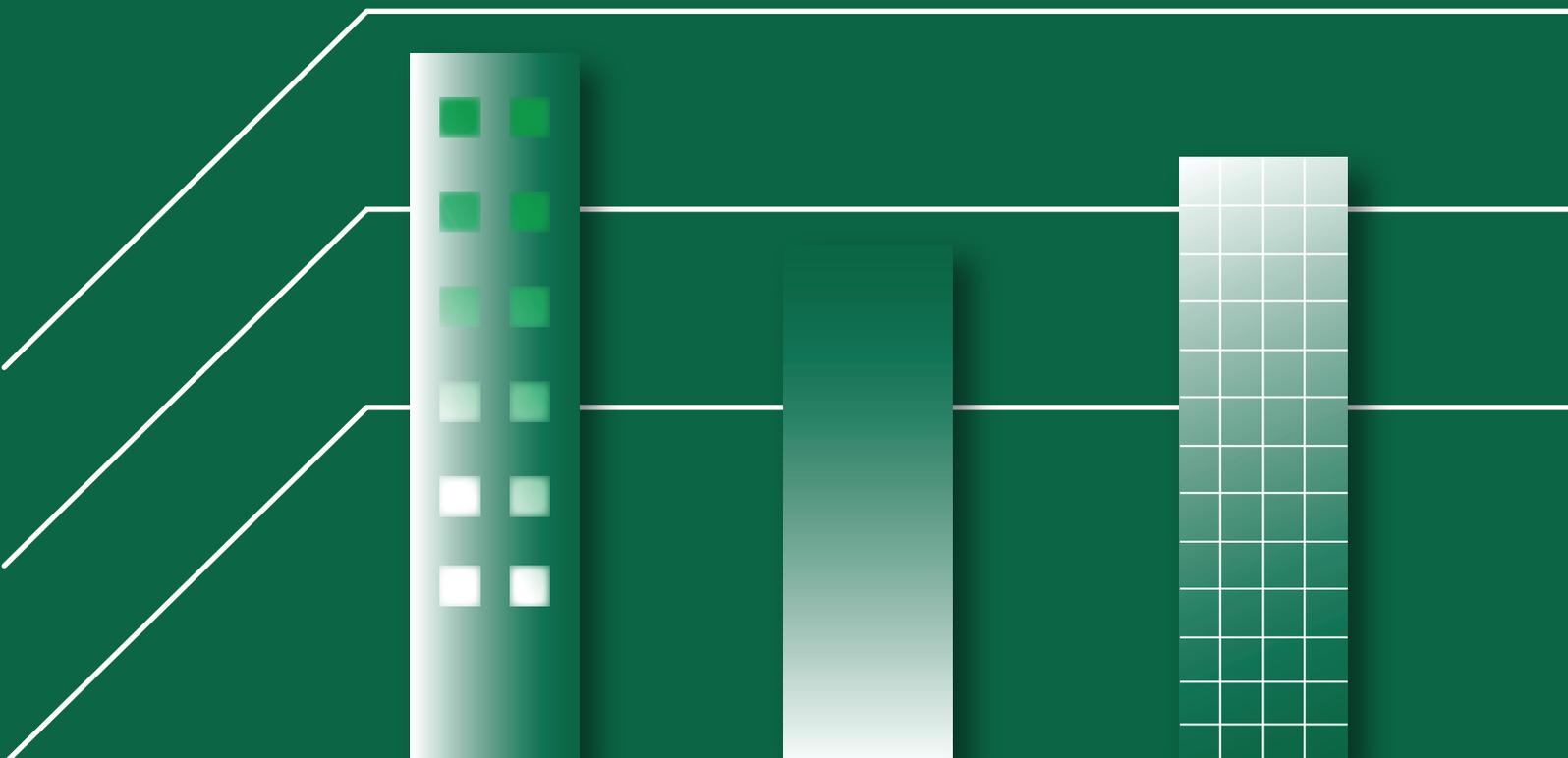


GLI IMMOBILI IN ITALIA

2019



RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



Dipartimento
delle Finanze



GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE

PREFAZIONE

Fabrizia Lapecorella

(Direttore Generale delle Finanze)

Questa edizione de «*Gli Immobili in Italia*» illustra i risultati dell'aggiornamento della banca dati immobiliare, integrata dagli archivi catastali e dalle dichiarazioni fiscali al 2016, fornendo un quadro dettagliato delle caratteristiche, della distribuzione e dell'utilizzo del patrimonio immobiliare nel nostro Paese. Questo volume come i precedenti contiene numerosi approfondimenti su diverse tematiche che includono i confronti internazionali, le novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare e l'impatto dei flussi migratori sul mercato immobiliare.

Ampia rilevanza è stata data a temi di grande attualità: l'attribuzione di maggiore autonomia fiscale alle amministrazioni locali è al centro del dibattito politico-istituzionale e il prelievo immobiliare, per le sue caratteristiche, rappresenta il principale strumento di finanziamento.

All'interno del volume viene analizzata l'evoluzione temporale e la ripartizione tra i vari livelli di governo del prelievo sugli immobili in Italia e nei principali Paesi europei e l'impatto sull'autonomia fiscale degli enti locali. Inoltre sono illustrati i risultati di un'analisi empirica che stima le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani, con l'obiettivo di analizzare l'interazione strategica tra i Comuni nelle decisioni di tax setting immobiliare. Le stime mostrano come le aliquote Imu e Tasi sono influenzate dalle caratteristiche socio-economiche degli enti e anche dalle deliberazioni sulle aliquote adottate dai Comuni limitrofi.

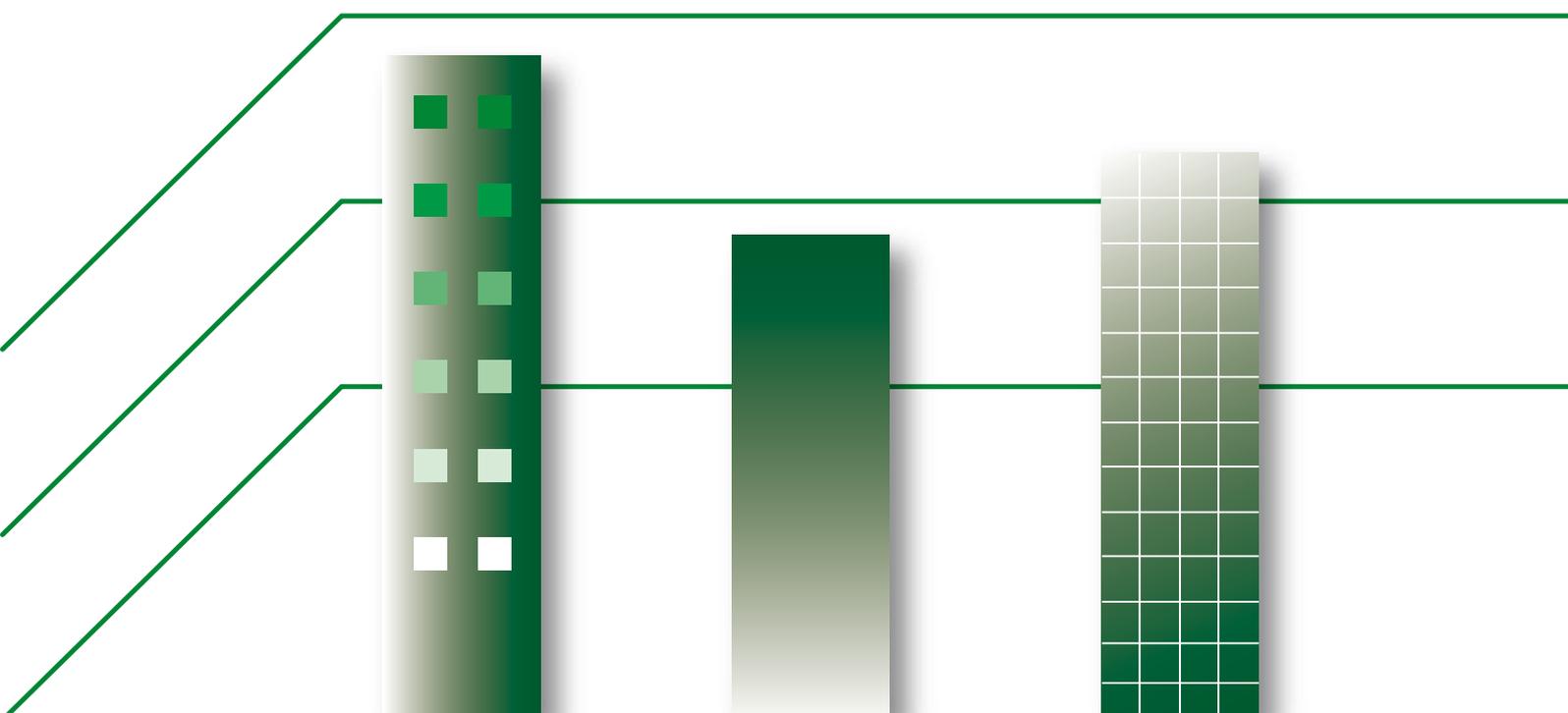
Nel nostro Paese la proprietà immobiliare è assai diffusa e le oscillazioni del mercato delle abitazioni e degli edifici strumentali rappresentano un segnale importante di eventuali squilibri macroeconomici. Il settore immobiliare è inoltre sensibile alle innovazioni fiscali e normative e può rappresentare un volano per lo sviluppo e un elemento di stabilizzazione del ciclo economico. In questa direzione vanno alcune misure della legge di Bilancio 2019, come la proroga per l'anno in corso delle maggiori aliquote previste per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie e alle riqualificazioni energetiche. Con la medesima legge è stato rimosso il blocco delle aliquote dei tributi locali che gravano principalmente sugli immobili, restituendo margini di manovra alle amministrazioni per migliorare i servizi ai cittadini e investire in opere pubbliche.

Un altro tema di grande attualità è costituito dalla presenza, sempre più numerosa, di cittadini stranieri in Italia. Il dibattito attuale si focalizza generalmente sugli effetti dei flussi migratori sul mercato del lavoro e sui servizi sociali e sanitari. All'interno del rapporto si discute dell'effetto, ancora poco esplorato, dei flussi migratori sui prezzi di compravendita degli immobili e dei canoni di locazione.

Gli studiosi e gli operatori del settore troveranno in queste pagine molti altri spunti per analisi nel campo economico e sociale e mi auguro che le evidenze presentate in questo volume siano utili per una valutazione delle politiche adottate sul mercato immobiliare.

Come negli scorsi anni la pubblicazione del volume *«Gli Immobili in Italia»* è frutto della sinergia tra il Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, con la preziosa collaborazione del partner tecnologico SOGEI. Agli esperti dell'Amministrazione finanziaria e ai tecnici che hanno dato il loro contributo alla predisposizione di questo volume va il mio personale e sincero ringraziamento

Fabrizia Lapecorella



PRESENTAZIONE

Aldo Polito

(Direttore Vicario Agenzia delle Entrate)

Il Rapporto su «*Gli Immobili in Italia*» riguarda la situazione patrimoniale e catastale degli immobili e i loro utilizzi per l'anno di imposta 2016 ed è redatto dall'Agenzia delle entrate in collaborazione con il Dipartimento delle Finanze e la Sogei.

L'Agenzia delle entrate, anche in ottemperanza alle previsioni del Testo Unico Bancario, assicura, tramite il proprio Osservatorio, il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e pubblica periodicamente rapporti sugli andamenti annuali e congiunturali, nonché sullo stock iscritto nel catasto urbano e le quotazioni degli immobili suddivise per zona territoriale.

Questo Rapporto è un rilevante contributo sugli aspetti strutturali dello stock immobiliare. In particolare, analizza le modalità di utilizzo del patrimonio immobiliare, i valori di riferimento, la distribuzione territoriale, le caratteristiche dei proprietari, i redditi dichiarati al fisco e gli aspetti connessi al prelievo tributario.

Viene sintetizzato, in sostanza, un quadro complessivo caratterizzato da un livello informativo che presenta una doppia utilità: da un lato, fornisce a studiosi, addetti ai lavori e policy-maker, gli strumenti necessari per una migliore comprensione della realtà immobiliare, per come risulta dagli archivi amministrativi; dall'altro, garantisce una maggiore trasparenza della situazione del "mercato" di riferimento.

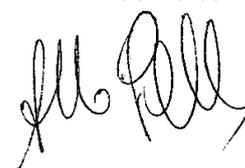
L'Agenzia intende sviluppare, nel corso del prossimo biennio, ulteriori attività informative dedicate alle compravendite dei terreni e alla distribuzione della ricchezza immobiliare.

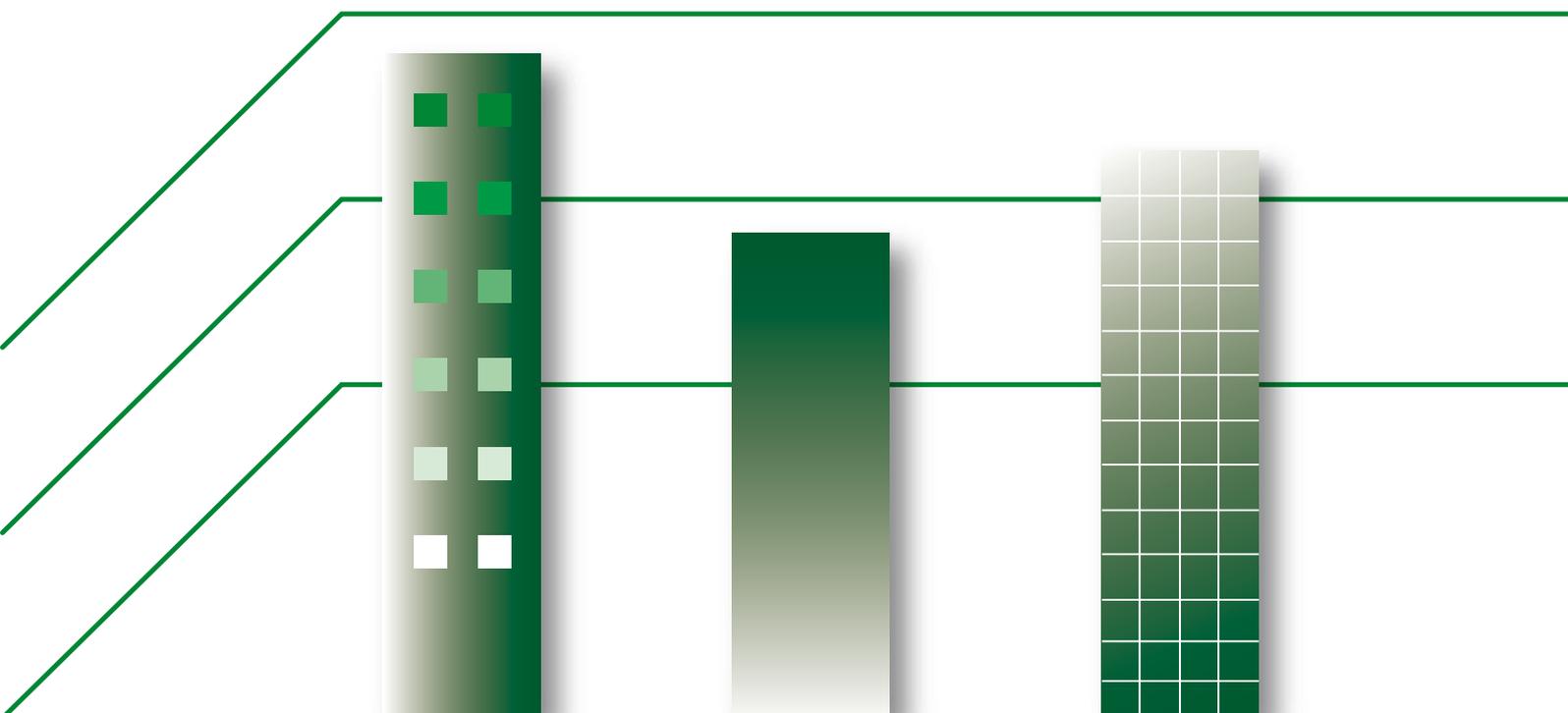
In prospettiva, sarà realizzato, altresì, il Sistema Integrato del Territorio che consentirà di disporre d'informazioni grafiche e censuarie, con la georeferenziazione dei relativi dati.

Il mio personale ringraziamento va a tutti coloro che hanno contribuito, con impegno e professionalità, alla predisposizione di questo volume.

Grazie a tutti i lettori per l'attenzione che vorranno porre al lavoro svolto.

Aldo Polito





**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

Gianni Guerrieri (Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

Maria Teresa Monteduro (Direttore della Direzione studi e ricerche economico fiscali, Dipartimento delle Finanze)

IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:

Maurizio Festa (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Responsabile Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Erika Ghirardo (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Saverio Serafini (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Isidora Barbaccia (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Marco Carotenuto (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII)

Danilo Carullo (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)

Giacomo Antonio Di Fazio (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

Maurizio Salvatori (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

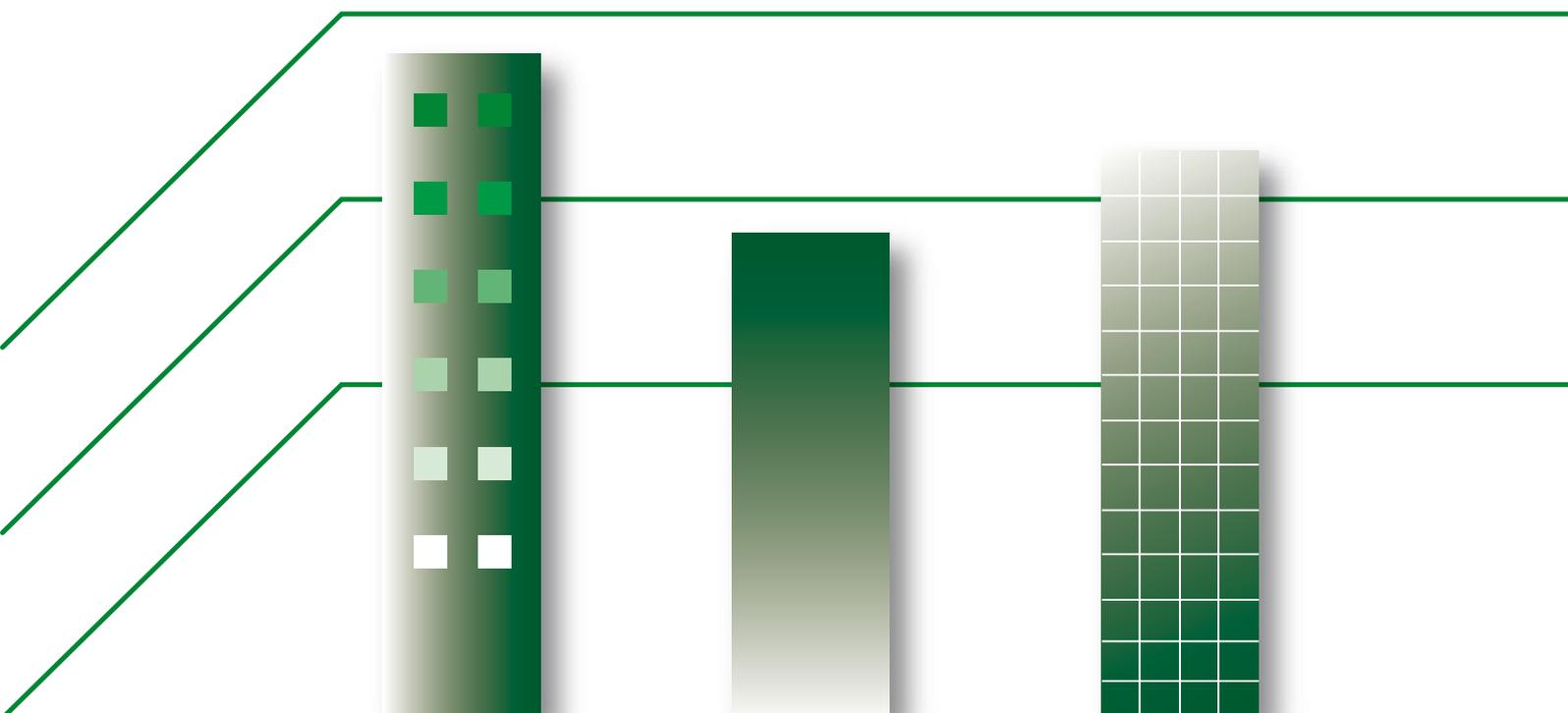
Daniela Tellone (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)

Germana Bottone (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio II)

HA COLLABORATO INOLTRE:

Anna Maria Ranieri

(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali
- Ufficio I)





PREMESSA	10
1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI	13
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	20
APPENDICE STATISTICA	38
2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	53
2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)	55
2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI	68
2.3 GRANDI CITTÀ	70
2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI	70
APPENDICE STATISTICA	74
3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	79
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	80
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	84
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	84
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	89
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	95
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	96
3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI	100
APPENDICE STATISTICA	105
4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA	117
4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI	119
4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO	123
4.3 LE SCELTE DI POLITICA FISCALE A LIVELLO LOCALE: UN'ANALISI EMPIRICA DEI COMPORTAMENTI DEGLI ENTI LOCALI IN ITALIA	128

5. L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA	139
5.1 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA	140
5.2 EVOLUZIONE DELLE PRINCIPALI MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE ALLA LUCE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019	143
6. STRANIERI RESIDENTI E MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA	165
6.1 EVOLUZIONE TEMPORALE DELLA PRESENZA DI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA	166
6.2 ANALISI DESCRITTIVA SULLE CARATTERISTICHE ECONOMICHE DEI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA	175
6.3 ANALISI DESCRITTIVA SULL'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA	183
6.4 ANALISI DESCRITTIVA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA	188
6.5 EFFETTI DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	191
6.6 CONCLUSIONI	203
APPENDICE STATISTICA	205
7. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE	213
7.1 LE FONTI INFORMATIVE	214
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	222
7.3 APPROFONDIMENTI SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	230
Allegato 1 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	234
Allegato 2 DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	236

PREMESSA

La settima edizione di «*Gli Immobili in Italia*» offre un quadro aggiornato della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili del patrimonio immobiliare italiano censito nel 2016. Come nelle scorse pubblicazioni, il volume di quest'anno include alcuni focus tematici sulle principali novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare e un'analisi dell'impatto sul mercato immobiliare dei flussi migratori.

In particolare, nel primo capitolo sono descritti i dati sugli utilizzi degli immobili di proprietà delle persone fisiche, disaggregati per area geografica e con un approfondimento sulle tre principali aree metropolitane (Roma, Milano e Napoli) e analisi sub comunali per aggregazione di zone OMI o per zone OMI.

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi del valore del patrimonio abitativo, calcolato con riferimento all'ubicazione degli immobili. Riguardo alle tre grandi città oggetto di analisi, si forniscono non solo le informazioni sul valore del patrimonio residenziale, ma anche su alcune caratteristiche degli immobili: superficie media, valore medio per unità di superficie, valore complessivo e valore medio per abitazione.

Nei capitoli successivi, le analisi si concentrano sulla distribuzione degli immobili e del reddito dei proprietari e sulla fiscalità immobiliare.

In linea con le precedenti edizioni, oggetto di analisi del capitolo 3 è stata la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. In particolare, l'analisi fa riferimento ai proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2016: il *matching* dei dati catastali e dichiarativi di questi contribuenti consente di collegare puntualmente le informazioni relative al reddito dichiarato e alla relativa imposta con le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare come il valore catastale utilizzato per determinare le basi imponibili dei tributi sugli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore di mercato stimato (VSM).

Il capitolo 4 analizza l'evoluzione del prelievo sugli immobili e gli effetti dell'autonomia fiscale degli enti locali in tempi di crisi, nei principali Paesi europei. La principale novità del capitolo è quella di aggiornare le dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, anche attraverso la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo nei Paesi europei, e l'analisi dell'andamento e della distribuzione delle entrate nei Paesi federali e nei Paesi unitari. Il capitolo si conclude con un'analisi empirica funzionale a stimare le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani con l'obiettivo di (i) verificare la presenza di interazione strategica tra i Comuni nelle decisioni di *tax-setting* e (ii) analizzare la presenza di scelte di tipo complementare o sostitute nella deliberazione delle aliquote dei principali tributi immobiliari tra Comuni di Regioni a statuto differente. Le stime evidenziano come le decisioni sulle aliquote di IMU e TASI siano state influenzate, oltre che dalle caratteristiche socio-economiche degli enti, anche dai comportamenti dei Comuni limitrofi.

Il capitolo 5 descrive l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia, con riferimento alle variazioni di gettito intervenute nel periodo 2012-2018 relative a tutte le imposte sugli immobili: imposte di natura reddituale (IRPEF, IRES e cedolare secca), patrimoniale (IMU/TASI) e imposte sui trasferimenti e locazioni. Viene illustrata l'evoluzione normativa delle principali agevolazioni fiscali come le detrazioni per spese di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica degli edifici. Il capitolo presenta inoltre i dati delle dichiarazioni dei redditi aggiornati all'anno d'imposta 2016 sulla fruizione di queste agevolazioni. Infine il capitolo dedica una sezione agli spazi di manovrabilità fiscale ancora disponibili per i Comuni sui principali tributi (IMU, TASI e addizionale comunale all'IRPEF), anche alla luce delle previsioni della Legge di Bilancio 2019 che non ha prorogato il "blocco" delle aliquote dei tributi locali.

In considerazione della crescente presenza di cittadini stranieri in Italia, il capitolo 6 analizza l'effetto dei flussi

migratori sul mercato immobiliare stimando l'impatto sulle compravendite e sulle locazioni. In particolare, nel rapporto sono state effettuate: (i) un'analisi descrittiva delle caratteristiche reddituali e patrimoniali degli stranieri residenti provenienti da Paesi extra-UE e (ii) un'analisi econometrica per investigare i possibili effetti causali tra immigrazione e andamenti del mercato immobiliare.

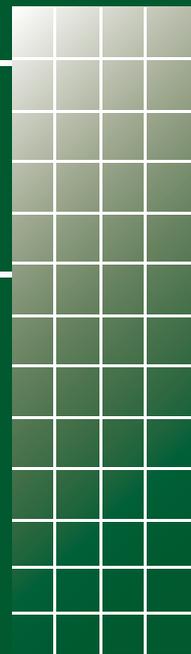
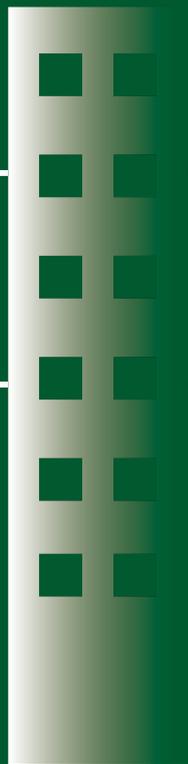
Conclude il volume il settimo capitolo dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nell'elaborazione dei dati che hanno consentito di effettuare le analisi presentate nei capitoli precedenti.

Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono state curate, come di consueto, dal partner tecnologico SOGEI.





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 censibili¹, 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 trascurabile², 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
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)

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

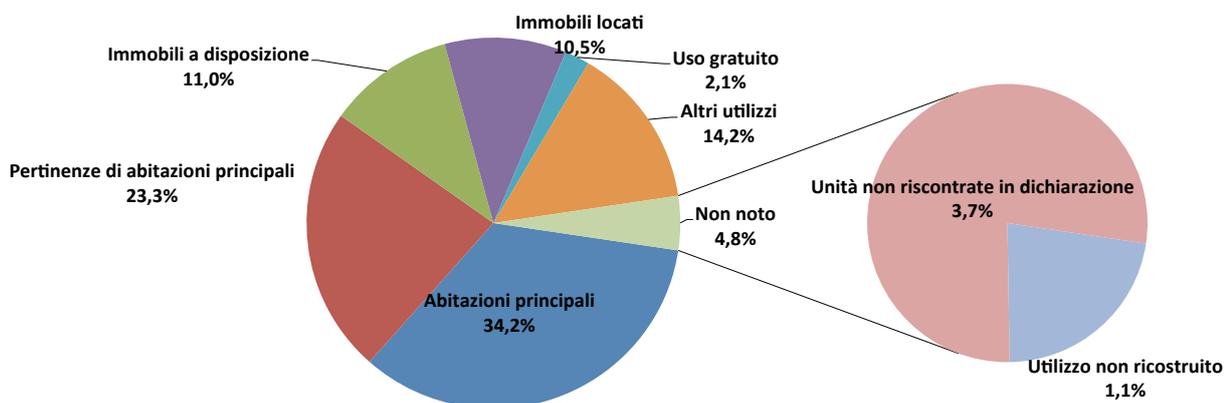
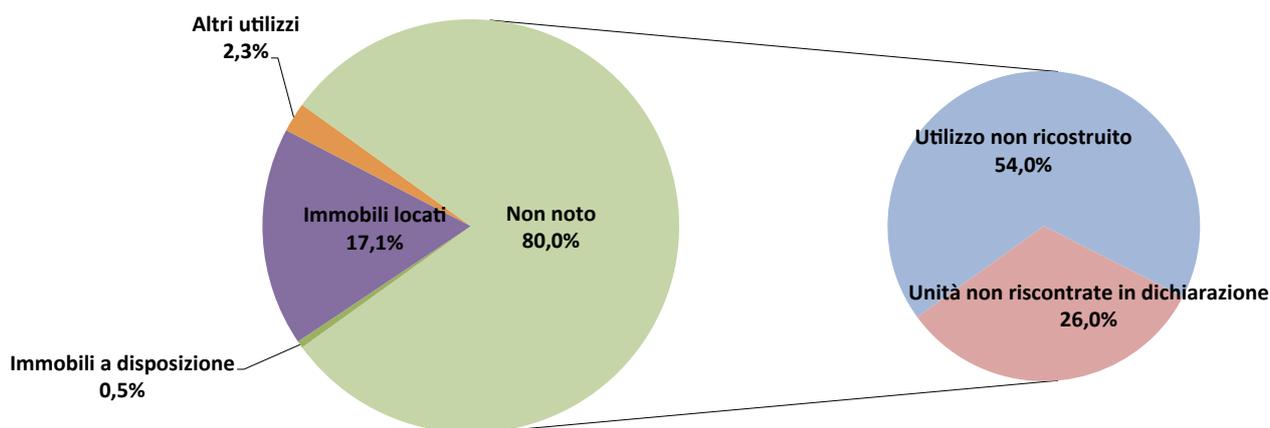


Figura 1.2 - Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche



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%
TOTALE	55.939.305	100,0%	56.354.802	100,0%	56.690.010	100,0%	57.087.773	100,0%

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 anni³. 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
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	32.192.053	21.664.270	1.580.312	373.786	712.368	564.984	57.087.773
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	2.679.768	2.631.995	399.008	289.573	859.969	462.963	7.323.276
TOTALE	34.871.821	24.296.265	1.979.320	663.359	1.572.337	1.027.947	64.411.049

* 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%
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	15.566.709.235	1.969.375.263	2.281.979.004	588.212.702	1.878.630.663	289.103.686	22.574.010.553
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	1.326.140.193	320.919.597	1.147.490.340	953.873.323	8.419.155.180	2.061.171.575	14.228.750.208
TOTALE	16.892.849.428	2.290.294.860	3.429.469.344	1.542.086.025	10.297.785.843	2.350.275.261	36.802.760.761

* 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%
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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%
TOTALE	15.828.676	100,0%	9.276.891.494	100,0%

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 (Δ)		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 (Δ)		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 (Δ)		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
Totale	57.087.773	602.715	2.090.284	7.323.276	3.957.108	1.904.399	64.411.049
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%
Totale	100,0%	1,1%	3,7%	100,0%	54,0%	26,0%	100,0%

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

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

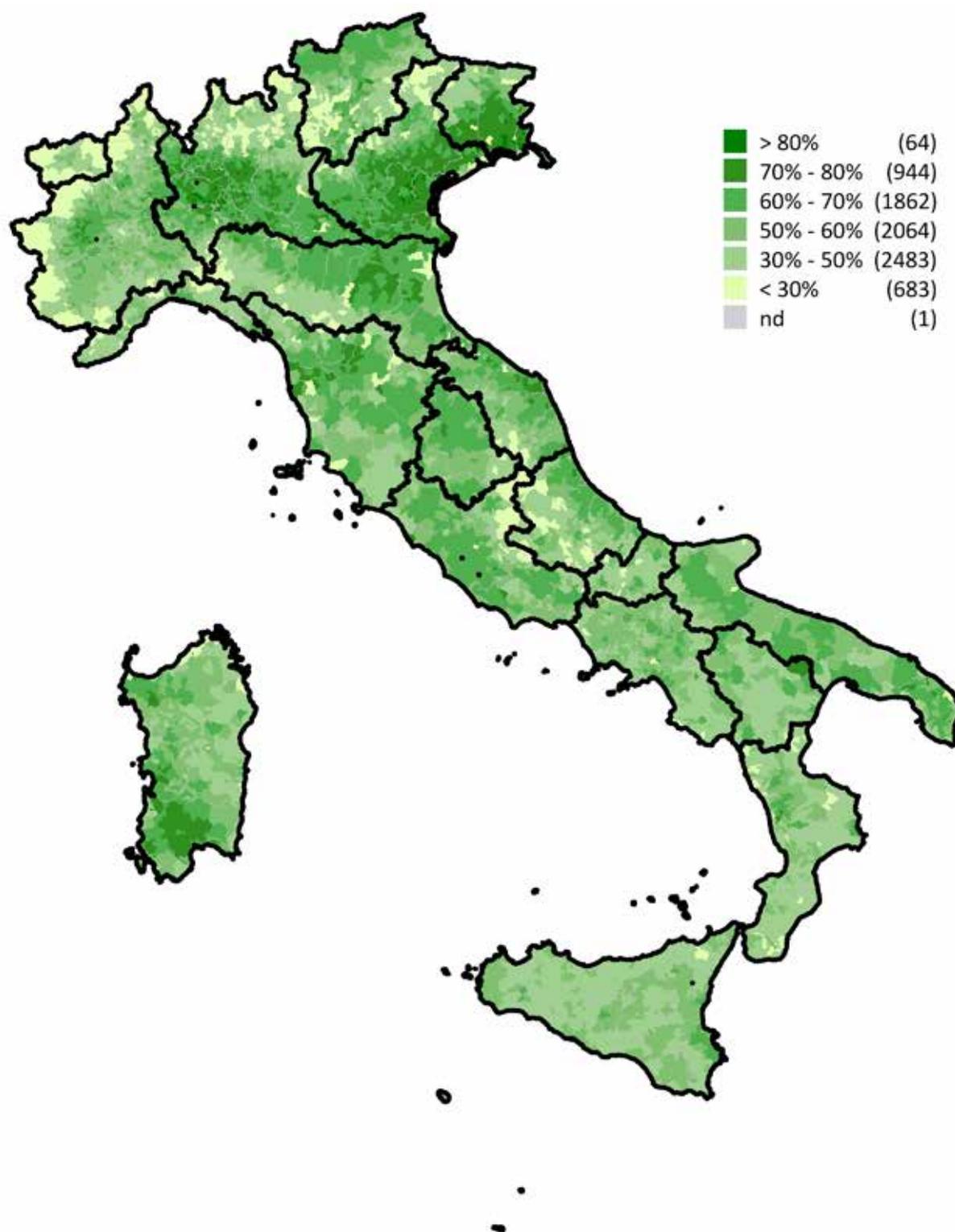


Figura 1.4 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locате

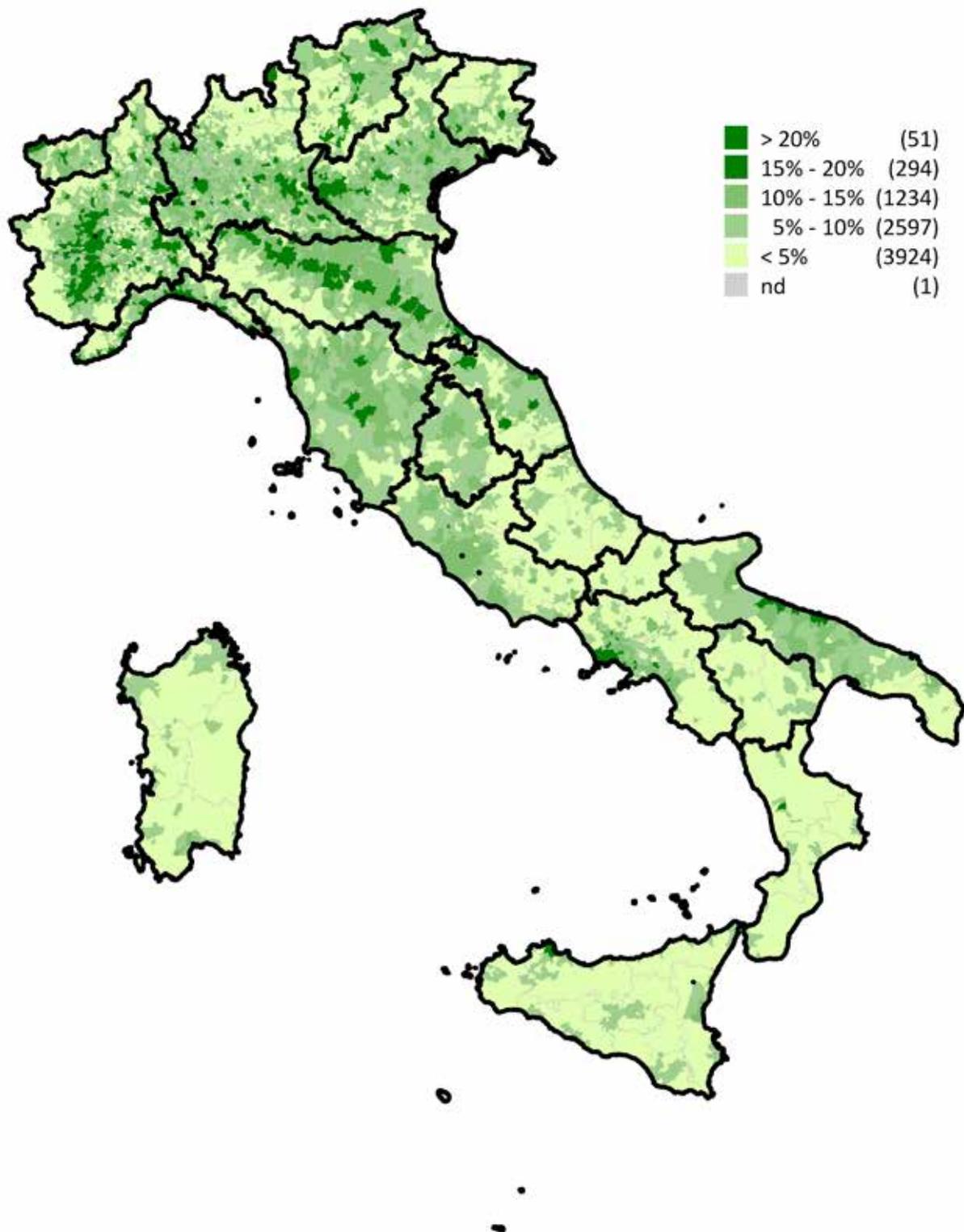
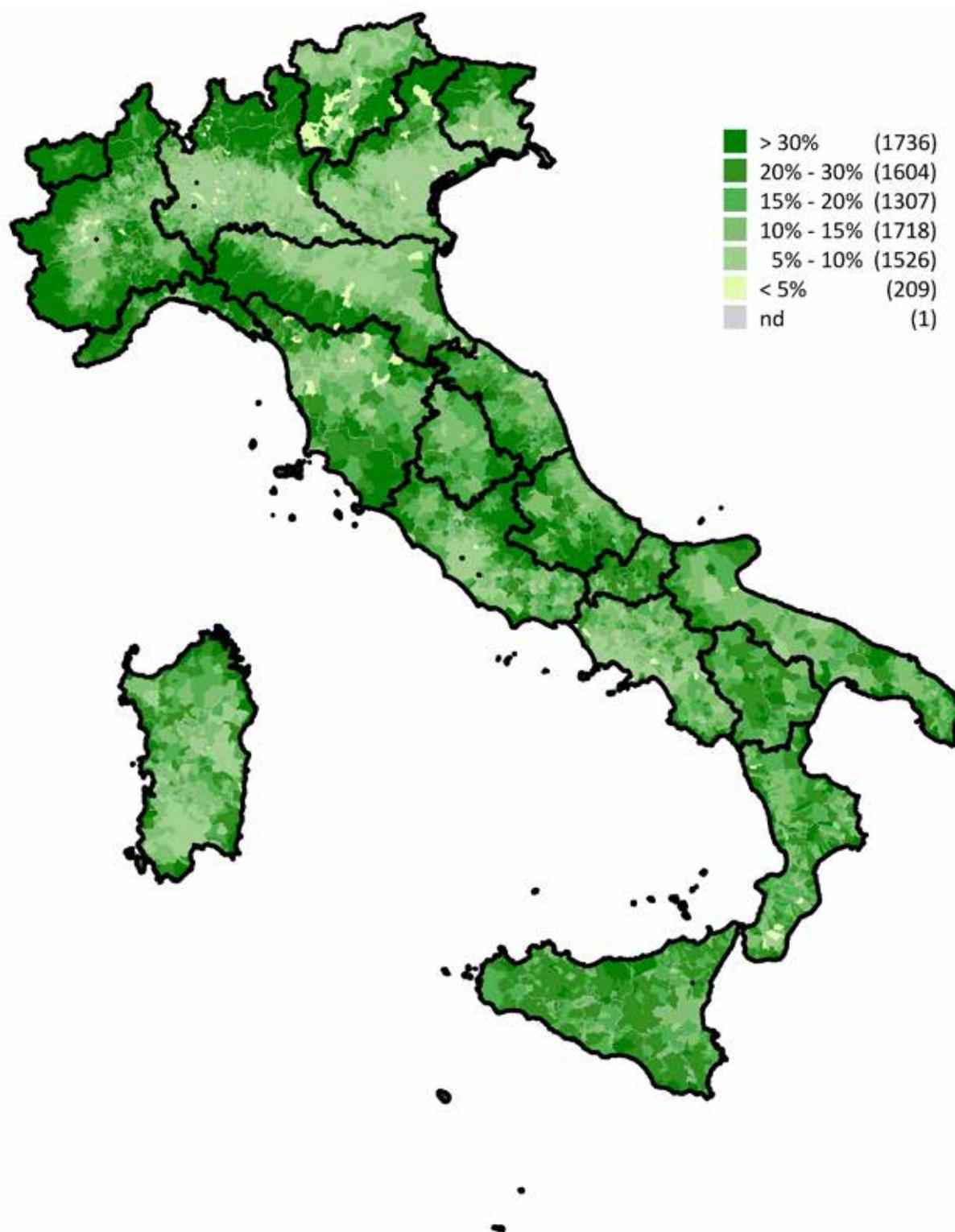


