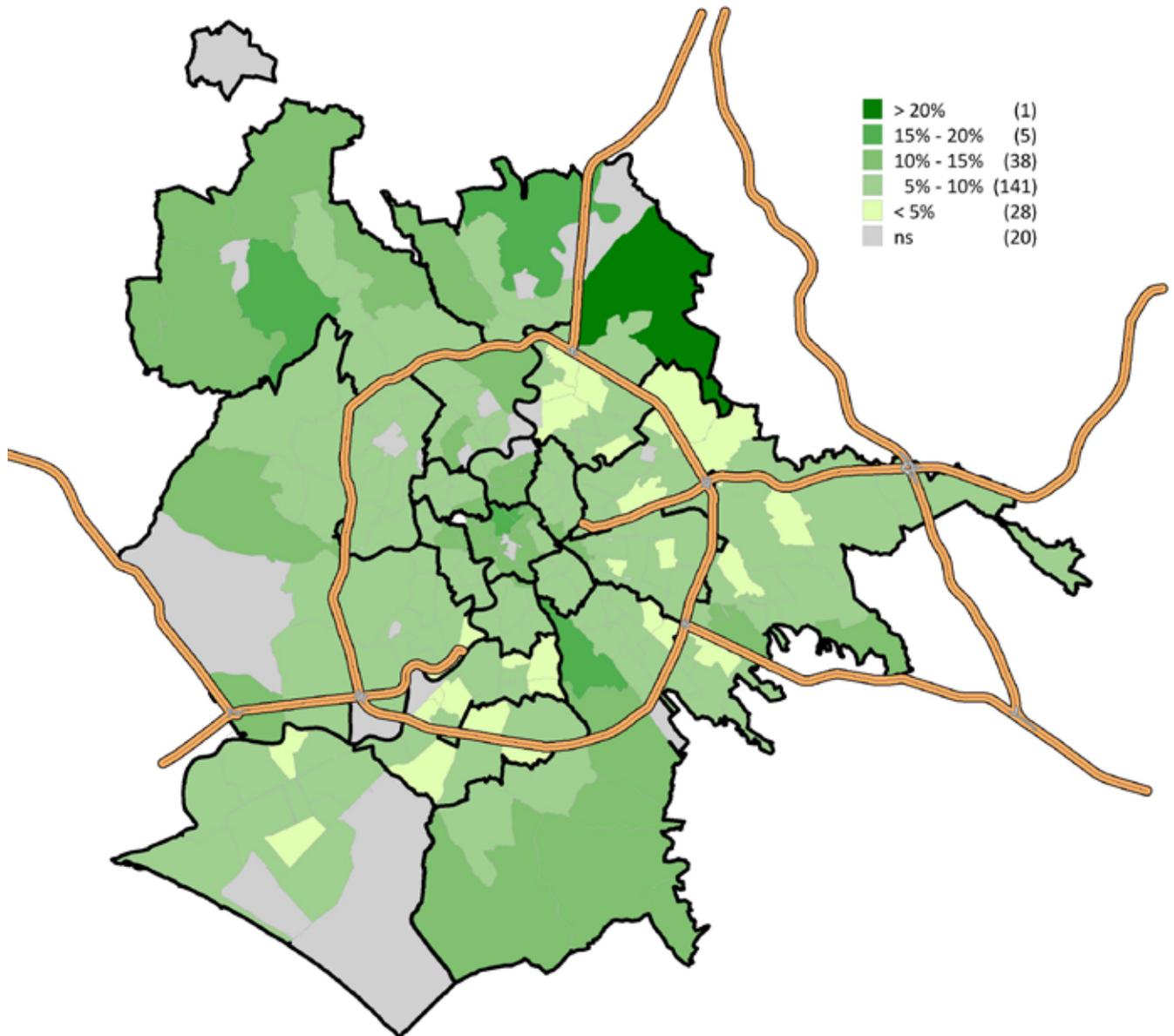


Figura 1.9 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Roma



### 1.2.2.2 Milano

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 41 zone omogenee (zone OMI) della città di Milano, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.10, 1.11 e 1.12). 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<sup>4</sup>. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.14).

Dalla Figura 1.10 emerge che le zone OMI con la quota di abitazioni principali più elevata sono localizzate soprattutto nelle macroaree periferiche dove il dato minimo della singola zona è 61,7% e quello massimo 87,4%. In media il valore più alto, 74,7%, si riscontra nella macroarea "Periferia Ovest". Come nel 2014, la zona OMI C13 - City Life è l'unica all'interno delle macroaree del semicentro in cui la quota di abitazioni principali si trova al di sopra del 70%. Anche a Milano, come a Roma, le macroaree centrali registrano invece una quota inferiore al 60% di abitazioni principali. In particolare nella macroarea "Centro Storico" gli immobili destinati ad abitazioni principali risultano essere meno della metà dello stock residenziale.

Nella Figura 1.11, osservando la distribuzione della quota percentuale di abitazioni locate rispetto allo stock abitativo, si nota che oltre nelle macroaree del Centro e del Centro Storico, tale quota supera il 25% con un picco pari a 29,3% in corrispondenza della zona OMI B15-Brera; valori particolarmente elevati si registrano anche nella macroarea "Semicentro Sud" e in particolare nella zona OMI C19-Tabacchi, Sarfatti, Crema dove la percentuale supera il 30%. In ogni caso in oltre la metà delle 41 zone Omi di Milano le abitazioni concesse in locazione rappresentano almeno il 20% del totale degli immobili residenziali.

Anche nel capoluogo lombardo le zone con le quote più elevate di abitazioni a disposizione (Figura 1.12) si collocano all'interno della macroarea "Centro storico" dove la percentuale media è pari a quasi il 14% a fronte di un dato comunale pari a poco più dell'8%. I valori più bassi si registrano nelle zone OMI della "Periferia Ovest" e della "Periferia Sud".