Figura 1.5 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione



1.2.2 LE GRANDI CITTÀ

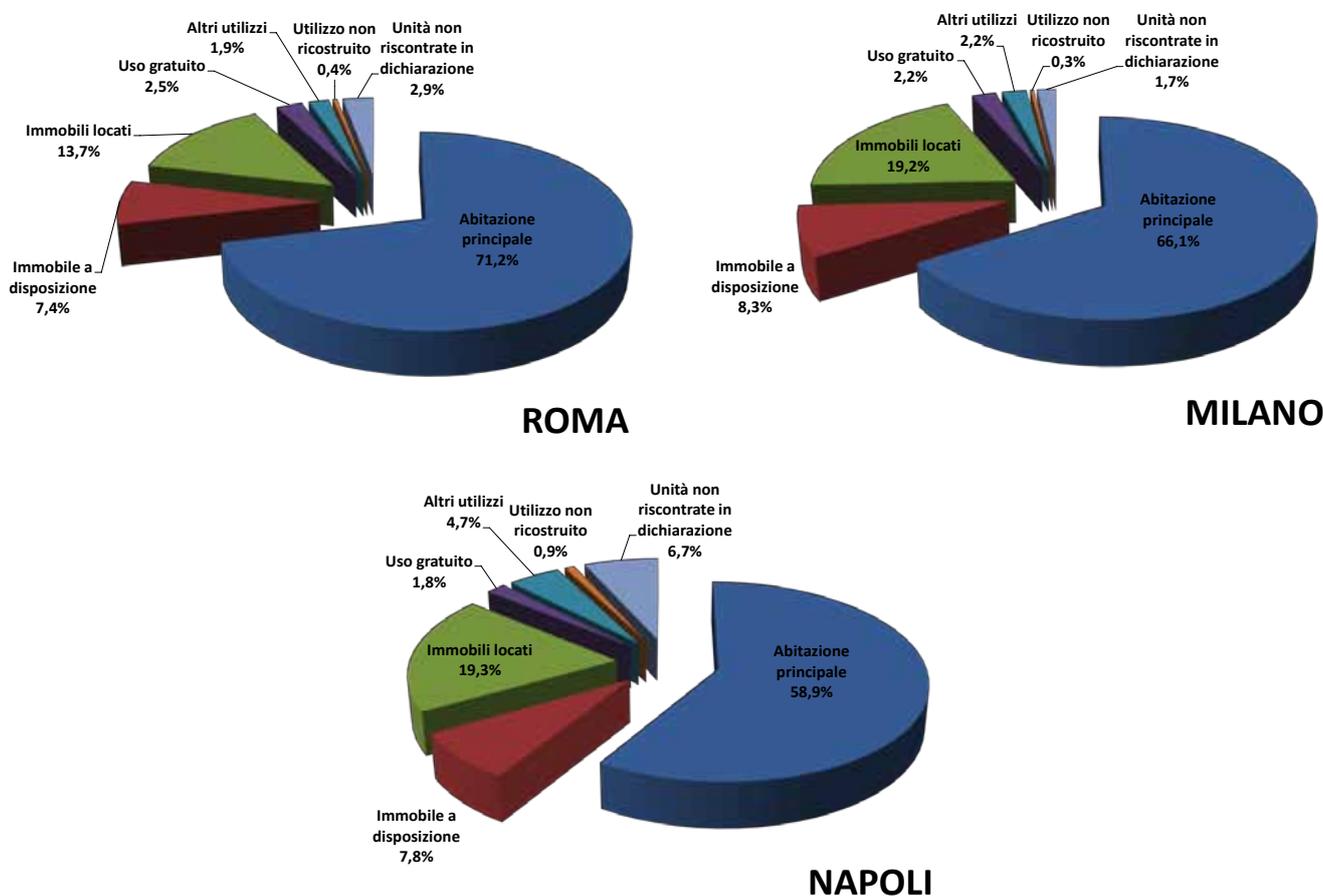
Anche in questa edizione di «*Gli immobili in Italia*» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle 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%
ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	1.219.466	100,0%	632.361	100,0%	367.927	100,0%

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]		
ROMA	868.647	1.423.483	1.363.997	63,7%	4,2%
MILANO	417.725	794.354	731.091	57,1%	8,0%
NAPOLI	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 macroaree⁴ 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 macroaree⁴. 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

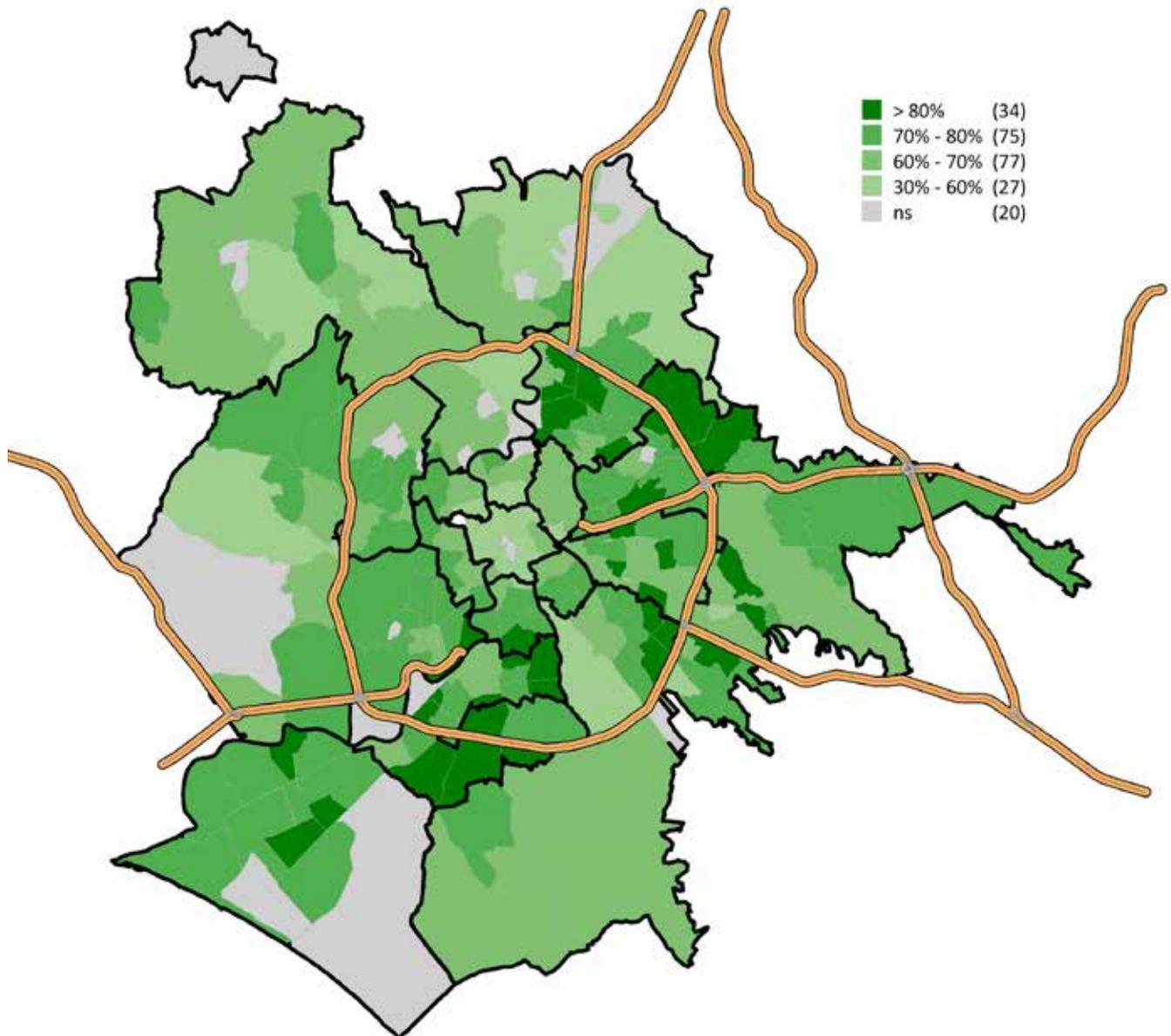


Figura 1.8 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Roma

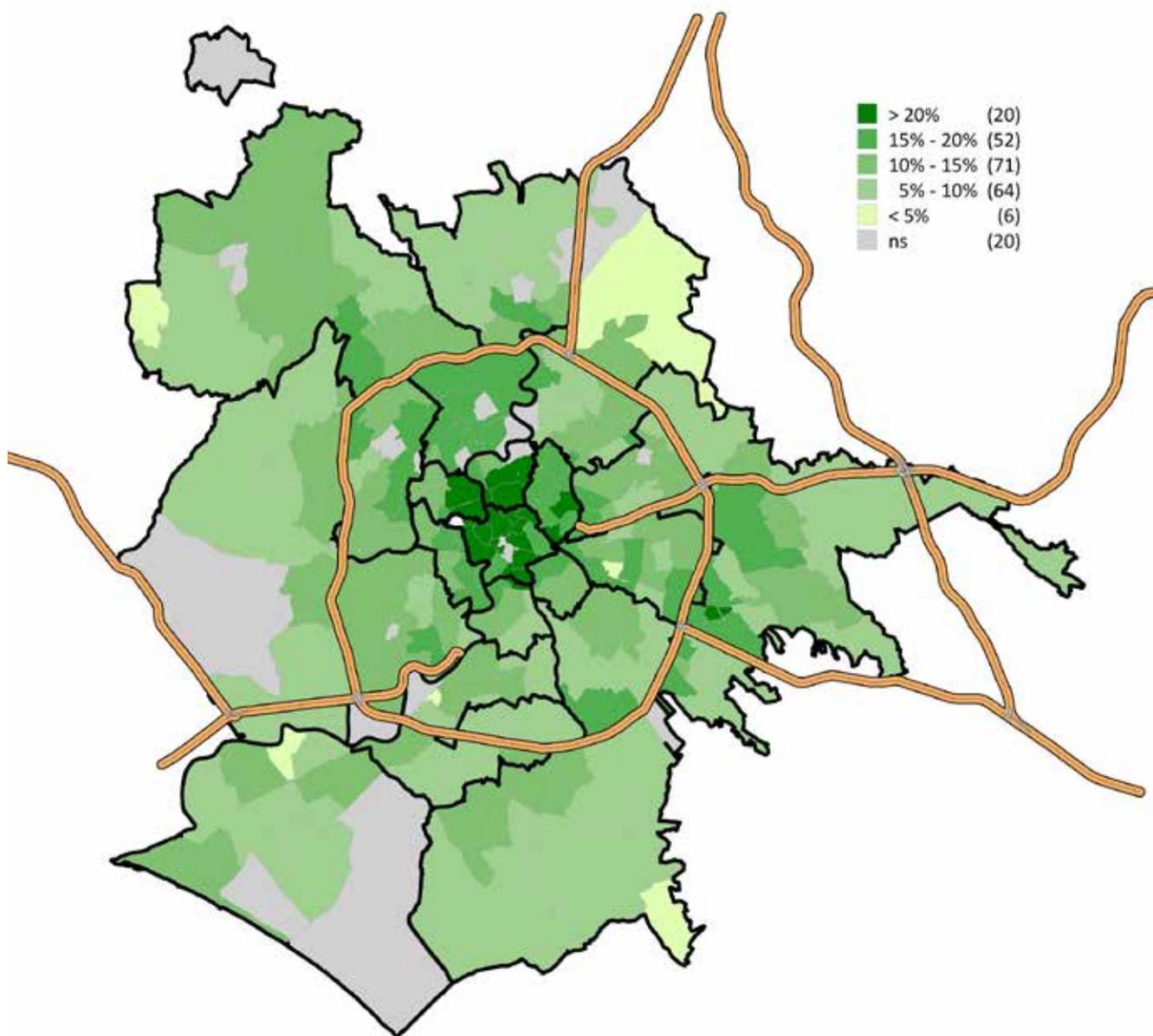
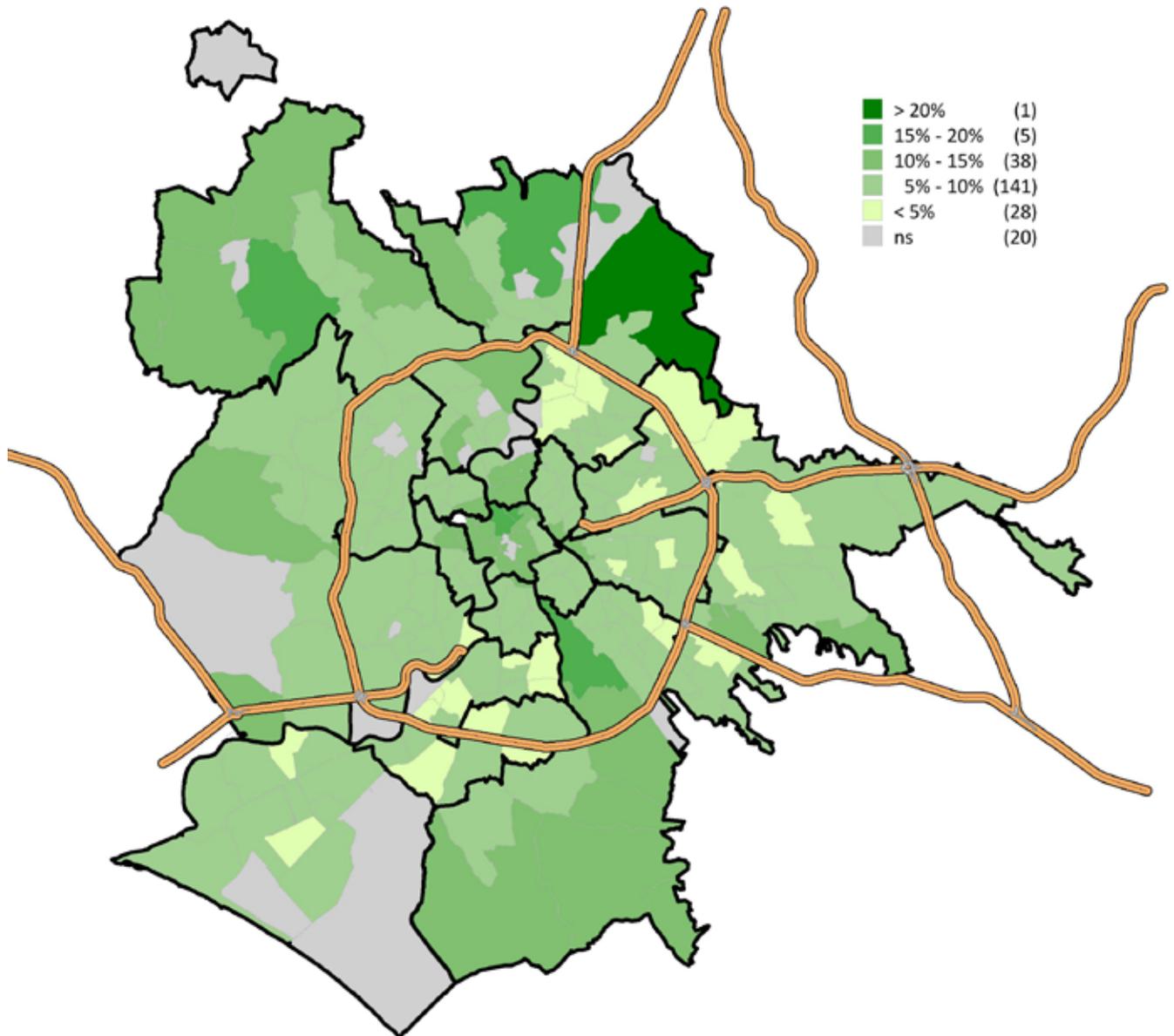


Figura 1.9 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Roma



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 macroaree⁴. 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

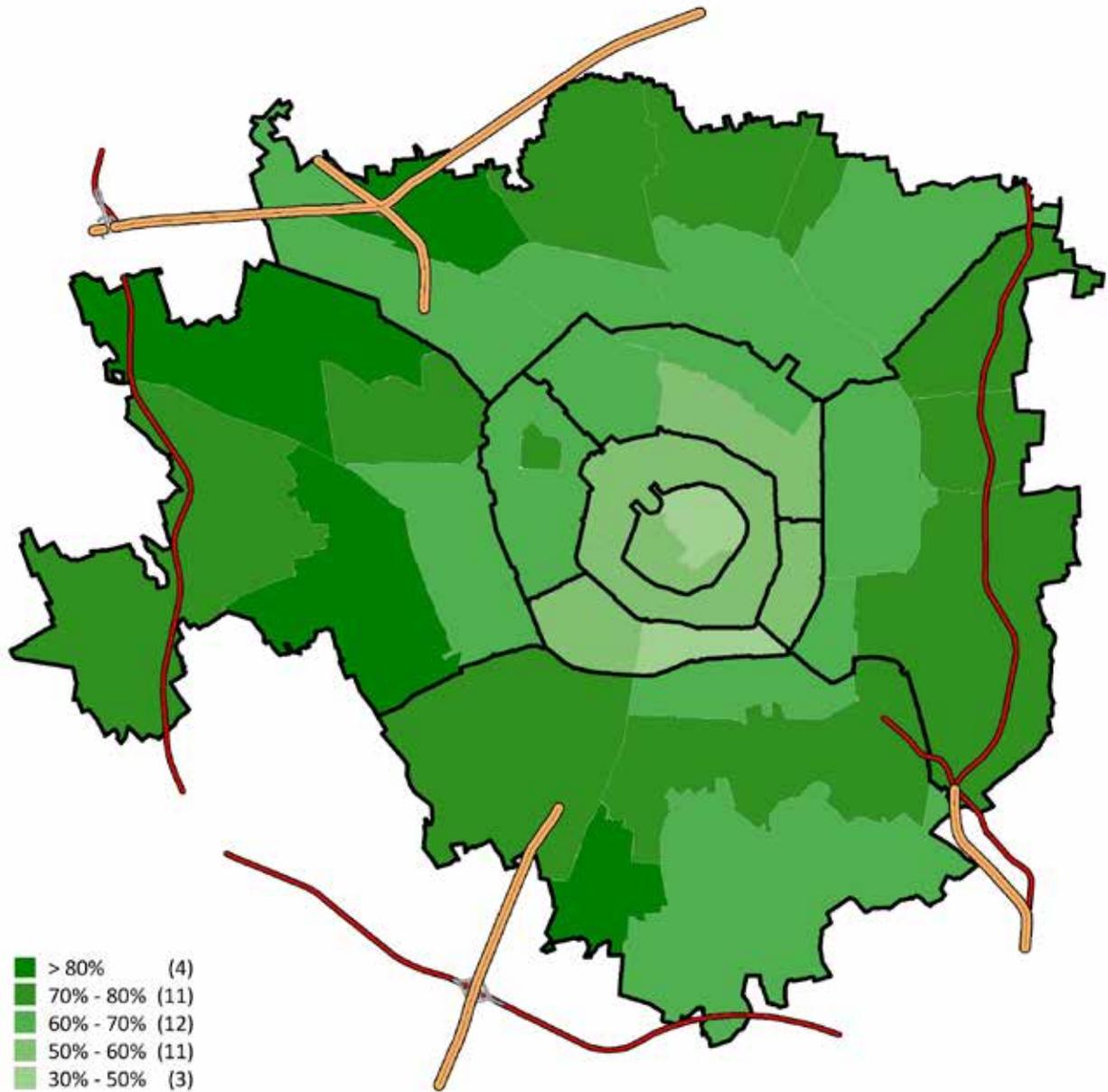


Figura 1.11 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

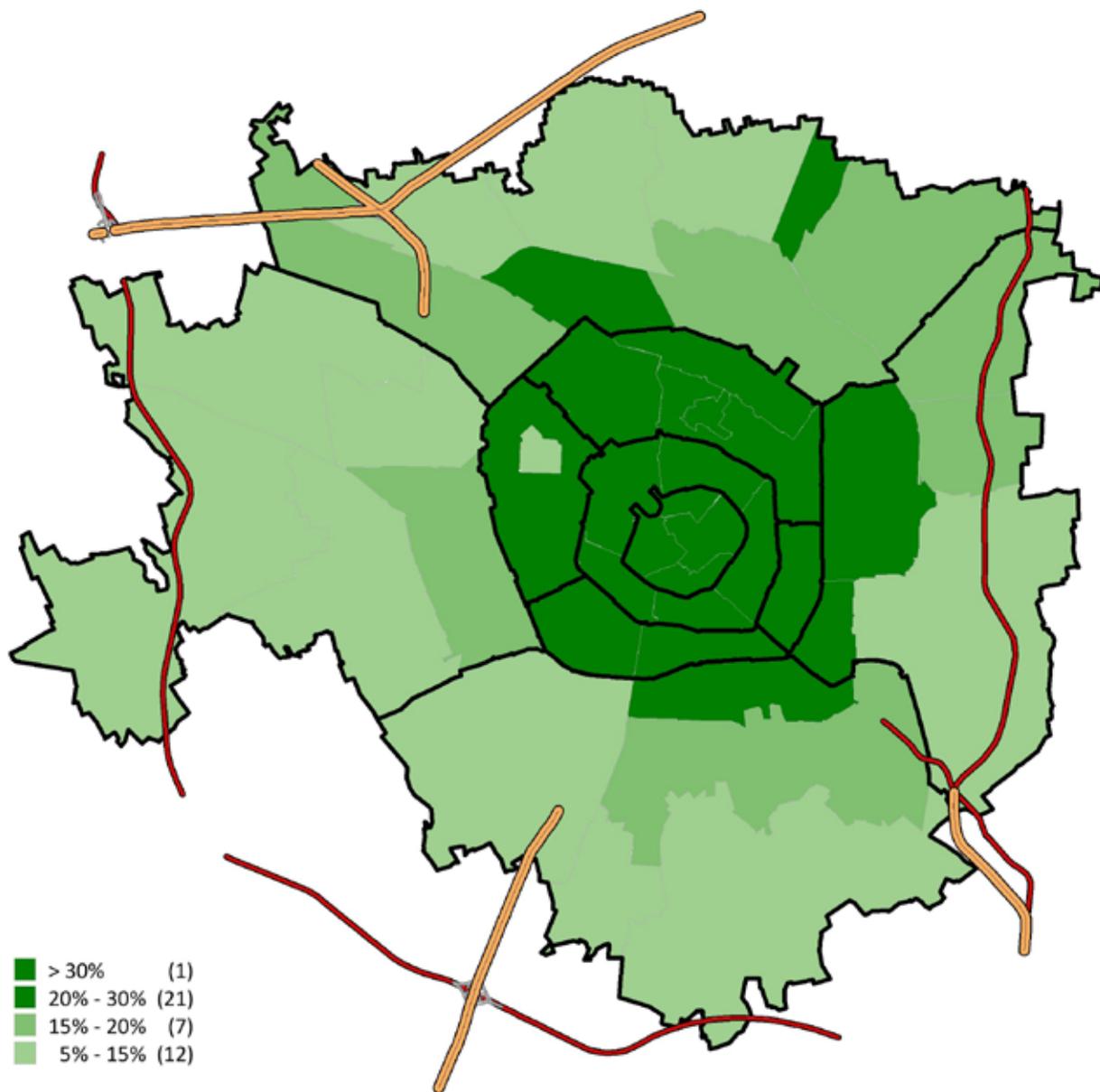
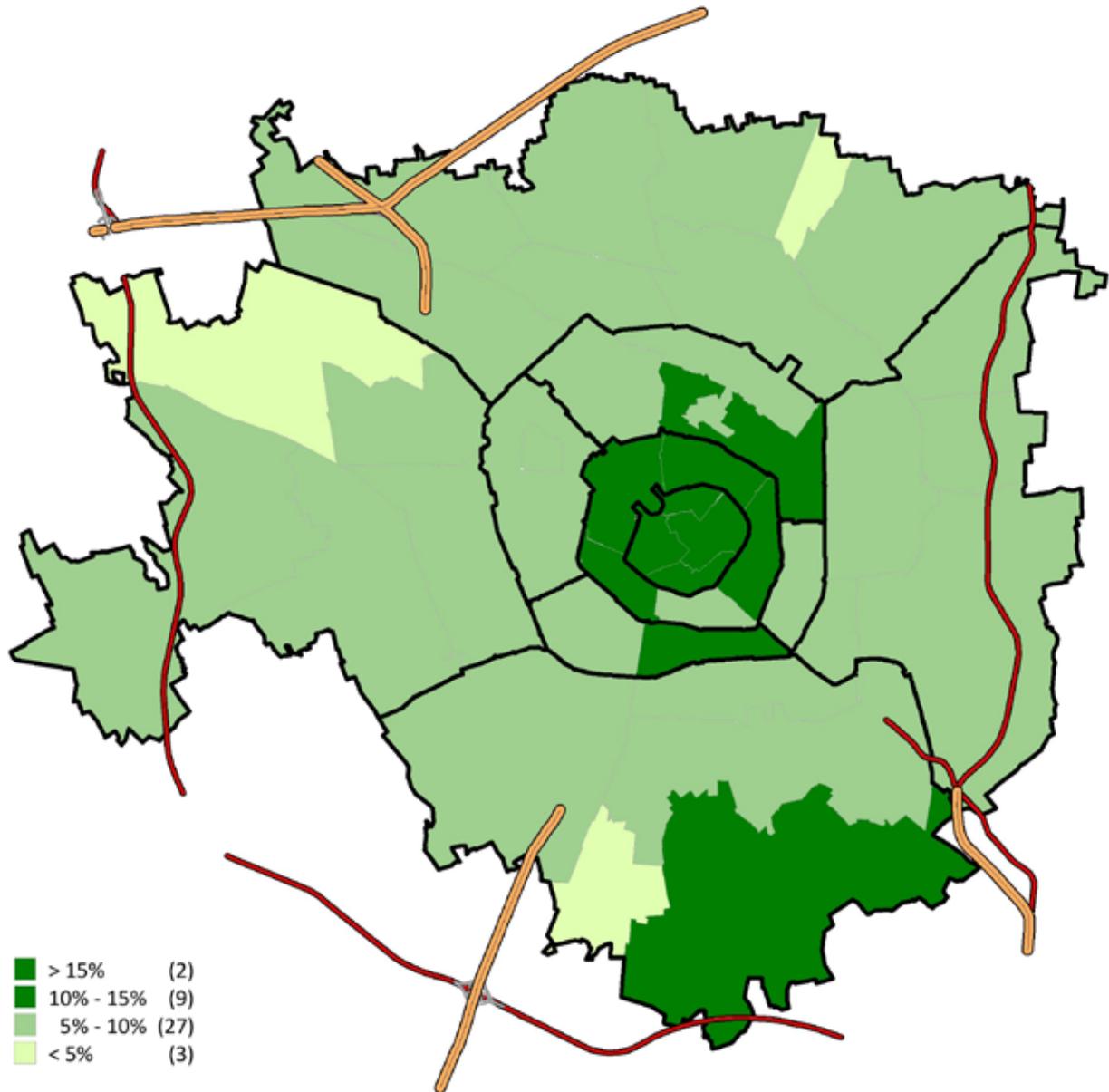


Figura 1.12 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Milano



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 macroaree⁴. 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 locatate 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

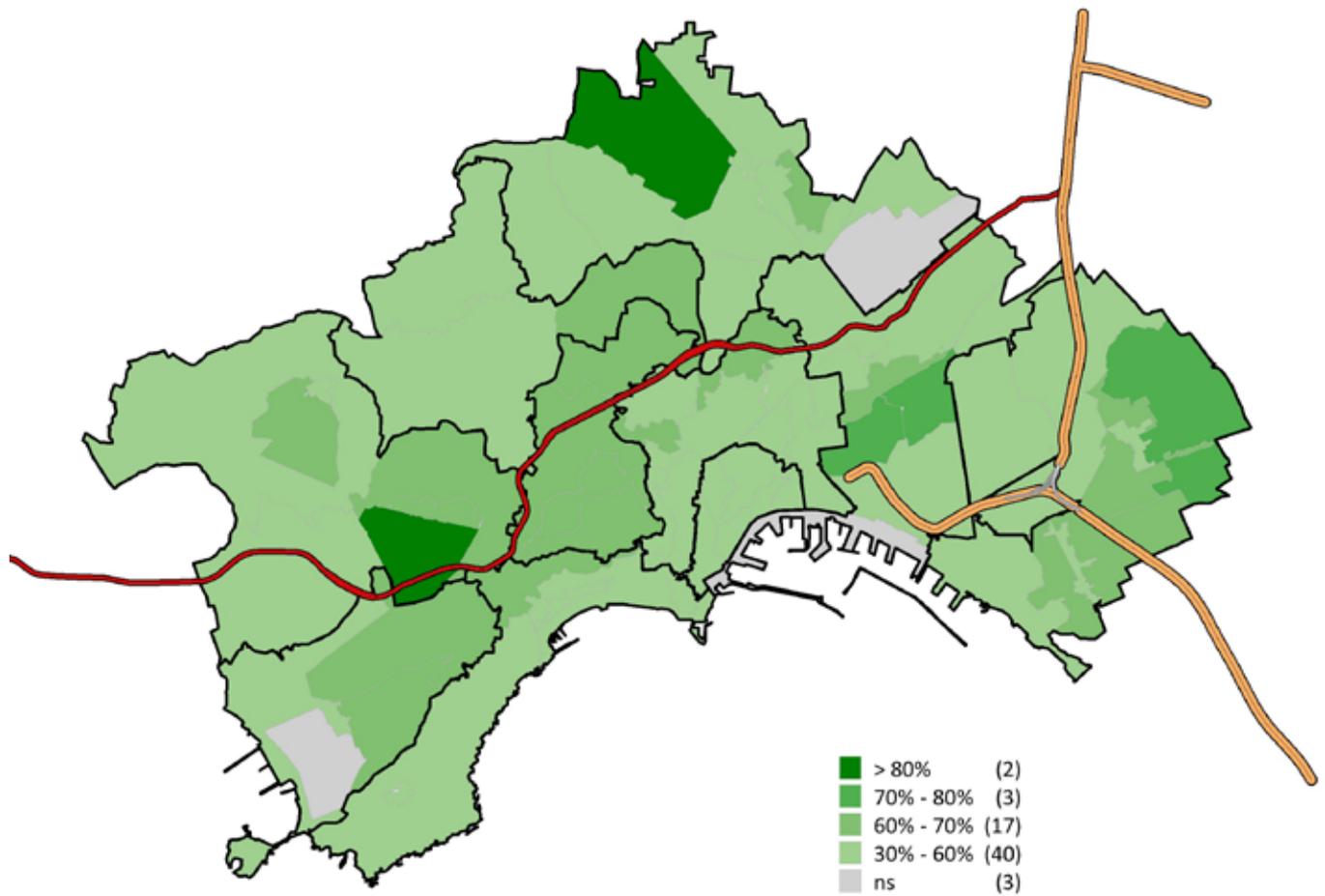


Figura 1.14 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Napoli

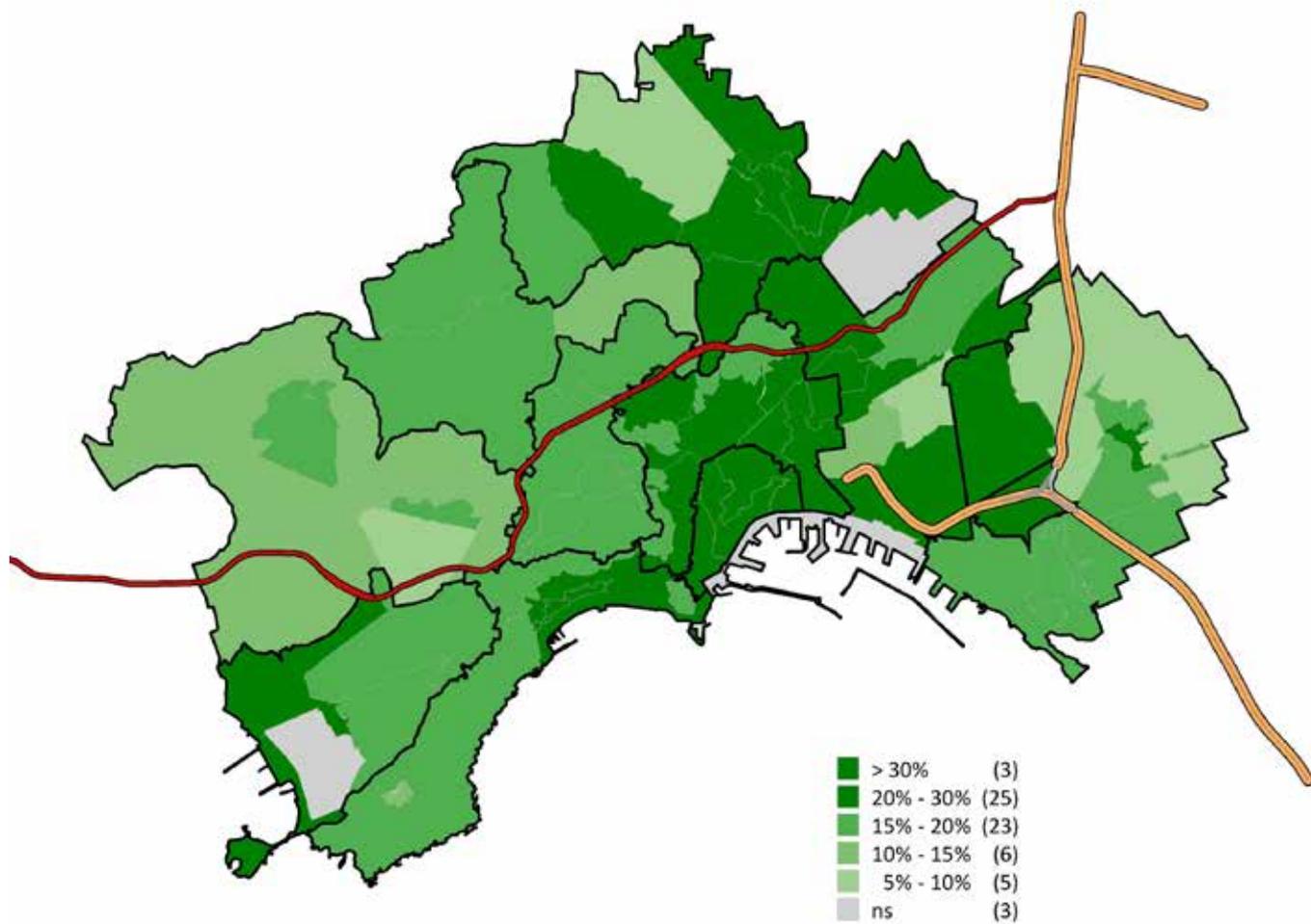
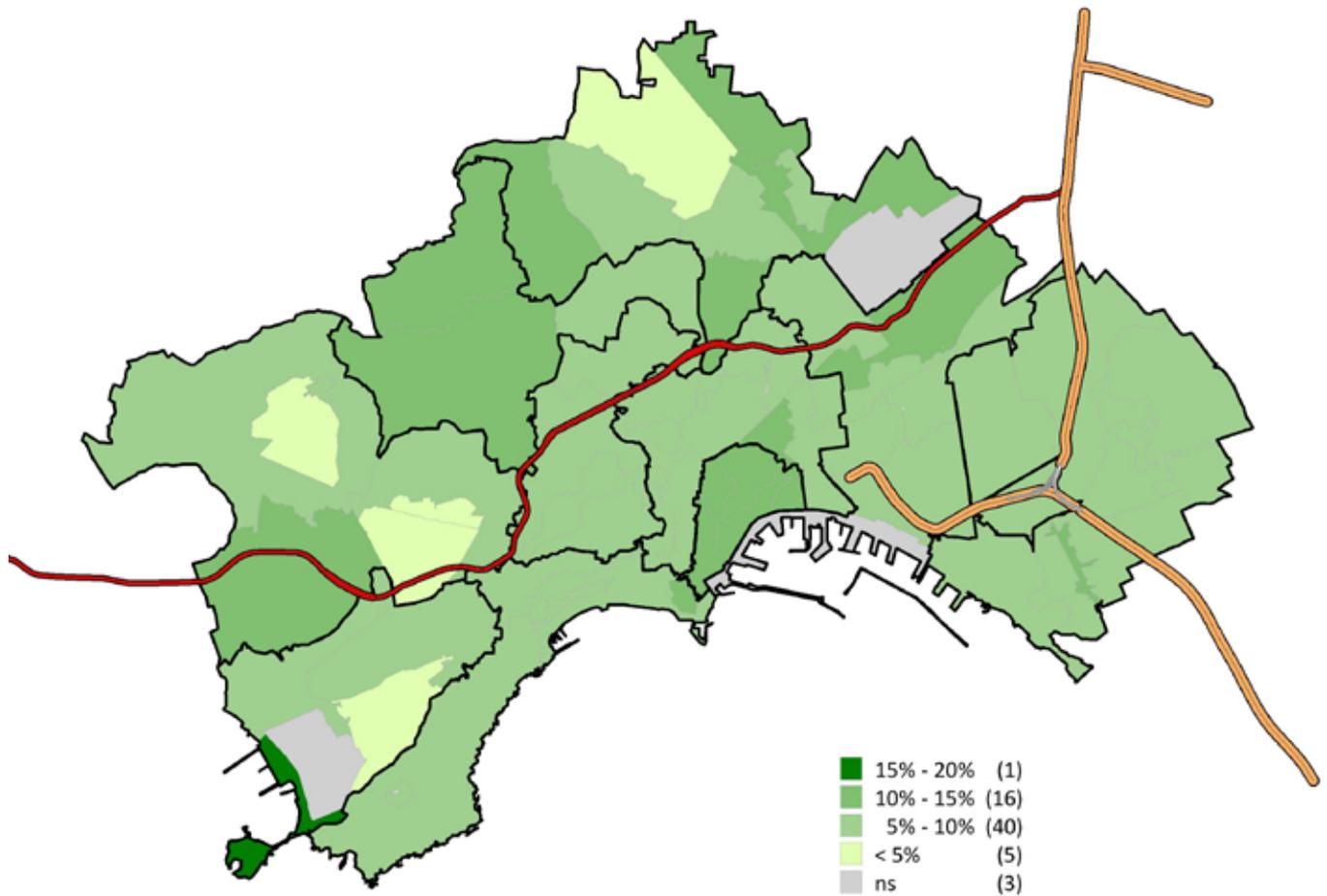