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

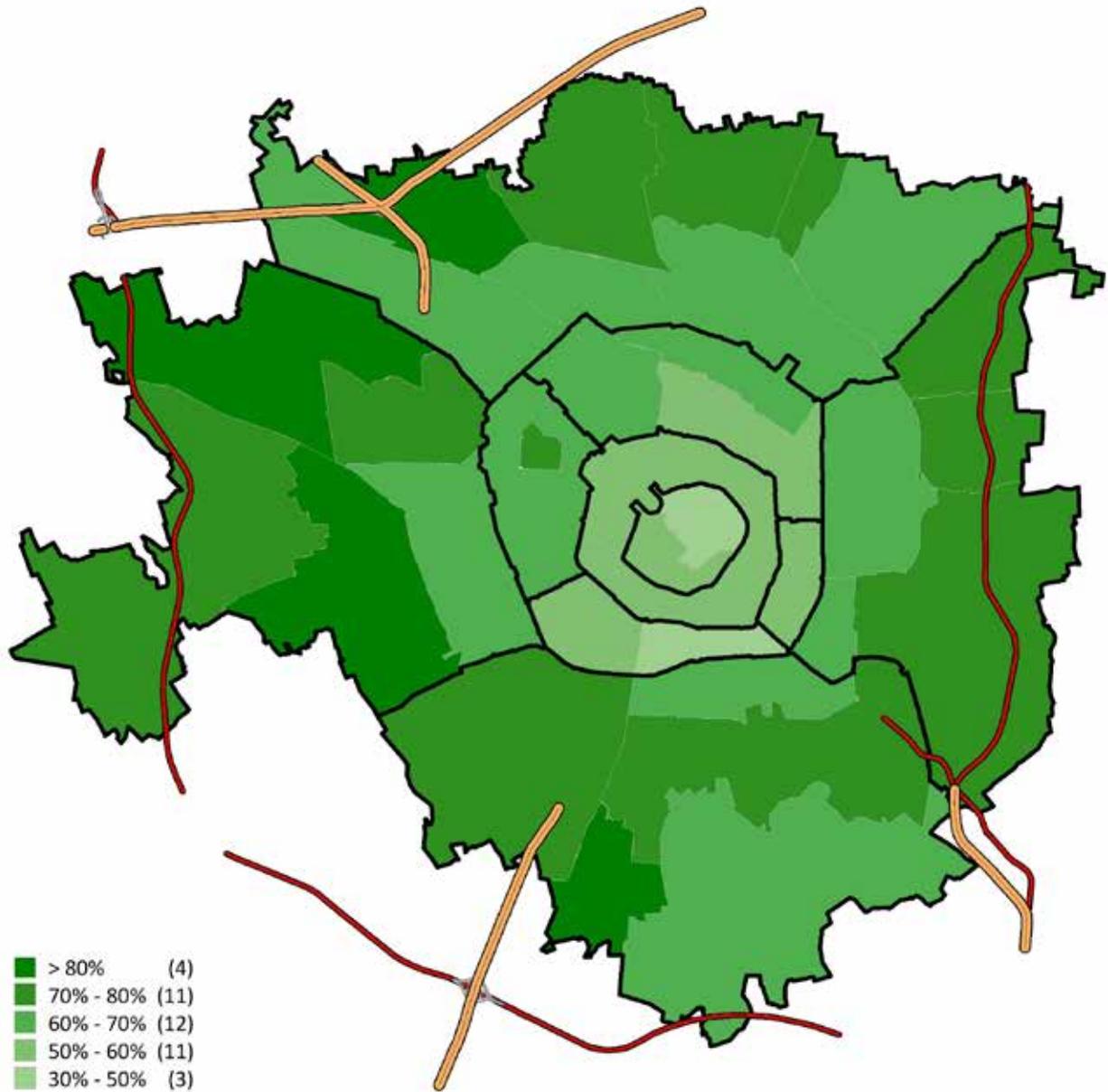


Figura 1.11 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

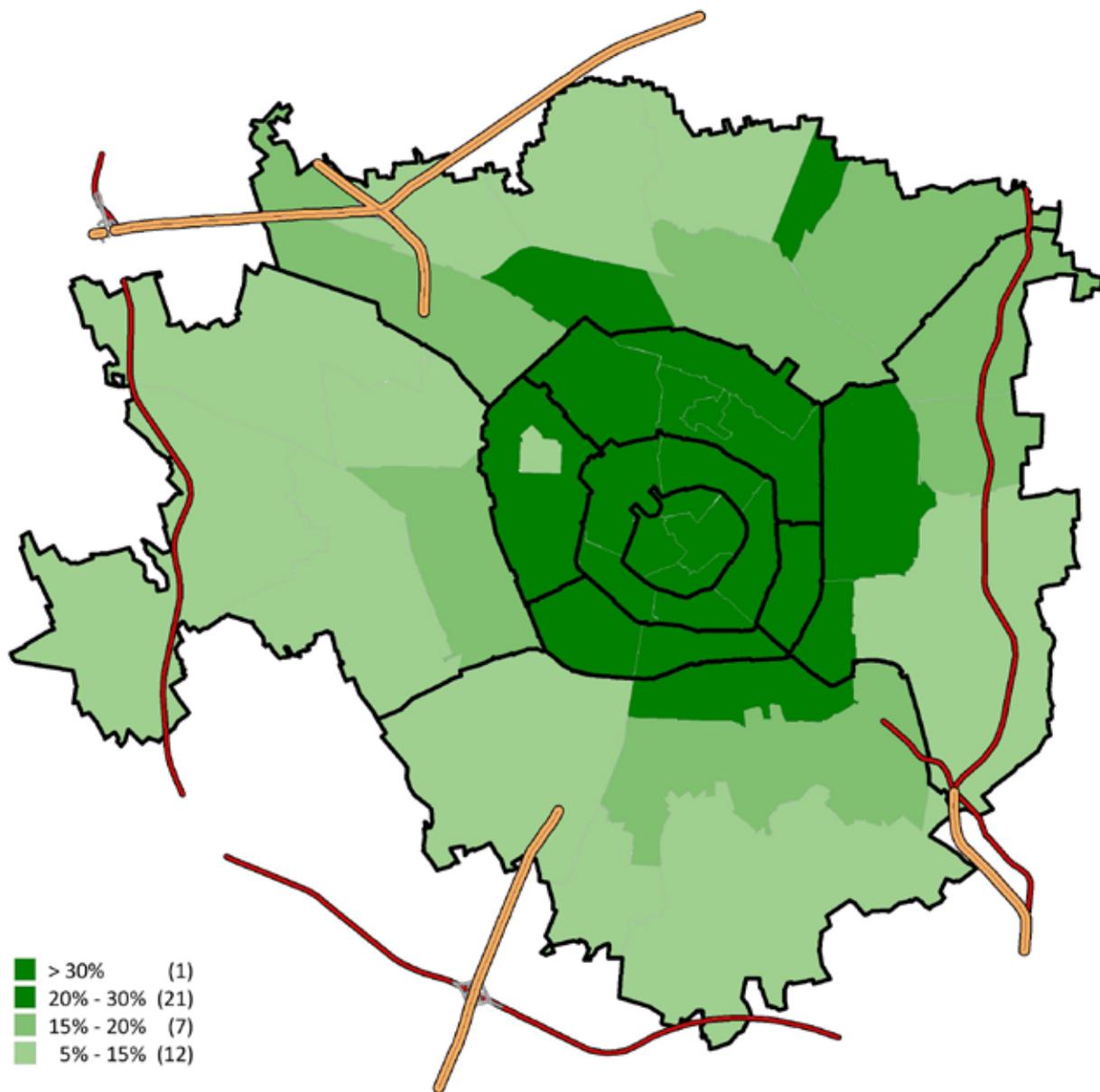
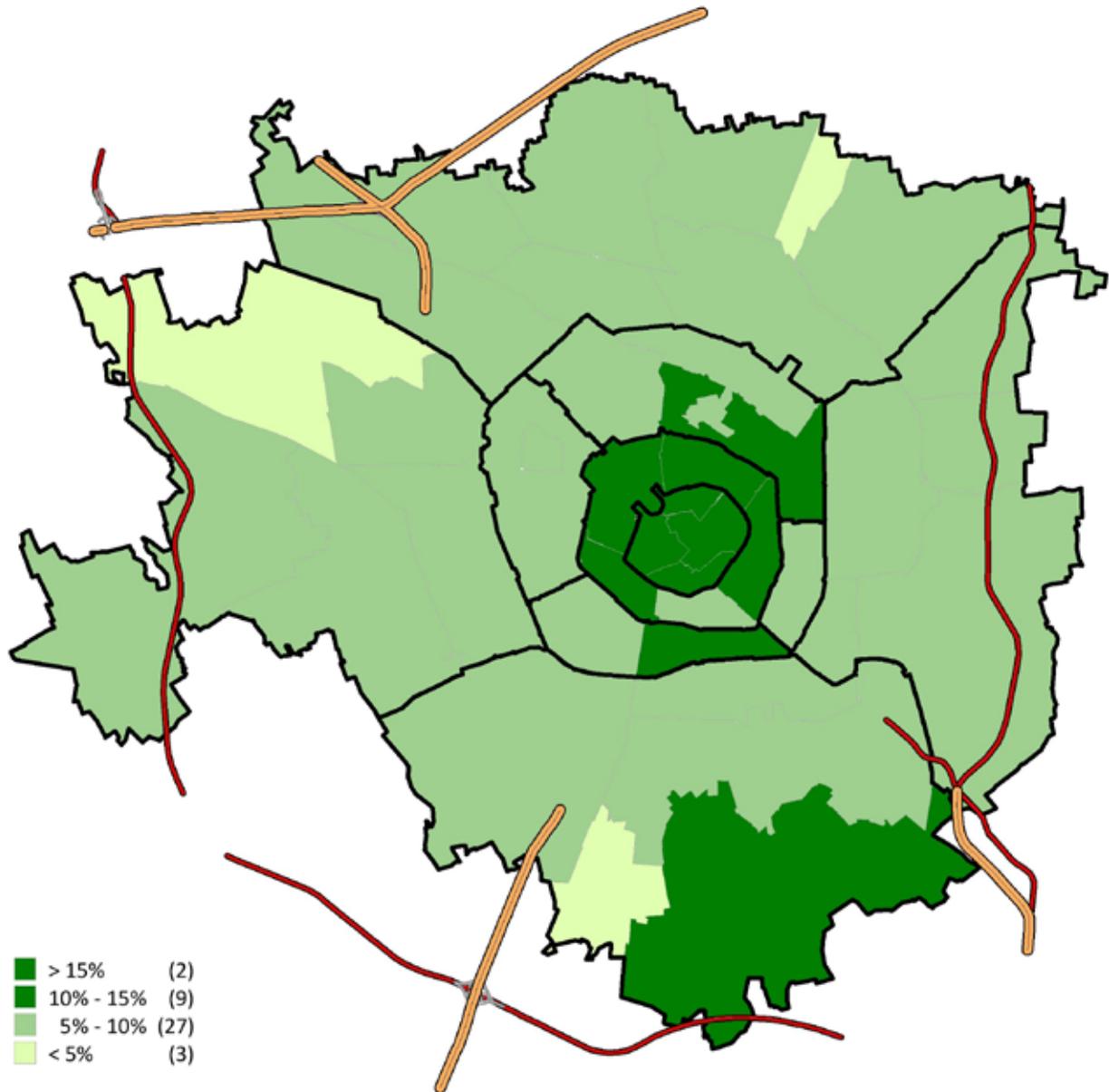


Figura 1.12 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Milano



### 1.2.2.3 Napoli

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 65 zone omogenee (zone OMI) della città di Napoli, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.13, 1.14 e 1.15). Come per Roma e Milano, la numerosità delle zone OMI della città di Napoli ha suggerito la loro aggregazione in 10 macroaree<sup>4</sup>. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono inoltre riportati i dati per macroarea (Tabella A1.15).

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia (0,01%), in relazione al peso dello stock di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Tre zone OMI del Comune di Napoli, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state quindi escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello stock di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

La Figura 1.13 evidenzia che, nella città di Napoli, le zone in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% sono soltanto 5 mentre sono 20 quelle in cui si mantiene al di sotto del 50%. A livello di macroaree le percentuali più elevate si riscontrano in "Periferia Occidentale"(65,4%), "Sobborghi Occidentali"(66,4%) e "Zona Collinare"(67%).

Per quanto attiene alla quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale, la cui distribuzione territoriale è rappresentata nella Figura 1.14, nel 2016 risultano poco meno della metà le zone OMI con una incidenza uguale o superiore al 20%. Il valore massimo si raggiunge nella macroarea "Centro Storico", con quasi il 25%. Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con una più alta incidenza di abitazioni a disposizione (Figura 1.15) si trovano nel "Centro antico": circa il 12% delle abitazioni ubicate in tale macroarea risultano dalle dichiarazioni né locati, né utilizzati continuativamente. I "Sobborghi Occidentali" si confermano invece come la macroarea con la più bassa percentuale di immobili residenziali a disposizione.