Figura 1.15 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione– Napoli



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%
Totale complessivo	64.411.049	100,0%	36.802.760.761	100,0%

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%
Totale complessivo	57.087.773	100,0%	22.574.010.553	100,0%

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%
Totale complessivo	7.323.276	100,0%	14.228.750.208	100,0%

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%
Totale complessivo	32.192.053	100,0%	15.566.709.235	100,0%

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

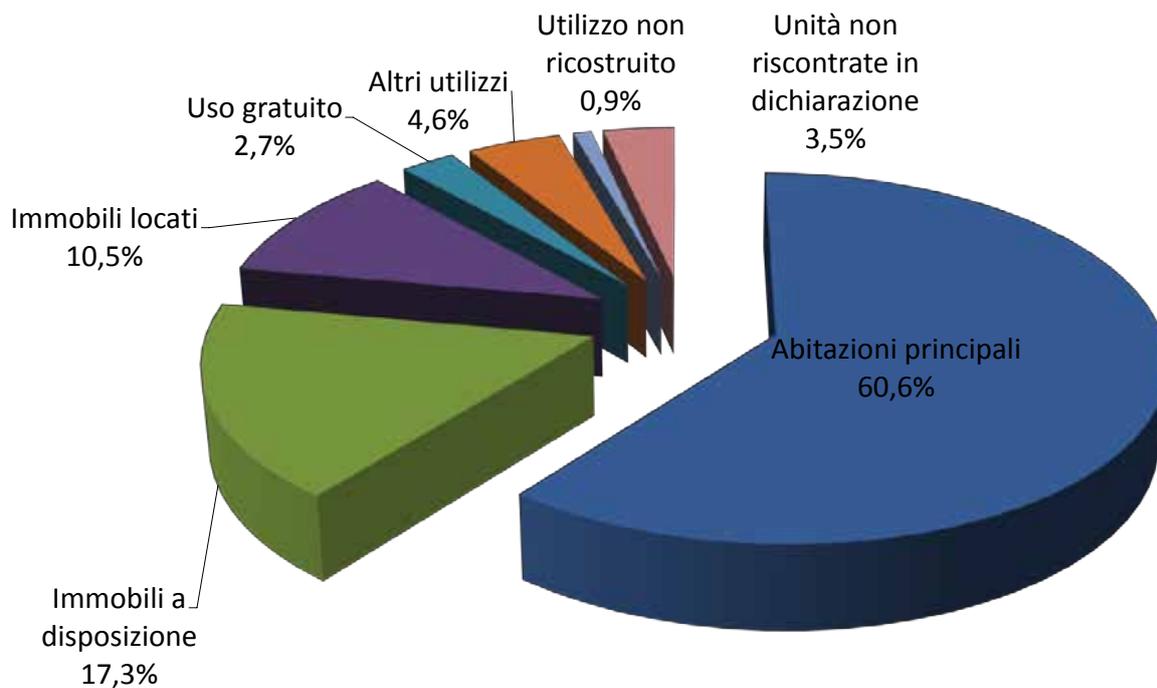


Tabella A1.5 – Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	21.664.270	100,0%	1.969.375.263	100,0%

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

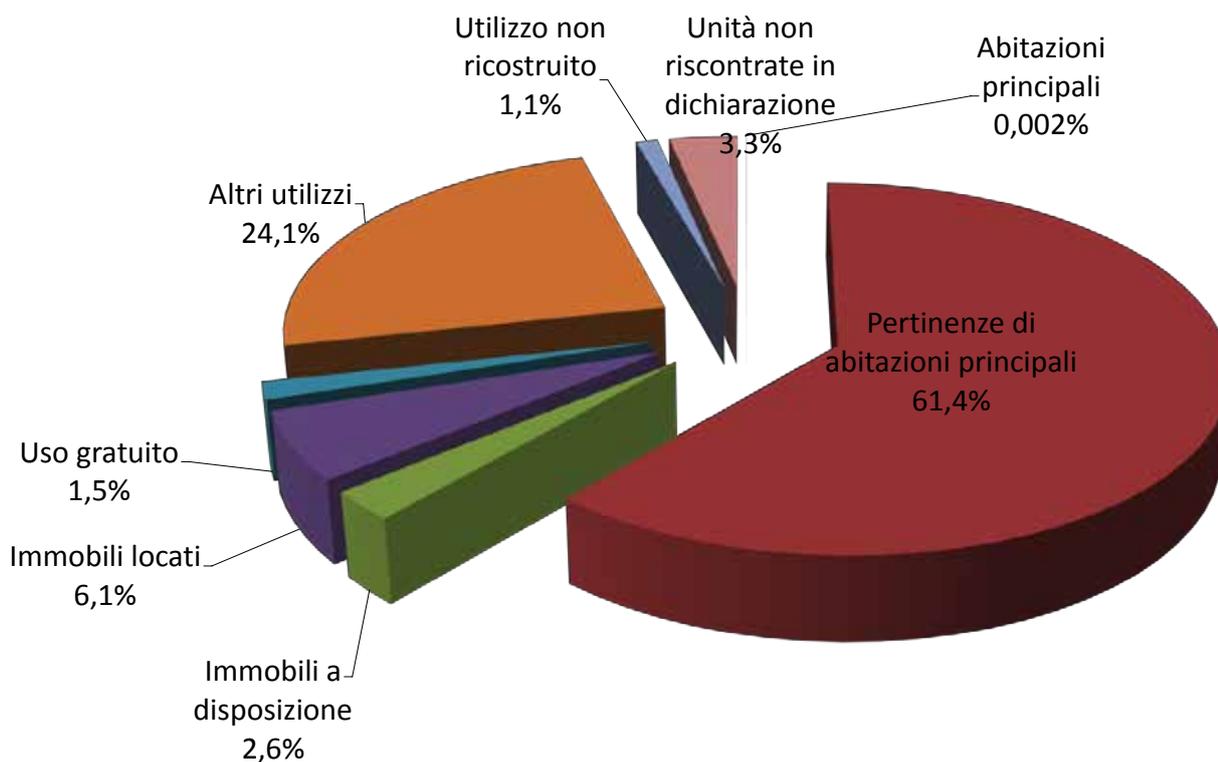


Tabella A1.6 – Totale nazionale - Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Numero	Quota%	Rendita (€)	Negozi e botteghe 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%
Totale complessivo	1.580.312	100,0%	2.281.979.004	100,0%

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

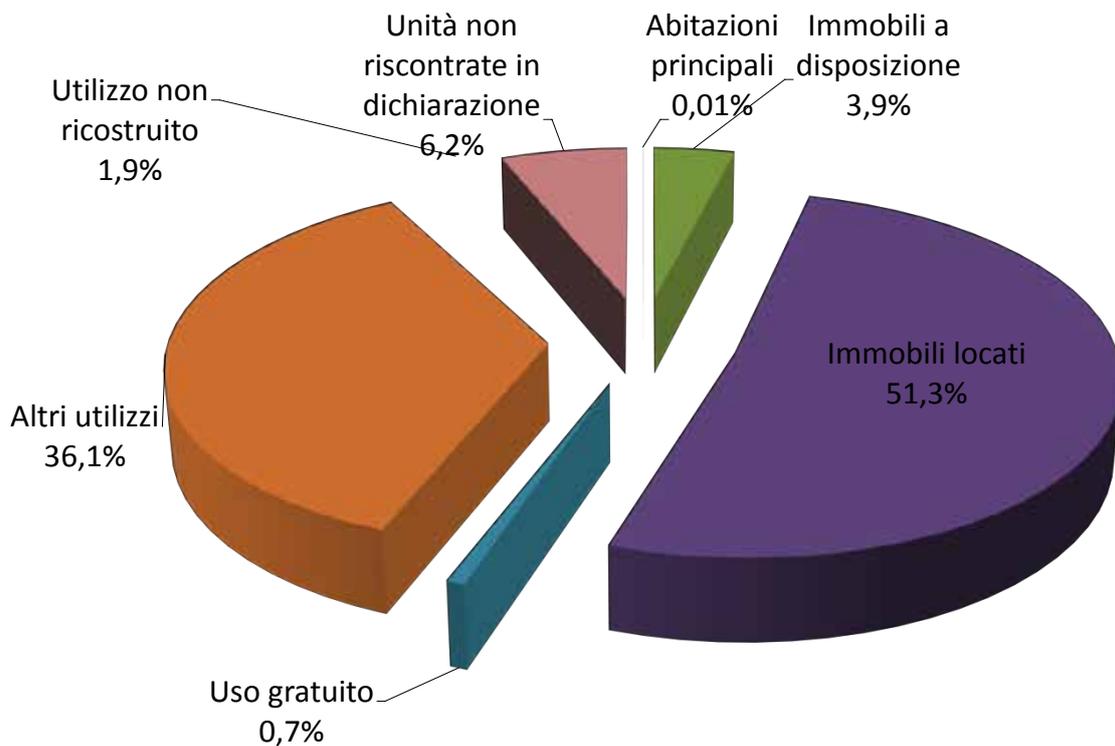


Tabella A1.7 – Totale nazionale - Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2016	Numero	Quota%	Rendita (€)	Uffici e studi privati 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%
Totale complessivo	373.786	100,0%	588.212.702	100,0%

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

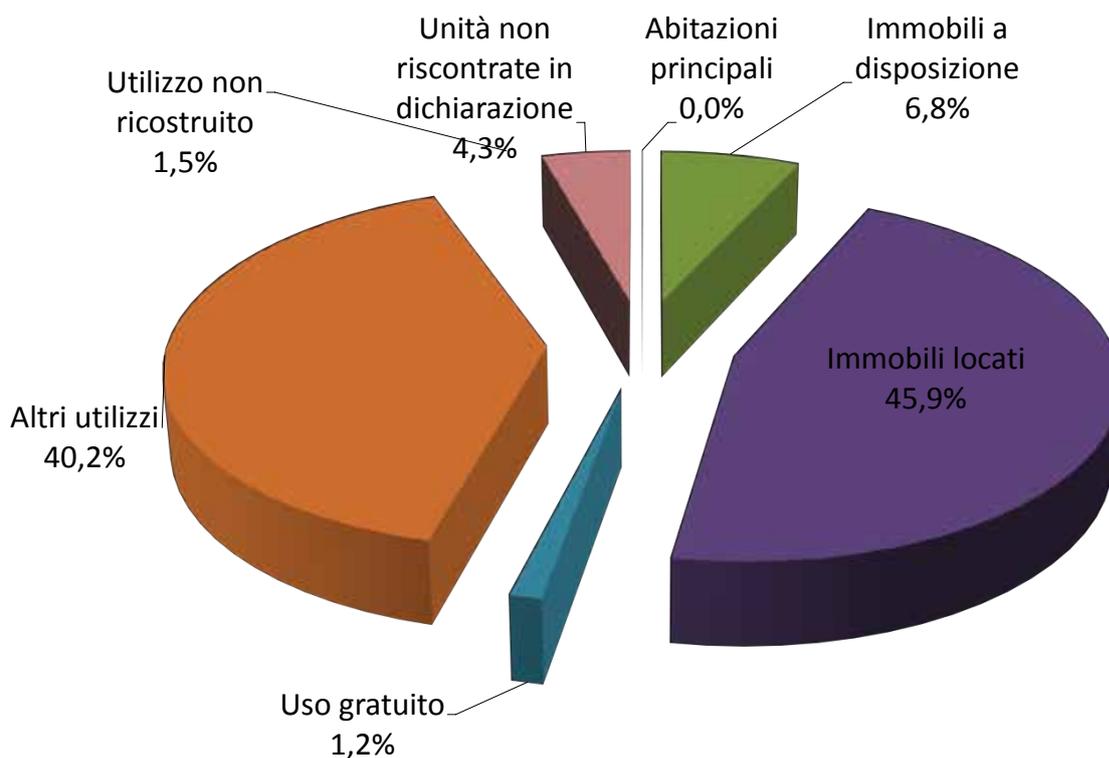


Tabella A1.8 – Totale nazionale - Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	712.368	100,0%	1.878.630.663	100,0%

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

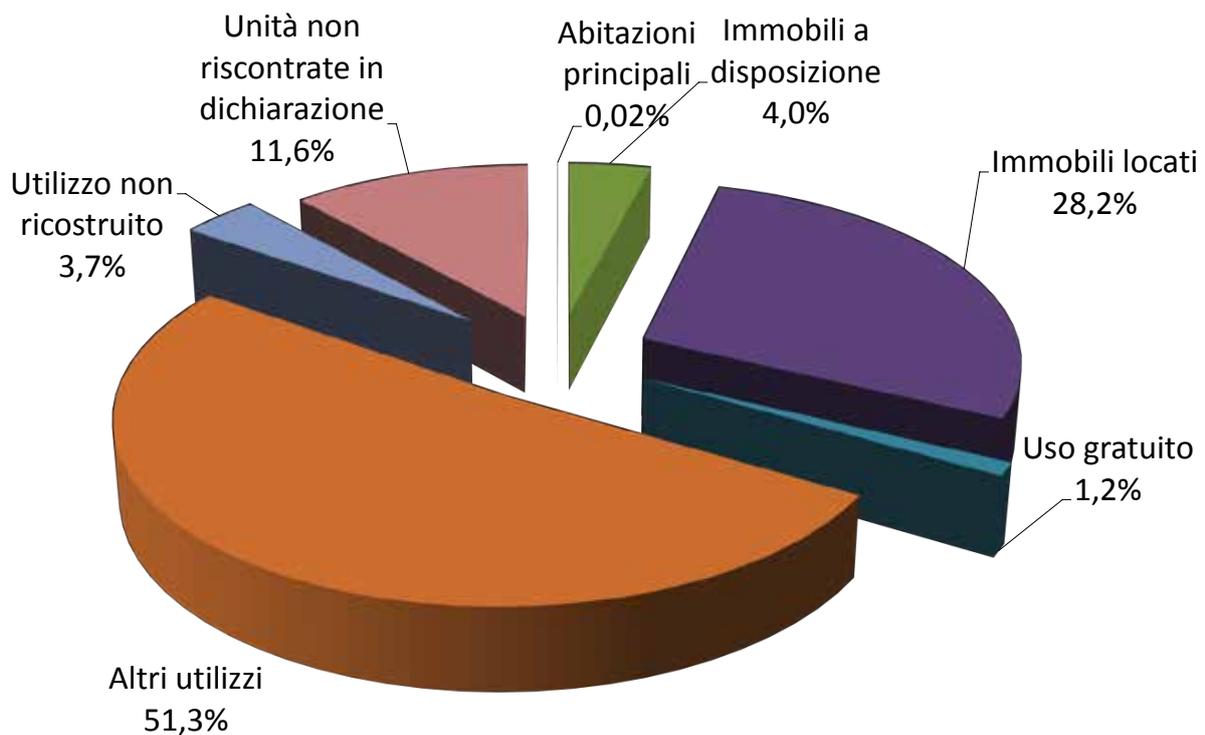


Tabella A1.9 – Totale nazionale - Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	564.984	100,0%	289.103.686	100,0%

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

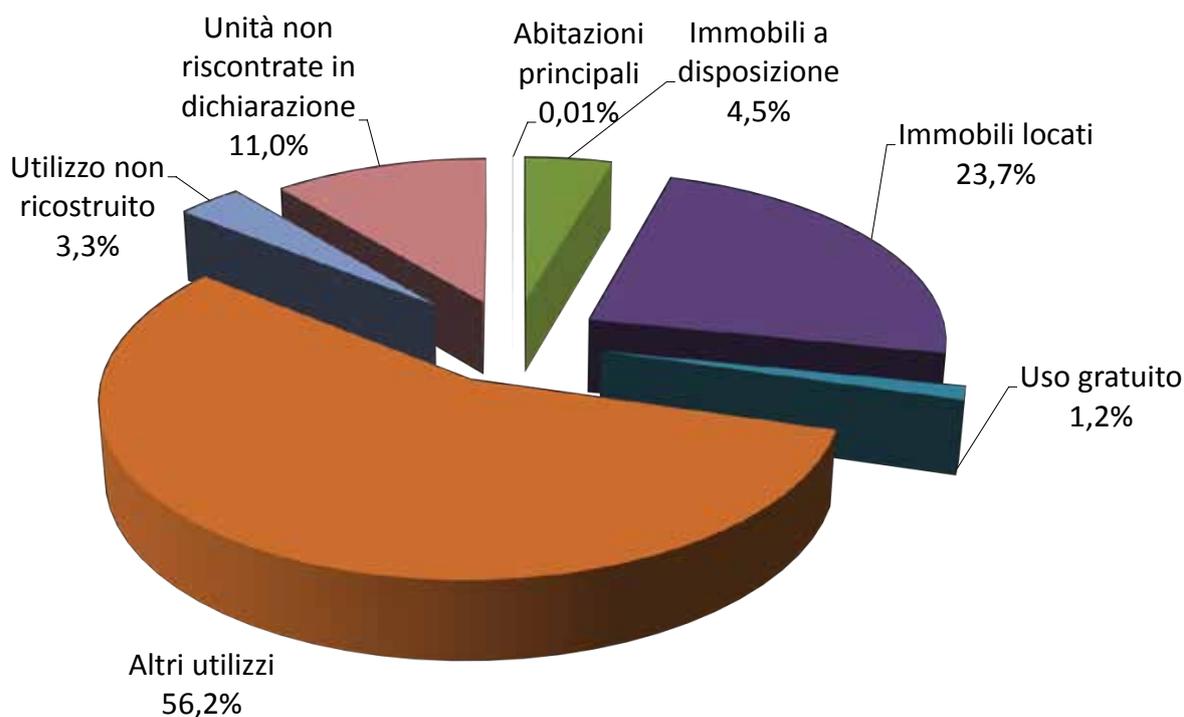


Tabella A1.10 – Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	28.258.502	100,0%	10.864.690.993	100,0%

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

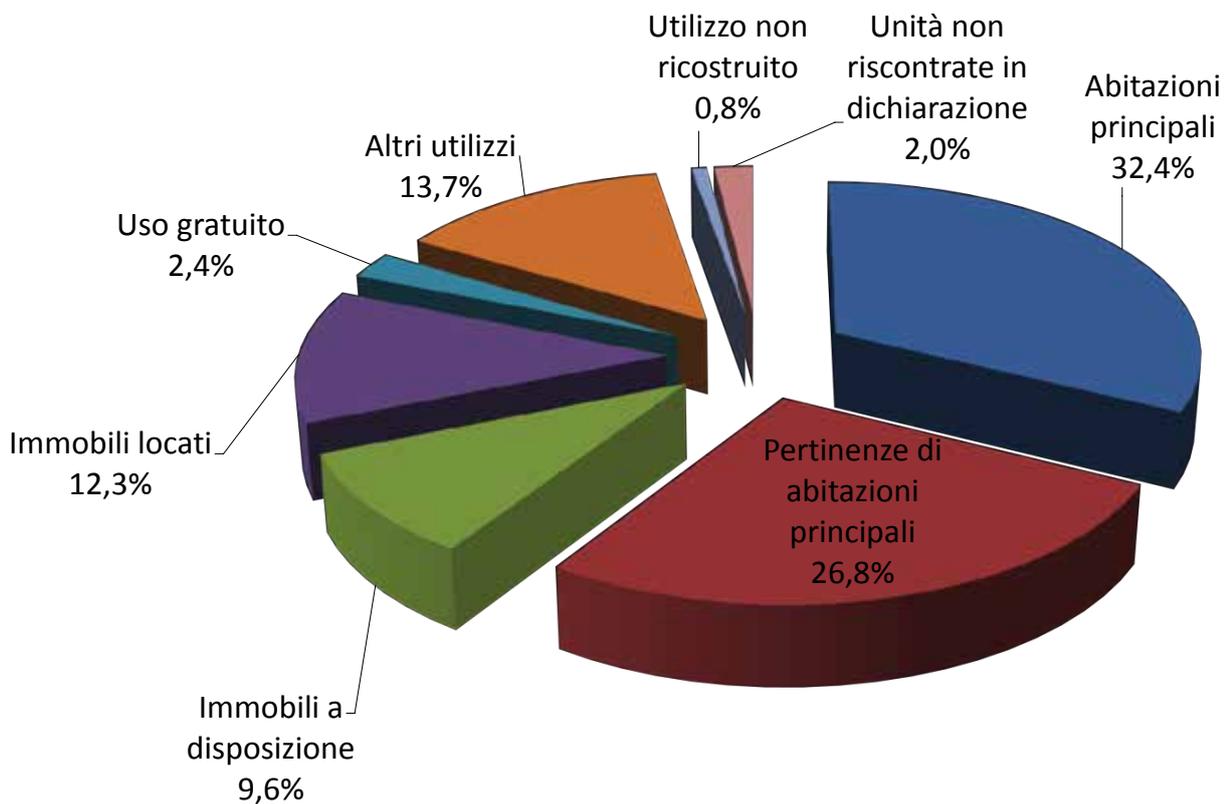


Tabella A1.11 – Italia Centro - Immobili di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	10.695.555	100,0%	5.283.876.646	100,0%

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

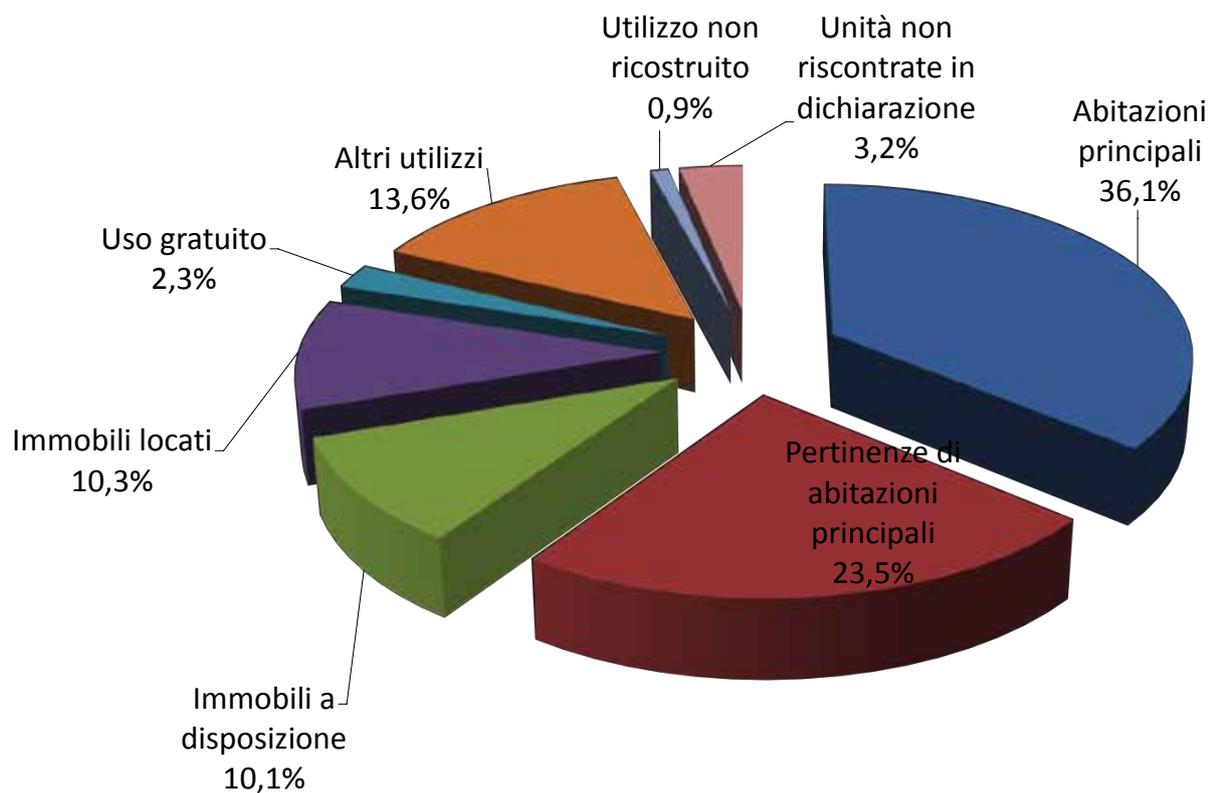


Tabella A1.12 – Italia Sud - Immobili di proprietà di persone fisiche

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%
Totale complessivo	18.133.716	100,0%	6.425.442.914	100,0%

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

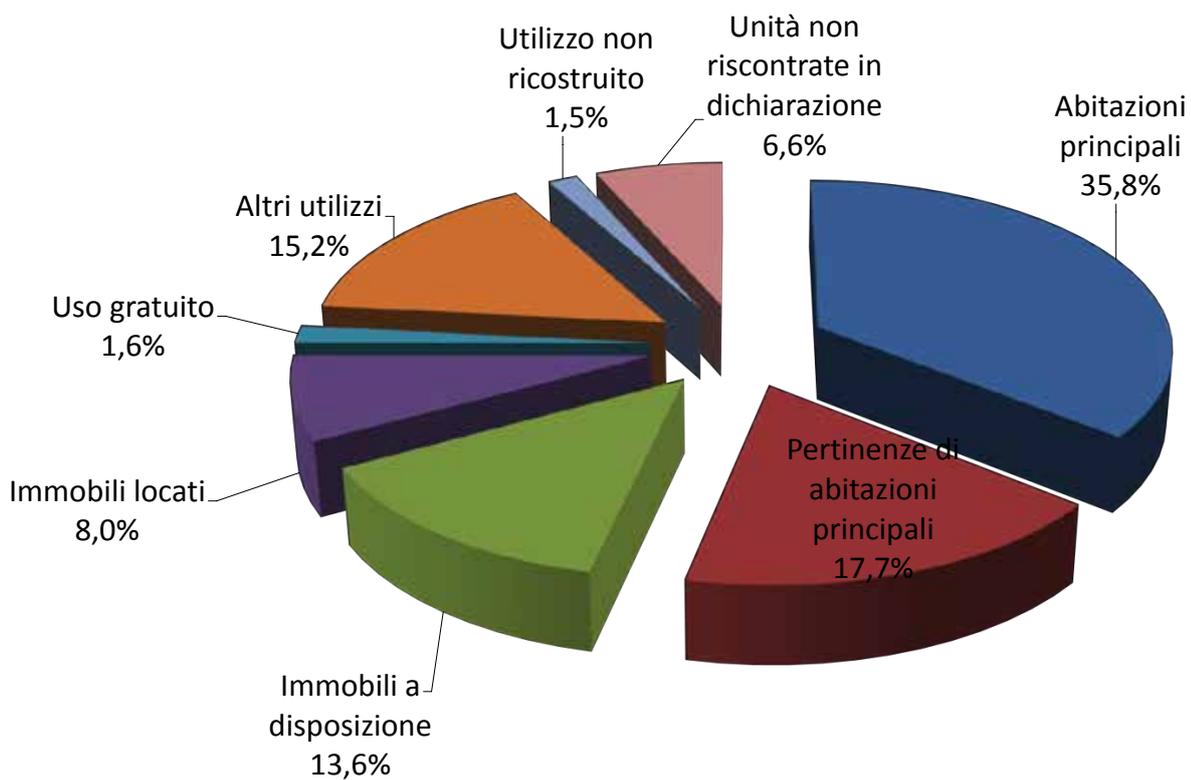


Figura A1.10 – Roma - Macroaree

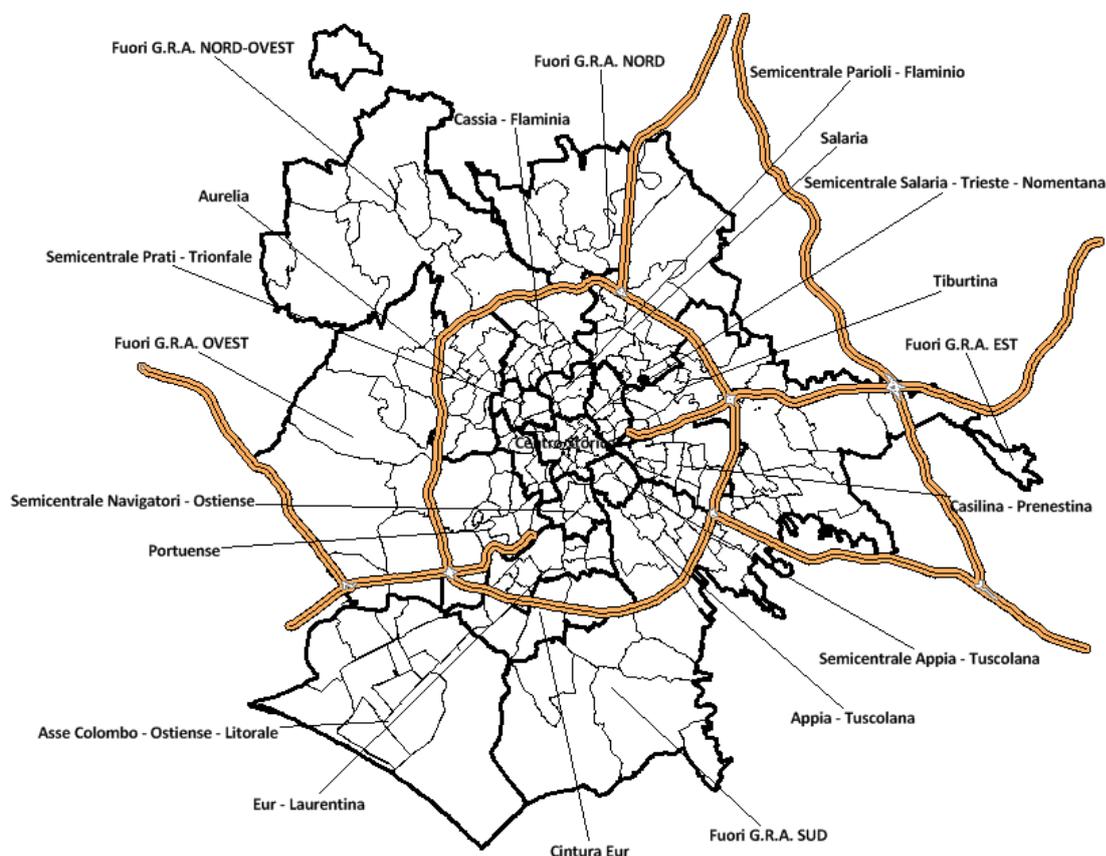


Tabella A1.13 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Roma

anno 2016			
ROMA Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
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%
ROMA	71,2%	13,7%	7,4%

Figura A1.11 – Milano - Macroaree

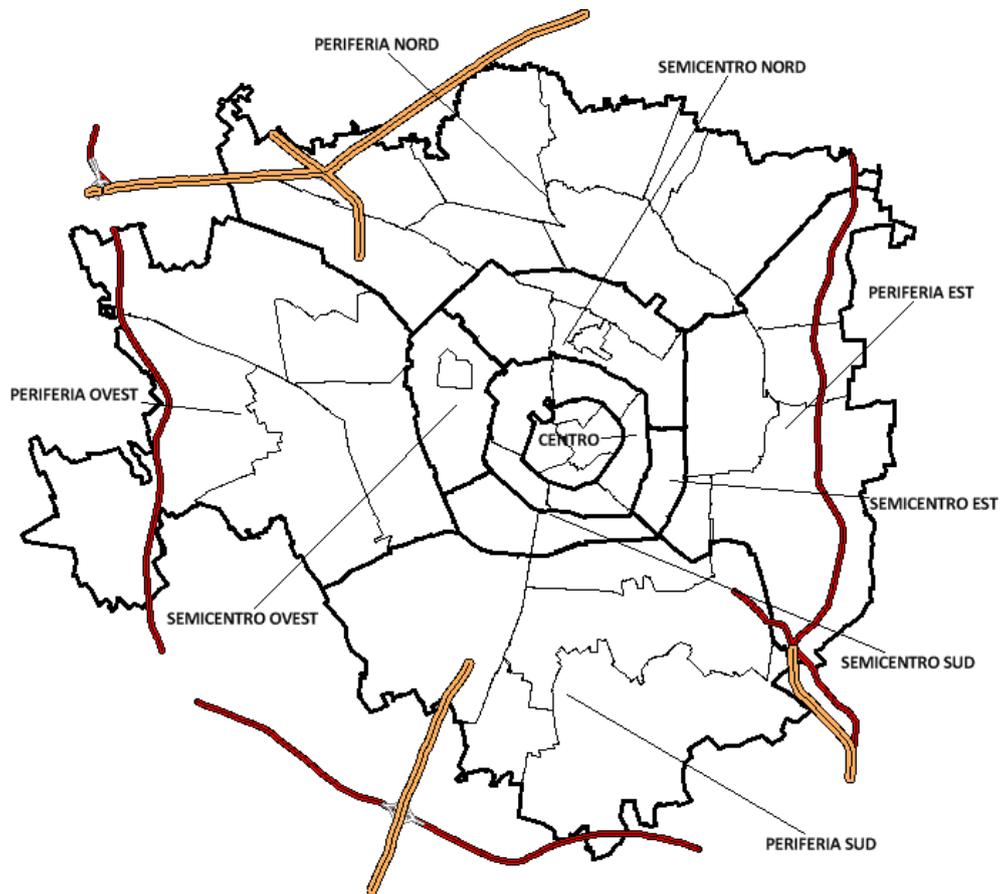


Tabella A1.14 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Milano

anno 2016	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locате	Quota % abitazioni a disposizione
MILANO			
Macroaree			
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%
MILANO	66,1%	19,2%	8,3%

Figura A1.12 – Napoli - Macroaree

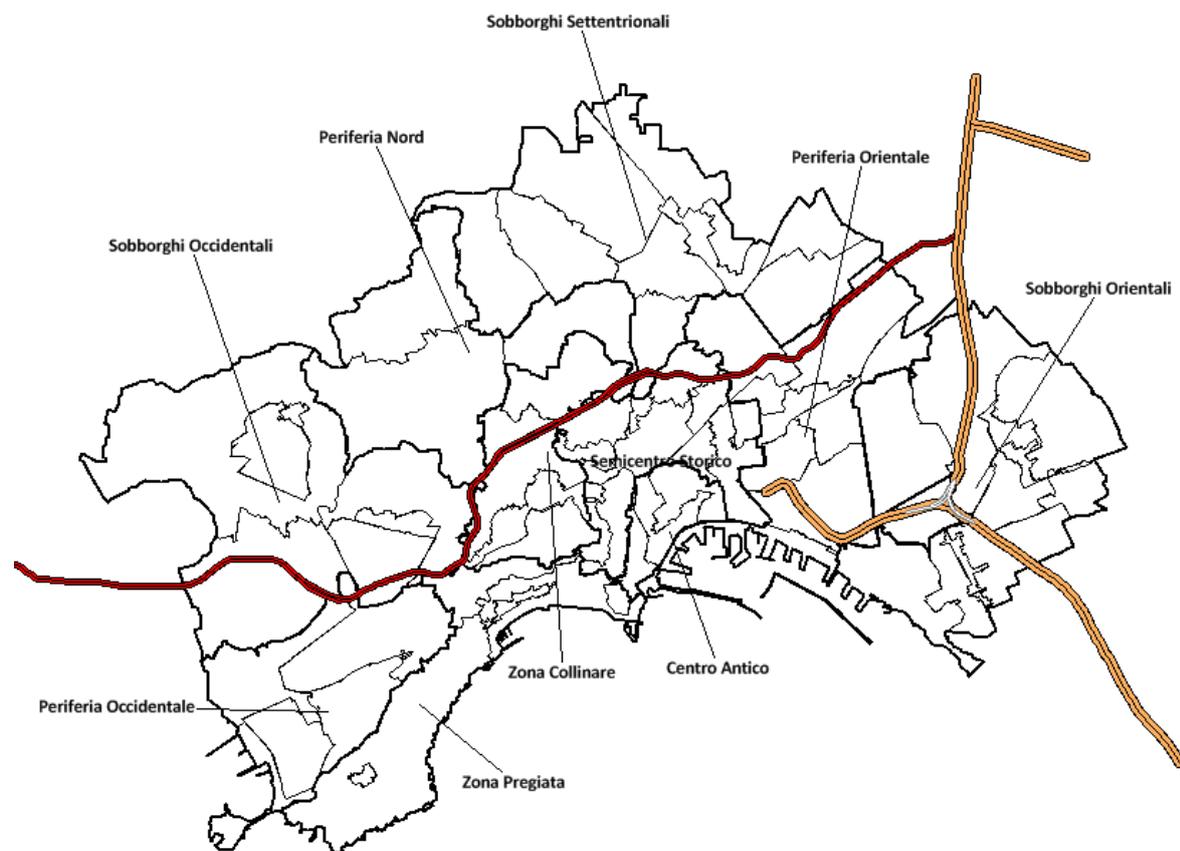


Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Napoli

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%
NAPOLI	58,8%	19,4%	7,8%

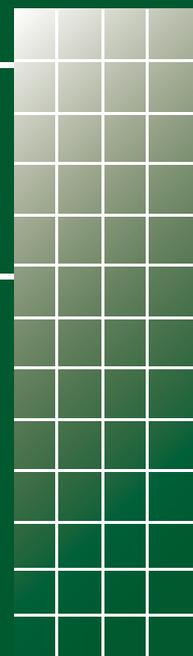
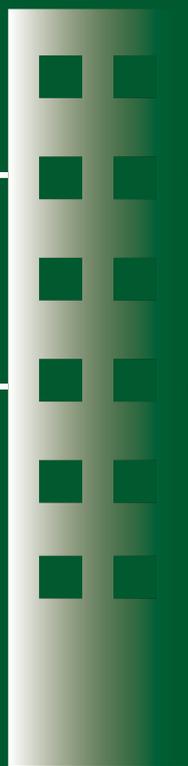
Note al capitolo 1

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ 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.
- ⁴ 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/>



2.