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

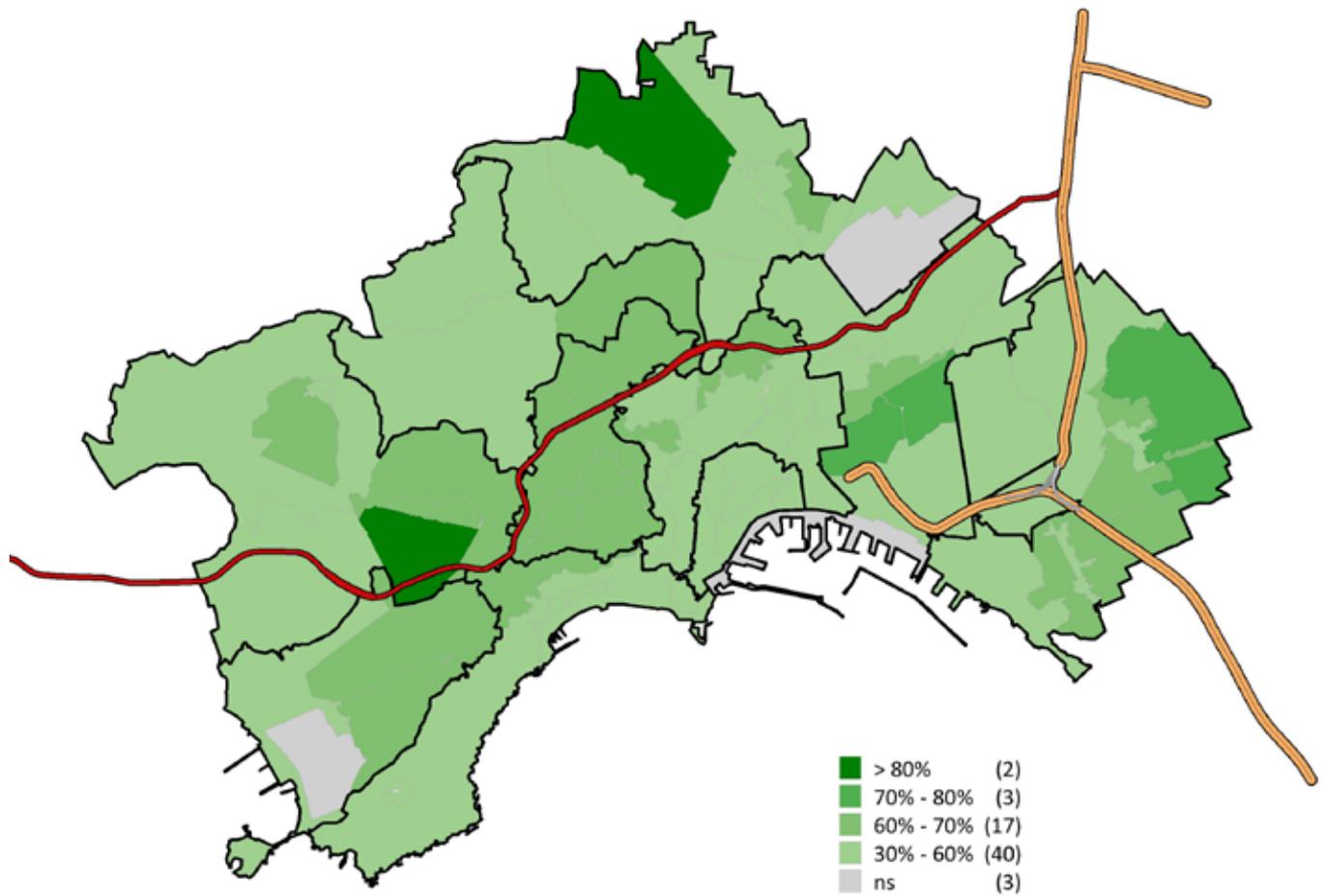


Figura 1.14 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Napoli

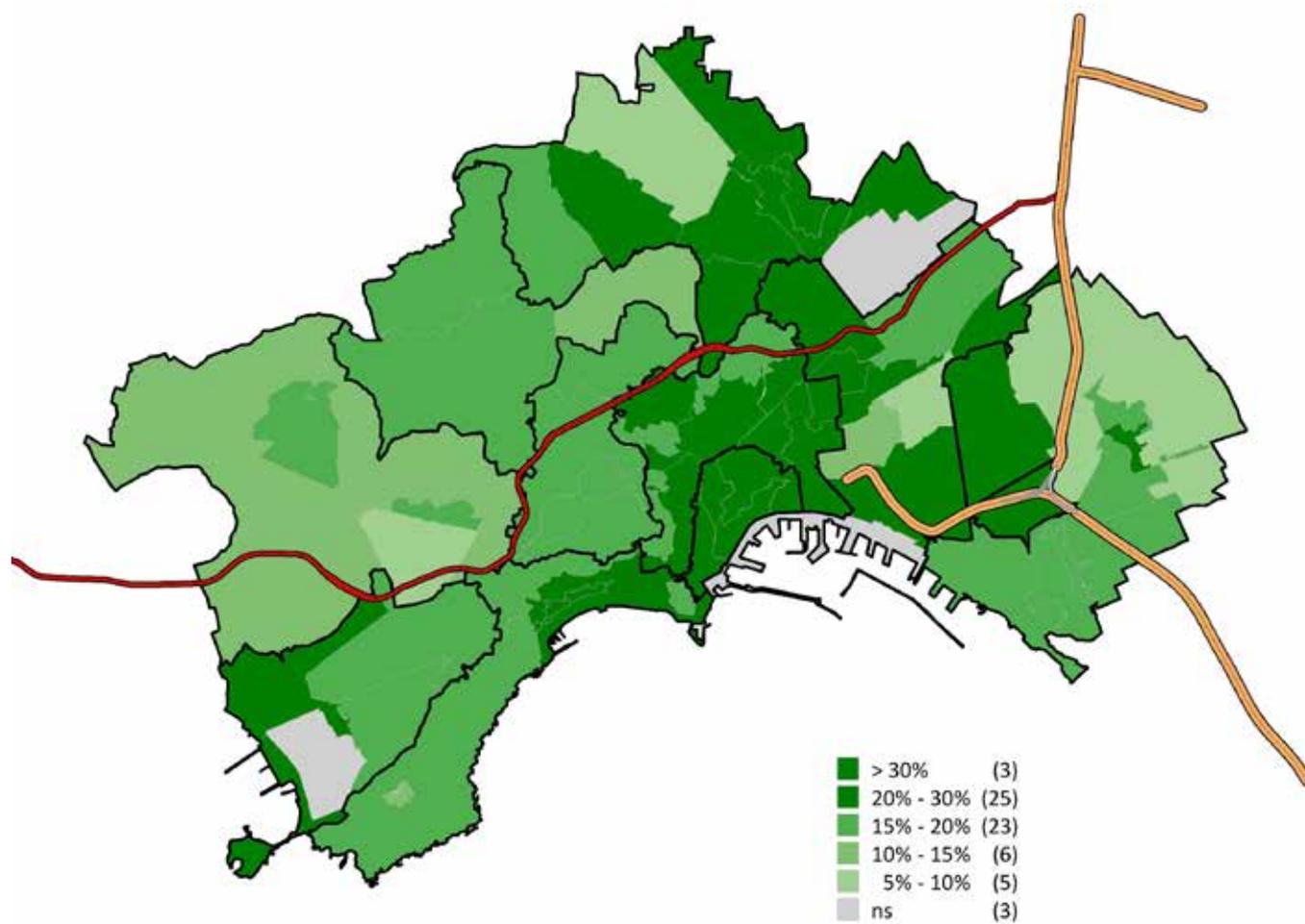
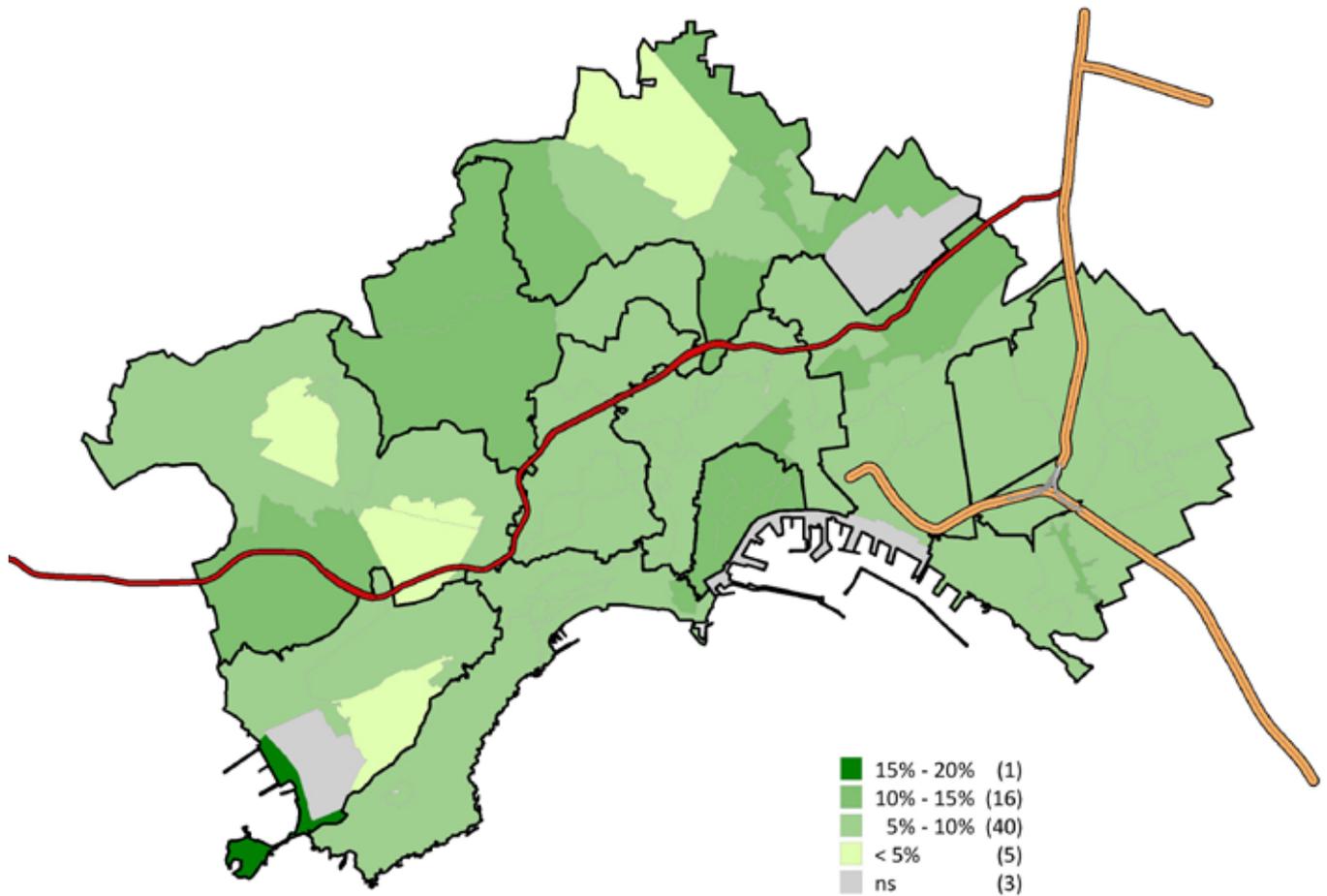