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



2 ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il capitolo che segue è dedicato all'analisi della distribuzione del valore del patrimonio residenziale al 2016 e il confronto rispetto al 2015. L'esame sarà effettuato nel dettaglio delle regioni e un focus particolare riguarderà le città di Roma, Milano e Napoli.

La stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con gli stessi criteri metodologici utilizzati nella scorsa edizione del volume e descritti nella Nota metodologica che qui si riporta (Capitolo 7). È utile ricordare che con questa metodologia di stima si perviene al valore di ciascun immobile basandosi sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), "aggiustate" per tener conto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie di ogni singola unità immobiliare così come riflesse dal classamento attribuito in Catasto. La stima riguarda le abitazioni e le relative unità pertinenziali, principalmente depositi (ad esempio cantine e soffitte) e parcheggi (ad esempio box e posti auto). Per le pertinenze va precisato che i dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per gli scopi che si prefiggono, non permettono di identificare esattamente queste unità essendo queste incluse in alcune categorie catastali insieme ad altre fattispecie (per esempio, il garage per autorimessa e il box sono classificati nello stesso contenitore). Per superare questa criticità, si è adottata operativamente, come meglio specificato nella Nota metodologica al Capitolo 7, una soglia relativa alla dimensione della consistenza per selezionare gli oggetti che con maggiore probabilità sono una pertinenza dell'abitazione.

Il valore del patrimonio abitativo di proprietà delle persone fisiche e dei soggetti non persone fisiche (enti, società, istituzioni, ecc.) oltre che delle pertinenze ammonta complessivamente a 6.004,4 miliardi nel 2016 e a 6.096,9 miliardi di euro nel 2015 (Tabella 2.1).¹

Tabella 2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze

		VSM 2016	VSM 2015	
Persone fisiche (PF)	Abitazioni	5.211,0	5.276,0	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	315,2	316,4	<i>miliardi di €</i>
	Totale	5.526,2	5.592,3	<i>miliardi di €</i>
Persone non fisiche (PNF)	Abitazioni	438,1	462,2	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	40,1	42,3	<i>miliardi di €</i>
	Totale	478,3	504,5	<i>miliardi di €</i>
Totale Patrimonio Abitativo	Abitazioni	5.649,1	5.738,2	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	355,3	358,6	<i>miliardi di €</i>
	Totale	6.004,4	6.096,9	<i>miliardi di €</i>

2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)

2.1.1 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ED ALTRE VARIABILI ECONOMICHE

Il valore del patrimonio abitativo si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche che ne detengono una quota superiore al 90%. La ripartizione per aree geografiche evidenzia una concentrazione al Nord che rappresenta poco meno del 50% del totale del valore residenziale nazionale, mentre il restante 50% è diviso tra l'area del Centro e l'area del Sud e delle Isole. Rispetto al 2015, la distribuzione dei valori rimane sostanzialmente invariata (Tabella A2.1 nell'Appendice statistica alla fine del capitolo).

In termini assoluti, la distribuzione territoriale del valore complessivo del patrimonio residenziale (abitazioni e pertinenze), indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, individua nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 1.006,2 e 761,8 miliardi di euro, le Regioni più "ricche". Inoltre, i valori delle abitazioni di proprietà di PNF più elevati si rilevano in Lombardia e Lazio; rispetto al totale nazionale tali valori superano il 15% (Tabella 2.2).

Tabella 2.2 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali

anno 2016		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	242,0	93,8%	16,0	6,2%	14,1	88,1%	1,9	11,9%
	Lombardia	830,1	89,7%	95,6	10,3%	69,7	86,5%	10,9	13,5%
	Piemonte	344,1	92,5%	28,1	7,5%	25,5	90,4%	2,7	9,6%
	Valle d'Aosta	23,3	92,6%	1,9	7,4%	2,1	88,3%	0,3	11,7%
Nord Ovest Totale		1.439,6	91,0%	141,5	9,0%	111,4	87,6%	15,8	12,4%
Nord Est	Emilia-Romagna	402,2	93,5%	28,2	6,5%	33,7	91,5%	3,1	8,5%
	Friuli- Venezia Giulia	94,9	93,0%	7,1	7,0%	6,0	89,8%	0,7	10,2%
	Trentino-Alto Adige	173,2	90,8%	17,6	9,2%	11,1	84,7%	2,0	15,3%
	Veneto	448,3	93,4%	31,7	6,6%	34,9	90,8%	3,5	9,2%
Nord Est Totale		1.118,6	93,0%	84,6	7,0%	85,7	90,1%	9,4	9,9%
Centro	Lazio	644,3	89,1%	78,6	10,9%	32,3	83,2%	6,5	16,8%
	Marche	127,8	95,3%	6,3	4,7%	8,1	93,1%	0,6	6,9%
	Toscana	434,6	92,8%	33,8	7,2%	22,8	91,7%	2,1	8,3%
	Umbria	64,9	94,0%	4,1	6,0%	4,7	92,3%	0,4	7,7%
Centro Totale		1.271,6	91,2%	122,8	8,8%	68,0	87,6%	9,6	12,4%
Sud	Abruzzo	96,2	94,5%	5,6	5,5%	5,4	91,7%	0,5	8,3%
	Basilicata	28,5	94,0%	1,8	6,0%	1,5	92,1%	0,1	7,9%
	Calabria	105,6	94,4%	6,3	5,6%	2,5	91,3%	0,2	8,7%
	Campania	416,0	92,6%	33,3	7,4%	12,7	87,4%	1,8	12,6%
	Molise	17,7	95,3%	0,9	4,7%	1,1	93,2%	0,1	6,8%
	Puglia	255,9	94,8%	14,0	5,2%	12,3	91,6%	1,1	8,4%
Sud Totale		920,0	93,7%	62,0	6,3%	35,6	90,1%	3,9	9,9%
Isole	Sardegna	146,1	92,5%	11,9	7,5%	3,8	83,5%	0,7	16,5%
	Sicilia	315,2	95,3%	15,4	4,7%	10,7	93,6%	0,7	6,4%
Isole Totale		461,2	94,4%	27,3	5,6%	14,5	90,8%	1,5	9,2%
Italia		5.211,0	92,2%	438,1	7,8%	315,2	88,7%	40,1	11,3%

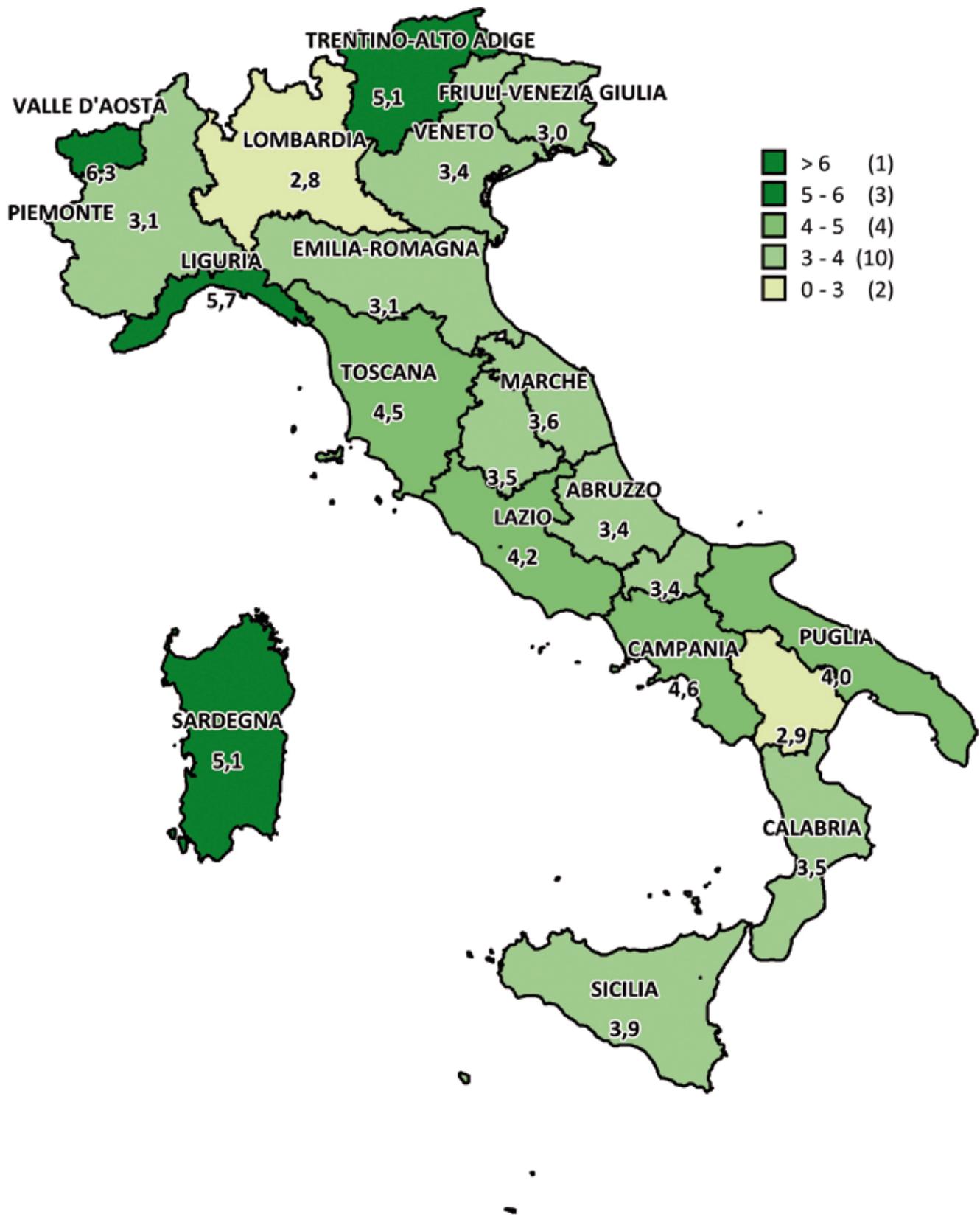
Rapportando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2016 (Tabella 2.3 e Figura 2.1), si ottiene una misura standard che consente di osservare la variabilità del rapporto tra le diverse Regioni. A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 3,6 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 6,2 volte il PIL regionale), in Liguria (5,6 volte) ed in Trentino-Alto Adige (5 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia (2,7 volte), in Basilicata (2,8 volte), in Friuli Venezia Giulia (2,9 volte) e in Emilia-Romagna (3 volte).

Tabella 2.3 – Stima del valore (VSM) del patrimonio residenziale complessivo e in rapporto al PIL – Dati regionali

anno 2016		Valore complessivo abitazioni		Valore complessivo pertinenze		Valore complessivo residenziale		PIL 2016* (mld €)	Valore res. / PIL
Area territoriale	Regione	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %		
Nord Ovest	Liguria	258,0	4,6%	16,0	4,5%	274,1	4,6%	48,7	5,6
	Lombardia	925,7	16,4%	80,5	22,7%	1.006,2	16,8%	368,6	2,7
	Piemonte	372,2	6,6%	28,2	7,9%	400,5	6,7%	129,7	3,1
	Valle d'Aosta	25,2	0,4%	2,3	0,7%	27,5	0,5%	4,4	6,2
Nord Ovest Totale		1.581,1	28,0%	127,1	35,8%	1.708,2	28,4%	551,4	3,1
Nord Est	Emilia-Romagna	430,4	7,6%	36,8	10,4%	467,2	7,8%	153,9	3,0
	Friuli- Venezia Giulia	102,0	1,8%	6,7	1,9%	108,7	1,8%	37,0	2,9
	Trentino-Alto Adige	190,8	3,4%	13,1	3,7%	203,9	3,4%	41,0	5,0
	Veneto	480,0	8,5%	38,4	10,8%	518,4	8,6%	155,8	3,3
Nord Est Totale		1.203,1	21,3%	95,1	26,8%	1.298,2	21,6%	387,8	3,3
Centro	Lazio	722,9	12,8%	38,9	10,9%	761,8	12,7%	186,5	4,1
	Marche	134,0	2,4%	8,8	2,5%	142,8	2,4%	40,7	3,5
	Toscana	468,4	8,3%	24,9	7,0%	493,4	8,2%	112,5	4,4
	Umbria	69,0	1,2%	5,1	1,4%	74,1	1,2%	21,2	3,5
Centro Totale		1.394,4	24,7%	77,6	21,9%	1.472,0	24,5%	360,9	4,1
Sud	Abruzzo	101,8	1,8%	5,9	1,7%	107,7	1,8%	31,7	3,4
	Basilicata	30,4	0,5%	1,6	0,5%	32,0	0,5%	11,6	2,8
	Calabria	111,9	2,0%	2,8	0,8%	114,7	1,9%	32,8	3,5
	Campania	449,4	8,0%	14,6	4,1%	463,9	7,7%	106,5	4,4
	Molise	18,6	0,3%	1,2	0,3%	19,8	0,3%	6,1	3,2
	Puglia	269,9	4,8%	13,4	3,8%	283,3	4,7%	70,8	4,0
Sud Totale		982,0	17,4%	39,4	11,1%	1.021,4	17,0%	259,4	3,9
Isole	Sardegna	157,9	2,8%	4,5	1,3%	162,5	2,7%	33,2	4,9
	Sicilia	330,6	5,9%	11,4	3,2%	342,0	5,7%	86,7	3,9
Isole Totale		488,5	8,6%	16,0	4,5%	504,5	8,4%	120,0	4,2
Italia		5.649,1	100%	355,3	100%	6.004,4	100%	1.680,5	3,6

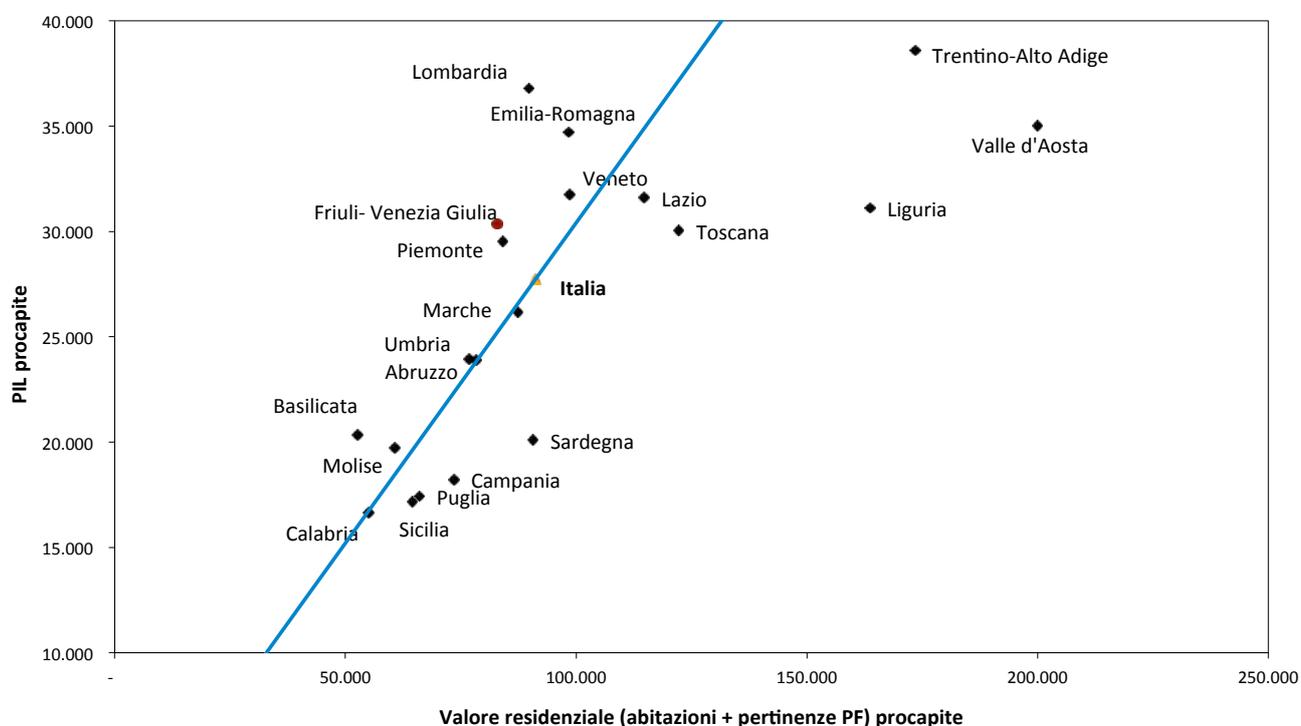
* PIL nazionale 2016 fonte ISTAT

Figura 2.1 – Indice del valore residenziale in rapporto al PIL



La Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale pro-capite delle PF in ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL procapite regionale. L'anno di riferimento è il 2016. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL procapite ed il valore del patrimonio residenziale procapite, si visualizzano i forti scostamenti esistenti tra le diverse Regioni. La retta di regressione individua – come ci si attendeva – una relazione positiva tra valore del patrimonio abitativo e PIL regionale, essendo il primo uno degli indicatori principali della ricchezza a livello locale. D'altro canto, la distanza perpendicolare del punto relativo a ciascuna Regione rispetto alla retta di regressione, indica, intuitivamente, quanto sul sistema economico-sociale di ciascun territorio pesi, rispetto alla media teorica, lo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che lo sviluppo della attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione, su posizioni assai lontane, si trovano territori quali il Trentino Alto-Adige, la Valle d'Aosta, la Liguria, in cui la vocazione turistica, da cui trae alimento la rendita fondiaria, è assai spiccata. Per contro, una regione come la Lombardia, che pure registra livelli di valore residenziale procapite attorno alla media (si situa all'8^ posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una regione a vocazione principalmente produttiva (servizi e industria).

Figura 2.2 – VSM residenziale procapite e PIL procapite



2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 7), è pari a circa 4 miliardi di m² (Tabella 2.4). La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è circa 117 m². Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi, sono l'Umbria, il Friuli Venezia Giulia e il Veneto dove la superficie media è superiore a 130 m². Le abitazioni di dimensioni mediamente più ridotte, sotto 100 m², si riscontrano in Valle d'Aosta e Liguria. Il rapporto tra superficie complessiva e numero di abitanti (popolazione residente) è un indicatore semplice del fabbisogno abitativo potenziale. Si osserva – a questo proposito - che la Valle d'Aosta, pur disponendo di abitazioni mediamente più piccole rispetto alla media nazionale, registra una misura dello spazio abitativo, per singolo residente, di gran lunga superiore a quello medio nazionale, rispettivamente 95,9 m² contro i 67 m². Ciò dipende probabilmente dall'esistenza di numerose abitazioni date in locazione a fini turistici, oppure di pro-

prietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura. Seppure potenzialmente la superficie di abitazioni edificata è sufficiente per soddisfare i fabbisogni abitativi dei residenti, non necessariamente tali fabbisogni sono soddisfatti. Per misurare questo aspetto in maniera più puntuale, sarebbe necessario calcolare il rapporto, ponendo al numeratore le sole abitazioni utilizzate dai residenti.

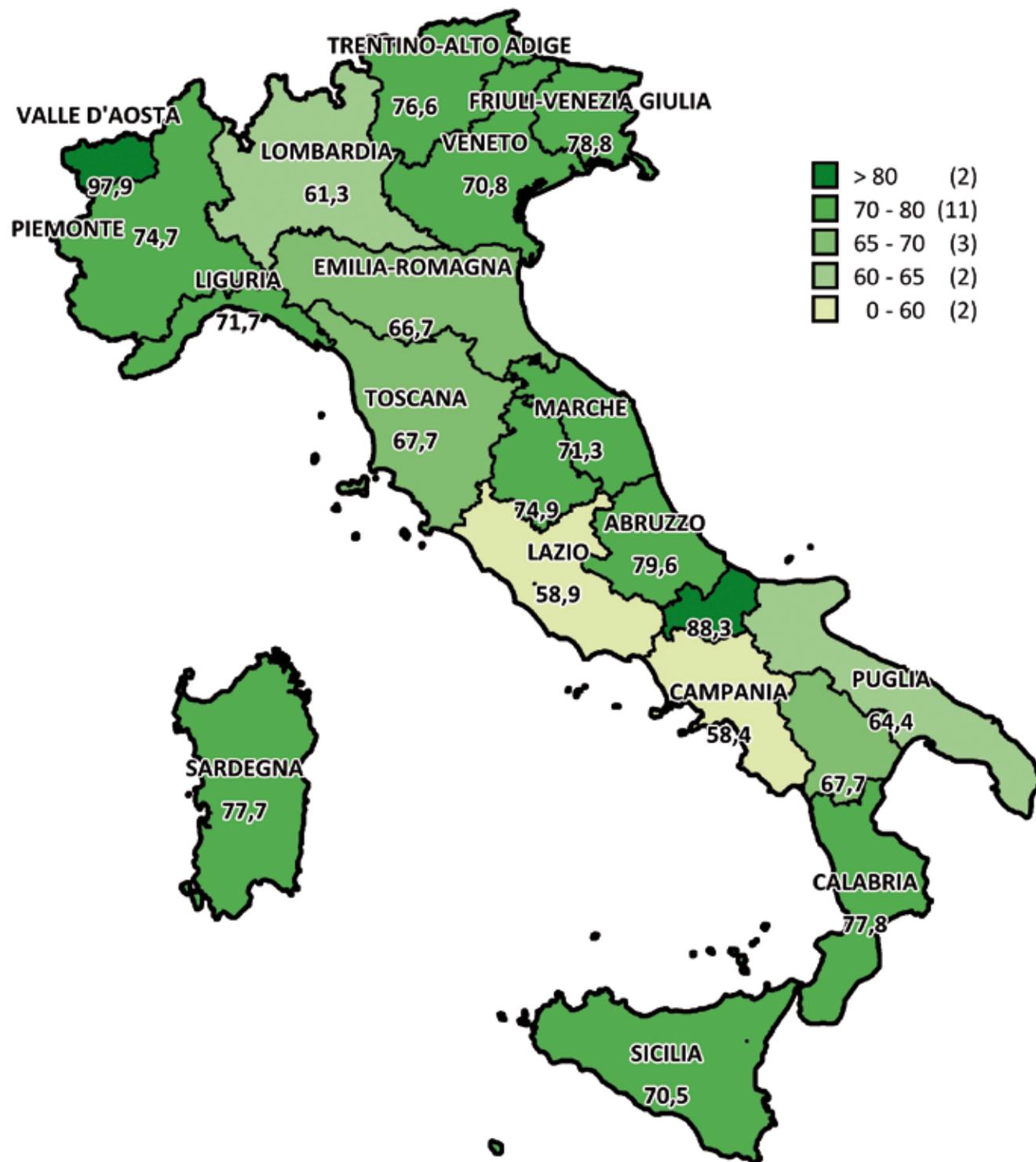
La Campania, la Puglia, il Lazio e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media, mentre il valore osservato in Emilia-Romagna, Toscana e Basilicata è prossimo alla media nazionale.

Rispetto al 2015, si registra un lieve aumento della superficie abitativa (+0,4%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni, la superficie media per abitante così come la superficie media per famiglia restano pressoché invariate con un incremento dello 0,2%.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo - Dati regionali

anno 2016		Superficie abitazioni	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante	Superficie media per famiglia
Area territoriale	Regione	(milioni m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Nord Ovest	Liguria	112,2	96,0	71,7	145,1
	Lombardia	614,7	111,1	61,3	138,5
	Piemonte	327,9	118,1	74,7	163,1
	Valle d'Aosta	12,4	93,4	97,9	203,6
Nord Ovest Totale		1.067,2	111,0	66,3	146,5
Nord Est	Emilia-Romagna	295,5	117,7	66,7	148,5
	Friuli- Venezia Giulia	96,0	132,9	78,8	171,0
	Trentino-Alto Adige	81,4	122,9	76,6	179,6
	Veneto	347,5	132,4	70,8	168,0
Nord Est Totale		820,4	125,8	70,6	161,7
Centro	Lazio	347,6	111,1	58,9	131,3
	Marche	110,8	126,6	71,3	169,7
	Toscana	253,3	119,9	67,7	153,5
	Umbria	66,6	134,0	74,9	173,0
Centro Totale		778,3	117,7	64,4	145,9
Sud	Abruzzo	105,2	119,8	79,6	189,1
	Basilicata	38,6	107,0	67,7	163,6
	Calabria	152,8	112,2	77,8	189,8
	Campania	341,2	120,3	58,4	157,1
	Molise	27,4	119,2	88,3	209,0
	Puglia	261,6	114,5	64,4	164,1
Sud Totale		926,9	116,5	65,9	168,7
Isole	Sardegna	128,5	126,4	77,7	177,4
	Sicilia	356,6	112,9	70,5	176,0
Isole Totale		485,1	116,2	72,3	176,4
Italia		4.077,8	116,9	67,3	157,2
Δ anno precedente		0,4%	0,2%	0,2%	0,2%

Figura 2.3 – Superficie media per abitante



2.1.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PER UTILIZZO

Il valore complessivo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche, utilizzate come abitazioni principali, è circa il 66% del totale, seguono le abitazioni a disposizione con il 12,8% e poi le abitazioni locate il 9,4% (Tabella 2.5). Tra le Regioni al Nord Ovest si distingue la distribuzione delle Regioni Liguria e Valle d'Aosta, dove la quota del valore delle abitazioni principali risulta decisamente inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 53,2% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 23,7%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle locate è simile (40,5% per le prime e 37,8% per le seconde). Al contrario in Lombardia, Friuli Venezia-Giulia e Lazio la quota di valore delle abitazioni principali è più elevata.

Le abitazioni principali hanno un valore medio più elevato rispetto alle abitazioni destinate agli altri utilizzi. L'abitazione principale vale infatti mediamente 185 mila euro, valore che tuttavia sintetizza i livelli bassi osservati in Calabria e Basilicata, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 105 mila euro, fino a circa 327 mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni destinate alla locazione presentano valori inferiori alle abitazioni principali, con le uniche eccezioni del Molise e della Sicilia (Tabella 2.6).

Tabella 2.5 – Distribuzione del VSM delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2016		VSM abitazioni principali	VSM abitazioni a disposizione	VSM abitazioni locate	VSM abitazioni uso gratuito	VSM abitazioni residue
Area territoriale	Regione	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %
Nord Ovest	Liguria	53,2%	23,7%	12,3%	2,8%	8,0%
	Lombardia	71,4%	9,7%	9,4%	2,7%	6,8%
	Piemonte	64,2%	13,4%	11,5%	2,9%	8,1%
	Valle d'Aosta	40,5%	37,8%	10,4%	2,9%	8,4%
Nord Ovest Totale		66,1%	13,4%	10,4%	2,7%	7,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	67,1%	12,8%	11,5%	3,7%	4,9%
	Friuli- Venezia Giulia	72,4%	12,5%	7,9%	2,2%	5,1%
	Trentino-Alto Adige	60,8%	16,2%	9,9%	2,8%	10,2%
	Veneto	70,4%	11,3%	9,2%	2,6%	6,5%
Nord Est Totale		67,9%	12,7%	10,0%	3,0%	6,4%
Centro	Lazio	69,2%	9,3%	9,7%	2,3%	9,5%
	Marche	67,9%	14,1%	7,8%	3,4%	6,8%
	Toscana	66,0%	14,6%	9,4%	2,9%	7,0%
	Umbria	69,2%	11,8%	7,6%	3,3%	8,1%
Centro Totale		68,0%	11,7%	9,3%	2,7%	8,3%
Sud	Abruzzo	63,4%	16,8%	6,2%	2,4%	11,2%
	Basilicata	68,6%	13,5%	4,8%	2,0%	11,1%
	Calabria	58,7%	16,9%	4,5%	1,5%	18,4%
	Campania	61,3%	8,3%	11,4%	2,4%	16,6%
	Molise	66,2%	15,9%	5,0%	1,9%	11,0%
	Puglia	66,8%	12,9%	8,3%	2,0%	10,1%
Sud Totale		63,1%	11,8%	8,9%	2,1%	14,2%
Isole	Sardegna	63,9%	18,2%	4,9%	1,6%	11,3%
	Sicilia	61,0%	15,3%	7,1%	1,9%	14,6%
Isole Totale		61,9%	16,2%	6,4%	1,8%	13,5%
Italia		66,0%	12,8%	9,4%	2,6%	9,1%

Tabella 2.6 – VSM medio delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2016		VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Area territoriale	Regione					
Nord Ovest	Liguria	239.118	204.553	199.642	222.074	190.635
	Lombardia	186.463	125.930	135.102	158.042	133.494
	Piemonte	159.280	98.711	109.953	130.307	101.584
	Valle d'Aosta	221.811	175.137	172.726	177.082	145.956
Nord Ovest Totale		184.946	134.148	136.096	157.614	130.131
Nord Est	Emilia-Romagna	193.551	134.973	143.091	171.906	141.975
	Friuli- Venezia Giulia	156.413	121.986	113.063	130.133	115.344
	Trentino-Alto Adige	327.171	239.754	243.306	275.686	244.303
	Veneto	199.978	155.743	146.070	168.878	154.239
Nord Est Totale		203.420	154.257	151.097	177.040	161.465
Centro	Lazio	255.577	159.116	228.515	210.363	177.545
	Marche	173.401	121.071	132.938	152.879	117.127
	Toscana	242.110	196.616	183.154	207.194	188.999
	Umbria	158.296	106.540	112.911	131.008	108.690
Centro Totale		232.780	161.982	192.181	192.455	168.088
Sud	Abruzzo	139.555	91.941	118.953	118.801	78.282
	Basilicata	106.492	58.509	102.745	82.826	46.999
	Calabria	104.545	68.451	104.280	90.692	55.412
	Campania	187.450	121.082	161.229	163.559	112.630
	Molise	104.616	58.500	106.421	84.699	42.015
	Puglia	138.685	83.378	123.116	121.521	80.959
Sud Totale		148.067	87.913	139.818	131.503	84.841
Isole	Sardegna	173.535	145.639	145.228	149.517	106.218
	Sicilia	124.948	83.487	125.633	114.465	70.690
Isole Totale		137.531	98.394	129.887	122.435	77.564
Italia		185.145	126.534	150.263	161.769	112.589

2.1.4. VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni dipendono dai valori per unità di superficie e dall'ampiezza della superficie media (osservata nel precedente paragrafo). Nella Tabella 2.7 sono riportati, per ciascuna Regione i valori medi ed i valori unitari per il complesso delle abitazioni di proprietà delle PF o delle PNF, nonché le variazioni intervenute rispetto all'anno precedente.

A livello nazionale un'abitazione valeva mediamente, in Italia, nel 2016, circa 162 mila euro, con un valore unitario di 1.385 €/m². Rispetto al 2015 si registra la diminuzione dell'1,9% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni dell'1,8% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,2%).

Tabella 2.7 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati regionali

anno 2016		Valore medio unitario abitazioni (€/m ²) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Valore medio abitazioni (€) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Δ valore medio unitario abitazioni 2015/2016	Δ superficie media 2015/2016	Δ valore medio abitazioni 2015/2016
Area territoriale	Regione							
Nord Ovest	Liguria	2.299	0,75	220.711	0,73	-3,5%	0,0%	-3,5%
	Lombardia	1.506	0,36	167.270	0,29	-0,1%	0,2%	0,0%
	Piemonte	1.135	0,39	134.086	0,33	-2,1%	0,2%	-1,9%
	Valle d'Aosta	2.026	0,41	189.277	0,35	-0,7%	0,1%	-0,5%
Nord Ovest Totale		1.482	0,53	164.491	0,41	-1,2%	0,2%	-1,0%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.456	0,41	171.372	0,35	-1,6%	0,1%	-1,5%
	Friuli- Venezia Giulia	1.063	0,33	141.298	0,27	-2,1%	0,2%	-1,9%
	Trentino-Alto Adige	2.345	0,37	288.256	0,33	0,7%	0,1%	0,8%
	Veneto	1.381	0,40	182.920	0,31	-2,7%	0,1%	-2,5%
Nord Est Totale		1.467	0,51	184.558	0,43	-1,7%	0,1%	-1,6%
Centro	Lazio	2.080	0,44	231.113	0,44	-3,6%	0,0%	-3,6%
	Marche	1.209	0,32	153.075	0,26	-3,2%	0,1%	-3,2%
	Toscana	1.850	0,50	221.758	0,51	-3,0%	0,1%	-2,9%
	Umbria	1.037	0,18	138.879	0,21	-1,1%	0,1%	-0,9%
Centro Totale		1.792	0,50	210.859	0,49	-3,3%	0,1%	-3,2%
Sud	Abruzzo	968	0,41	115.890	0,38	-2,7%	0,2%	-2,5%
	Basilicata	786	0,34	84.105	0,43	-0,9%	0,4%	-0,5%
	Calabria	732	0,33	82.184	0,39	-1,4%	0,3%	-1,1%
	Campania	1.317	0,71	158.376	0,62	-1,6%	0,2%	-1,4%
	Molise	679	0,38	81.005	0,48	-1,0%	0,6%	-0,5%
	Puglia	1.032	0,40	118.134	0,36	-0,9%	0,3%	-0,6%
Sud Totale		1.059	0,62	123.468	0,60	-1,5%	0,3%	-1,2%
Isole	Sardegna	1.229	0,59	155.444	0,43	-1,2%	0,1%	-1,1%
	Sicilia	927	0,45	104.669	0,48	-2,5%	0,2%	-2,2%
Isole Totale		1.007	0,53	117.027	0,47	-2,1%	0,2%	-1,9%
Italia		1.385	0,58	161.998	0,52	-1,9%	0,2%	-1,8%

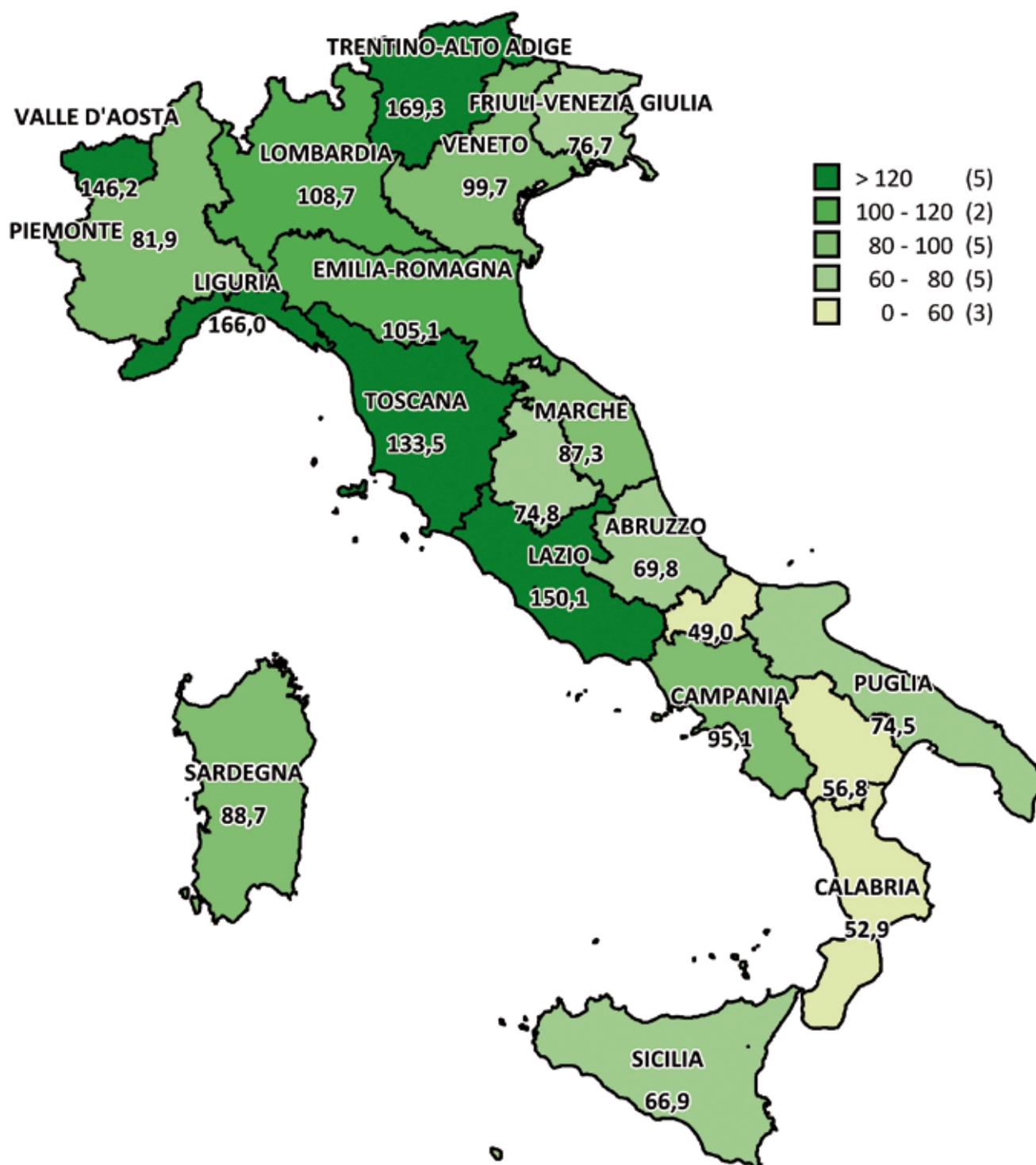
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il *range* di oscillazione va da circa 288 mila euro in Trentino Alto Adige a circa 81 mila euro nel Molise. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,58. Il coefficiente di variazione risulta superiore alla media nazionale soprattutto in Liguria ed in Campania. Il motivo è probabilmente riconducibile all'esistenza, in queste Regioni, di gruppi di Comuni prevalentemente turistici con un elevatissimo valore patrimoniale che determina un'ampia variabilità dei valori interni alla Regione. Un'omogeneità dei valori medi delle abitazioni si riscontra invece in Umbria, che registra un bassissimo coefficiente di variazione, nonché nelle Marche, in Friuli Venezia Giulia e in Calabria.