Figura 1.15 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione– Napoli



# 1 APPENDICE STATISTICA

**Tabella A1.1 – Totale nazionale - Tutti gli immobili**

Utilizzo degli immobili anno 2016				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.509.976	30,3%	10.773.225.798	29,3%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.291.600	20,6%	1.205.179.896	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.305.560	9,8%	2.186.340.874	5,9%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	7.268.811	11,3%	7.080.852.754	19,2%
Uso gratuito (10)	1.224.966	1,9%	474.770.444	1,3%
Altri utilizzi (9-15-17)	8.255.630	12,8%	3.184.453.626	8,7%
Utilizzo non ricostruito	4.559.823	7,1%	8.624.276.589	23,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.994.683	6,2%	3.273.660.780	8,9%
<b>Totale complessivo</b>	<b>64.411.049</b>	<b>100,0%</b>	<b>36.802.760.761</b>	<b>100,0%</b>

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2016				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.509.976	34,2%	10.773.225.798	47,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.291.600	23,3%	1.205.179.896	5,3%
Immobili a disposizione (2)	6.265.385	11,0%	2.148.515.618	9,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.016.007	10,5%	4.172.174.648	18,5%
Uso gratuito (10)	1.224.965	2,1%	474.770.031	2,1%
Altri utilizzi (9-15-17)	8.086.841	14,2%	2.773.034.149	12,3%
Utilizzo non ricostruito	602.715	1,1%	206.382.588	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2.090.284	3,7%	820.727.825	3,6%
<b>Totale complessivo</b>	<b>57.087.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>22.574.010.553</b>	<b>100,0%</b>

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche anno 2016				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	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)	40.175	0,5%	37.825.256	0,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.252.804	17,1%	2.908.678.106	20,4%
Uso gratuito (10)	1	0,0%	413	0,0%
Altri utilizzi (9-15-17)	168.789	2,3%	411.419.477	2,9%
Utilizzo non ricostruito	3.957.108	54,0%	8.417.894.001	59,2%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.904.399	26,0%	2.452.932.955	17,2%
<b>Totale complessivo</b>	<b>7.323.276</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.228.750.208</b>	<b>100,0%</b>

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016				Abitazioni
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.507.477	60,6%	10.771.893.885	69,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)				
Immobili a disposizione (2)	5.556.340	17,3%	1.931.984.775	12,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.385.530	10,5%	1.555.476.147	10,0%
Uso gratuito (10)	863.097	2,7%	405.991.058	2,6%
Altri utilizzi (9-15-17)	1.471.130	4,6%	476.659.970	3,1%
Utilizzo non ricostruito	291.179	0,9%	77.771.412	0,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.117.300	3,5%	346.931.988	2,2%
<b>Totale complessivo</b>	<b>32.192.053</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.566.709.235</b>	<b>100,0%</b>

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

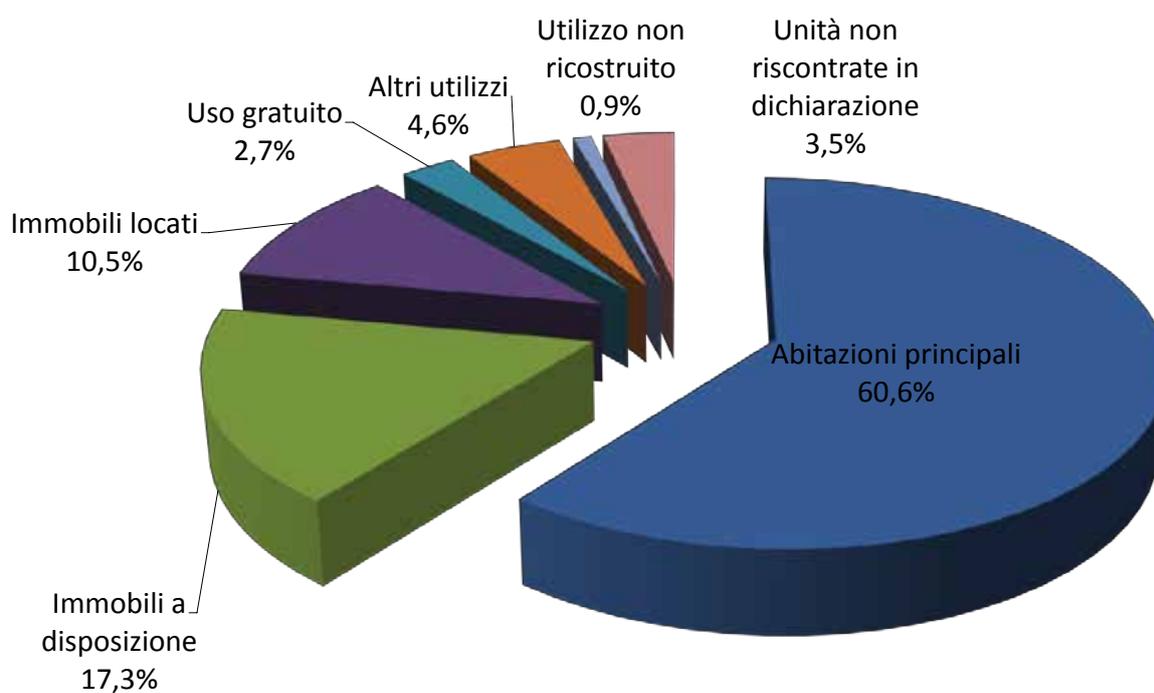


Tabella A1.5 – Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016				Pertinenze
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	1.924	0,009%	164.216	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.291.600	61,4%	1.205.179.896	61,2%
Immobili a disposizione (2)	567.901	2,6%	50.548.251	2,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.313.597	6,1%	137.886.517	7,0%
Uso gratuito (10)	331.219	1,5%	27.930.043	1,4%
Altri utilizzi (9-15-17)	5.211.606	24,1%	464.198.606	23,6%
Utilizzo non ricostruito	231.125	1,1%	17.806.643	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	715.298	3,3%	65.661.091	3,3%
<b>Totale complessivo</b>	<b>21.664.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.969.375.263</b>	<b>100,0%</b>

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

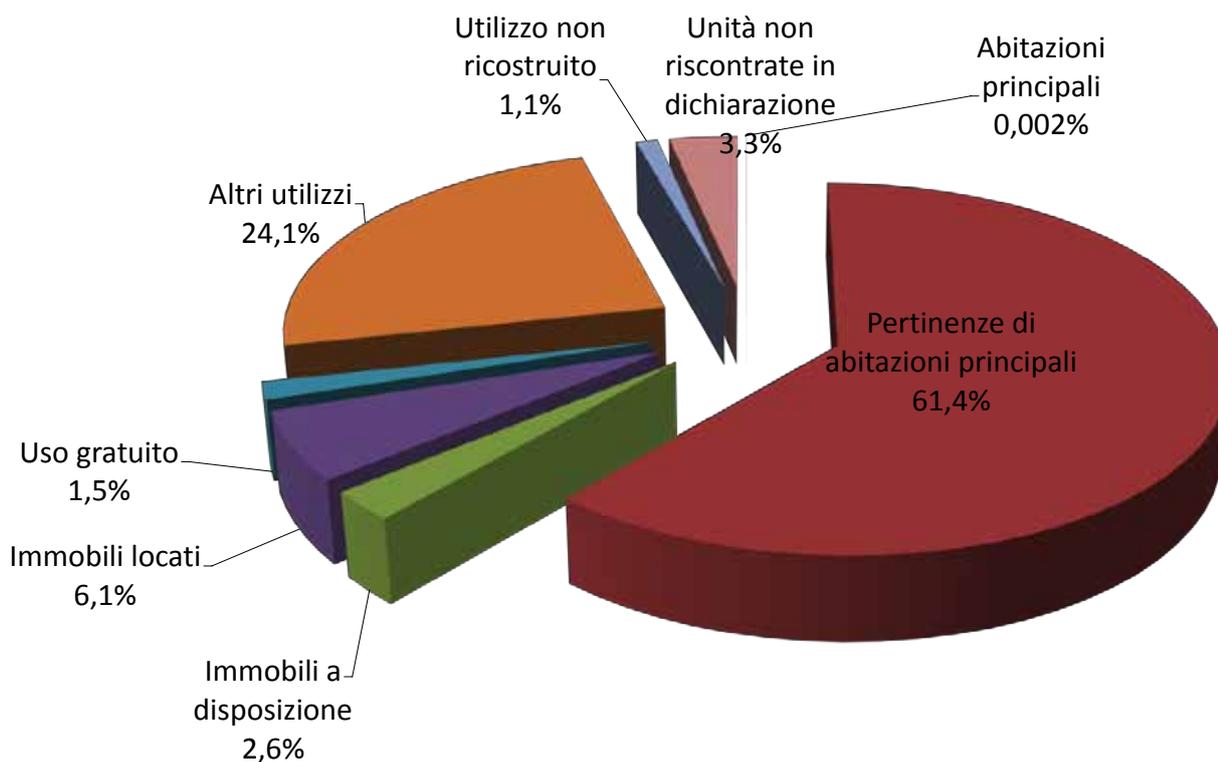


Tabella A1.6 – Totale nazionale - Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Negozi e botteghe			
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	180	0,01%	227.461	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	62.038	3,9%	66.980.511	2,9%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	809.959	51,3%	1.338.724.515	58,7%
Uso gratuito (10)	10.738	0,7%	12.851.311	0,6%
Altri utilizzi (9-15-17)	570.919	36,1%	709.744.368	31,1%
Utilizzo non ricostruito	29.288	1,9%	34.790.387	1,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	97.190	6,2%	118.660.451	5,2%
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.580.312</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.281.979.004</b>	<b>100,0%</b>

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

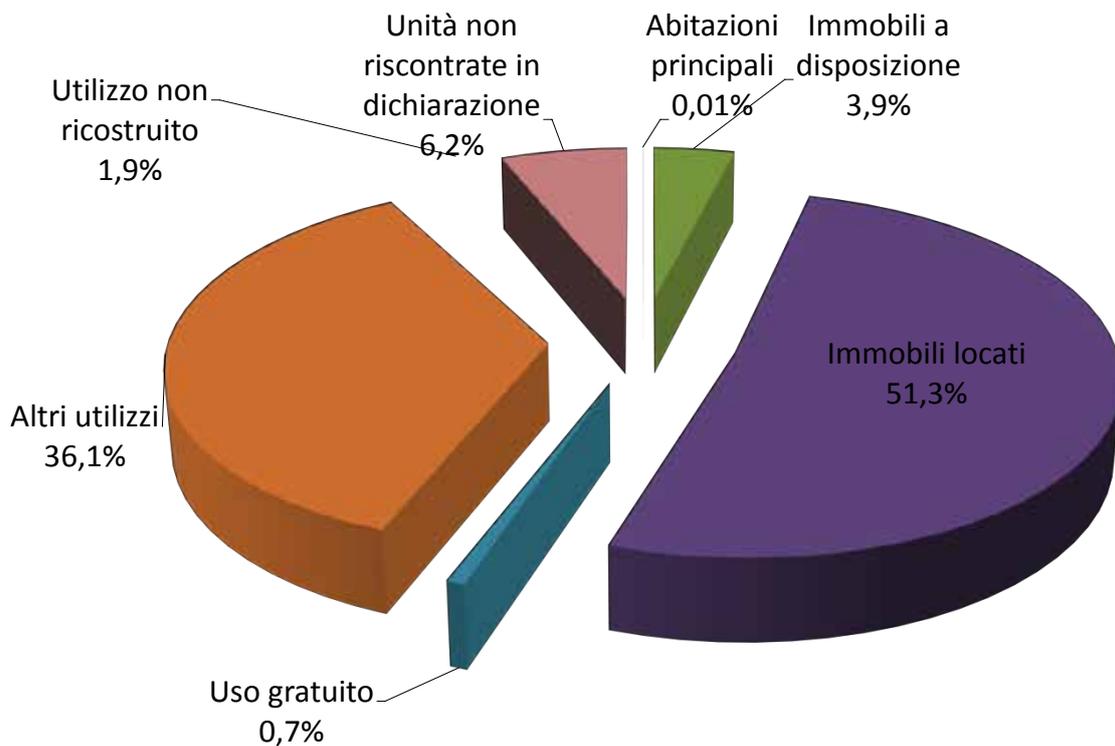


Tabella A1.7 – Totale nazionale - Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Uffici e studi privati			
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	153	0,0%	325.328	0,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	25.408	6,8%	32.447.496	5,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	171.694	45,9%	323.690.313	55,0%
Uso gratuito (10)	4.514	1,2%	5.890.603	1,0%
Altri utilizzi (9-15-17)	150.277	40,2%	196.511.140	33,4%
Utilizzo non ricostruito	5.539	1,5%	7.127.231	1,2%
Unità non riscontrate in dichiarazione	16.201	4,3%	22.220.591	3,8%
<b>Totale complessivo</b>	<b>373.786</b>	<b>100,0%</b>	<b>588.212.702</b>	<b>100,0%</b>

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

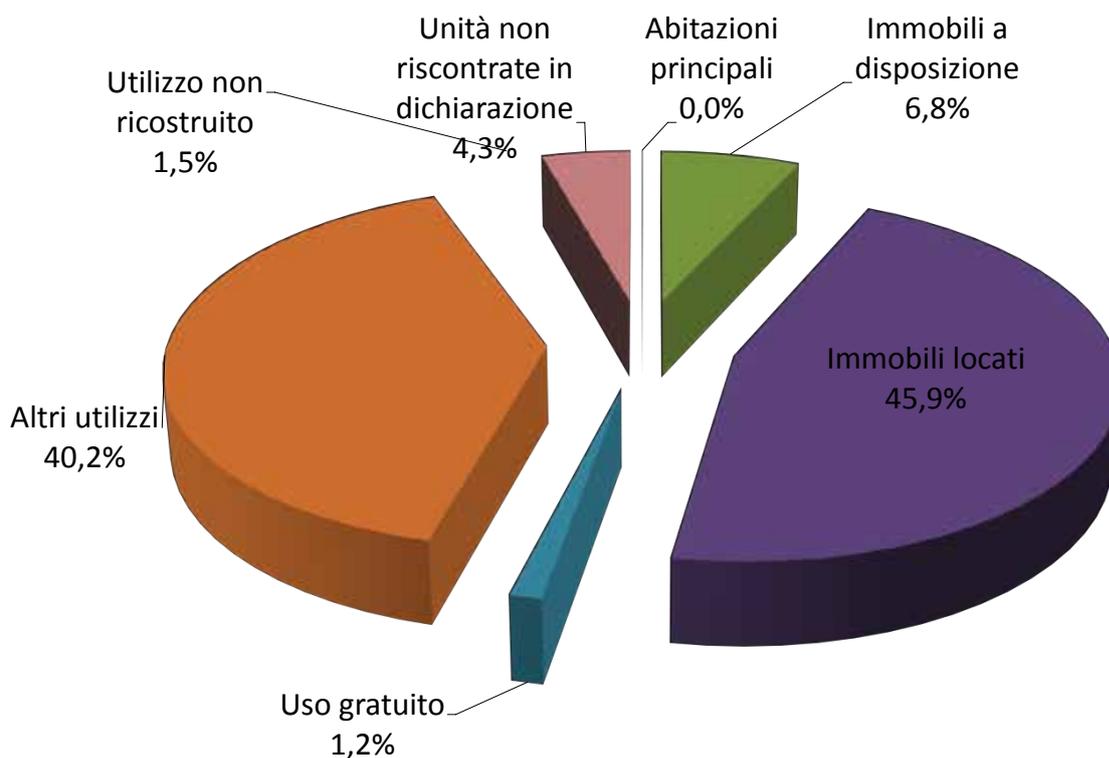


Tabella A1.8 – Totale nazionale - Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Numero	Quota%	Rendita (€)	Uso produttivo Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	161	0,02%	573.854	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	28.395	4,0%	56.464.314	3,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	201.066	28,2%	726.235.517	38,7%
Uso gratuito (10)	8.424	1,2%	19.677.458	1,0%
Altri utilizzi (9-15-17)	365.220	51,3%	801.381.952	42,7%
Utilizzo non ricostruito	26.700	3,7%	61.307.665	3,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	82.402	11,6%	212.989.903	11,3%
<b>Totale complessivo</b>	<b>712.368</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.878.630.663</b>	<b>100,0%</b>