Nel 2016, il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale dell'1,8%. I maggiori ribassi si osservano nelle Regioni del Lazio, Liguria e Marche dove il calo è superiore al 3%, in Toscana i valori perdono il 2,9% mentre per Veneto e Abruzzo la flessione è del 2,5%. In tutte le restanti Regioni i cali sono inferiori al 2% con l'eccezione del Trentino-Alto Adige, unica regione a segnare un aumento del valore medio, +0,8% e la Lombardia che resta stabile al livello riscontrato nel 2016.

La superficie media è sostanzialmente rimasta invariata in tutte le Regioni.

I differenziali tra valori medi regionali delle abitazioni e valore medio nazionale (Figura 2.4) permangono sostanzialmente simili a quelli registrati nel 2015. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro-Nord. Al Sud, solo la Campania mostra valori prossimi a quelli delle Regioni del Centro-Nord. Negli altri casi, i valori medi delle abitazioni nelle Regioni meridionali sono sempre inferiori alla media nazionale. Le Regioni con il differenziale più elevato sono il Trentino Alto-Adige, la Liguria, il Lazio, la Toscana, e la Valle D'Aosta.

Figura 2.4 – Differenziale del VSM medio delle abitazioni (valore medio nazionale = 100)



È ancora una volta confermato il fatto che i valori medi delle abitazioni riflettono non solo il dualismo della struttura socio-economica dell'Italia, ma anche la varietà delle condizioni dei mercati immobiliari locali dimostrata dall'alta dispersione dei valori, in particolare all'interno di alcune Regioni.

Nelle Tabelle 2.8 e 2.9 sono riportati i valori medi e unitari delle abitazioni distinti per Regione e tipologia di proprietario (PF o PNF).

È interessante osservare alcune differenze tra i due aggregati di patrimoni abitativi (ricordando che quello delle PF rappresenta comunque oltre il 90% del valore complessivo). Il valore nazionale medio delle abitazioni di proprietà delle PF, a livello nazionale, risulta inferiore a quello delle PNF di circa l'1%. Tuttavia, tra le Regioni questa condizione si verifica solo per Liguria e Valle d'Aosta, Lazio, Molise e Sardegna. In tutte le altre Regioni il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, in considerazione della più elevata dimensione media dell'abitazione. Infatti, in nessuna di queste Regioni il valore per unità di superficie delle abitazioni delle PF è superiore a quello delle PNF. In media nazionale, il valore medio unitario (per unità di superficie) delle abitazioni delle PF è inferiore del 12% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF. Ciò può essere spiegato dal fatto che enti, società, ecc., qualora investano nel mercato delle abitazioni, probabilmente tendono a preferire il segmento collocato nei capoluoghi a maggior valor medio.

In termini di variazioni, il valore medio unitario delle abitazioni delle PNF è diminuito, rispetto al 2015, in misura maggiore rispetto a quello delle PF, facendo registrare una flessione del 2,9%, un punto percentuale in più del calo del valore unitario osservato per le residenze di proprietà di PF (che perdono l'1,8%). Si tratta, inoltre, di un calo da attribuire del tutto alla diminuzione dei valori, essendo rimasta sostanzialmente invariata la superficie media sia per le PF (+0,2%) sia per le PNF (-0,1%).

Tabella 2.8 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche - Dati regionali

anno 2016		unitario abitazioni PF		Δ VSM medio unitario abitazioni	Δ Superficie media abitazioni	Δ VSM medio abitazioni
Area territoriale	Regione	(€/m ²) PF	VSM medio abitazioni PF (€)	PF 2015/2016	PF 2015/2016	PF 2015/2016
Nord Ovest	Liguria	2.290	220.005	-3,4%	0,0%	-3,4%
	Lombardia	1.482	167.340	0,1%	0,1%	0,2%
	Piemonte	1.127	134.302	-2,0%	0,2%	-1,8%
	Valle d'Aosta	2.007	187.786	-0,5%	0,1%	-0,4%
Nord Ovest Totale		1.465	164.575	-1,0%	0,1%	-0,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.456	173.012	-1,5%	0,1%	-1,4%
	Friuli- Venezia Giulia	1.061	143.786	-2,0%	0,2%	-1,8%
	Trentino-Alto Adige	2.321	288.694	0,8%	0,0%	0,8%
	Veneto	1.370	183.453	-2,6%	0,1%	-2,5%
Nord Est Totale		1.457	185.558	-1,6%	0,1%	-1,5%
Centro	Lazio	2.044	229.272	-3,5%	0,0%	-3,5%
	Marche	1.213	154.562	-3,2%	0,0%	-3,1%
	Toscana	1.846	222.379	-2,9%	0,1%	-2,8%
	Umbria	1.037	139.884	-1,0%	0,1%	-0,9%
Centro Totale		1.769	209.998	-3,1%	0,1%	-3,1%
Sud	Abruzzo	970	117.322	-2,6%	0,2%	-2,5%
	Basilicata	789	84.578	-0,8%	0,4%	-0,4%
	Calabria	736	83.294	-1,4%	0,3%	-1,1%
	Campania	1.317	159.127	-1,5%	0,2%	-1,3%
	Molise	677	80.904	-1,0%	0,6%	-0,4%
	Puglia	1.033	118.464	-0,9%	0,3%	-0,5%
Sud Totale		1.059	124.004	-1,4%	0,3%	-1,1%
Isole	Sardegna	1.213	155.087	-1,0%	0,0%	-0,9%
	Sicilia	928	105.049	-2,4%	0,3%	-2,2%
Isole Totale		1.003	117.003	-2,0%	0,2%	-1,8%
Italia		1.372	161.873	-1,8%	0,2%	-1,7%

Tabella 2.9 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche - Dati regionali

anno 2016		VSM medio unitario abitazioni PNF		Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2015/2016	Δ Superficie media abitazioni PNF 2015/2016	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2015/2016
Area territoriale	Regione	(€/m ²) PF	abitazioni PNF (€)			
Nord Ovest	Liguria	2.455	231.993	-4,8%	-0,2%	-5,0%
	Lombardia	1.752	166.670	-1,3%	-0,3%	-1,6%
	Piemonte	1.247	131.490	-3,7%	-0,2%	-3,9%
	Valle d'Aosta	2.302	210.058	-2,2%	0,1%	-2,1%
Nord Ovest Totale		1.677	163.634	-2,2%	-0,2%	-2,5%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.463	150.952	-2,6%	-0,2%	-2,8%
	Friuli- Venezia Giulia	1.087	114.800	-3,7%	-0,1%	-3,7%
	Trentino-Alto Adige	2.610	284.021	0,8%	0,1%	0,9%
	Veneto	1.557	175.694	-2,7%	0,1%	-2,6%
Nord Est Totale		1.599	172.273	-2,1%	0,0%	-2,1%
Centro	Lazio	2.432	247.401	-4,2%	-0,4%	-4,5%
	Marche	1.136	127.994	-4,1%	0,0%	-4,1%
	Toscana	1.902	214.079	-4,0%	-0,1%	-4,1%
	Umbria	1.029	124.752	-1,7%	0,0%	-1,7%
Centro Totale		2.060	220.204	-4,1%	-0,2%	-4,3%
Sud	Abruzzo	927	95.939	-3,6%	-0,1%	-3,7%
	Basilicata	752	77.348	-1,8%	-0,1%	-1,9%
	Calabria	683	67.162	-1,7%	0,0%	-1,7%
	Campania	1.314	149.571	-3,0%	-0,1%	-3,1%
	Molise	724	83.094	-1,5%	0,3%	-1,3%
	Puglia	1.011	112.422	-1,3%	-0,2%	-1,5%
Sud Totale		1.066	116.036	-2,5%	-0,1%	-2,6%
Isole	Sardegna	1.469	159.979	-3,3%	0,4%	-2,9%
	Sicilia	906	97.440	-3,4%	0,0%	-3,4%
Isole Totale		1.088	117.430	-3,4%	0,1%	-3,3%
Italia		1.564	163.499	-2,9%	-0,1%	-3,0%

2.1.5 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione di «Gli immobili in Italia», sono stati individuati criteri e metodi, specificati in dettaglio nella Nota metodologica al Capitolo 7, per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze a esse associate. Queste ultime, ancorché autonomi spazi non abitabili, rappresentano superfici ausiliarie all'abitazione. In taluni Comuni, poi, alcune pertinenze, quali box e posti-auto, assumono una notevole rilevanza economica. Sebbene nel paragrafo 2.1.1 si sia fatto riferimento al valore residenziale complessivo (abitazioni comprensive di pertinenze), si ritiene opportuno fornire comunque un quadro di dettaglio distinguendo tra unità abitative e pertinenziali. In effetti, per queste ultime unità, la stima del valore e della sua distribuzione territoriale possiede un grado di approssimazione superiore rispetto a quello relativo alle abitazioni.

La Tabella 2.10 mostra i dati relativi alle persone fisiche (PF), alle persone non fisiche (PNF) e al totale complessivo dei depositi pertinenziali (cantine) per Regione. In coerenza con i criteri di valorizzazione adottati per le unità pertinenziali (vedi la Nota metodologica al Capitolo 7), il valore medio unitario delle unità immobiliari destinate a cantina/deposito è più elevato per quelle di proprietà delle PNF che per quelle delle PF.

Una cantina vale in media 5.767 euro (402 €/m²). Dal punto di vista territoriale, la variabilità riflette quella osservata per le abitazioni.

Tabella 2.10 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali – Dati regionali

anno 2016		VSM medio unitario dep. Pert. PF	VSM medio dep. pert. PF	VSM medio unitario dep. Pert. PNF	VSM medio dep. pert. PNF	VSM medio unitario dep. Pert. (€/m ²)	VSM medio dep. Pert. (€)
Area territoriale	Regione	(€/m ²)	(€)	(€/m ²)	(€)	(€/m ²)	(€)
Nord Ovest	Liguria	608	7.780	727	7.388	617	7.744
	Lombardia	442	5.649	691	6.852	477	5.856
	Piemonte	313	4.952	396	4.870	320	4.943
	Valle d'Aosta	555	7.594	725	7.324	568	7.567
Nord Ovest Totale		450	6.083	636	6.604	470	6.154
Nord Est	Emilia-Romagna	431	5.610	530	5.919	442	5.649
	Friuli- Venezia Giulia	336	3.858	469	4.332	354	3.935
	Trentino-Alto Adige	545	7.747	635	7.286	556	7.683
	Veneto	435	5.970	542	6.020	445	5.976
Nord Est Totale		434	5.737	538	5.820	445	5.747
Centro	Lazio	544	6.652	800	7.306	576	6.757
	Marche	339	5.097	383	4.974	343	5.085
	Toscana	491	7.435	571	7.195	498	7.411
	Umbria	301	4.831	330	4.594	303	4.808
Centro Totale		485	6.585	678	6.990	505	6.639
Sud	Abruzzo	277	4.039	339	3.717	281	4.012
	Basilicata	198	3.626	253	3.964	201	3.642
	Calabria	217	4.020	267	3.950	220	4.015
	Campania	382	6.353	463	5.292	389	6.234
	Molise	193	3.298	270	3.826	196	3.323
	Puglia	328	5.128	368	4.521	331	5.078
Sud Totale		302	5.022	379	4.656	307	4.990
Isole	Sardegna	377	5.758	515	6.010	392	5.794
	Sicilia	244	4.448	297	4.263	247	4.435
Isole Totale		263	4.670	358	4.828	269	4.683
Italia		387	5.723	553	6.097	402	5.767

Per i box e i posti auto (Tabella 2.11) si registrano valori medi unitari superiori per le proprietà di PNF rispetto a quelle delle PF. I valori più elevati si rilevano in Liguria, Valle d'Aosta, Lazio e Trentino-Alto Adige. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 21.000 euro, nelle Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta superiore ai 30.000 euro.

Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (21.000 euro circa), si registrano valori pari a 13.400 euro in Calabria e 14.400 euro in Molise (Regioni con i valori medi più bassi).

Tabella 2.11 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali – Dati regionali

anno 2016		VSM medio unitario box Pert. PF (€/m2)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario box Pert. PNF (€/m2)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario box Pert. (€/m2)	VSM medio box Pert. (€)
Area territoriale	Regione						
Nord Ovest	Liguria	1.797	32.565	1.851	29.234	1.804	32.115
	Lombardia	1.016	20.440	1.216	20.919	1.038	20.503
	Piemonte	839	16.926	964	16.430	850	16.877
	Valle d'Aosta	1.595	30.093	1.727	28.312	1.609	29.870
Nord Ovest Totale		1.025	20.474	1.216	20.716	1.045	20.503
Nord Est	Emilia-Romagna	1.052	20.980	1.146	19.206	1.060	20.818
	Friuli- Venezia Giulia	754	15.519	935	14.565	769	15.419
	Trentino-Alto Adige	1.540	31.228	1.744	28.121	1.568	30.705
	Veneto	951	20.467	1.061	18.593	960	20.280
Nord Est Totale		1.022	21.143	1.179	19.878	1.035	21.012
Centro	Lazio	1.553	30.408	1.647	26.348	1.568	29.640
	Marche	892	21.036	921	18.616	894	20.852
	Toscana	1.259	25.669	1.265	20.932	1.259	25.201
	Umbria	762	18.068	821	16.464	766	17.935
Centro Totale		1.249	26.092	1.422	23.783	1.268	25.785
Sud	Abruzzo	726	16.502	815	15.089	733	16.373
	Basilicata	672	16.760	778	17.017	680	16.782
	Calabria	570	13.419	668	13.522	578	13.428
	Campania	966	21.211	1.024	18.743	973	20.853
	Molise	598	14.400	722	13.656	606	14.346
	Puglia	804	18.720	908	17.186	812	18.579
Sud Totale		802	18.364	914	17.179	812	18.237
Isole	Sardegna	1.055	19.355	1.319	20.496	1.091	19.536
	Sicilia	692	15.924	771	14.747	696	15.843
Isole Totale		762	16.716	983	17.256	778	16.765
Italia		1.018	21.164	1.200	20.585	1.035	21.098

2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI

2.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Le caratteristiche della distribuzione del patrimonio abitativo per classe demografica dei Comuni non risultano sostanzialmente mutate tra il 2015 ed il 2016.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale aumenta al crescere della classe demografica del Comune, in entrambi gli anni considerati. In particolare, per i Comuni con dimensione «fino a 5 mila abitanti», la superficie media per abitante è pari a 93 m² (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 53 m² nei Comuni di dimensione pari a «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel 2015.

Tabella 2.12 – Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei Comuni

anno 2016	Superficie abitazioni / superficie territoriale	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante (m ²)
Classi demografiche	%	(m ²)	
fino a 5.000 ab.	0,6%	122,3	93,1
da 5.001 a 25.000	1,5%	122,7	68,3
da 25.001 a 50.000	2,7%	114,7	61,1
da 50.00 a 250.000	3,3%	114,1	59,7
oltre 250.000	14,9%	100,5	52,6
ITALIA	1,3%	116,9	67,3

2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione che quelli per unità di superficie, cantine/depositi e box/posti auto, crescono all'aumentare della classe demografica del Comune (Tabelle 2.13 e 2.14).

Rispetto al 2015, il valore medio delle abitazioni risulta in diminuzione per tutte le classi di Comuni con i Comuni nella classe «oltre 250 mila abitanti» che registrano la perdita maggiore, -2,8% e quelli nella classe «fino a 5 mila abitanti» che evidenziano il calo minimo, -0,8%. Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2015. La superficie media mostra una lieve variazione positiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 2.13 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni per classi demografiche dei Comuni

anno 2016	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio abitazioni 2015/2016	Δ Superficie media 2015/2016	Δ VSM medio abitazioni 2015/2016
Classi demografiche					
fino a 5.000 ab.	957	117.006	-1,0%	0,2%	-0,8%
da 5.001 a 25.000	1.229	150.802	-1,3%	0,2%	-1,1%
da 25.001 a 50.000	1.372	157.356	-2,3%	0,1%	-2,1%
da 50.00 a 250.000	1.502	171.266	-1,9%	0,1%	-1,9%
oltre 250.000	2.512	252.496	-2,8%	0,0%	-2,8%
ITALIA	1.385	161.998	-1,9%	0,2%	-1,8%

Tabella 2.14 – VSM medio e medio unitario delle pertinenze per classi demografiche dei Comuni

anno 2016	VSM medio unitario depositi pert. (€/m ²)	VSM medio unitario box pert. (€/m ²)	VSM medio depositi pert. (€)	VSM medio box pert. (€)
Classi demografiche				
fino a 5.000 ab.	277	775	4.621	17.695
da 5.001 a 25.000	372	932	5.683	20.089
da 25.001 a 50.000	403	1.081	5.810	21.338
da 50.00 a 250.000	440	1.108	5.668	20.705
oltre 250.000	822	1.749	8.059	29.262
ITALIA	402	1.035	5.767	21.098

2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.15) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica dei Comuni: in percentuale si passa dal 94% medio circa, nei piccoli Comuni (da 5.000 a 50.000 abitanti), all'87,5% nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti».

Tabella 2.15 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) per classi demografiche dei Comuni

anno 2016	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
Classi demografiche						
fino a 5.000 ab.	896,4	94,5%	52,0	5,5%	948,4	15,8%
da 5.001 a 25.000	1.756,5	94,1%	109,6	5,9%	1.866,1	31,2%
da 25.001 a 50.000	734,2	93,6%	50,5	6,4%	784,7	13,1%
da 50.00 a 250.000	1.021,5	92,2%	86,8	7,8%	1.108,2	18,5%
oltre 250.000	1.117,6	87,5%	159,6	12,5%	1.277,3	21,3%
ITALIA	5.526,2	92,3%	458,5	7,7%	5.984,7	100,0%

2.3 GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione, si è scelto di focalizzare l'attenzione sul valore delle abitazioni (escludendo in questo caso le relative pertinenze) nelle 12 maggiori città italiane, con popolazione oltre i 250.000 abitanti. Le Tabelle che espongono i dati relativi a queste città, sono riportate nell'Appendice statistica (Tabelle da A2.2 a A2.7).

Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2015, del valore medio delle abitazioni e della loro superficie. A fronte di una sostanziale stabilità delle superficie medie in tutte le grandi città si registra un generale calo dei valori medi e medi unitari delle abitazioni sia di proprietà delle PF sia di proprietà delle PNF. Genova mostra la maggiore flessione con un calo dei valori medi che supera il 6%. Per le abitazioni delle PF i cali superano il 3% a Catania, Torino e Roma, tassi che risultano più accentuati se si osservano le abitazioni di proprietà delle PNF che risultano rispettivamente pari a -6,5%, -4,9% e -3,8%. A contenere le perdite dei valori medi complessivi sotto l'1% sono solo le città di Bari e Milano.

Tabella 2.16 – Variazione % 2013/2014 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni - Dati grandi città

anno 2016 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2015/2016	Δ Superficie media abitazioni PF 2015/2016	Δ VSM medio abitazioni PF 2015/2016	Δ VSM medio unitario PNF 2015/2016	Δ Superficie media abitazioni PNF 2015/2016	Δ VSM medio abitazioni PNF 2015/2016	Δ VSM medio unitario PF+PNF 2015/2016	Δ Superficie media abitazioni 2015/2016	Δ VSM medio abitazioni 2015/2016
BARI	-0,4%	0,1%	-0,3%	-0,6%	0,0%	-0,6%	-0,4%	0,1%	-0,3%
BOLOGNA	-1,7%	0,1%	-1,7%	-2,9%	-0,3%	-3,2%	-1,9%	0,0%	-1,8%
CATANIA	-3,5%	0,1%	-3,4%	-6,5%	0,1%	-6,4%	-3,7%	0,1%	-3,6%
FIRENZE	-2,0%	0,0%	-2,0%	-2,5%	-0,4%	-2,9%	-2,0%	0,0%	-2,1%
GENOVA	-6,1%	0,0%	-6,1%	-6,0%	-0,4%	-6,4%	-6,1%	0,0%	-6,1%
MILANO	-0,7%	0,2%	-0,6%	-1,9%	-0,6%	-2,5%	-1,0%	0,1%	-0,9%
NAPOLI	-1,8%	0,0%	-1,8%	-3,4%	0,0%	-3,3%	-1,9%	0,0%	-1,9%
PALERMO	-2,2%	0,0%	-2,2%	-2,2%	-0,2%	-2,4%	-2,2%	0,0%	-2,2%
ROMA	-3,0%	0,0%	-3,1%	-3,8%	-0,5%	-4,2%	-3,1%	-0,1%	-3,2%
TORINO	-3,1%	0,2%	-2,9%	-4,9%	-0,6%	-5,5%	-3,3%	0,1%	-3,2%
VENEZIA	-2,1%	0,0%	-2,1%	-0,9%	-0,3%	-1,2%	-1,9%	0,0%	-1,9%
VERONA	-2,7%	0,1%	-2,7%	-2,6%	0,1%	-2,6%	-2,7%	0,1%	-2,6%
Grandi città	-2,7%	0,0%	-2,7%	-3,4%	-0,3%	-3,7%	-2,8%	0,0%	-2,8%

2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI

Questo paragrafo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'analisi dello stock abitativo e del suo valore all'interno delle tre più grandi città italiane. Per ogni città sono stati elaborati i dati sul patrimonio abitativo nel dettaglio delle zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (zone OMI), aggregate in macroaree urbane. Si è voluto, in tal modo, fornire un quadro descrittivo che evidenzia le differenze infra-territoriali del valore dello stock abitativo.

2.4.1 ROMA

Nella città di Roma, il valore complessivo delle abitazioni, stimato per il 2016, è pari a circa 460 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 103 m², con un valore medio di circa 323 mila euro (3.150 €/m²).

Tra le 22 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale «Parioli-Flaminio» dove l'abitazione media di 137 m² ha un valore pari a circa 740 mila euro (5.424 €/m²). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (6.008 €/m²). Sull'asse Est della capitale sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Casilina - Prenestina, Fuori G.R.A. - EST e Tiburtina).

Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (42,4 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (34,7 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.-EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano i valori più bassi dello stock abitativo, in considerazione della loro minore urbanizzazione.

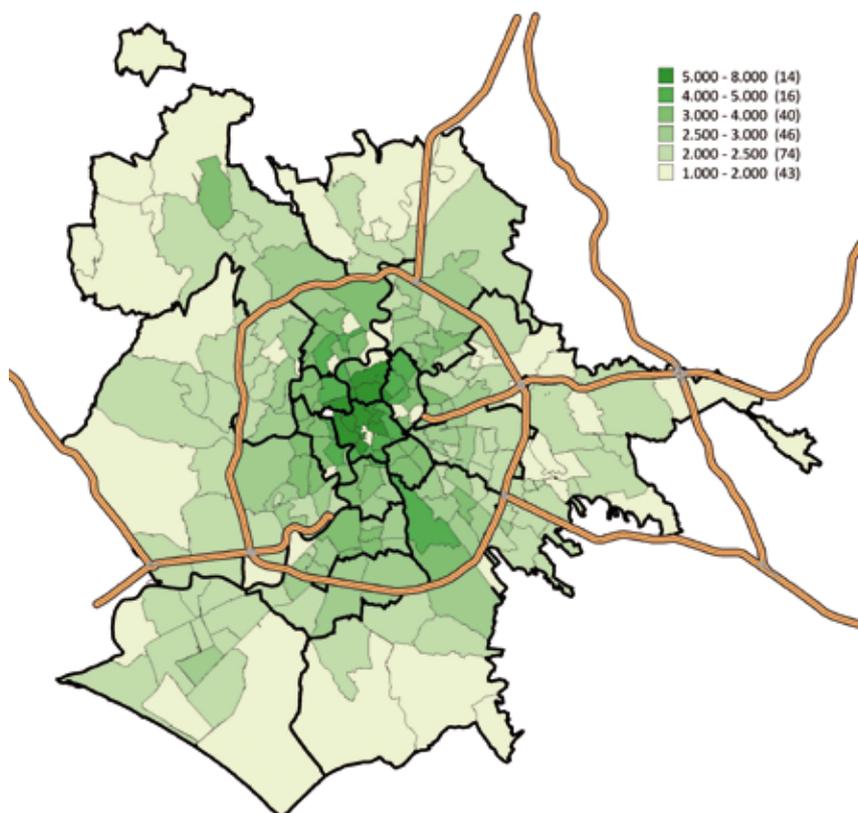
Nella Figura 2.5, il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni, nelle diverse zone OMI della città di Roma.

Tabella 2.17 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Roma

anno 2016	Superficie media abitazioni (m ²)	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM complessivo abitazioni (mld €)	VSM medio abitazioni (€)
ROMA				
Macroaree				
Centro Storico	105	6.008	42,4	629.651
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.570	22,3	331.078
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.722	27,5	369.880
Semicentrale Ostiense-Navigatori	100	3.167	16,3	315.860
Semicentrale Parioli-Flaminio	137	5.424	19,6	740.829
Semicentrale Prati-Trionfale	115	4.365	27,8	501.498
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	112	4.306	34,7	482.002
Appia-Tuscolana	96	2.733	16,9	261.041
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	107	2.339	25,7	250.167
Aurelia	94	2.626	21,0	247.766
Casilina-Pretestina	87	2.470	26,5	213.863
Cassia-Flaminia	117	3.687	20,5	430.937
Cintura Eur	114	2.487	9,9	284.435
Eur-Laurentina	125	3.191	19,2	397.583
Portuense	100	2.945	24,3	295.446
Salaria	103	2.878	30,0	295.827
Tiburtina	92	2.525	17,4	232.891
Fuori G.R.A.- Est	97	2.130	26,5	206.833
Fuori G.R.A.- Nord	103	2.355	5,1	243.173
Fuori G.R.A. Ovest	104	2.298	7,9	239.753
Fuori G.R.A. Sud	116	2.295	3,7	266.605
Fuori Gra-Nord-Ovest	124	2.445	7,3	303.762
<i>u.i.u. non associate*</i>			7,2	
ROMA	103	3.150	459,7	323.022

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.5 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Roma



2.4.1 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2016 pari a circa 207,4 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 88 m², con un valore medio di circa 261 mila euro (2.960 €/m²).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 114 m² ha un valore pari a circa 909 mila euro (7.976 €/m²). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 421 mila euro. Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (31 miliardi di euro) seguita dalla macroarea «Centro» (30,1 miliardi di euro).

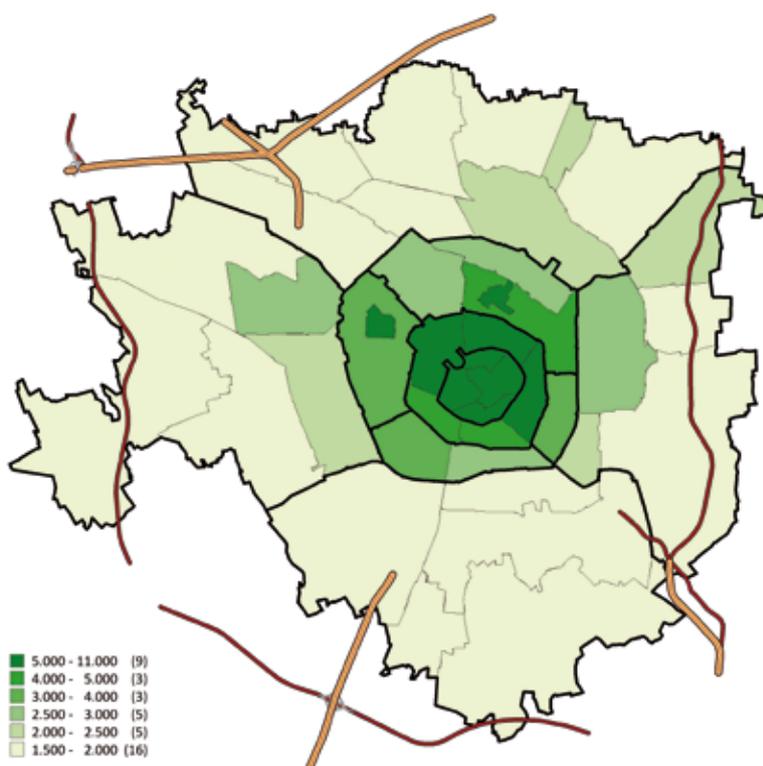
Nella Figura 2.6 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Milano.

Tabella 2.18 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Milano

anno 2016	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
MILANO				
Macroaree				
Centro Storico	114	7.976	15,9	909.218
Centro	107	5.514	30,1	591.630
Semicentro Est	87	3.924	7,7	341.254
Semicentro Nord	87	3.744	27,8	326.975
Semicentro Ovest	106	3.977	18,8	420.997
Semicentro Sud	80	3.133	10,1	250.765
Periferia Est	86	2.494	24,4	215.319
Periferia Nord	81	1.978	31,0	160.693
Periferia Ovest	90	2.062	23,7	184.702
Periferia Sud	84	2.081	16,7	174.210
<i>u.i.u. non associate*</i>			1,2	
MILANO	88	2.960	207,4	261.127

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.6 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Milano



2.4.1 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2016 pari a circa 104,5 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 102 m² con un valore medio di circa 239 mila euro (2.353 €/m²).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea «Zona Pregiata» (Posillipo, Chiaia, San Ferdinando) dove l'abitazione media di 131 m² vale circa 568 mila euro (4.336 €/m²). In periferia e nei sobborghi sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Periferia Orientale e Sobborghi Orientali). Nella Zona Collinare si osserva un valore medio delle abitazioni pari a circa 393 mila euro; in questa zona, il valore dello stock abitativo complessivo assume il valore massimo (23,7 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 20,3 miliardi di euro.

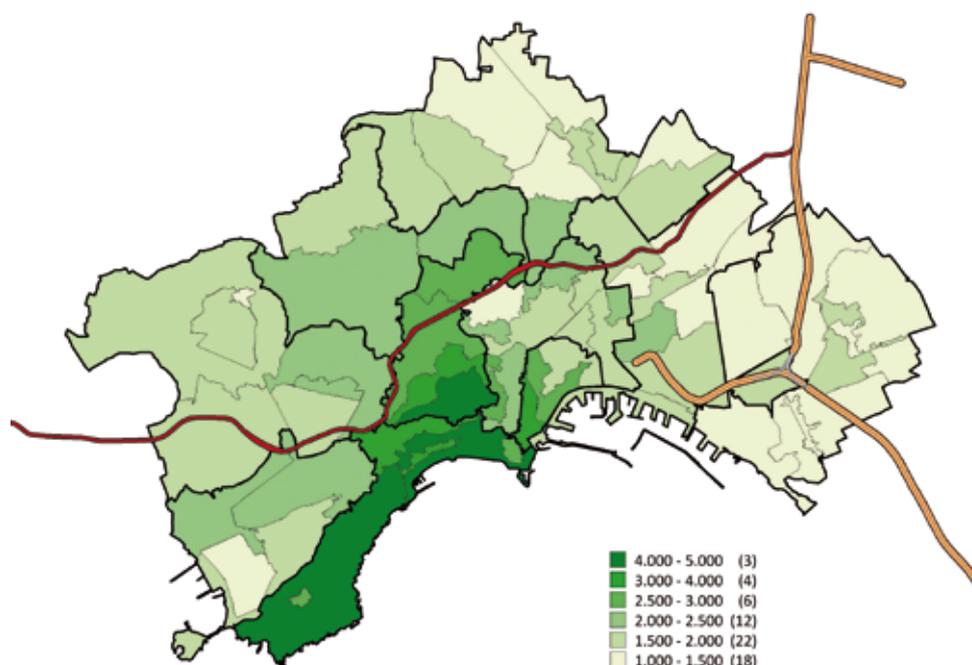
Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

Tabella 2.19 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Napoli

anno 2016	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
NAPOLI				
Macroaree				
Centro Antico	95	2.452	6,1	232.454
Semicentro Storico	86	1.954	13,7	168.780
Periferia Nord	106	2.079	2,3	220.442
Periferia Occidentale	101	2.253	8,0	227.042
Periferia Orientale	92	1.457	2,9	134.275
Sobborghi Occidentali	102	1.895	7,1	193.387
Sobborghi Orientali	91	1.435	5,1	130.784
Sobborghi Settentrionali	97	1.432	7,6	138.594
Zona Collinare	122	3.234	23,7	393.081
Zona Pregiata	131	4.336	20,3	567.707
<i>u.i.u. non associate*</i>			7,7	
NAPOLI	102	2.353	104,5	239.325

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.7 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Napoli



2. APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali 2015

anno 2015		VSM abitazioni (mld €)		VSM (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	249,6	93,5%	17,2	6,5%	14,3	87,5%	2,0	12,5%
	Lombardia	822,8	89,1%	100,6	10,9%	68,4	85,8%	11,3	14,2%
	Piemonte	349,3	92,1%	29,9	7,9%	25,8	89,9%	2,9	10,1%
	Valle d'Aosta	23,2	92,1%	2,0	7,9%	2,0	87,7%	0,3	12,3%
Nord Ovest Totale		1.444,9	90,6%	149,7	9,4%	110,6	87,0%	16,6	13,0%
Nord Est	Emilia-Romagna	406,3	93,2%	29,7	6,8%	34,0	91,1%	3,3	8,9%
	Friuli- Venezia Giulia	96,3	92,7%	7,5	7,3%	6,1	89,3%	0,7	10,7%
	Trentino-Alto Adige	170,0	90,4%	18,0	9,6%	10,8	83,9%	2,1	16,1%
	Veneto	457,2	93,2%	33,5	6,8%	35,7	90,4%	3,8	9,6%
Nord Est Totale		1.129,8	92,7%	88,8	7,3%	86,5	89,7%	9,9	10,3%
Centro	Lazio	663,0	88,8%	83,7	11,2%	32,8	82,5%	7,0	17,5%
	Marche	131,3	95,2%	6,6	4,8%	8,3	92,8%	0,6	7,2%
	Toscana	445,3	92,5%	36,1	7,5%	23,4	91,4%	2,2	8,6%
	Umbria	65,2	93,9%	4,3	6,1%	4,7	92,0%	0,4	8,0%
Centro Totale		1.304,8	90,9%	130,7	9,1%	69,2	87,1%	10,2	12,9%
Sud	Abruzzo	98,0	94,3%	5,9	5,7%	5,5	91,3%	0,5	8,7%
	Basilicata	28,6	93,8%	1,9	6,2%	1,5	91,6%	0,1	8,4%
	Calabria	106,6	94,3%	6,4	5,7%	2,5	91,1%	0,2	8,9%
	Campania	420,6	92,4%	34,7	7,6%	12,7	87,0%	1,9	13,0%
	Molise	17,8	95,2%	0,9	4,8%	1,1	93,0%	0,1	7,0%
	Puglia	256,7	94,7%	14,5	5,3%	12,2	91,2%	1,2	8,8%
Sud Totale		928,3	93,5%	64,3	6,5%	35,5	89,7%	4,1	10,3%
Isole	Sardegna	146,6	92,1%	12,5	7,9%	3,8	82,7%	0,8	17,3%
	Sicilia	321,6	95,2%	16,2	4,8%	10,8	93,4%	0,8	6,6%
Isole Totale		468,2	94,2%	28,7	5,8%	14,6	90,3%	1,6	9,7%
Italia		5.276,0	91,9%	462,2	8,1%	316,4	88,2%	42,3	11,8%