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

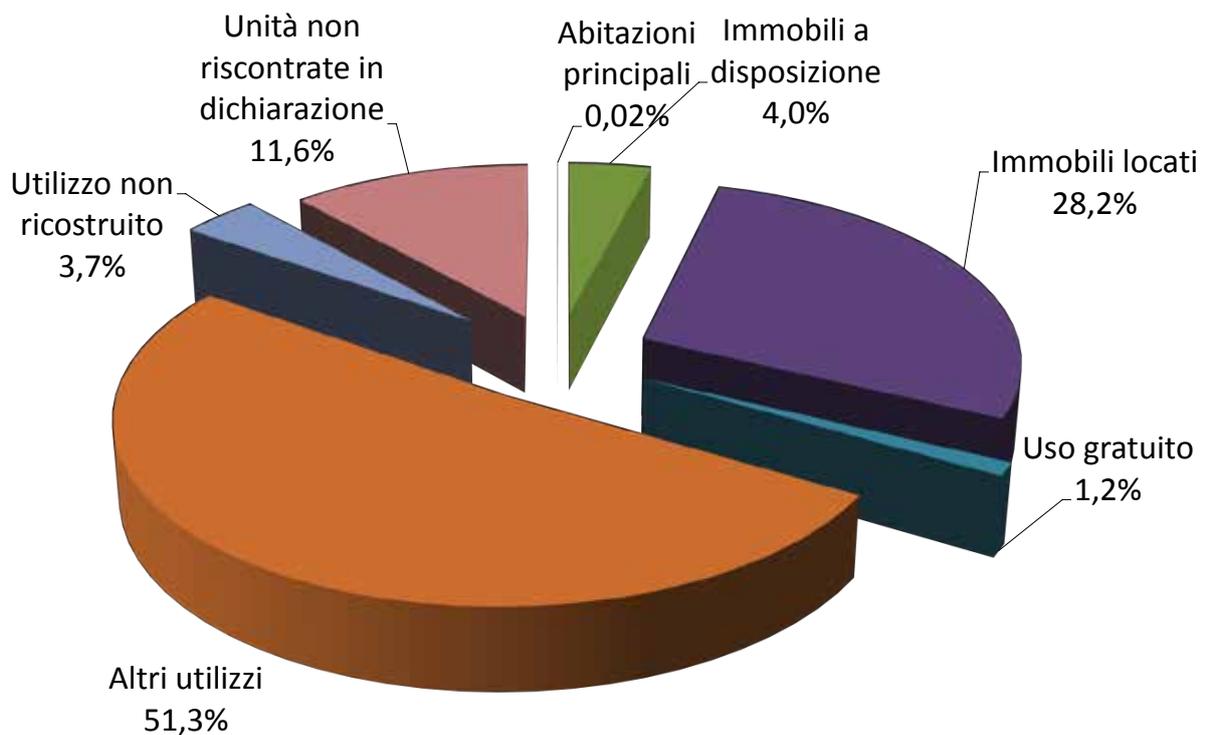


Tabella A1.9 – Totale nazionale - Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Numero	Quota%	Rendita (€)	Altro uso Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	81	0,01%	41.054	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	25.303	4,5%	10.090.271	3,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	134.161	23,7%	90.161.639	31,2%
Uso gratuito (10)	6.973	1,2%	2.429.558	0,8%
Altri utilizzi (9-15-17)	317.689	56,2%	124.538.113	43,1%
Utilizzo non ricostruito	18.884	3,3%	7.579.250	2,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	61.893	11,0%	54.263.801	18,8%
<b>Totale complessivo</b>	<b>564.984</b>	<b>100,0%</b>	<b>289.103.686</b>	<b>100,0%</b>

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

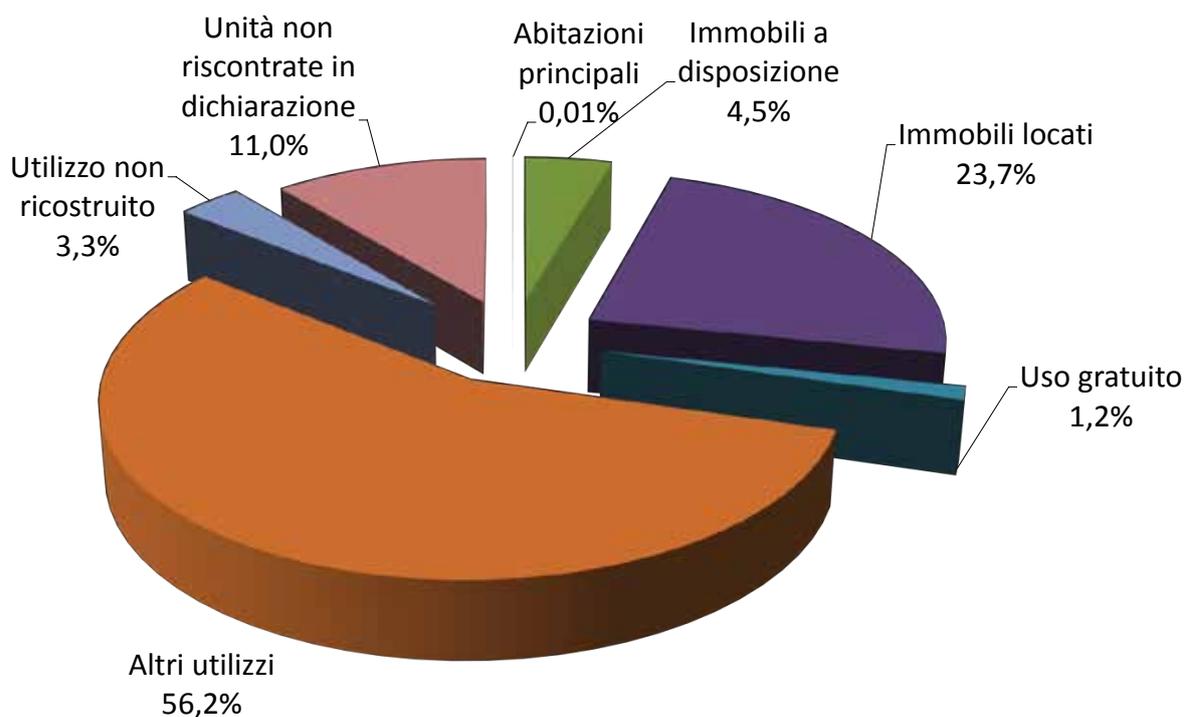


Tabella A1.10 – Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	NORD			
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.161.734	32,4%	5.320.136.794	49,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	7.577.803	26,8%	632.233.558	5,8%
Immobili a disposizione (2)	2.715.830	9,6%	986.044.357	9,1%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.467.603	12,3%	2.100.888.085	19,3%
Uso gratuito (10)	683.683	2,4%	256.016.384	2,4%
Altri utilizzi (9-15-17)	3.875.517	13,7%	1.261.322.809	11,6%
Utilizzo non ricostruito	222.938	0,8%	72.230.431	0,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	553.394	2,0%	235.818.575	2,2%
<b>Totale complessivo</b>	<b>28.258.502</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.864.690.993</b>	<b>100,0%</b>

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

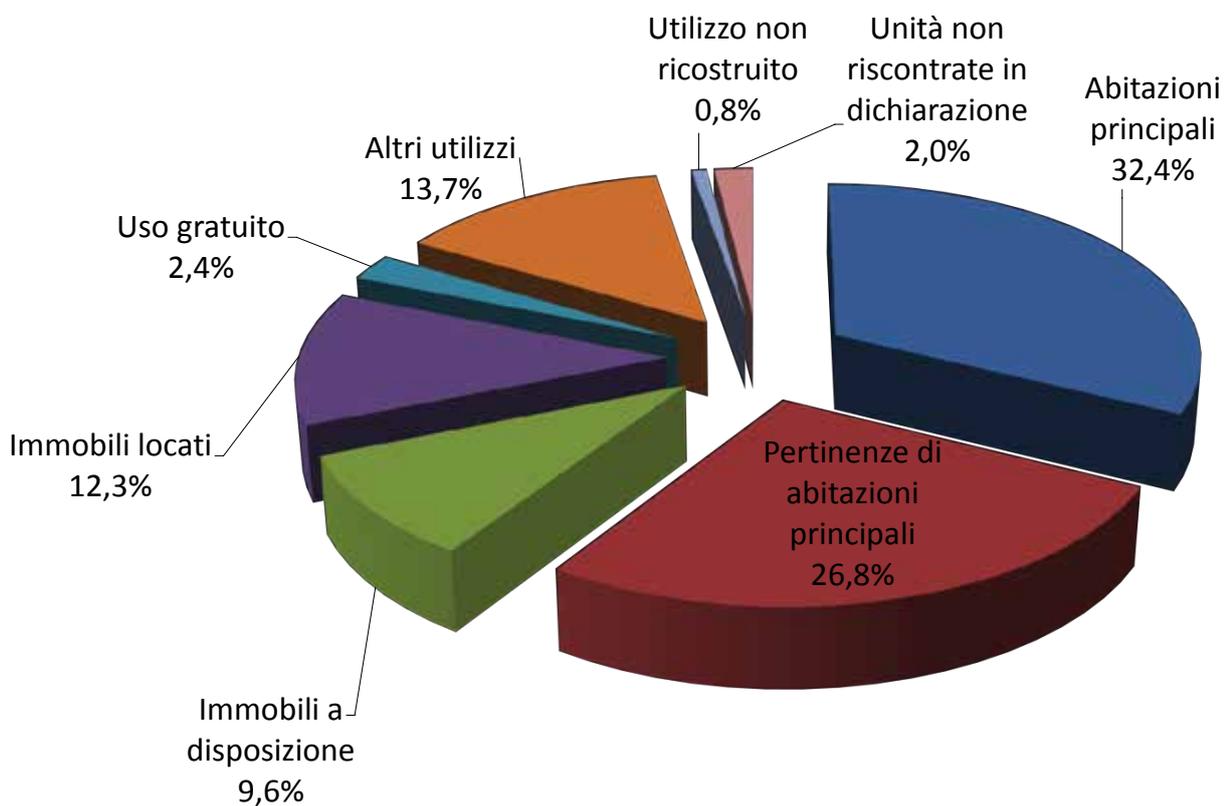


Tabella A1.11 – Italia Centro - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	CENTRO			
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.859.172	36,1%	2.677.680.071	50,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.512.943	23,5%	234.963.432	4,4%
Immobili a disposizione (2)	1.083.021	10,1%	475.203.424	9,0%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.098.903	10,3%	1.014.227.491	19,2%
Uso gratuito (10)	244.611	2,3%	113.720.019	2,2%
Altri utilizzi (9-15-17)	1.451.658	13,6%	553.945.132	10,5%
Utilizzo non ricostruito	100.785	0,9%	42.415.005	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	344.462	3,2%	171.722.072	3,2%
<b>Totale complessivo</b>	<b>10.695.555</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.283.876.646</b>	<b>100,0%</b>