Tabella A2.2 – Indicatori dello spazio abitativo - Dati grandi città

anno 2016	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale % (m ²)	(m ²)
BARI	14,9%	108
BOLOGNA	15,3%	96
CATANIA	10,0%	109
FIRENZE	21,6%	109
GENOVA	13,5%	99
MILANO	38,6%	88
NAPOLI	37,3%	102
PALERMO	23,4%	116
ROMA	11,3%	103
TORINO	34,9%	91
VENEZIA	3,9%	112
VERONA	7,8%	114
Grandi città	14,9%	101

Tabella A2.3 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni - Dati grandi città

anno 2016	VSM medio		VSM medio		VSM medio	
Grandi città	unitario	VSM medio	unitario	VSM medio	VSM medio	VSM medio
oltre 250.000 abitanti	abitazioni	abitazioni	abitazioni	abitazioni	unitario	abitazioni
	PF (€/m ²)	PF (€)	PNF (€/m ²)	PNF (€)	abitazioni (€/m ²)	(€)
BARI	1.994	215.285	1.661	180.893	1.961	211.834
BOLOGNA	2.461	238.625	2.293	208.028	2.441	234.876
CATANIA	1.440	157.552	1.159	121.822	1.420	154.889
FIRENZE	2.861	313.437	2.918	295.837	2.866	311.745
GENOVA	2.131	211.985	2.097	195.686	2.128	210.676
MILANO	2.957	266.140	2.969	241.558	2.960	261.127
NAPOLI	2.450	250.565	1.813	179.000	2.353	239.325
PALERMO	1.431	167.914	1.261	132.349	1.418	164.771
ROMA	3.155	326.523	3.111	301.783	3.149	322.979
TORINO	1.806	163.736	1.848	164.924	1.811	163.876
VENEZIA	2.794	314.661	3.211	334.638	2.841	317.053
VERONA	1.613	185.275	1.530	154.793	1.606	182.414
Grandi città	2.508	254.842	2.543	237.473	2.512	252.496

Tabella A2.4 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali - Dati grandi città

anno 2016	VSM medio		VSM medio		VSM medio	
Grandi città	unitario dep.	VSM medio	unitario	dep. pert.	VSM medio	dep. pert.
oltre 250.000 abitanti	PF (€/m ²)	dep. pert.	PNF (€/m ²)	PNF (€)	unitario	(€)
		PF (€)			(€/m ²)	
BARI	598	6.890	572	6.339	594	6.787
BOLOGNA	761	7.760	810	8.653	771	7.921
CATANIA	420	5.716	402	4.344	417	5.436
FIRENZE	868	9.783	903	9.874	874	9.799
GENOVA	608	6.076	629	5.679	611	6.006
MILANO	948	8.398	1.228	11.616	1.044	9.451
NAPOLI	748	10.318	662	6.444	730	9.237
PALERMO	411	6.519	420	5.007	412	6.250
ROMA	913	7.813	1.004	8.294	933	7.921
TORINO	565	7.299	566	6.985	565	7.226
VENEZIA	1.042	13.308	1.120	13.121	1.056	13.272
VERONA	490	5.885	518	6.048	494	5.910
Grandi città	794	7.916	922	8.532	822	8.059

Tabella A2.5 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali - Dati grandi città

anno 2016	VSM medio		VSM medio		VSM medio	
Grandi città	unitario box pert.	VSM medio	unitario	box pert.	VSM medio	box pert.
oltre 250.000 abitanti	PF (€/m ²)	box pert.	PNF (€/m ²)	PNF (€)	unitario	(€)
		PF (€)			(€/m ²)	
BARI	1.421	25.295	1.471	22.342	1.431	24.615
BOLOGNA	1.720	27.243	1.599	23.681	1.701	26.676
CATANIA	1.068	20.501	965	18.176	1.059	20.281
FIRENZE	1.936	31.648	1.702	24.716	1.901	30.503
GENOVA	1.573	25.957	1.509	21.682	1.563	25.178
MILANO	1.993	31.331	2.100	31.464	2.021	31.367
NAPOLI	1.897	35.320	1.517	21.312	1.796	30.789
PALERMO	1.077	20.806	945	15.937	1.059	20.051
ROMA	2.086	37.511	1.932	29.934	2.054	35.758
TORINO	1.296	20.895	1.237	19.345	1.285	20.611
VENEZIA	1.503	25.157	1.461	21.973	1.497	24.694
VERONA	1.082	19.725	1.058	16.854	1.079	19.300
Grandi città	1.749	29.966	1.748	26.666	1.749	29.262

Tabella A2.6 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2016								
Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni	Quota %	VSM abitazioni	Quota %	VSM pertinenze	Quota %	VSM pertinenze	Quota %
	(mld €) PF	PF	(mld €) PNF	PNF	(mld €) PF	PF	(mld €) PNF	PNF
BARI	31,3	91,4%	2,9	8,6%	1,1	79,4%	0,3	20,6%
BOLOGNA	46,9	89,1%	5,7	10,9%	2,8	85,6%	0,5	14,4%
CATANIA	24,6	94,1%	1,5	5,9%	1,0	91,2%	0,1	8,8%
FIRENZE	57,5	90,9%	5,8	9,1%	2,0	86,3%	0,3	13,7%
GENOVA	63,8	92,5%	5,1	7,5%	2,7	84,2%	0,5	15,8%
MILANO	168,3	81,1%	39,1	18,9%	8,9	72,2%	3,5	27,8%
NAPOLI	92,2	88,3%	12,3	11,7%	1,9	78,0%	0,5	22,0%
PALERMO	49,4	92,9%	3,8	7,1%	1,0	87,5%	0,1	12,5%
ROMA	398,2	86,6%	61,5	13,4%	20,8	80,3%	5,1	19,7%
TORINO	72,4	88,2%	9,7	11,8%	3,9	82,6%	0,8	17,4%
VENEZIA	40,6	87,4%	5,9	12,6%	1,7	86,6%	0,3	13,4%
VERONA	22,9	92,0%	2,0	8,0%	1,9	87,0%	0,3	13,0%
Grandi città	1.068,0	87,3%	155,4	12,7%	49,7	80,2%	12,2	19,8%

Tabella A2.7 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2016						
Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo	Quota %	VSM complessivo	Quota %	VSM complessivo	Quota % sul
	residenziale PF (mld €)	PF	residenziale PNF (mld €)	PNF	residenziale (mld €)	nazionale
BARI	32,3	91,0%	3,2	9,0%	35,5	0,6%
BOLOGNA	49,6	88,9%	6,2	11,1%	55,8	0,9%
CATANIA	25,6	94,0%	1,6	6,0%	27,2	0,5%
FIRENZE	59,6	90,7%	6,1	9,3%	65,7	1,1%
GENOVA	66,5	92,2%	5,7	7,8%	72,2	1,2%
MILANO	177,2	80,6%	42,6	19,4%	219,8	3,7%
NAPOLI	94,1	88,0%	12,8	12,0%	106,9	1,8%
PALERMO	50,4	92,8%	3,9	7,2%	54,3	0,9%
ROMA	418,9	86,3%	66,6	13,7%	485,6	8,1%
TORINO	76,2	87,9%	10,5	12,1%	86,8	1,4%
VENEZIA	42,3	87,3%	6,1	12,7%	48,4	0,8%
VERONA	24,8	91,6%	2,3	8,4%	27,1	0,5%
Grandi città	1.117,6	87,0%	167,6	13,0%	1.285,2	21,4%
ITALIA					6.004,4	

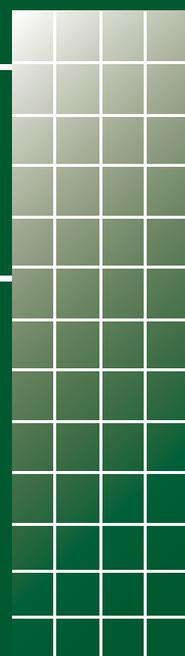
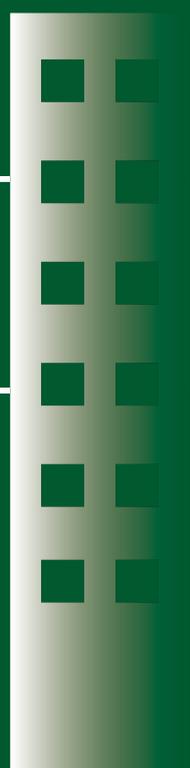
Note al capitolo 2

¹ Dal 2015 L'ISTAT pubblica le statistiche relative alla "Ricchezza non finanziaria in Italia". In esse sono contenute, tra l'altro, le stime del valore della ricchezza abitativa. A tal fine l'ISTAT utilizza i dati delle quotazioni OMI e le superficie calcolate dall'OMI "attribuendo alla consistenza media in vani di un'abitazione (dato censuario presente in catasto per ogni unità abitativa) la dimensione media (in metri quadri) dei vani delle unità residenziali" (ISTAT). Tuttavia il numero di abitazioni non è assunto pari a quello censito in Catasto, ma basato su una stima che rettifica il dato catastale per tener conto di quella quota di abitazioni (così censite in Catasto) che probabilmente sono in realtà adibite ad Uffici. Per tale ragione, oltre che per le diverse modalità (metodi) di stima della ricchezza comunque esistenti tra le nostre elaborazioni e quelle ISTAT, che si osserva una discrasia tra le due stime. Tale discrasia è per il totale delle abitazioni e delle pertinenze dell'ordine del 4-5 per cento, pari in assoluto a 281 miliardi di euro circa nel 2015 (in più nelle nostre stime) e di 266 miliardi di euro nel 2016.



3.

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



3 **DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Oggetto di analisi del presente capitolo è la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, dal punto di vista del luogo di residenza dei proprietari, in relazione alle loro caratteristiche socio-demografiche ed economiche.

La banca dati integrata¹ correla sulla base di ipotesi statistiche, le informazioni fiscali e reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di 25,8 milioni di contribuenti persone fisiche che, nel 2016, sono risultati proprietari, per almeno una quota, di una o più unità immobiliari.

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi è riferita non all'universo dei proprietari, ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2016. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare: il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore stimato di mercato (VSM) sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, un indicatore della quota di ricchezza immobiliare posseduta da ciascun proprietario.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche - distinti per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica - si effettua un'analisi della distribuzione del numero di immobili e della relativa rendita catastale. Per questa tipologia di contribuenti non è possibile integrare puntualmente i dati disponibili nei modelli di dichiarazione fiscale; pertanto, ai fini delle elaborazioni si utilizzano i dati censiti negli archivi catastali.

Il capitolo è articolato come segue. Nel paragrafo 3.1, si tracciano le linee evolutive del patrimonio immobiliare in Italia e si descrivono le caratteristiche dei proprietari. Nel paragrafo 3.2, si analizza la composizione del valore fiscale del patrimonio immobiliare dei contribuenti persone fisiche. Nel paragrafo 3.3 si analizzano il Valore Imponibile Potenziale (VIP) e il Valore Stimato di Mercato (VSM) degli immobili. Il paragrafo 3.4 presenta un *focus* sugli immobili a uso abitativo e sulle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, nel paragrafo 3.5 si confrontano i proprietari e i non proprietari. Nel paragrafo 3.6 si descrivono le caratteristiche del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche; le rendite catastali e la tipologia di immobili sono esaminate in funzione della dimensione, della natura giuridica e del settore di attività economica. Infine, nel paragrafo 3.7 si analizzano i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione e il rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati.

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Per misurare la concentrazione del VSM, della rendita catastale e del numero di immobili di proprietà dei contribuenti si utilizzano tre indici statistici: la deviazione logaritmica media, l'indice di Gini e l'indice di Atkinson. Un indice sintetico della disuguaglianza è rappresentato da una funzione che associa un numero, che solitamente varia tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza) alla specifica distribuzione di una

variabile. Il numero misura il grado di concentrazione della variabile, ed è sempre possibile stabilire tra due distribuzioni qual è la più disuguale.

I tre indici di concentrazione presentati sono costruiti seguendo approcci diversi e vanno confrontati con cautela in quanto, per la loro natura di indici sintetici, non colgono tutte le sfumature di un fenomeno. L'indice di Gini mette a confronto gruppi ordinati in base ad una soglia di valore, in senso crescente, mentre l'indice di Atkinson è costruito a partire da una funzione di benessere sociale e include un parametro soggettivo come una misura dell'avversione alla disuguaglianza.

Confrontando gli indici di concentrazione (Tabella 3.1), calcolati per il VSM, la rendita catastale e il numero di immobili posseduti, non si osservano variazioni significative nel periodo 2012- 2016, fatta eccezione per l'indice di Gini calcolato sul VSM che diminuisce di 2.6 punti. Il calcolo degli indici tiene conto di tutti i fabbricati, fatta eccezione per il VSM, calcolato solo per abitazioni e pertinenze.

Tabella 3.1 – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM, rendita catastale e numero di immobili

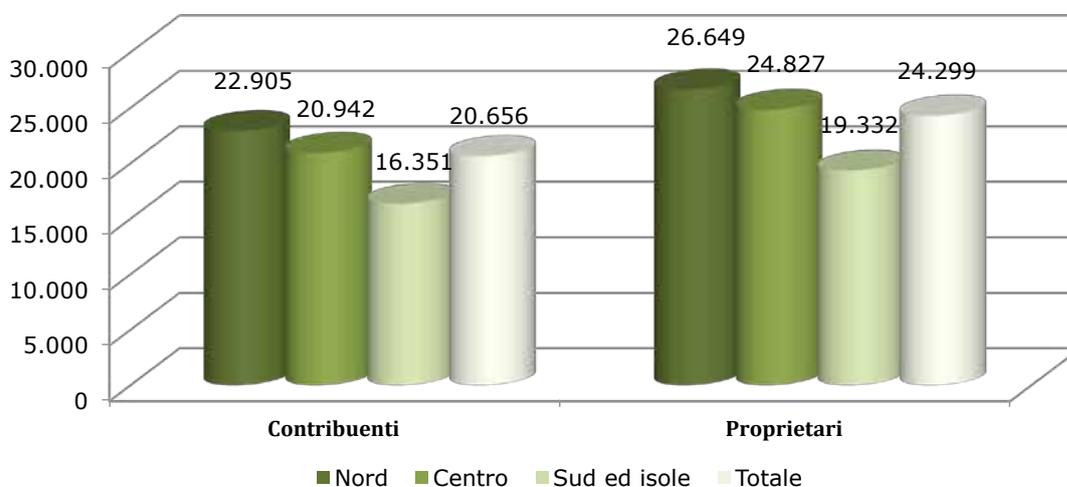
Indice	VSM			Rendita Catastale			Numero immobili		
	2012	2014	2016	2012	2014	2016	2012	2014	2016
Deviazione logaritmica media	42,06	40,78	41,42	44,29	44,35	44,48	27,87	27,68	27,55
Indice di Gini	47,64	44,12	45,01	47,90	47,77	47,21	38,95	38,88	38,72
Indice di Atkinson	27,04	26,78	27,12	27,79	27,52	27,38	18,92	18,81	18,74

Nel seguito è analizzato il patrimonio immobiliare in relazione al reddito complessivo e alle caratteristiche socio-demografiche (zona geografica di residenza, fascia di età, genere) delle persone fisiche proprietarie di immobili, come sottoinsieme della totalità dei contribuenti.

Nel 2016, 40,9 milioni di contribuenti hanno presentato dichiarazione dei redditi e oltre 25,8 milioni (il 63% circa del totale dei contribuenti) sono proprietari di immobili o di quote immobiliari, una quantità sostanzialmente invariata rispetto al 2014.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dal totale dei contribuenti nel 2016. Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio annuo è pari a 20.656 euro (in aumento del 2,7% rispetto al 2014); per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili il valore medio si colloca a 24.299 euro annui (+2,5% rispetto al 2014). Nel 2016 il reddito complessivo annuo medio dei proprietari è maggiore del reddito complessivo annuo medio del totale dei contribuenti, in tutte le macro-aree geografiche, in linea con il 2014. In particolare, il reddito complessivo annuo dei contribuenti-proprietari è maggiore del 18,5%, rispetto a quello della totalità dei contribuenti, nell'Italia centrale; seguono il Meridione e le Isole (+18,2%) e infine l'Italia settentrionale (+16,3). Non si rilevano significative variazioni rispetto al 2014.

Figura 3.1 – Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per area geografica di residenza – 2016



Nella Tabella 3.2 e nella Figura 3.2 A e B si osservano le distribuzioni del numero e del reddito complessivo del totale dei contribuenti e del sottoinsieme di contribuenti proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e relative pertinenze), distinti per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei contribuenti, circa il 96% del totale dichiara un reddito complessivo compreso nella fascia tra 0 e 55 mila euro: in particolare oltre il 31% ha un reddito complessivo non superiore a 10 mila euro annui e circa il 44% percepisce un reddito complessivo compreso nella fascia 10 – 26 mila euro annui, il 20% nella fascia 26–55 mila euro e solo il 4% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro.

Riguardo ai proprietari, oltre il 94% dichiara un reddito compreso nella fascia 0–55 mila euro. In particolare circa il 23% ha un reddito non superiore a 10.000 euro; quasi il 45% ha un reddito compreso nella fascia 10–26 mila; circa il 26% nella fascia 26–55 mila e solo il 6% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo

Reddito complessivo	Numero di Contribuenti	Reddito complessivo		Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo	
		Media	Deviazione Standard		Media	Deviazione Standard
Fino a 10.000	12.798.653	4.545	4.857	5.986.971	4.760	5.053
Da 10.000 a 26.000	18.063.808	17.799	4.507	11.573.749	18.131	4.515
Da 26.000 a 55.000	8.312.015	34.323	7.036	6.764.578	34.603	7.106
Da 55.000 a 75.000	828.189	63.726	5.747	727.170	63.773	5.755
Oltre 75.000	869.415	132.792	237.120	785.809	132.431	237.134
Totale	40.872.080	20.656	40.919	25.838.277	24.299	47.861

Media espressa in euro

Figura 3.2 A – Distribuzione del numero di contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo (%)

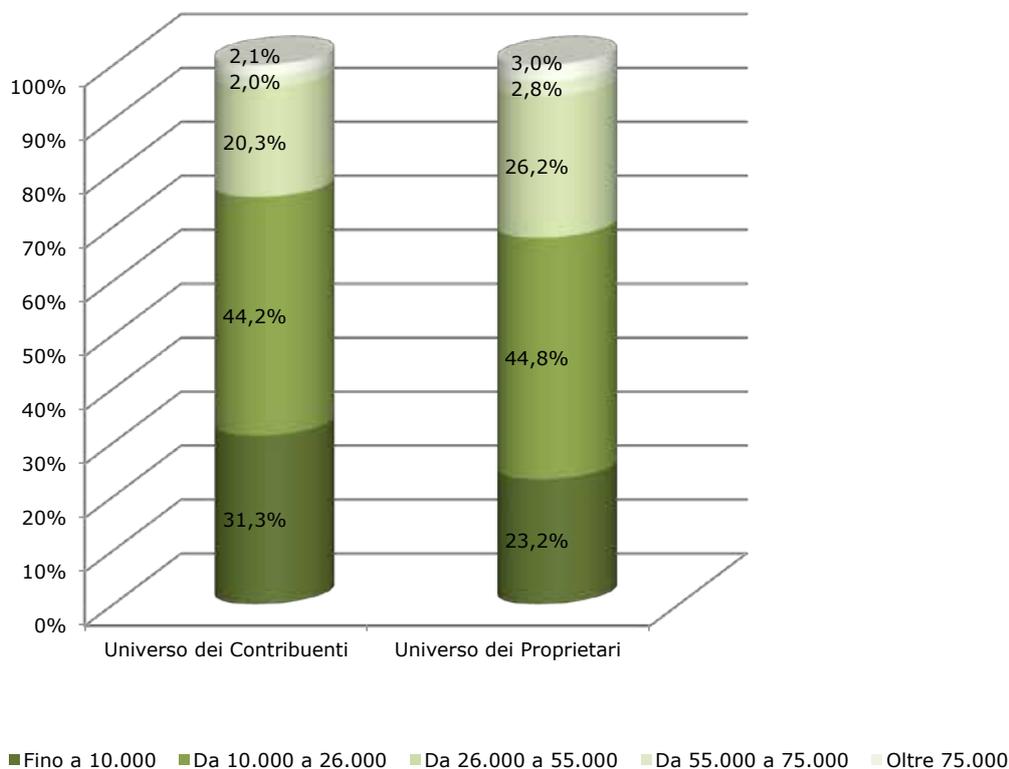
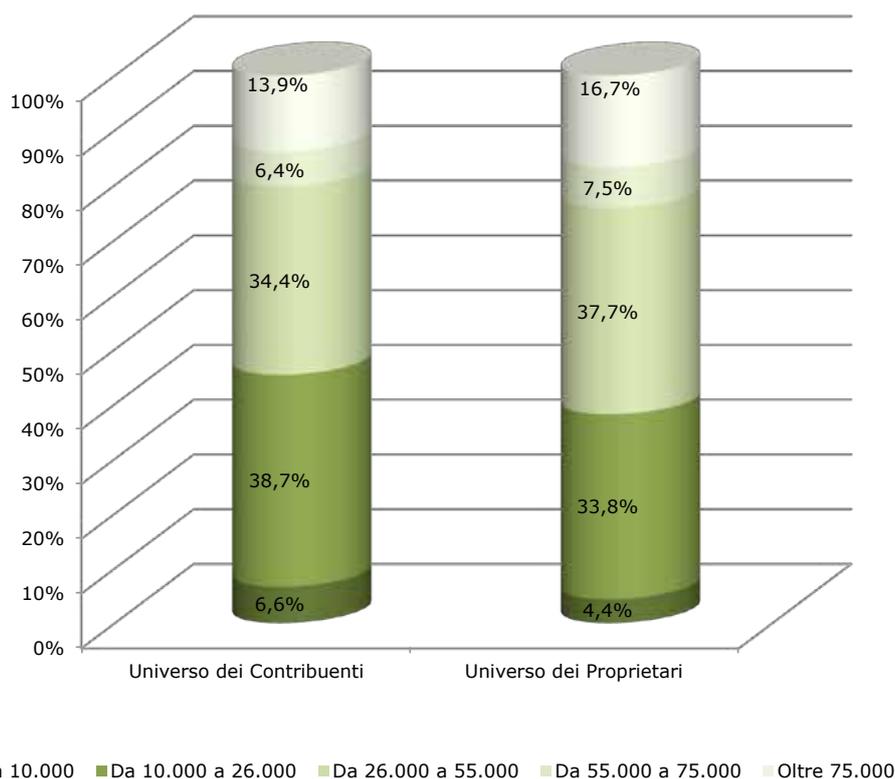


Figura 3.2 B – Distribuzione dell’ammontare complessivo di reddito percepito dall’insieme dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze), per classi di reddito complessivo (%)



3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nel seguito, ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria. Il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) è calcolato applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i moltiplicatori stabiliti dal decreto 'Salva Italia' (D.L. n. 201/2011), differenziati per categoria catastale del fabbricato.

La Tabella 3.3 riporta la distribuzione geografica del VIP medio distinto per categoria catastale di immobile. Nel complesso, per le abitazioni tale valore è pari a poco più di 91 mila euro mentre per le relative pertinenze è di poco inferiore a 17 mila euro. Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, pari a quasi 174 mila euro (-2,6% rispetto al 2014); seguono gli uffici e gli studi privati (A10) con un VIP medio pari a quasi 110 mila euro e i negozi e le botteghe (categoria C01) con un VIP medio pari a circa 73 mila euro. Rispetto al 2014, il VIP medio totale aumenta dell'1,1%.

Dalla distribuzione territoriale del VIP delle principali categorie catastali emerge che i valori sono più elevati nelle regioni dell'Italia centrale, rispetto al Nord e al Sud e Isole, per le abitazioni (106 mila euro), gli uffici e gli studi privati (poco meno di 133 mila euro), i negozi e le botteghe (oltre 86 mila euro). Nelle regioni del Sud, il Valore Imponibile Potenziale medio è maggiore rispetto alle altre zone per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), gli immobili ad uso collettivo (oltre 78 mila euro) e gli immobili ad uso produttivo (poco meno di 186 mila euro). Rispetto al 2014, il VIP medio totale aumenta dell'1,1% nell'Italia centrale, dell'1,4% al Nord e dello 0,5% al Sud e Isole.

Tabella 3.3 – Distribuzione geografica del VIP medio per gruppi di categoria catastale

Categoria catastale	Nord		Centro		Sud e Isole		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)
Abitazioni	92.999	130	106.007	133	74.821	126	91.266	132
Uffici e Studi privati A10	112.107	163	132.731	207	83.934	142	109.744	179
Negozi e botteghe C01	71.108	149	86.385	171	66.633	172	73.376	164
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	15.841	163	17.050	232	19.088	332	16.777	235
Immobili destinati ad uso collettivo B	33.359	423	31.048	403	78.224	537	43.810	551
Altre pertinenze C3 C4 C5	41.081	163	55.356	173	39.861	155	44.111	167
Immobili ad uso produttivo D	167.929	192	179.096	223	185.572	220	173.809	206
Totale	115.736	156	128.144	167	94.635	172	113.045	164

Media espressa in euro

3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nella Tabella 3.4 e nella Figura 3.3 è riportata la distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni di proprietà (principali, secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari, anche nel caso in cui detengano solo una quota dell'immobile considerato.

Emerge che l'82% dei proprietari percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione e il VIP e il VSM aggregato per queste categorie rappresentano – in entrambi i casi - il 75% circa dell'ammontare totale. I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono circa il 6% del totale e possiedono - in aggregato - abitazioni con un valore di mercato (VSM) pari poco meno del 12% del valore totale.

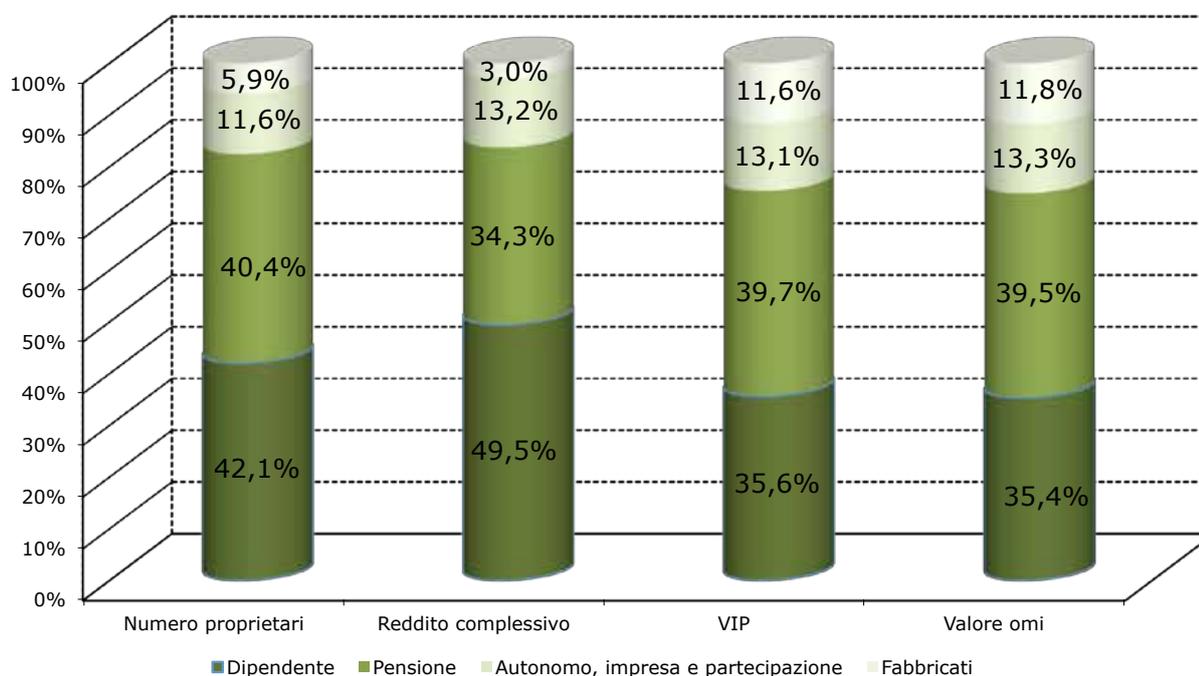
In aggregato, il reddito medio dei proprietari di abitazioni è pari a poco più di 24 mila euro; il VIP medio è pari a poco meno di 101 mila euro e il VSM medio a più di 190 mila euro. In media, il valore delle abitazioni stimato ai prezzi correnti di mercato relativamente ai proprietari che percepiscono in prevalenza redditi da fabbricati è più elevato, seguono in ordine decrescente i lavoratori autonomi, i pensionati e da ultimi i lavoratori dipendenti.

Tabella 3.4 – Distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	10.740.932	28.390	52.277	184	85.424	93.187	109	159.940	190.244	119
Pensione	10.313.937	20.480	15.717	77	99.113	113.087	114	186.289	227.954	122
Autonomo, impresa, partecipazione	2.974.093	29.800	70.538	237	113.297	149.525	132	218.381	295.802	135
Fabbricati	1.506.691	12.337	90.416	733	197.622	320.796	162	382.066	666.808	175
Totale	25.535.653	24.367	48.049	197	100.820	134.781	134	190.434	274.204	144

Media espressa in euro

Figura 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari



La Tabella 3.5 mette in evidenza che il 51% circa dei proprietari di abitazioni risiede al Nord, il 23% al Centro e il 26% al Sud e nelle Isole. In tutte le macro-aree i proprietari sono per la maggior parte lavoratori dipendenti e pensionati. È interessante notare che i percettori di pensione hanno abitazioni di valore mediamente più elevato dei lavoratori dipendenti, e le ragioni possono essere molteplici, benché in linea teorica ci si dovrebbe attendere un valore stimato delle abitazioni crescente nel tempo. Come negli anni precedenti, il Centro registra i valori di mercato (VSM) e di conseguenza l'imponibile IMU totale mediamente più elevati, a fronte di redditi mediamente più bassi del Nord e lievemente più alti del Sud e isole (Tabella 3.5).

Figura 3.4 – Distribuzione percentuale del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

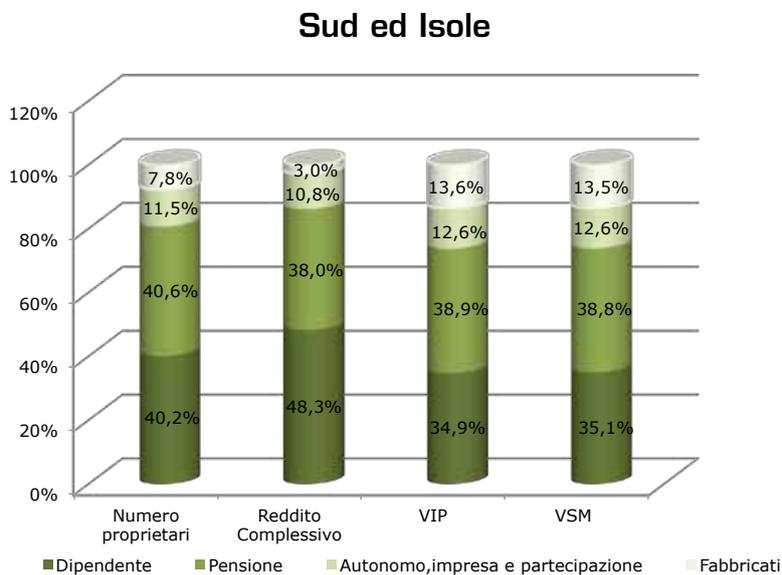
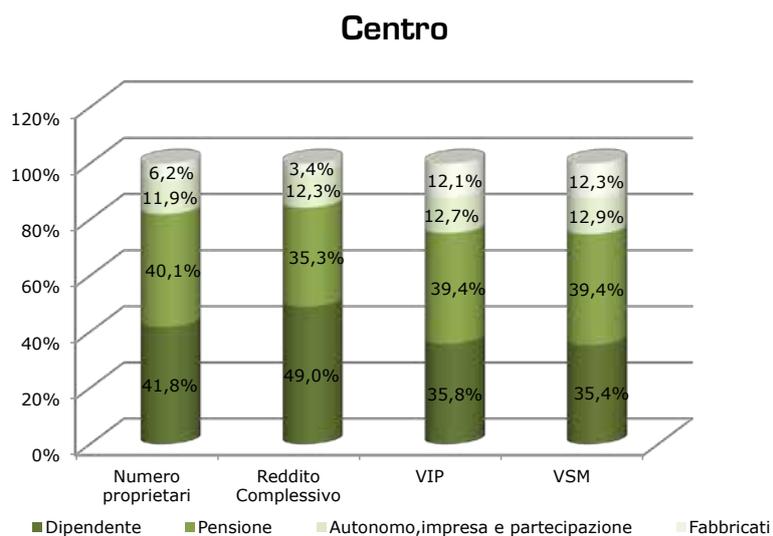
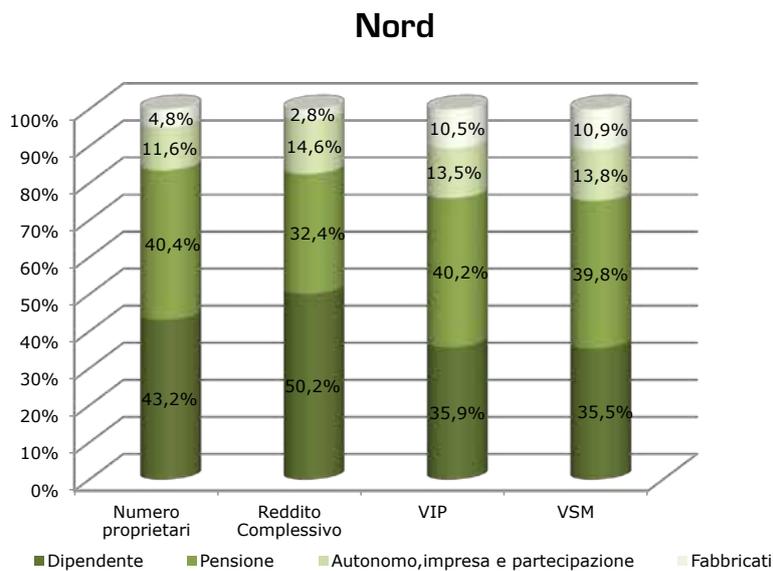


Tabella 3.5 – Distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

Nord							
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo		VIP		VSM totale	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	5.585.337	30.757	46.819	86.211	92.143	162.910	194.870
Pensione	5.227.752	21.259	15.189	103.179	112.999	195.706	231.404
Autonomo,impresa,partecipazione	1.504.283	35.499	78.552	120.267	146.761	236.425	316.831
Fabbricati	623.924	15.756	116.950	225.311	345.526	448.636	735.318
Totale	12.941.296	26.686	49.127	103.731	134.011	198.435	281.817
Centro							
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo		VIP		VSM totale	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.462.937	28.860	79.986	98.404	108.015	183.963	210.016
Pensione	2.365.498	21.684	17.887	112.647	126.959	213.839	257.018
Autonomo,impresa,partecipazione	700.144	27.872	76.428	122.885	151.825	236.901	315.775
Fabbricati	363.296	13.707	98.310	224.677	380.873	434.762	779.627
Totale	5.891.875	24.900	63.971	114.817	154.592	217.647	312.382
Sud e Isole							
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo		VIP		VSM totale	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.692.658	23.052	21.500	71.921	77.581	131.606	154.359
Pensione	2.720.687	17.938	14.355	79.532	96.732	143.971	184.259
Autonomo,impresa,partecipazione	769.666	20.049	39.978	90.951	150.499	165.752	217.073
Fabbricati	519.471	7.323	23.723	145.444	222.447	264.203	438.194
Totale	6.702.482	19.406	22.400	82.894	114.088	150.779	211.620
Totale Italia							
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo		VIP		VSM totale	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	10.740.932	28.390	52.277	85.424	93.187	159.940	190.244
Pensione	10.313.937	20.480	15.717	99.113	113.087	186.289	227.954
Autonomo,impresa,partecipazione	2.974.093	29.800	70.538	113.297	149.525	218.381	295.802
Fabbricati	1.506.691	12.337	90.416	197.622	320.796	382.066	666.808
Totale	25.535.653	24.367	48.049	100.820	134.781	190.434	274.204

Media espressa in euro

La Tabella 3.6 disaggrega ulteriormente il VIP e il VSM, considerando il reddito prevalente dei proprietari di abitazioni per classi di reddito complessivo, al fine di osservare in dettaglio le caratteristiche dei percettori di reddito.

Si osserva, in generale, che il 23% dei proprietari ha un reddito non superiore a 10 mila euro; il 45% tra 10 mila e 26 mila; il 26% tra 26 mila e 55 mila e infine solo il 6% ha un reddito superiore a 55 mila euro. Inoltre, il valore di mercato delle abitazioni di proprietà dei percettori di reddito da fabbricati è mediamente più elevato, seguono nell'ordine i percettori di reddito da lavoro autonomo, i pensionati e i lavoratori dipendenti. Infine, la media del VSM è crescente al crescere del reddito per tutte le tipologie di reddito prevalente. Tale media è significativamente elevata per i percettori di reddito prevalentemente da fabbricati che hanno un reddito complessivo superiore a 55 mila euro.

Rispetto al 2014, il VSM medio totale diminuisce per tutte le categorie di percettori di reddito: per i lavoratori

dipendenti diminuisce da 165 mila a 160 mila; per i lavoratori autonomi da 221 mila a 218 mila; per i pensionati da 191 mila a 186 mila e infine per i percettori di redditi prevalentemente da fabbricati da 401 mila a 382 mila.