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

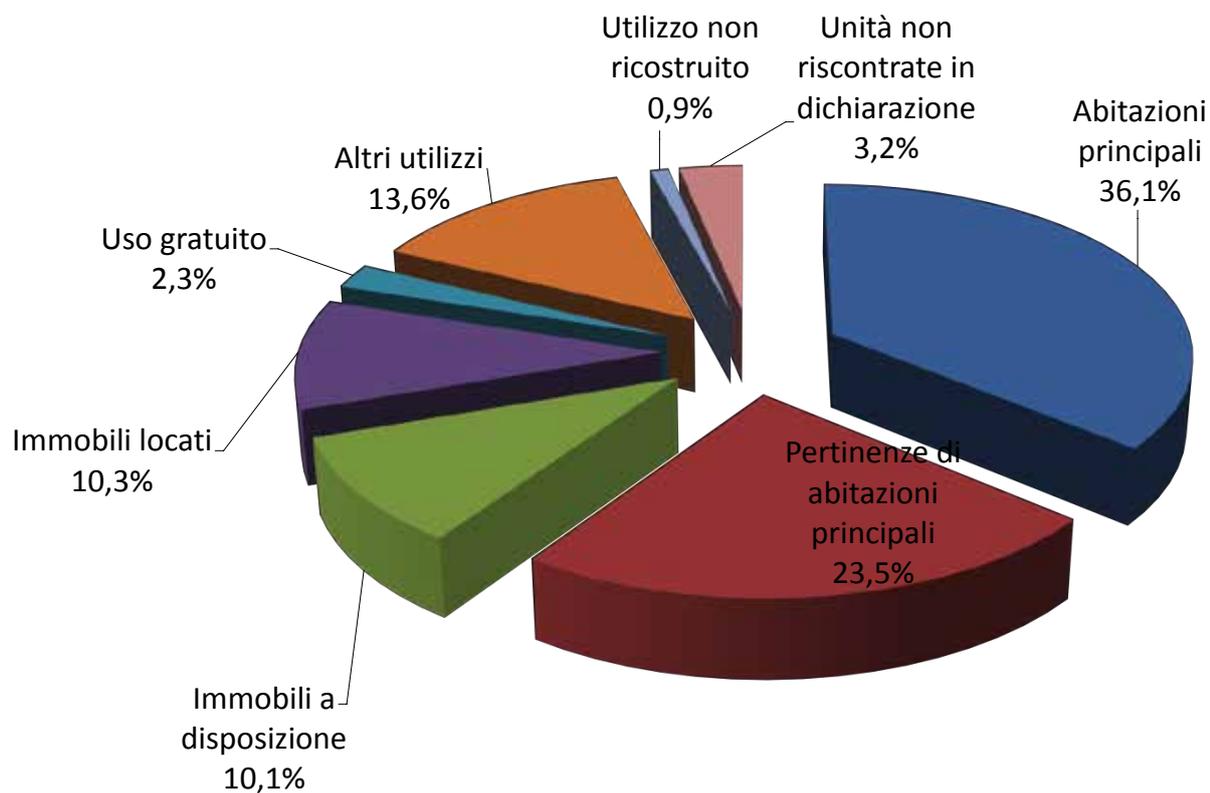


Tabella A1.12 – Italia Sud - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016				SUD
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.489.070	35,8%	2.775.408.933	43,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.200.854	17,7%	337.982.906	5,3%
Immobili a disposizione (2)	2.466.534	13,6%	687.267.837	10,7%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.449.501	8,0%	1.057.059.072	16,5%
Uso gratuito (10)	296.671	1,6%	105.033.628	1,6%
Altri utilizzi (9-15-17)	2.759.666	15,2%	957.766.208	14,9%
Utilizzo non ricostruito	278.992	1,5%	91.737.152	1,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.192.428	6,6%	413.187.178	6,4%
<b>Totale complessivo</b>	<b>18.133.716</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.425.442.914</b>	<b>100,0%</b>

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

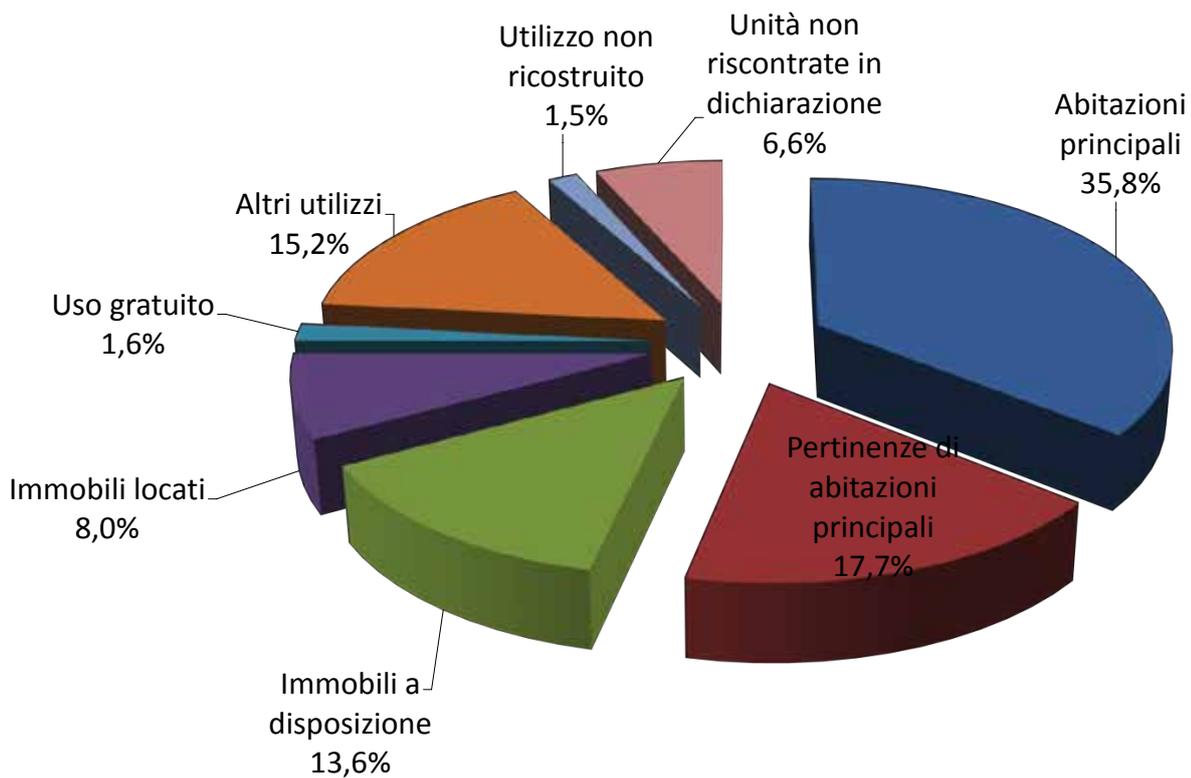


Figura A1.10 – Roma - Macroaree

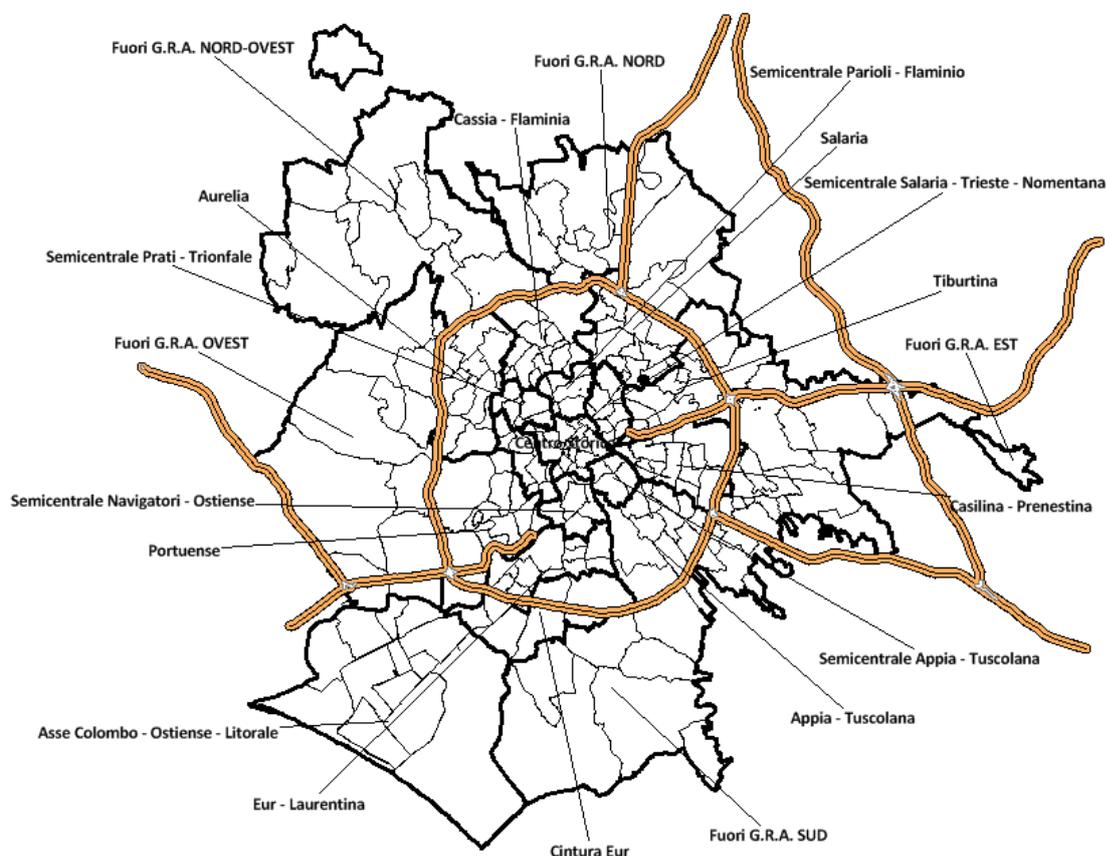


Tabella A1.13 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Roma

anno 2016	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
<b>ROMA</b>			
<b>Macroaree</b>			
Centro Storico	54,7%	24,3%	11,7%
Semicentrale Appia Tuscolana	69,7%	15,2%	7,9%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	69,7%	14,8%	8,0%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	75,4%	12,5%	6,6%
Semicentrale Parioli-Flaminio	62,5%	19,3%	9,6%
Semicentrale Prati-Trionfale	65,0%	17,7%	8,8%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	64,5%	19,5%	8,5%
Appia-Tuscolana	78,0%	10,3%	5,7%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	75,2%	10,3%	7,3%
Aurelia	69,0%	14,7%	7,1%
Casilina-Prenestina	72,0%	13,4%	7,1%
Cassia-Flaminia	64,4%	17,0%	9,3%
Cintura Eur	81,1%	9,1%	5,2%
Eur-Laurentina	80,7%	9,6%	5,3%
Portuense	76,0%	11,2%	5,9%
Salaria	76,7%	11,6%	5,8%
Tiburtina	75,9%	11,9%	6,4%
Fuori G.R.A.- EST	70,5%	12,7%	7,4%
Fuori G.R.A.- NORD	67,0%	11,9%	9,3%
Fuori GRA-NORD-OVEST	70,7%	11,1%	8,0%
Fuori G.R.A. OVEST	68,0%	10,2%	9,5%
Fuori G.R.A. SUD	65,9%	12,7%	9,9%
<b>ROMA</b>	<b>71,2%</b>	<b>13,7%</b>	<b>7,4%</b>