Tabella 3.6 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente e per classi di reddito complessivo dei proprietari

		Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.309.791	57.019	56.661	99	105.136	111.820	106
Da 10.000 a 26.000	4.839.869	69.668	65.498	94	129.174	124.317	96
Da 26.000 a 55.000	3.837.963	96.858	87.646	90	180.276	176.276	98
Da 55.000 a 75.000	376.139	143.206	138.895	97	272.338	287.128	105
Oltre 75.000	377.170	212.294	238.637	112	422.415	529.273	125
Totale	10.740.932	85.424	93.187	109	159.940	190.244	119
		Pensione					
		VIP			VSM Totale		
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	2.303.112	68.272	78.866	116	127.772	152.240	119
Da 10.000 a 26.000	5.500.404	89.287	90.186	101	166.323	179.101	108
Da 26.000 a 55.000	2.189.557	134.552	133.730	99	253.221	270.743	107
Da 55.000 a 75.000	185.310	217.470	216.069	99	423.837	454.997	107
Oltre 75.000	135.554	287.571	299.358	104	571.093	641.322	112
Totale	10.313.937	99.113	113.087	114	186.289	227.954	122
		Lavoro autonomo, impresa e partecipazione					
		VIP			VSM Totale		
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.155.722	84.725	124.965	147	159.829	196.430	123
Da 10.000 a 26.000	876.081	97.789	99.588	102	185.151	204.032	110
Da 26.000 a 55.000	571.321	130.421	137.609	106	252.789	289.409	114
Da 55.000 a 75.000	136.225	167.043	179.280	107	327.541	384.141	117
Oltre 75.000	234.744	238.973	285.524	119	480.825	609.135	127
Totale	2.974.093	113.297	149.525	132	218.381	295.802	135
		Fabbricati					
		VIP			VSM Totale		
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.104.808	127.930	142.460	111	241.666	301.388	125
Da 10.000 a 26.000	228.558	277.611	284.896	103	538.320	586.960	109
Da 26.000 a 55.000	116.015	419.758	447.703	107	819.380	916.944	112
Da 55.000 a 75.000	24.214	600.225	651.228	108	1.186.039	1.337.671	113
Oltre 75.000	33.096	898.447	1.202.117	134	1.843.208	2.526.977	137
Totale	1.506.691	197.622	320.796	162	382.066	666.808	175
		Totale					
		VIP			VSM Totale		
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	5.873.433	80.222	103.215	129	150.479	197.005	131
Da 10.000 a 26.000	11.444.912	85.402	94.682	111	159.460	187.946	118
Da 26.000 a 55.000	6.714.856	117.583	131.253	112	221.232	266.079	120
Da 55.000 a 75.000	721.888	182.097	222.132	122	352.233	460.283	131
Oltre 75.000	780.564	262.483	384.068	146	525.969	817.562	155
Totale	25.535.653	100.820	134.781	134	190.434	274.204	144

Media espressa in euro

3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI

In questo paragrafo, si analizzano il valore stimato di mercato (VSM) e il valore imponibile potenziale VIP degli immobili ad uso residenziale, distinti per regione di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari.

Nel 2016, il VSM medio è pari a circa 185 mila euro per l'abitazione principale (comprese le eventuali pertinenze), un valore inferiore del 2,6% rispetto al 2014 quando era pari a oltre 190 mila euro. Inoltre, il VSM degli immobili diversi dall'abitazione principale è pari a circa 128 mila euro, il 5,3% in meno rispetto al 2014, anno in cui risultava pari a quasi 135 mila euro (Tabella 3.7). Si osserva - in media - una diminuzione del valore di mercato stimato degli immobili, in relazione al biennio precedente, sia con riferimento all'abitazione principale sia alle abitazioni diverse da quella principale. Per la Lombardia e la Basilicata la flessione si riferisce al valore di mercato delle abitazioni principali.

In relazione alle abitazioni principali la riduzione più consistente si registra nel Lazio (-17 mila euro), in Toscana (-13 mila euro), Liguria (-10 mila euro), Valle d'Aosta (-9,6 mila euro) e Veneto (poco meno di 9 mila euro).

Tabella 3.7 – Distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali e le altre abitazioni (comprese le pertinenze)

Regione di Residenza	VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale	
	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP
Valle d'Aosta	283.149	2,15	168.612	2,22
Lombardia	177.165	2,05	141.662	2,13
Liguria	262.792	2,04	171.229	2,08
Piemonte	167.475	1,72	124.733	1,86
Trentino Alto Adige	338.925	3,22	251.745	3,33
Veneto	184.041	2,04	138.420	2,09
Friuli Venezia Giulia	147.973	1,60	109.994	1,73
Emilia Romagna	191.000	1,90	145.012	1,96
Toscana	231.594	2,20	163.719	2,21
Umbria	150.708	1,84	99.824	1,84
Marche	163.732	2,21	108.928	2,20
Lazio	251.079	1,86	157.754	1,91
Abruzzo	142.163	1,74	87.288	1,72
Molise	111.909	1,49	59.085	1,59
Campania	198.498	2,19	128.830	2,22
Puglia	136.743	1,68	84.714	1,71
Basilicata	106.292	1,86	53.321	1,88
Calabria	114.623	1,92	61.703	1,95
Sicilia	138.764	1,98	84.250	2,01
Sardegna	161.532	2,13	96.553	2,19
Totale	185.080	1,98	127.574	2,04

Media espressa in euro

È significativa la variabilità a livello territoriale: mediamente, si registrano valori stimati di mercato dell'abitazione principale più elevati in Trentino Alto Adige (poco meno di 339 mila euro), Valle d'Aosta (oltre 283 mila euro). Al contrario, i valori mediamente più bassi si osservano in Basilicata (106 mila euro) e Molise (112 mila euro).

Dalla distribuzione del valore stimato di mercato delle abitazioni diverse da quelle principali i valori più elevati si registrano in Trentino Alto Adige (poco meno di 252 mila euro) e Liguria (171 mila euro); mentre i valori più bassi si registrano sempre in Basilicata (circa 53 mila euro) e in Molise (59 mila euro).

Il rapporto tra VSM medio e VIP medio è un indicatore utile per stimare lo scostamento tra il valore imponibile ai fini IMU basato sulle rendite catastali e il valore stimato di mercato delle abitazioni. In generale, per tutte le Regioni, questo indicatore mostra che il valore stimato di mercato è in media circa il doppio del valore imponibile IMU, fatta eccezione per il Trentino Alto Adige dove il VSM risulta circa il triplo sia per le abitazioni principali sia per le abitazioni diverse da quelle principali (Figura 3.5). Il rapporto tra VSM e VIP, nel 2016, risulta in calo in tutte le regioni sia per le abitazioni principali sia per le altre abitazioni rispetto al valore del 2014. In particolare l'indicatore per le abitazioni principali passa in media da 2,08 del 2014 a 1,98 del 2016, mentre per le abitazioni diverse da quelle principali passa in media da 2,14 del 2014 a 2,04 del 2016. La diminuzione, registrata tra il 2014 e il 2016, del rapporto tra VSM e VIP in quasi tutte le Regioni, con eccezione del Trentino, è dovuto al significativo calo del valore stimato di mercato degli immobili a uso residenziale, e alla contemporanea invarianza del valore imponibile potenziale VIP legato alla base imponibile IMU rimasta invece sostanzialmente costante negli ultimi anni.

Tale scostamento interessa, a vari gradi, tutte le regioni (Figura 3.5),

Figura 3.5 A – Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari – abitazioni principali

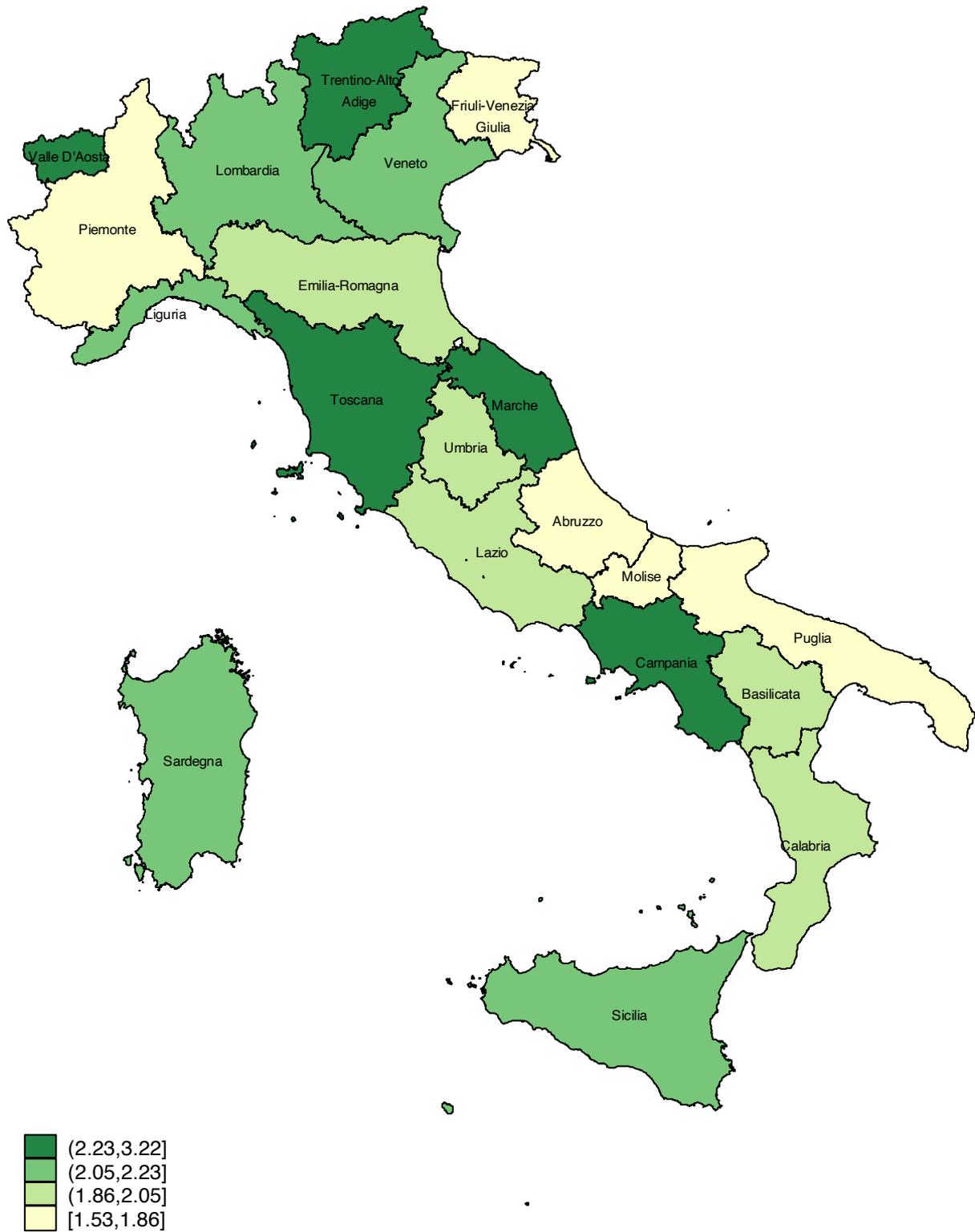
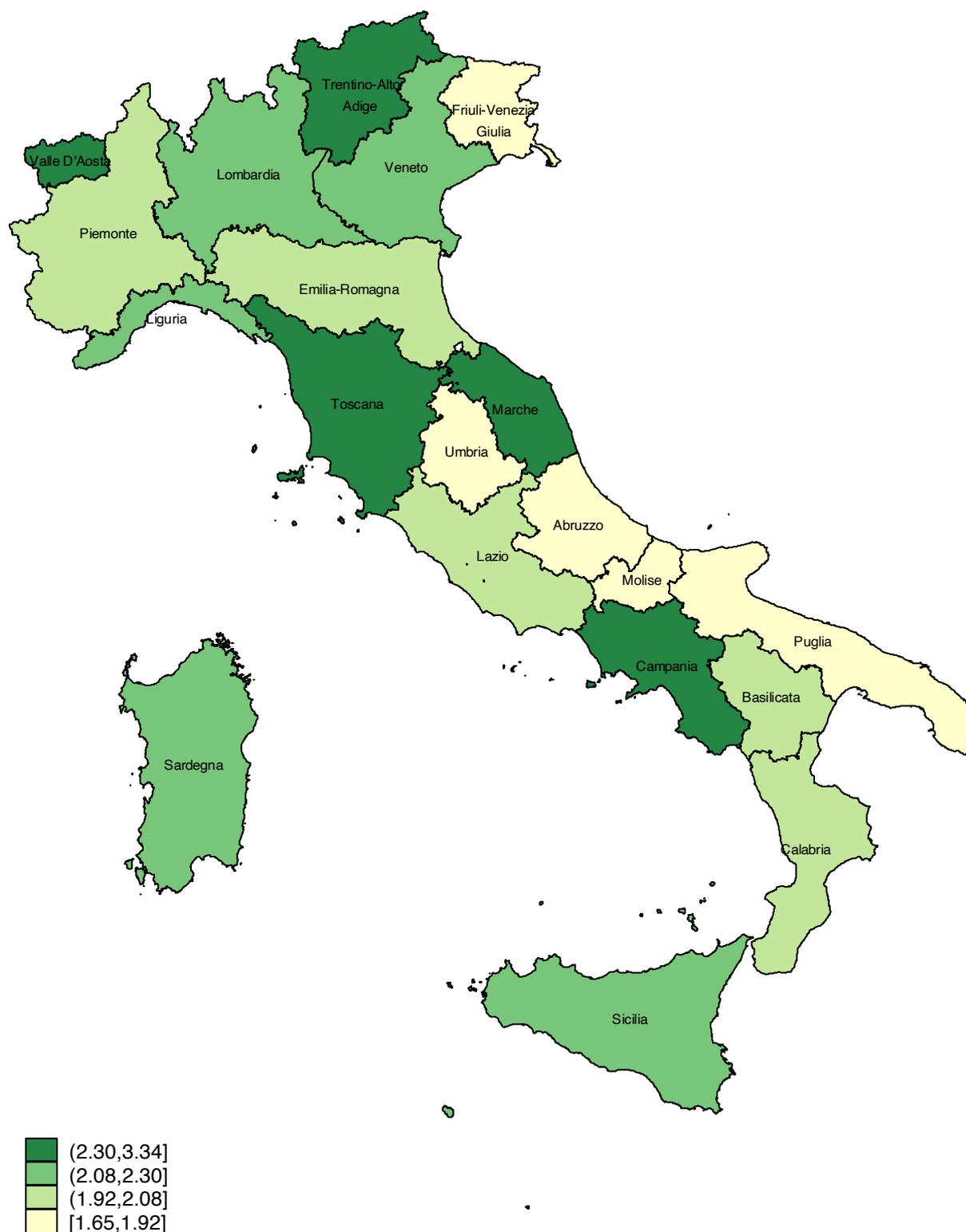


Figura 3.5 B – Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari – abitazioni non principali



Di seguito, si fornisce un'analisi del VIP medio e del VSM medio degli immobili ad uso residenziale e del reddito medio imponibile dei proprietari distinti per classe di età, sesso, presenza di figli a carico e area geografica di residenza.

Le Tabelle 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7 e le Figure 3.3, 3.4 e 3.5 (A-B) contengono dati sugli immobili di categoria abitativa o pertinenziale. A questo scopo si sono considerate tutte le abitazioni (principali o secondarie) con o senza pertinenze, per un totale di 25.535.653 proprietari. Le Tabelle 3.8, 3.9 e 3.10, invece, contengono dati relativi esclusivamente agli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 25.033.563 proprietari.

Dalla Tabella 3.8 emerge che il VIP e il VSM crescono in media al crescere dell'età: il VSM passa da 46 mila euro per i soggetti fino a 20 anni a 101 mila euro per le persone con oltre 70 anni; invece, il VIP passa da 91 mila euro per gli individui fino a 20 anni a 203,5 mila euro per le persone con oltre 70 anni; il reddito imponibile incrementa fino alla soglia dei 70 anni, per poi diminuire. Inoltre, il reddito imponibile dei proprietari (circa 29 mila euro) è più elevato in media di quello delle proprietarie (circa 19 mila euro), ma il VSM delle proprietarie è mediamente più elevato (oltre 182 mila euro) di quello dei proprietari (poco meno di 181 mila euro). I proprietari con figli a carico rappresentano il 23,4% del totale mentre il restante 76,6% non dichiara figli a carico: tali valori sono in linea con quelli del 2014. Il VSM dei proprietari con figli a carico risulta pari a poco meno di 178 mila euro ed è lievemente inferiore al VSM di quelli senza figli a carico pari a oltre 182 mila euro. Rispetto al 2014 il VSM medio è in diminuzione per entrambe le categorie, ma in misura maggiore per i proprietari che non hanno figli a carico (-5,0% contro -3,9% dei proprietari con figli a carico).

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio degli immobili residenziali (abitazioni principali e secondarie, senza pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico, area geografica di residenza dei proprietari

Fascia d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Fino a 20	73.790	4.176	6.001	46.209	65.488	91.331	142.863
Da 21 a 30	691.433	15.315	47.914	60.930	64.824	117.249	137.878
Da 31 a 50	7.745.196	24.668	34.995	77.264	84.822	150.488	184.682
Da 51 a 70	10.004.966	26.842	51.132	98.149	125.241	196.550	277.496
Oltre 70	6.518.178	19.654	51.444	101.068	147.539	203.559	323.883
Totale	25.033.563	23.894	46.853	91.266	120.114	181.623	264.348
Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Femmine	12.124.391	18.810	27.637	92.088	121.968	182.602	266.642
Maschi	12.909.172	28.604	58.953	90.495	118.341	180.704	262.171
Totale	25.033.563	23.894	46.853	91.266	120.114	181.623	264.348
Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
No	19.124.136	21.620	46.376	91.593	124.041	182.781	272.934
Sì	5.909.427	31.080	47.619	90.210	106.409	177.878	234.376
Totale	25.033.563	23.894	46.853	91.266	120.114	181.623	264.348
Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Nord	12.746.978	25.930	48.107	92.999	120.573	186.360	269.221
Centro	5.770.827	24.486	61.983	106.007	140.982	209.258	304.218
Sud ed isole	6.515.758	19.339	21.602	74.821	94.427	147.861	206.980
Totale	25.033.563	23.894	46.853	91.266	120.114	181.623	264.348

Media espressa in euro

Con riferimento al genere, le donne proprietarie di abitazioni sono circa 800 mila in meno degli uomini (12,1 milioni contro 12,9), ma in aumento (di oltre 100 mila unità) rispetto al 2014. Anche gli uomini proprietari sono aumentati rispetto al 2014 (di circa 18 mila unità). Sia il VIP che il VSM delle abitazioni di proprietà delle donne sono – in media – lievemente superiori rispetto a quelli degli uomini. Per entrambi i generi, il VSM medio è in lieve flessione rispetto al 2014 (del 3,3% per le donne e del 3,4% per gli uomini) mentre il VIP è in aumento dell'1,5% per le donne e dell'1,2% per gli uomini. Si osserva infine che le donne sono proprietarie di abitazioni di maggiore valore nonostante il loro reddito imponibile sia nettamente inferiore a quello degli uomini. Tale circostanza è dovuta probabilmente alla presenza nella distribuzione di più donne proprietarie di abitazioni con reddito pari a zero rispetto agli uomini proprietari.

Le analisi che seguono si concentrano sulla distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza e sull'analisi del patrimonio immobiliare in base alla dimensione del Comune di residenza e l'età dei proprietari.

La Tabella 3.9 riporta il numero di proprietari per area geografica e fascia d'età. Si osserva che circa il 6% dei proprietari ha un'età non superiore a 35 anni; il 56% ha un'età compresa tra 35 e 65 anni mentre il 38% ha un'età superiore a 65 anni. Osservando il dettaglio della distribuzione geografica, le tre fasce di età si distribuiscono in maniera più o meno omogenea tra le tre macro-aree: per tutte le fasce di età la maggior parte risiede al Nord (51,5% per le prime due fasce di età e 50% oltre i 65 anni); la quota minore risiede al Centro (22% fino a 35 anni e 23% oltre i 35 anni) e infine una quota molto simile a quella del Centro risiede al Sud e Isole (26% fino a 35 anni, 25% da 35 a 65 anni, 27% oltre i 65 anni). Tuttavia nella fascia di età oltre i 65 anni si concentra il VSM mediamente più alto per tutte le classi di reddito (tranne per i contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro) e per classe demografica del Comune di residenza dei proprietari (Tabella 3.10). Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a 120 mila euro; per quelli di età compresa fra i 35 anni e i 65 anni, è pari a 174 mila euro ed infine per quelli di età maggiore di 65 anni è pari a oltre 204 mila euro. È interessante notare che per tutte le fasce di età il VSM è in calo rispetto al 2014 per effetto della contrazione del valore di mercato delle abitazioni nel biennio considerato².

Tabella 3.9 – Distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza

Area Geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età		
		Fino a 35	Da 35 a 65	Oltre 65
Nord	12.746.978	805.488	7.192.699	4.748.791
Centro	5.770.827	347.774	3.198.938	2.224.115
Sud ed isole	6.515.758	409.436	3.566.784	2.539.538
Totale	25.033.563	1.562.698	13.958.421	9.512.444

La Tabella 3.10 disaggrega ulteriormente il VSM, il VIP e il reddito complessivo dei proprietari divisi in fasce d'età per classi di reddito e ampiezza del Comune di residenza. Per tutte le fasce d'età il VSM cresce al crescere del reddito del proprietario, della fascia d'età e dell'ampiezza del Comune di residenza.

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP medi delle abitazioni principali e secondarie (senza pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza

Classe di reddito	Fascia d'età	Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		Frequenza	VIP*	VSM*	Reddito imponibile*	VIP*	VSM*	Reddito imponibile*	VIP*	VSM*
Fino a 10.000	5.699.538	58.651	112.502	4.016	75.478	150.066	4.242	72.655	146.880	6.114
Da 10.000 a 26.000	11.222.897	58.368	111.442	17.784	72.552	142.352	17.767	85.024	169.373	16.792
Da 26.000 a 55.000	6.625.203	76.075	145.810	31.762	95.046	186.138	33.195	140.569	280.142	33.412
Da 55.000 a 75.000	713.412	115.537	232.928	58.434	141.356	283.673	59.804	231.941	479.433	61.770
Oltre 75.000	772.513	152.686	324.613	150.573	204.573	427.655	125.189	338.013	724.048	125.202
Totale	25.033.563	62.638	120.190	17.365	87.915	174.050	26.468	101.557	204.315	20.977
Dimensione del Comune										
Fino a 5.000 ab.	4.362.599	48.172	99.192	16.670	67.912	141.871	22.862	72.895	152.263	16.768
tra 5.000 e 50.000 ab.	12.210.547	55.025	107.755	17.116	77.755	156.701	24.864	89.711	184.897	19.345
tra 50.000 e 250.000 ab.	4.729.633	66.565	122.774	16.794	94.048	180.828	27.694	109.812	214.815	23.243
superiore a 250.000 ab.	3.730.784	96.300	177.043	19.592	138.036	262.070	34.626	162.254	313.691	28.327
Totale	25.033.563	62.638	120.190	17.365	87.915	174.050	26.468	101.557	204.315	20.977

*Valori medi

3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI

Nel 2016 i contribuenti proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche sono oltre 571 mila pari a quasi il 25% del totale dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi. Nel presente paragrafo si considerano tutti i tipi di fabbricati di proprietà appartenenti ai soggetti diversi dalle persone fisiche.

Nella Tabella 3.11 si osserva il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche per area geografica. Il 54% dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, il 22% al Centro e il restante 24% al Sud ed Isole. Il divario aumenta se si considerano i contribuenti proprietari di immobili: il 61% dei contribuenti proprietari si trova nel Nord Italia, il 23% al Centro e il 16% al Sud ed Isole. Nel 2016, la frequenza dei contribuenti e dei proprietari contribuenti per area geografica rimane sostanzialmente la stessa rispetto al 2014. Al contrario il reddito complessivo dei proprietari e dei contribuenti proprietari aumenta in media dal 2014 al 2016; in particolare, l'incremento è pari al 26% per i contribuenti residenti al Nord, mentre per quelli del Centro è del 15% ed infine per i contribuenti del Sud è pari al 13%. Passando ad analizzare i contribuenti proprietari si nota che tra il 2014 e il 2016 il reddito complessivo al Nord è incrementato del 27%, al Centro del 15% e al Sud ed Isole del 18%.

Tabella 3.11 – Distribuzione del reddito complessivo medio per area geografica - universo dei contribuenti e universo dei proprietari diversi dalle PF

Area geografica	Totale contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.252.631	109.843	2.994.766	2.726	347.779	257.249	5.325.151	2.070
Centro	502.759	84.059	5.538.667	6.589	131.032	281.954	12.171.174	4.317
Sud ed Isole	549.624	31.579	815.377	2.582	92.626	112.929	2.162.731	1.915
Totale	2.305.014	84.081	3.448.478	4.101	571.437	240.585	7.179.612	2.984

Media espressa in euro

Nel 2016 il reddito medio del numero complessivo di contribuenti diversi dalle persone fisiche è pari a 84 mila euro, mentre i contribuenti proprietari percepiscono un reddito medio pari di poco inferiore a 241 mila euro. Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 2,9 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare (rapporto sostanzialmente stabile rispetto al 2014, anno in cui era pari a

2,8). I soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,3 volte superiore rispetto ai non proprietari al Nord e 3,4 volte maggiore al Centro e 3,6 maggiore al Sud ed Isole. Rispetto al 2014, il rapporto tra i redditi complessivi medi delle due categorie cresce per i proprietari di immobili al Sud ed Isole. La Tabella 3.12 riporta la distribuzione dei redditi dell'universo dei contribuenti e dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, classificati in base al volume d'affari ed evidenzia che gli immobili da questi detenuti sono 5,5 milioni, con una rendita catastale media pari in aggregato a 20 mila euro. La quota maggiore di contribuenti e contribuenti proprietari si registra nella classe di volume d'affari fino a 10 mila euro (rispettivamente 23% e 24%); seguono quelli con un volume d'affari compreso tra 100 mila e 300 mila euro, pari rispettivamente al 19% e 17%. Il 10% dei contribuenti e il 17% dei contribuenti proprietari ha un reddito che supera 1 milione di euro. L'8% dei contribuenti e lo 0,1% dei contribuenti proprietari è in perdita. Il restante 40% si distribuisce uniformemente nelle altre classi di volume d'affari.

I contribuenti proprietari con il maggior numero di immobili (più di due milioni, con rendita catastale media pari a 73 mila euro), hanno un volume d'affari superiore a un milione di euro; seguono quelli che hanno un volume di affari non superiore a 10 mila euro (808 mila immobili, con rendita catastale media pari a circa 7 mila euro) e quelli con volume di affari compreso nella classe 100-300 mila euro (719 mila immobili con rendita catastale media superiore a 11 mila euro). In totale, le categorie citate detengono il 70% degli immobili.

Tabella 3.12 – Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di volume d'affari

CLASSI DI VOLUME D'AFFARI	Contribuenti		Contribuenti proprietari di immobili		Immobili	
	Frequenza	Reddito complessivo medio	Frequenza	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	183.984	19.917	559	38.763	4.901	18.281
DA 0 A 10.000	560.877	7.353	132.812	41.823	808.161	6.859
da 10.000 a 30.000	177.867	8.876	52.958	16.102	259.146	5.153
da 30.000 a 50.000	139.764	13.675	39.010	22.407	208.387	6.602
da 50.000 a 100.000	251.797	20.324	58.953	37.983	367.015	8.767
da 100.000 a 300.000	428.112	31.235	99.548	51.434	719.284	11.408
da 300.000 a 500.000	160.328	43.591	42.978	69.498	344.667	13.869
da 500.000 a 1.000.000	160.842	61.717	48.693	91.556	440.664	16.507
oltre 1.000.000	241.443	578.433	95.926	1.089.402	2.334.323	73.178
Totale	2.305.014	84.081	571.437	240.585	5.486.547	20.338

Media espressa in euro

3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

In questo paragrafo, si analizza la composizione e la distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività. Tali classificazioni sono utili a identificare le caratteristiche strutturali delle imprese proprietarie di immobili.

3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

Per l'analisi della proprietà immobiliare rispetto alla dimensione d'impresa si considerano le grandi imprese (con oltre 250 addetti), le medie imprese (tra 50 e 249 addetti) le piccole imprese (numero di addetti tra 10 e 49) e le micro-imprese (fino a 10 addetti). Le micro imprese sono distinte in due categorie: micro-imprese che utilizzano fino a 5 dipendenti e micro-imprese che hanno fino a 10 dipendenti.

La Tabella 3.13 evidenzia che l'88% dei proprietari gestisce una piccola o micro-impresa; il 3% una media

impresa e solo l'1% una grande impresa, a conferma della presenza preponderante di piccole imprese sul nostro territorio. È interessante il dato relativo al numero di immobili posseduto dalle micro-imprese fino a 5 dipendenti, pari a 2,7 milioni, circa la metà del totale degli immobili di proprietà delle imprese, sebbene in calo di 89 mila unità rispetto al 2014. In diminuzione, rispetto al 2014, anche gli immobili delle micro-imprese fino a 10 dipendenti (-59 mila unità) e delle piccole imprese (-95 mila unità). In aggregato, la rendita media per immobile è pari a circa 2 mila euro. In aumento, al contrario, è il numero di immobili in possesso delle grandi imprese (+40 mila unità).

Per analizzare la relazione tra numero di immobili e rendita catastale in una data classe dimensionale delle imprese, si calcola un indicatore sintetico pari al rapporto tra la quota di immobili posseduta sul totale e la rendita catastale media. Se tale indicatore è maggiore di uno, le imprese di quella classe dimensionale detengono un numero di immobili elevato, ma con una rendita catastale relativamente bassa; al contrario, se l'indicatore assume un valore inferiore a uno, la rendita catastale media è elevata e il numero di immobili relativamente basso. La Tabella 3.13 mostra che per le microimprese il valore del rapporto è maggiore di uno; in altre parole, si osserva una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa. Al contrario, per le piccole, medie e grandi imprese i valori del rapporto sono inferiori a uno, segnalando la proprietà di un numero minore di immobili, ma di maggior valore.

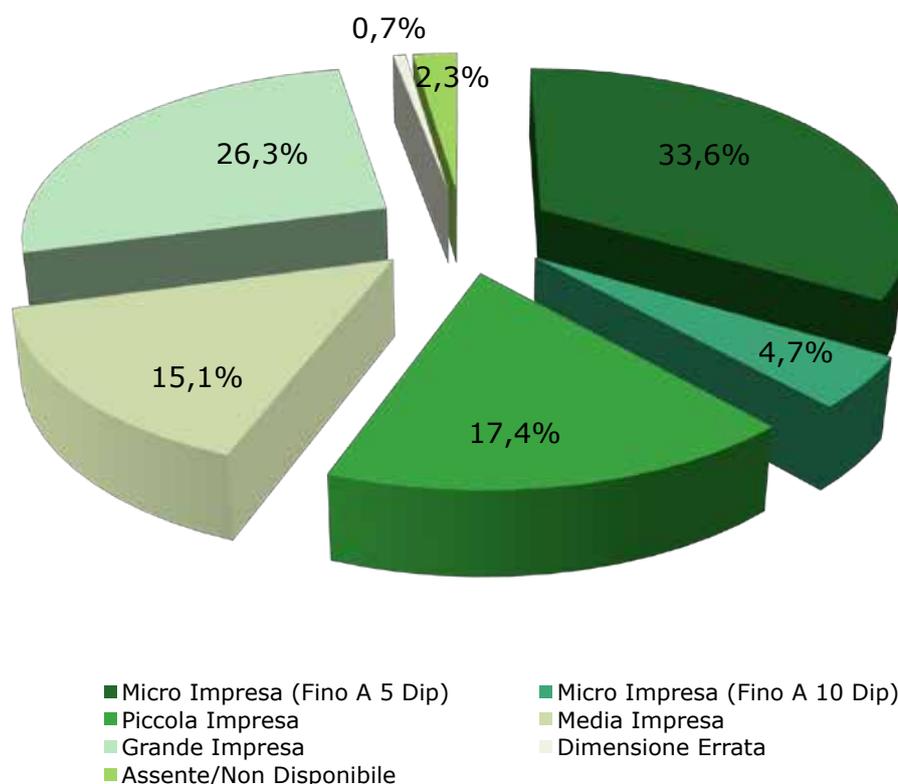
Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa (2016)

Dimensione D'Impresa	Proprietari	Immobili		Rendita catastale		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Micro Impresa (Fino a 5 Dip)	387.014	2.711.043	0,49	3.792.015.429	0,34	1.399	1,47
Micro Impresa (Fino a 10 Dip)	49.043	283.993	0,05	529.371.549	0,05	1.864	1,10
Piccola Impresa	68.781	744.894	0,14	1.958.167.251	0,17	2.629	0,78
Media Impresa	15.525	702.968	0,13	1.700.373.619	0,15	2.419	0,85
Grande Impresa	4.296	743.393	0,14	2.964.990.239	0,26	3.988	0,52
Dimensione Errata	16.535	72.141	0,01	73.457.876	0,01	1.018	2,02
Assente/Non Disponibile	30.243	228.115	0,04	259.695.559	0,02	1.138	1,81
Totale	571.437	5.486.547	1,00	11.278.071.522	1,00	2.056	1,00

Media espressa in euro

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle microimprese con meno di 6 addetti è pari al 34% del valore totale di tale rendita, mentre per le microimprese con non più di 10 addetti tale percentuale scende al 5%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 26% del totale; seguono le piccole e le medie imprese la cui rendita rappresenta rispettivamente il 17% e il 15% della rendita catastale totale.

Figura 3.6 – Distribuzione della rendita catastale per dimensione di impresa (2016)



3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

La Tabella 3.14 riporta la distribuzione del numero di immobili e la relativa rendita catastale per natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. Nel 2016, la maggior parte dei proprietari è costituita da società di capitali (316 mila unità, -0,6% rispetto al 2014), seguono le società di persone (227 mila unità, -3,5% rispetto al 2014) e gli enti non commerciali (28 mila unità, +2,7% rispetto al 2014). Come nel 2014, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che rappresentano il 55% del totale delle imprese e detengono il 73% degli immobili, mentre la quota di società di persone (40%) possiede il 17% degli immobili. La rendita catastale totale degli immobili posseduti dalle persone non fisiche è pari a 11,3 miliardi di euro (-4,2% rispetto al 2014); per le società di capitali, la rendita complessiva è quasi 8,9 miliardi di euro (il 79% del totale), per le società di persone è circa 1,4 miliardi di euro (il 12% del totale) e infine per gli enti non commerciali è 997 milioni di euro (il 9% del totale). Il rapporto percentuale rimane sostanzialmente stabile rispetto al 2014.

Tabella 3.14 – Distribuzione del numero di immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per natura giuridica (2016)

Natura giuridica	Totale proprietari	Immobili		Rendita catastale		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Società di persone	226.946	912.568	17%	1.388.322.841	12%	1.521	1,35
Società di Capitali	316.065	4.024.492	73%	8.892.699.164	79%	2.210	0,93
Enti non commerciali	28.426	549.487	10%	997.049.516	9%	1.815	1,13
Totale	571.437	5.486.547	100%	11.278.071.522	100%	2.056	1,00

Importi espressi in euro

Le società di capitali posseggono il maggior numero di immobili (quasi 1,2 milioni) e relative pertinenze (quasi 1,4 milioni): rispetto al 2014 tale numero è diminuito. Agli enti non commerciali appartiene la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (circa 50 mila unità). Gli immobili ad uso produttivo sono circa 744 mila di cui il 18,7% è detenuto dalla società di persone, il 77,9% dalle società di capitali e il 3,4% dagli enti non commerciali. La rendita catastale media delle abitazioni di proprietà delle persone diverse da quelle fisiche è pari a 3,5 mila euro. La rendita catastale più elevata è quella relativa alla categoria di immobili classificata ad altro uso pari a circa 41 mila euro. È interessante notare che le micro-imprese fino a 5 dipendenti detengono la maggior parte di immobili per ciascuna categoria; infatti, sono proprietarie del 44% delle abitazioni, del 54% di uffici e studi, del 59% di negozi e botteghe, del 55% di pertinenze e degli immobili destinati ad altro uso e del 38% di immobili destinati ad uso produttivo (Tabelle A 3.1 e A 3.2 in appendice). Sono percentuali significativamente superiori a quelle della media e grande impresa che restituiscono un tessuto strutturale italiano peculiare, costituito da piccole imprese con preferenza ad acquistare immobili. La distribuzione del numero di immobili e relative pertinenze, per categoria catastale, sono riportate in appendice (Tabella A 3.2).

3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 riporta la distribuzione del numero di immobili (si considerano tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per settore di attività economica dell'impresa proprietaria. Nel settore dell'industria si registrano più di 3,7 milioni di immobili (il 68% del totale circa), con una rendita media per immobile pari a 1.929 euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 523 mila fabbricati (il 10% circa del totale) con una rendita media pari a 1.717 euro, mentre le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali sono in possesso di circa 453 mila fabbricati (l'8% del totale) con la rendita media per immobile più elevata (3.947 euro). Nel settore che include pubblica amministrazione, sanità e istruzione, si concentrano circa 463 mila immobili (l'8% del totale), con una rendita media pari a 1.873 euro per immobile. Infine, le imprese dei settori del commercio e dei trasporti e quelle dell'agricoltura e della pesca detengono rispettivamente circa 103 mila e 99 mila immobili (il 2% del totale in entrambi i casi) con rendite - in media - pari rispettivamente a 1.977 e 2.093 euro per immobile.

Il rapporto tra incidenza del numero di immobili e incidenza della rendita catastale assume valori maggiori di uno (indicando un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa) nei settori: servizi (1,20), sanità, pubblica amministrazione e istruzione (1,10), industria (1,07) e commercio e trasporti (1,04). I settori che mostrano un rapporto inferiore a 1 (numero relativamente basso di immobili e con rendita catastale elevata) sono le costruzioni ed estrazioni minerarie (0,52), l'agricoltura (0,98).

Si evidenzia che il settore del commercio e trasporti nel 2014 mostrava un rapporto lievemente inferiore all'unità (0,99), mentre nel 2016 tale rapporto è salito ad un valore di poco superiore all'unità (1,04), per effetto congiunto della crescita del numero di immobili e della riduzione della rendita catastale media.

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività economica (2016)

Settore di attività economica	Totale proprietari	Immobili		Rendita catastale		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	14.458	99.352	2%	207.949.984	2%	2.093	0,98
Costruzione ed estr. minerali	68.659	452.919	8%	1.787.657.104	16%	3.947	0,52
Industria	293.224	3.734.438	68%	7.203.574.297	64%	1.929	1,07
Commercio e trasporti	39.617	103.251	2%	204.078.116	2%	1.977	1,04
Sanità, P.A., Istruzione	27.429	463.451	8%	868.221.544	8%	1.873	1,10
Servizi	104.008	523.259	10%	898.462.295	8%	1.717	1,20
Non classificabile	24.042	109.877	2%	108.128.181	1%	984	2,09
Totale	571.437	5.486.547	100%	11.278.071.522	100%	2.056	1,00

Importi espressi in euro

3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI

Questo paragrafo analizza i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione dei locatori persone fisiche, tenendo conto di alcune loro caratteristiche, come l'età, il genere, lo stato civile, la classe di reddito di appartenenza, l'area geografica e l'ampiezza demografica del Comune di residenza. Viene, inoltre, fornita la distribuzione regionale di alcuni indici per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati dalle persone fisiche. Sono oggetto di analisi i contratti di locazione relativi a tutti i tipi di fabbricati posseduti da persone fisiche.