Figura A1.11 – Milano - Macroaree

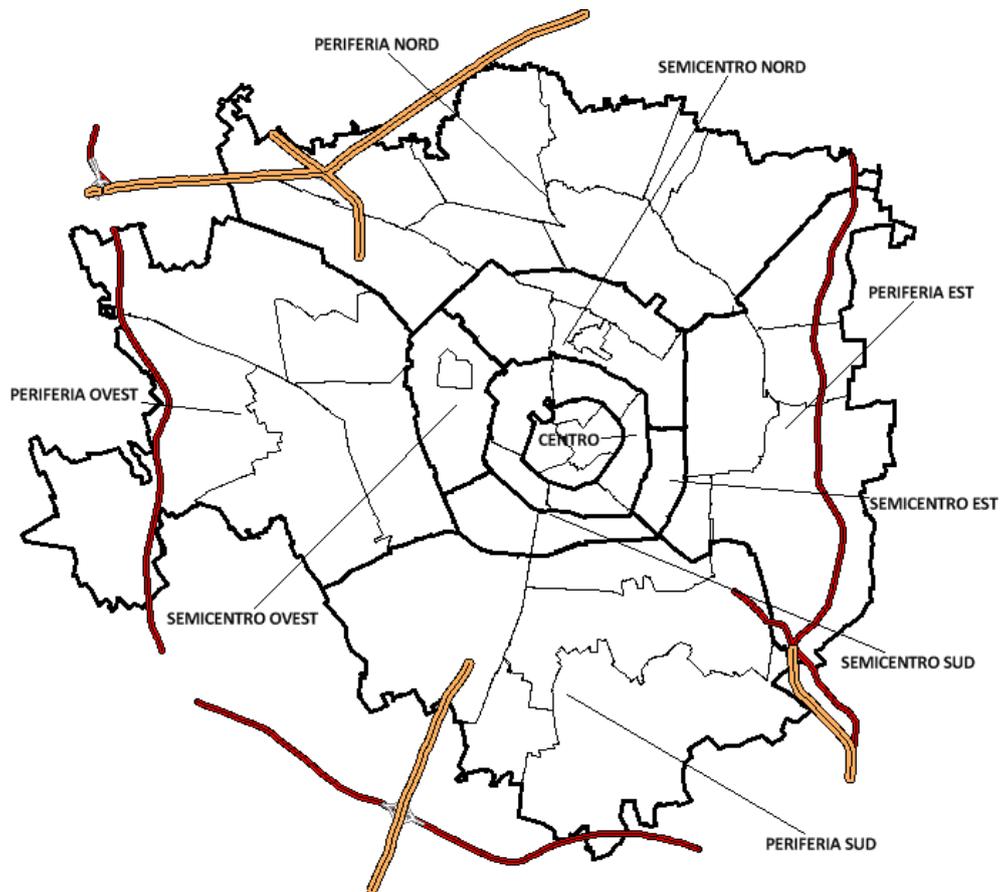


Tabella A1.14 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Milano

anno 2016	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locате	Quota % abitazioni a disposizione
<b>MILANO</b>			
<b>Macroaree</b>			
Centro storico	48,6%	27,1%	13,9%
Centro	54,9%	25,1%	11,0%
Semicentro Nord	59,9%	23,3%	9,3%
Semicentro Est	58,1%	24,1%	9,4%
Semicentro Ovest	61,8%	21,7%	8,7%
Semicentro Sud	54,3%	28,9%	9,8%
Periferia Nord	70,2%	16,5%	7,7%
Periferia Est	65,5%	19,9%	8,1%
Periferia Ovest	74,7%	13,1%	6,6%
Periferia Sud	70,8%	16,5%	7,3%
<b>MILANO</b>	<b>66,1%</b>	<b>19,2%</b>	<b>8,3%</b>

Figura A1.12 – Napoli - Macroaree

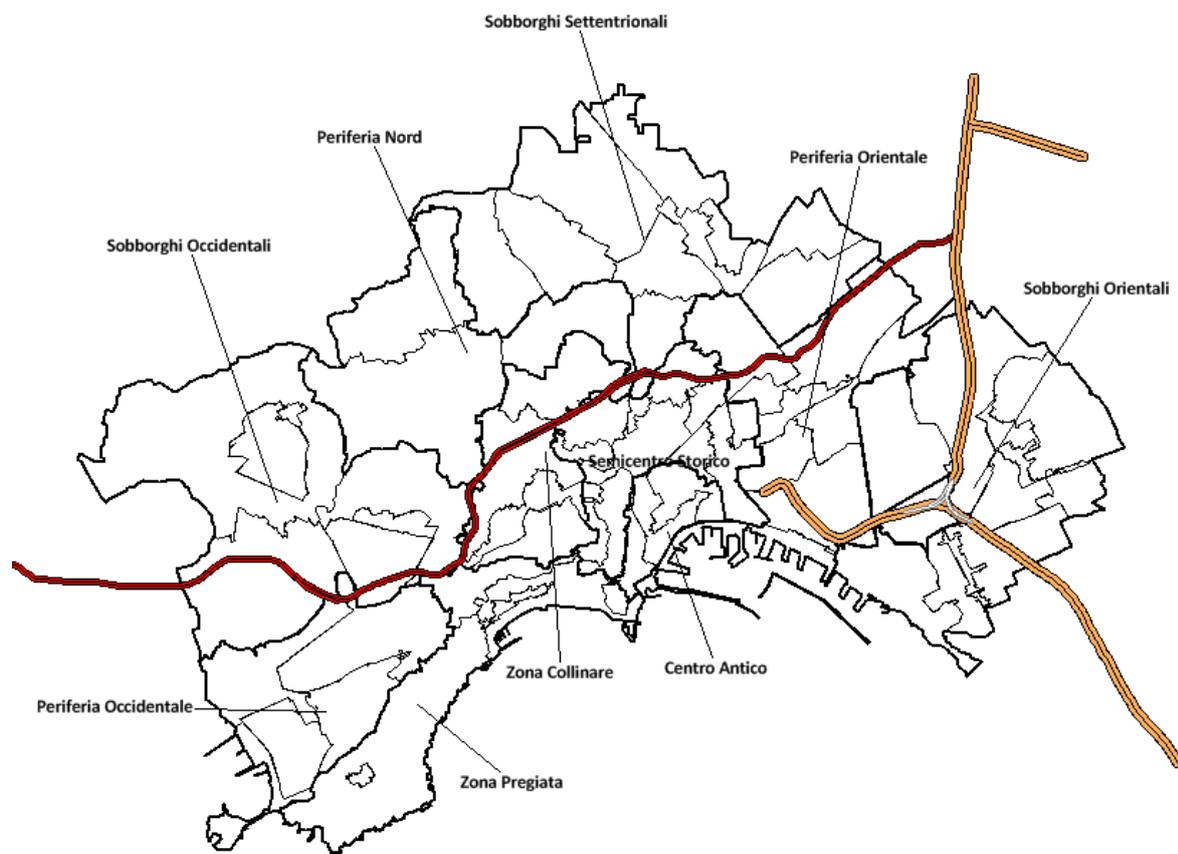


Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Napoli

Anno 2016			
NAPOLI Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Antico	46,4%	24,4%	12,2%
Semicentro storico	53,6%	22,4%	9,0%
Periferia Nord	57,7%	15,9%	9,4%
Periferia Occidentale	65,4%	18,9%	6,4%
Periferia Orientale	58,4%	20,0%	8,1%
Sobborghi Occidentali	66,4%	14,6%	4,7%
Sobborghi Orientali	60,1%	16,0%	7,0%
Sobborghi Settentrionali	51,4%	22,2%	8,8%
Zona Collinare	67,0%	16,9%	6,3%
Zona Pregiata	57,5%	19,4%	8,6%
<b>NAPOLI</b>	<b>58,8%</b>	<b>19,4%</b>	<b>7,8%</b>

## Note al capitolo 1

- <sup>1</sup> Si tratta degli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari.
- <sup>2</sup> Tra lo stock immobiliare di riferimento del presente volume e quello certificato dalle "Statistiche catastali" la differenza percentuale è, infatti, pari complessivamente a 0,00005% in termini di unità immobiliari e a 0,85% in termini di rendita.
- <sup>3</sup> I tempi di aggiornamento negli archivi catastali delle titolarità a causa di successione possono richiedere tempi lunghi. I soggetti chiamati all'eredità e i legatari devono presentare dichiarazione di successione entro 12 mesi dalla data di apertura della successione che corrisponde alla data del decesso del contribuente. Solo dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore l'obbligo della presentazione della dichiarazione di successione per via telematica, nella quale il contribuente può (è facoltativo) avvalersi del servizio di voltura automatica. Altrimenti, entro 30 giorni dalla registrazione della dichiarazione di successione dovrà presentare la richiesta di voltura degli immobili ai competenti uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia. È probabile che l'abitazione andata in eredità prosegua a essere "principale" (un erede la abita) ma non è detto.
- <sup>4</sup> 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. <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+regionali/>