Complessivamente nel 2016 i proprietari persone fisiche locatori di immobili, in Italia, sono 4,3 milioni, in lieve diminuzione rispetto al 2014 (-426 mila soggetti). Analogamente, il numero di contratti di locazione stipulati nel 2016 (5,6 milioni) si riduce rispetto al 2014 (-214 mila unità). Infine, aumenta il canone annuo medio che passa dai circa 9,7 mila euro del 2014 a 10,3 mila euro del 2016.

Dalla Tabella 3.16 e dalla Figura 3.7, emerge che il 42% dei locatori ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni e oltre i 70 (entrambe le categorie sono al 26%), mentre i locatori con meno di 30 anni sono il 3% del totale. Il 50% dei locatori è di sesso femminile mentre il 47% di sesso maschile (considerato che il 3% non è classificato). Il 49% dei locatori si trova al Nord e rispettivamente il 24% al Centro e al Sud.

Il 64% dei locatori dichiara di guadagnare un reddito tra i 10 mila e i 50 mila euro, mentre il 22% dichiara un reddito fino a 10 mila euro. Il canone medio cresce al crescere del reddito.

Il reddito da locazione medio annuo più elevato si rileva al Centro (11,6 mila euro) dove i valori immobiliari sono maggiori, segue il Nord (10,7 mila euro) e infine il Sud e le Isole (8,6 mila euro). Rispetto al 2014, il canone medio 2016 è aumentato in tutte le aree geografiche ma soprattutto nelle regioni del Sud Italia.

Nei Comuni con oltre 250.000 abitanti i locatori sono circa il 18% del totale e il canone annuo medio è pari a quasi 15 mila euro. Seguono i Comuni con un numero di abitanti compreso tra 50 mila e 250 mila abitanti, in cui il canone annuo medio è di 10,5 mila euro; i Comuni con classe demografica tra 5 mila e 50 mila abitanti (9,3 mila euro di canone annuo medio) ed infine i Comuni con una popolazione inferiore ai 5 mila abitanti (8 mila euro di canone annuo medio).

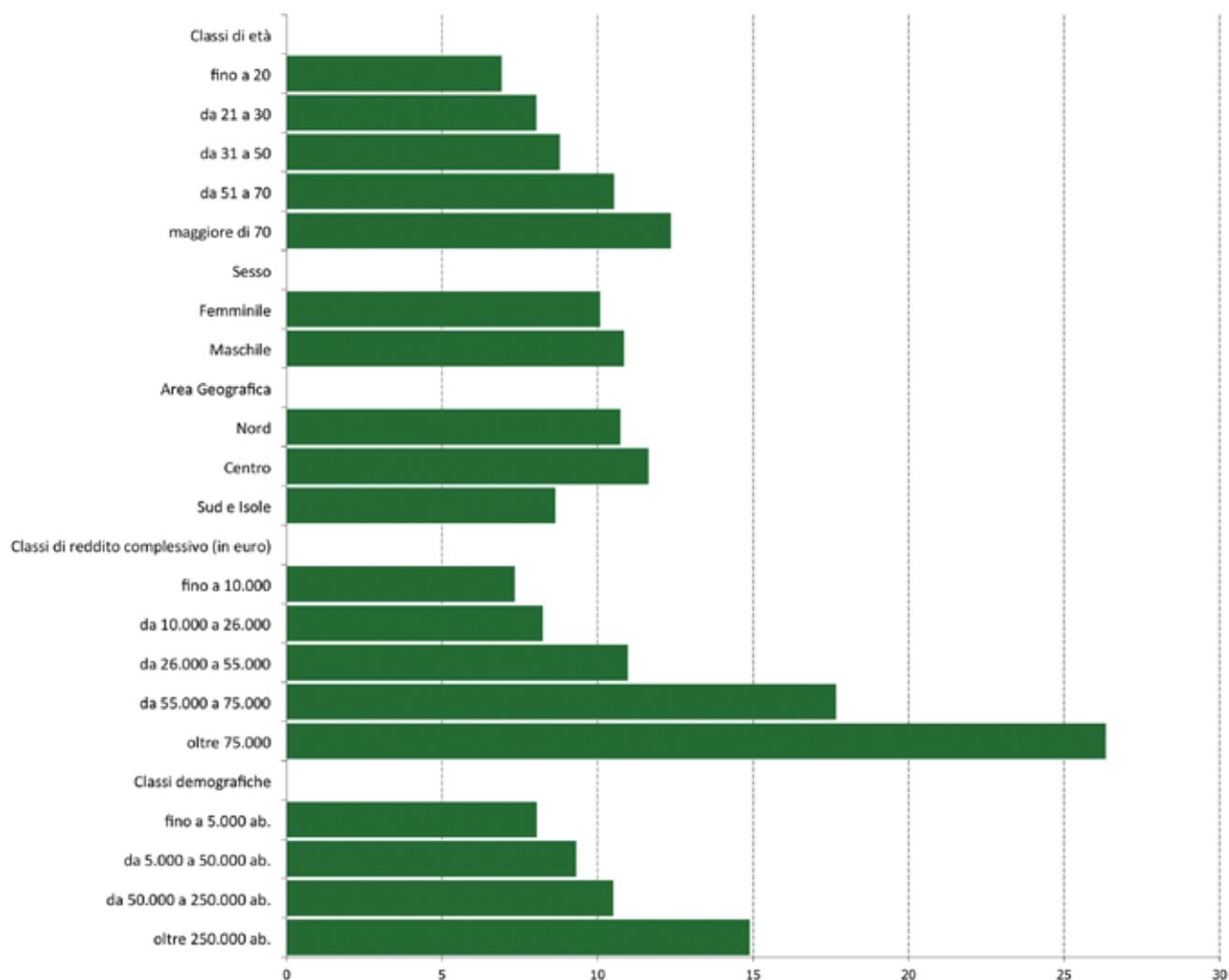
Tabella 3.16 – Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatori persone fisiche (2016)

Fascia d'età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	134.059	135.538	131.634	853.243	6.48
Fino a 20	14.798	10.647	11.217	77.525	6.91
Da 21 a 30	110.392	118.209	97.548	782.621	8.02
Da 31 a 50	1.130.610	1.319.944	998.992	8.778.278	8.79
Da 51 a 70	1.813.278	2.375.211	1.572.648	16.569.369	10.54
Oltre 70	1.114.241	1.680.455	954.980	11.802.347	12.36
Totale	4.317.378	5.640.005	3.767.019	38.863.384	10.32
Sesso					
Non abbinati	134.059	135.538	131.634	853.243	6.48
Femmine	2.164.799	2.767.104	1.868.888	18.839.223	10.08
Maschi	2.018.520	2.737.362	1.766.497	19.170.918	10.85
Totale	4.317.378	5.640.005	3.767.019	38.863.384	10.32
Area geografica					
Non abbinati	134.059	135.538	131.634	853.243	6.48
Nord	2.124.908	2.972.899	1.883.143	20.225.075	10.74
Centro	1.020.422	1.270.843	882.362	10.272.831	11.64
Sud ed isole	1.037.989	1.260.725	869.880	7.512.235	8.64
Totale	4.317.378	5.640.005	3.767.019	38.863.384	10.32
Classi di reddito complessivo (in euro)					
Non abbinati	134.059	135.538	131.634	853.243	6.48
Fino a 10.000	955.389	998.946	813.568	5.968.544	7.34
Da 10.000 a 26.000	1.524.534	1.808.324	1.321.895	10.882.545	8.23
Da 26.000 a 55.000	1.248.402	1.754.258	1.095.331	12.011.552	10.97
Da 55.000 a 75.000	195.873	360.021	173.886	3.071.379	17.66
Oltre 75.000	259.121	582.917	230.705	6.076.121	26.34
Totale	4.317.378	5.640.005	3.767.019	38.863.384	10.32
Classi demografiche					
Non abbinati	138.378	139.976	135.193	878.385	6.50
Fino a 5.000 abitanti	569.539	679.174	486.173	3.910.062	8.04
tra 5.000 e 50.000 abitan	1.917.571	2.412.031	1.671.676	15.578.421	9.32
tra 50.000 e 250.000 abit	896.893	1.232.557	787.444	8.272.323	10.51
superiore a 250.000 abita	794.997	1.176.267	686.533	10.224.194	14.89
Totale	4.317.378	5.640.005	3.767.019	38.863.384	10.32

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Nb: la presenza dei non abbinati deriva dall'assegnazione di un canone all'immobile

Figura 3.7 – Distribuzione del canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche (2016)



La Tabella 3.17 e la Figura 3.8 riportano la distribuzione regionale (in base alla residenza del locatore persona fisica) di alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate. Il rapporto canone/rendita a livello nazionale, pari a circa 8, indica che il canone da locazione dichiarato, un'approssimazione del valore di mercato delle abitazioni, è otto volte la rendita catastale dell'immobile (nel 2014 era pari a 9, dunque la distanza tra rendita catastale e valore di mercato si è ridotta). Nella Tabella 3.17 si osserva, inoltre, la distribuzione geografica del numero indice canone/rendita³, fatto pari a 100 il livello nazionale. I valori maggiori si registrano in Trentino Alto Adige (119), in Lombardia (114), in Veneto (106) e in Toscana (104), segnalando per i residenti in queste regioni un più ampio divario tra reddito da locazione e rendita catastale. Tuttavia, per queste regioni, tali valori sono diminuiti rispetto al 2014.

I valori inferiori si rilevano in Molise (75), Puglia (78) e Valle d'Aosta (81).

Tabella 3.17 – Rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche (2016)

Regione di residenza	Numero indice canone da locazione	Numero indice rendita da immobile locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	101	125	81	6,5
Lombardia	110	96	114	9,2
Liguria	112	118	95	7,7
Piemonte	94	94	100	8,1
Trentino Alto Adige	120	101	119	9,6
Veneto	110	104	106	8,5
Friuli Venezia Giulia	92	94	98	7,9
Emilia Romagna	104	106	98	7,9
Toscana	114	110	104	8,4
Umbria	75	82	91	7,4
Marche	78	80	97	7,9
Lazio	128	131	97	7,9
Abruzzo	78	89	88	7,1
Molise	62	83	75	6,0
Campania	92	94	98	7,9
Puglia	74	94	78	6,3
Basilicata	55	58	96	7,8
Calabria	65	69	93	7,6
Sicilia	74	81	92	7,4
Sardegna	78	83	94	7,6
Totale	100	100	100	8,1

Figura 3.8 – Distribuzione geografica del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche



3 APPENDICE STATISTICA

Figura A 3.1 – Distribuzione del numero di immobili per fascia d'età con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

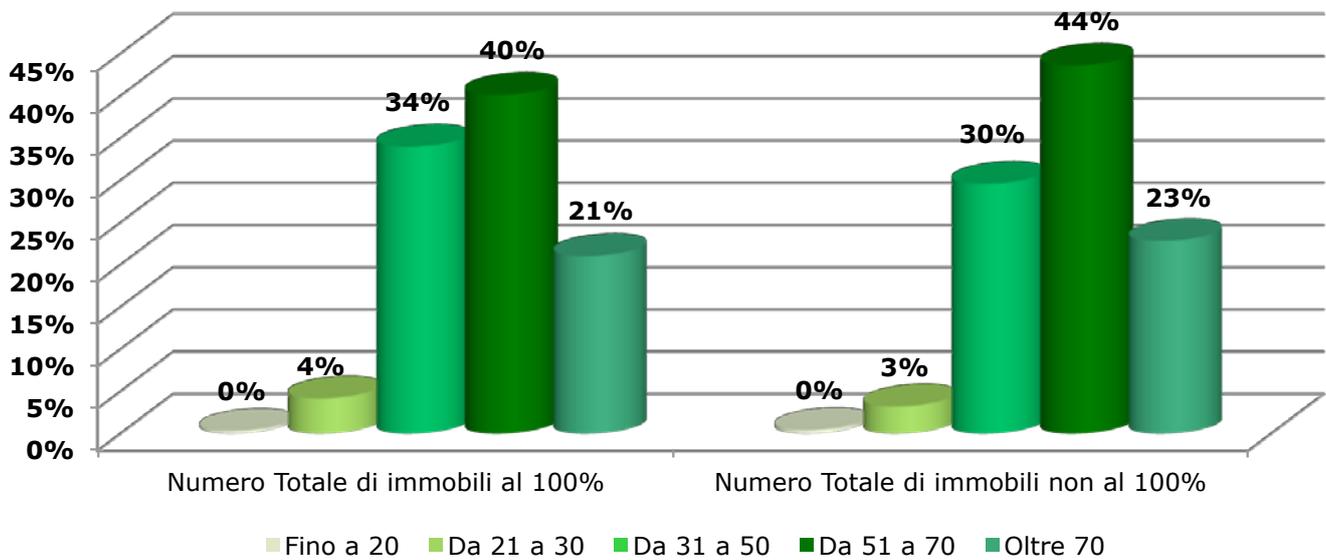
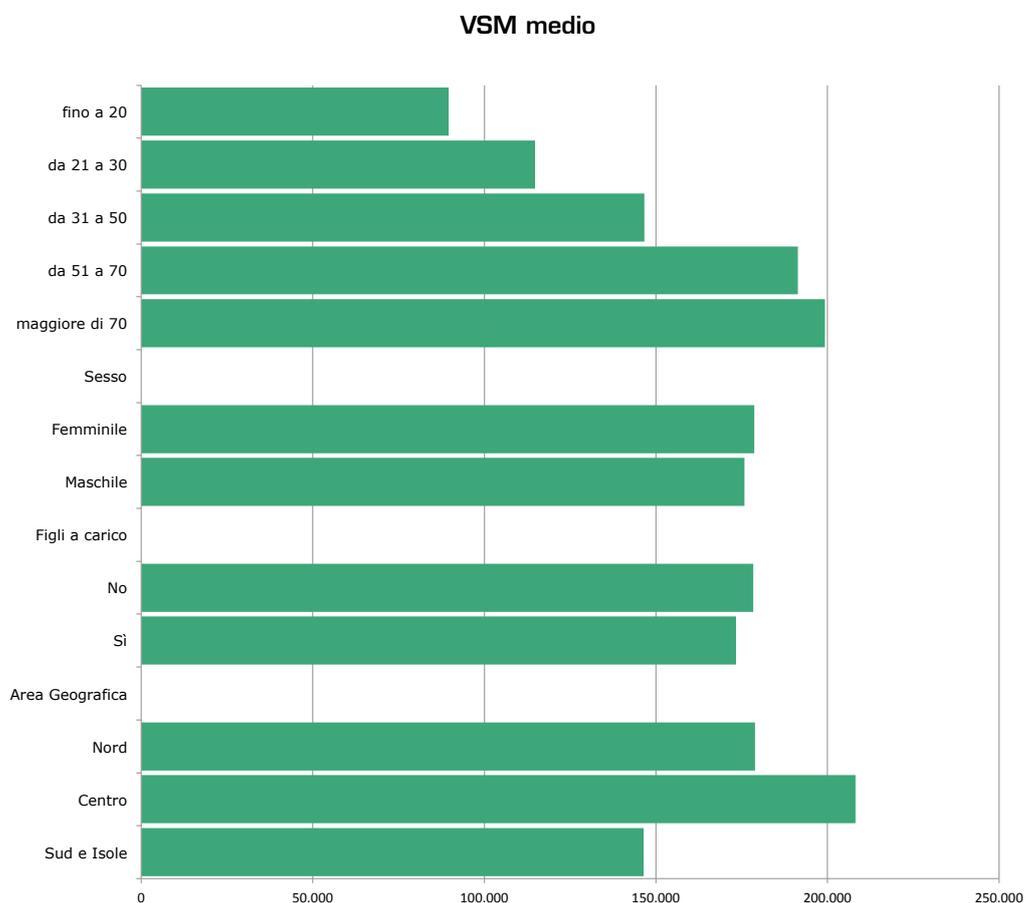
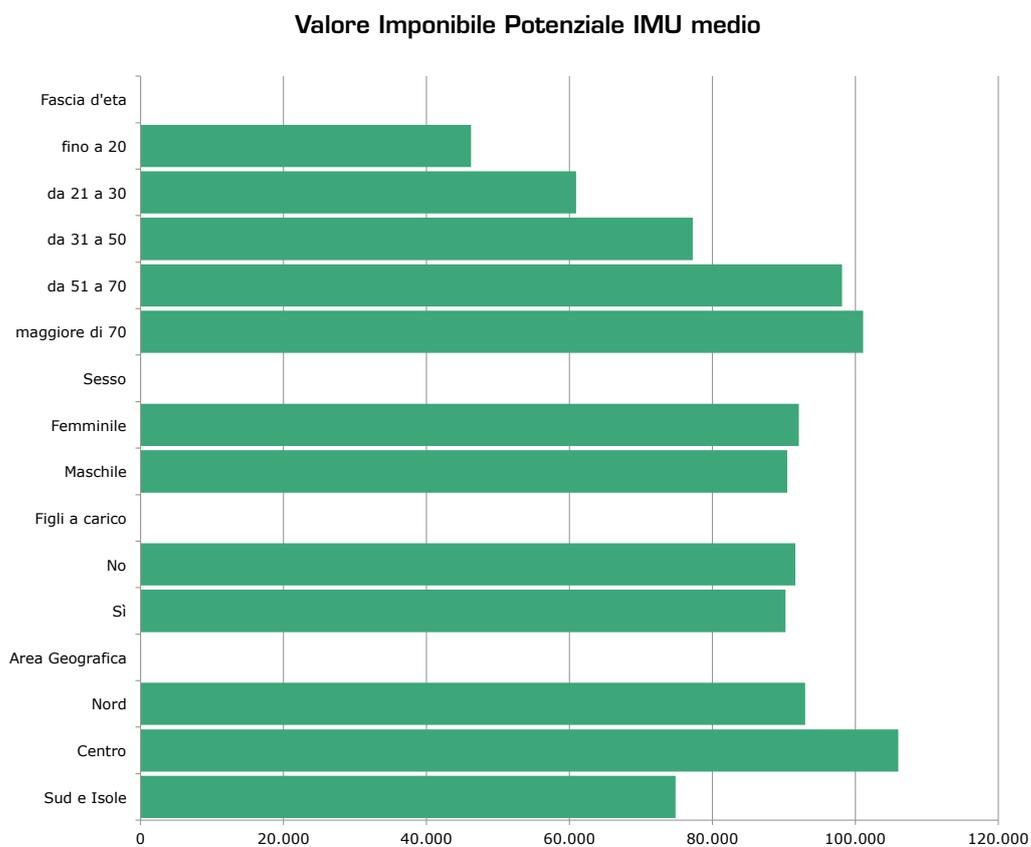


Figura A 3.2 – Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale medio (tutti i fabbricati), del VSM medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari



Reddito Imponibile Medio

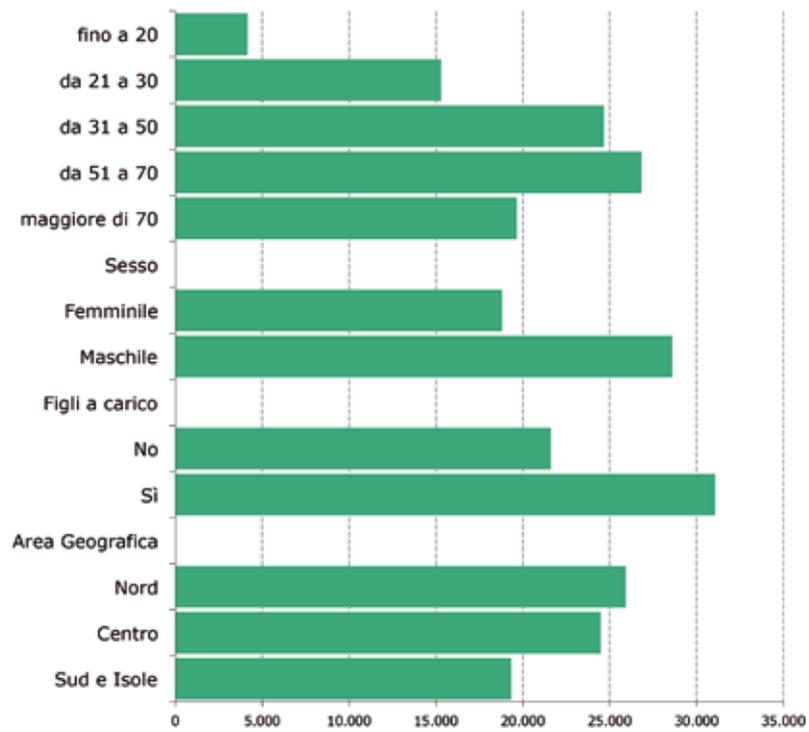


Figura A 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

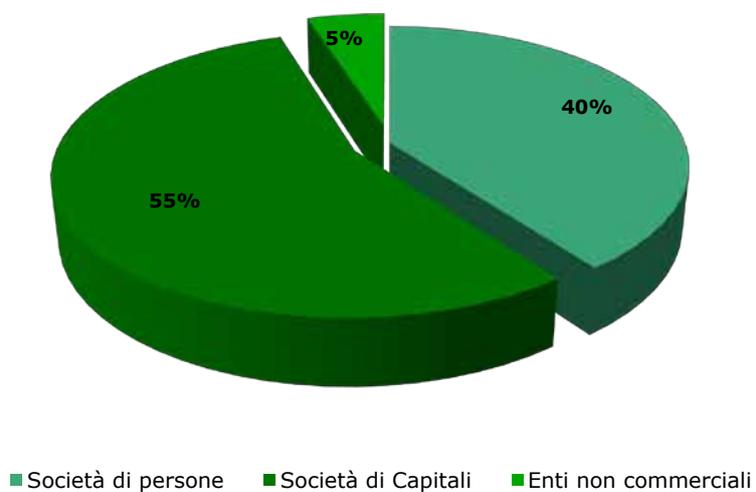


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione D'Impresa	Abitazioni			Rendita Abitazioni		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	704.612	44%	365.851.229	44%	519	1,00
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	72.149	4%	35.880.845	4%	497	1,05
Piccola Impresa	213.070	13%	110.310.997	13%	518	1,01
Media Impresa	314.131	20%	146.516.301	18%	466	1,12
Grande Impresa	186.971	12%	104.290.126	12%	558	0,93
Dimensione Errata	20.911	1%	10.449.396	1%	500	1,04
Assente/Non Disponibile	93.263	6%	63.105.132	8%	677	0,77
Totale	1.605.108	100%	836.404.026	100%	521	1,00
Dimensione D'Impresa	Uffici e studi			Rendita Uffici e Studi		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	135.219	54%	344.683.403	41%	2.549	1,31
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	14.688	6%	41.828.357	5%	2.848	1,17
Piccola Impresa	31.818	13%	125.971.121	15%	3.959	0,84
Media Impresa	23.335	9%	132.799.028	16%	5.691	0,59
Grande Impresa	35.794	14%	152.599.781	18%	4.263	0,78
Dimensione Errata	1.959	1%	4.385.113	1%	2.238	1,49
Assente/Non Disponibile	9.561	4%	38.460.758	5%	4.023	0,83
Totale	252.375	100%	840.727.562	100%	3.331	1,00
Dimensione D'Impresa	Negozii e Botteghe			Rendita Negozi e Botteghe		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	186.819	59%	536.964.715	55%	2.874	1,07
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	18.221	6%	55.678.468	6%	3.056	1,00
Piccola Impresa	34.088	11%	122.658.562	13%	3.598	0,85
Media Impresa	24.581	8%	90.837.468	9%	3.695	0,83
Grande Impresa	39.811	13%	135.100.216	14%	3.394	0,90
Dimensione Errata	3.295	1%	7.668.434	1%	2.327	1,32
Assente/Non Disponibile	11.470	4%	28.008.848	3%	2.442	1,26
Totale	318.285	100%	976.916.712	100%	3.069	1,00
Dimensione D'Impresa	Pertinenze			Rendita Pertinenze		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	1.034.055	55%	125.552.134	54%	121	1,03
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	96.665	5%	13.496.949	6%	140	0,89
Piccola Impresa	264.733	14%	35.058.414	15%	132	0,94
Media Impresa	225.695	12%	24.308.737	10%	108	1,16
Grande Impresa	167.946	9%	23.792.182	10%	142	0,88
Dimensione Errata	26.618	1%	3.334.367	1%	125	0,99
Assente/Non Disponibile	68.367	4%	9.096.172	4%	133	0,94
Totale	1.884.080	100%	234.638.955	100%	125	1,00

Dimensione D'Impresa	Immobili a destinazione pubblica			Rendita immobili a destinazione pubblica		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	21.567	34%	165.545.970	30%	7.676	1,15
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	4.010	6%	23.773.543	4%	5.929	1,49
Piccola Impresa	11.846	19%	145.569.820	26%	12.289	0,72
Media Impresa	7.775	12%	98.558.130	18%	12.676	0,70
Grande Impresa	7.118	11%	83.838.826	15%	11.778	0,75
Dimensione Errata	693	1%	3.265.669	1%	4.712	1,88
Assente/Non Disponibile	10.374	16%	40.467.376	7%	3.901	2,27
Totale	63.383	100%	561.019.335	100%	8.851	1,00
Dimensione D'Impresa	Altro uso			Rendita immobili altro uso		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	278.762	55%	36.606.477	10%	131	5,45
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	27.028	5%	5.421.286	2%	201	3,57
Piccola Impresa	65.772	13%	33.613.048	9%	511	1,40
Media Impresa	31.809	6%	36.982.799	10%	1.163	0,62
Grande Impresa	66.027	13%	236.304.482	66%	3.579	0,20
Dimensione Errata	11.775	2%	746.799	0%	63	11,29
Assente/Non Disponibile	22.415	4%	10.964.383	3%	489	1,46
Totale	503.588	100%	360.639.275	100%	716	1,00
Dimensione D'Impresa	Altre pertinenze			Rendita altre pertinenze		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	68.735	60%	61.870.353	58%	900	1,03
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	9.203	8%	9.131.431	9%	992	0,93
Piccola Impresa	12.837	11%	13.993.204	13%	1.090	0,85
Media Impresa	5.406	5%	5.775.351	5%	1.068	0,86
Grande Impresa	12.564	11%	10.903.213	10%	868	1,06
Dimensione Errata	1.412	1%	1.119.967	1%	793	1,16
Assente/Non Disponibile	5.276	5%	3.832.483	4%	726	1,27
Totale	115.433	100%	106.626.003	100%	924	1,00
Dimensione D'Impresa	Uso produttivo			Rendita Uso produttivo		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare (rendita)	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	281.274	38%	2.154.941.147	29%	7.661	1,29
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	42.028	6%	344.160.668	5%	8.189	1,21
Piccola Impresa	110.730	15%	1.370.992.084	19%	12.381	0,80
Media Impresa	70.236	9%	1.164.595.805	16%	16.581	0,60
Grande Impresa	227.161	31%	2.218.161.411	30%	9.765	1,01
Dimensione Errata	5.478	1%	42.488.130	1%	7.756	1,28
Assente/Non Disponibile	7.387	1%	65.760.407	1%	8.902	1,11
Totale	744.294	100%	7.361.099.653	100%	9.890	1,00

Importi espressi in euro

Tabella A 3.2 – Distribuzione di immobili e rendita per natura giuridica e categoria catastale

Forma societaria	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	219.846	2,89	115.668.462	1.522,77
Società di Capitali	1.171.064	8,20	605.238.593	4.235,78
Enti non commerciali	214.198	10,59	115.496.971	5.719,94
Totale	1.605.108	6,71	836.404.026	3.499,04
Forma societaria	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	47.536	1,53	94.588.707	3.051,54
Società di Capitali	188.646	2,95	679.822.422	10.643,18
Enti non commerciali	16.193	3,05	66.316.434	12.510,17
Totale	252.375	2,52	840.727.562	8.392,84
Forma societaria	Negozii e botteghe		Rendita negozi e botteghe	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	92.674	1,50	233.579.285	3.770,81
Società di Capitali	203.441	3,04	689.908.131	10.312,68
Enti non commerciali	22.170	3,36	53.429.296	8.119,95
Totale	318.285	2,35	976.916.712	7.213,82
Forma societaria	Pertinenze		Rendita Pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	295.648	3,06	44.208.117	456,95
Società di Capitali	1.450.256	8,99	170.603.996	1.058,03
Enti non commerciali	138.176	8,31	19.826.842	1.194,10
Totale	1.884.080	6,86	234.638.955	854,48
Forma societaria	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.284	1,09	2.710.610	2.308,87
Società di Capitali	12.302	2,27	104.814.650	19.374,24
Enti non commerciali	49.797	3,89	453.494.075	35.445,84
Totale	63.383	3,27	561.019.335	28.951,35
Forma societaria	Altro uso		Rendita immobili altro uso	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	74.776	2,01	4.676.267	4.341,94
Società di Capitali	356.373	3,95	302.123.716	85.201,27
Enti non commerciali	72.438	5,31	53.839.292	13.055,11
Totale	503.588	3,57	360.639.275	41.230,05
Forma societaria	Altre pertinenze		Rendita immobili altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	41.568	1,28	36.061.106	1.111,86
Società di Capitali	62.703	2,10	59.648.840	2.001,10
Enti non commerciali	11.162	1,84	10.916.057	1.800,74
Totale	115.433	1,69	106.626.003	1.561,07
Forma societaria	Uso produttivo		Rendita uso produttivo	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	139.235	1,55	856.830.286	9.561,13
Società di Capitali	579.708	3,97	6.280.538.818	43.020,63
Enti non commerciali	25.352	3,49	223.730.550	30.970,45
Totale	744.294	3,06	7.361.099.653	30.313,92

Importi espressi in euro

Tabella A 3.3 – Distribuzione di immobili e rendita per settore di attività e categoria catastale

Settore di attività economica	Abitazioni			Rendita Abitazioni		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	30.276	2%	15.517.169	2%	513	1,02
Costruzione ed estr. minerali	63.895	4%	27.402.080	3%	429	1,22
Industria	1.134.469	71%	587.906.573	70%	518	1,01
Commercio e trasporti	12.411	1%	5.648.389	1%	455	1,14
Sanità, P.A., Istruzione	179.529	11%	94.385.400	11%	526	0,99
Servizi	140.823	9%	76.403.709	9%	543	0,96
Non disponibile	43.706	3%	29.140.705	3%	667	0,78
Totale	1.605.108	100%	836.404.026	100%	521	1,00

Settore di attività economica	Uffici e studi			Rendita Uffici e Studi		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	1.564	1%	3.486.658	0%	2.229	1,49
Costruzione ed estr. minerali	10.550	4%	21.944.488	3%	2.080	1,60
Industria	183.481	73%	665.256.638	79%	3.626	0,92
Commercio e trasporti	4.530	2%	6.930.698	1%	1.530	2,18
Sanità, P.A., Istruzione	13.903	6%	54.099.737	6%	3.891	0,86
Servizi	35.307	14%	79.553.071	9%	2.253	1,48
Non disponibile	3.039	1%	9.456.272	1%	3.112	1,07
Totale	252.375	100%	840.727.562	100%	3.331	1,00

Settore di attività economica	Negozii e Botteghe			Rendita Negozi e Botteghe		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	1.608	1%	3.569.445	0%	2.220	1,38
Costruzione ed estr. minerali	13.702	4%	29.154.363	3%	2.128	1,44
Industria	199.896	63%	679.858.873	70%	3.401	0,90
Commercio e trasporti	21.875	7%	54.362.259	6%	2.485	1,24
Sanità, P.A., Istruzione	20.903	7%	47.144.515	5%	2.255	1,36
Servizi	55.824	18%	153.640.160	16%	2.752	1,12
Non disponibile	4.477	1%	9.187.098	1%	2.052	1,50
Totale	318.285	100%	976.916.712	100%	3.069	1,00

Settore di attività economica	Pertinenze			Rendita Pertinenze		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	24.351	1%	4.614.210	2%	189	0,66
Costruzione ed estr. minerali	100.781	5%	14.111.281	6%	140	0,89
Industria	1.415.101	75%	164.182.484	70%	116	1,07
Commercio e trasporti	29.267	2%	7.086.735	3%	242	0,51
Sanità, P.A., Istruzione	112.769	6%	16.120.204	7%	143	0,87
Servizi	167.451	9%	23.738.892	10%	142	0,88
Non disponibile	34.361	2%	4.785.148	2%	139	0,89
Totale	1.884.080	100%	234.638.955	100%	125	1,00

Settore di attività economica	Immobili a destinazione pubblica			Rendita immobili a destinazione pubblica		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	1.083	2%	3.159.062	1%	2.917	3,03
Costruzione ed estr. minerali	421	1%	1.319.069	0%	3.133	2,83
Industria	12.773	20%	109.308.852	19%	8.558	1,03
Commercio e trasporti	626	1%	5.258.484	1%	8.400	1,05
Sanità, P.A., Istruzione	42.707	67%	413.552.685	74%	9.683	0,91
Servizi	3.873	6%	23.431.268	4%	6.050	1,46
Non disponibile	1.899	3%	4.989.915	1%	2.628	3,37
Totale	63.383	100%	561.019.335	100%	8.851	1,00

Settore di attività economica	Altro uso			Rendita immobili altro uso		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	13.795	3%	1.149.263	0%	83	8,60
Costruzione ed estr. minerali	55.397	11%	37.006.827	10%	668	1,07
Industria	322.115	64%	266.327.839	74%	827	0,87
Commercio e trasporti	8.326	2%	4.371.186	1%	525	1,36
Sanità, P.A., Istruzione	61.235	12%	41.999.553	12%	686	1,04
Servizi	32.741	7%	7.924.992	2%	242	2,96
Non disponibile	9.979	2%	1.859.617	1%	186	3,84
Totale	503.588	100%	360.639.275	100%	716	1,00

Settore di attività economica	Altre pertinenze			Rendita altre pertinenze		
	Numero	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	923	1%	500.032	0%	542	1,71
Costruzione ed estr. minerali	12.905	11%	11.751.582	11%	911	1,01
Industria	64.785	56%	60.857.083	57%	939	0,98
Commercio e trasporti	7.181	6%	6.057.416	6%	844	1,10
Sanità, P.A., Istruzione	9.803	8%	9.509.499	9%	970	0,95
Servizi	18.040	16%	16.771.147	16%	930	0,99
Non disponibile	1.796	2%	1.179.245	1%	657	1,41
Totale	115.433	100%	106.626.003	100%	924	1,00

Settore di attività economica	Uso produttivo			Rendita Uso produttivo		
	Ammontare	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	25.753	3%	175.954.145	2%	6.832	1,45
Costruzione ed estr. minerali	195.267	26%	1.644.967.414	22%	8.424	1,17
Industria	401.818	54%	4.669.875.956	63%	11.622	0,85
Commercio e trasporti	19.035	3%	114.362.949	2%	6.008	1,65
Sanità, P.A., Istruzione	22.602	3%	191.409.951	3%	8.469	1,17
Servizi	69.200	9%	516.999.056	7%	7.471	1,32
Non disponibile	10.619	1%	47.530.182	1%	4.476	2,21
Totale	744.294	100%	7.361.099.653	100%	9.890	1,00

Settore di attività economica	Totale			Rendita Totale		
	Ammontare	Immobili sul totale (A)	Ammontare	Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	99.352	2%	207.949.984	2%	2.093	0,98
Costruzione ed estr. minerali	452.919	8%	1.787.657.104	16%	3.947	0,52
Industria	3.734.438	68%	7.203.574.297	64%	1.929	1,07
Commercio e trasporti	103.251	2%	204.078.116	2%	1.977	1,04
Sanità, P.A., Istruzione	463.451	8%	868.221.544	8%	1.873	1,10
Servizi	523.259	10%	898.462.295	8%	1.717	1,20
Non disponibile	109.877	2%	108.128.181	1%	984	2,09
Totale	5.486.547	100%	11.278.071.522	100%	2.056	1,00

Importi espressi in euro



Note al capitolo 3

¹ Si veda Gli Immobili in Italia 2017.

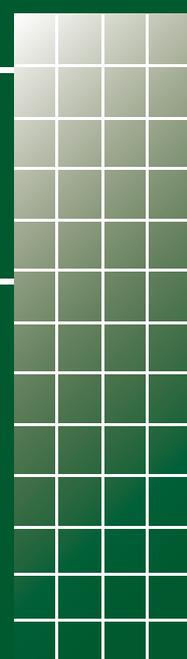
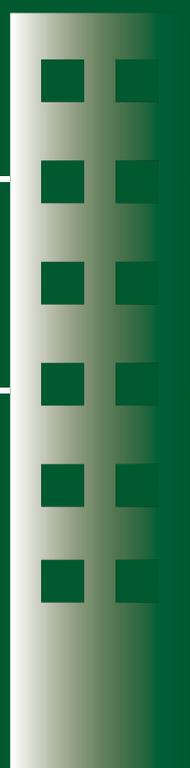
² Per maggiori dettagli sulla distribuzione del numero di immobili e le relative rendite, di proprietà delle persone non fisiche distinte per forma societaria e dimensione d'impresa, per categoria catastale, si vedano le Tabelle A 3.1 e A 3.2 in Appendice.

³ Il numero indice è l'espressione di due rapporti: al numeratore si calcola la quota regionale totale di canoni da locazione sul totale nazionale, al denominatore la quota regionale totale di rendite catastali sul totale nazionale.



4.

**FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA
E IN EUROPA**



4 FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA

La tassazione del patrimonio, in particolare di quello immobiliare, è stata oggetto di un ampio dibattito a livello europeo, inserendosi nella discussione sulle riforme strutturali da adottare per rilanciare l'economia e fronteggiare le conseguenze sociali ed economiche della crisi.

Le manovre di consolidamento fiscale, seguite alla crisi economico finanziaria e realizzate in particolare dal 2011, hanno imposto ai governi un mix di strumenti (tra i quali gli aumenti del prelievo sui tributi immobiliari, i vincoli su specifiche categorie di spesa, i tagli nei trasferimenti centrali) e hanno contribuito, non solo, a ridisegnare le relazioni finanziarie del sistema di finanza decentrata in molti paesi europei ma si sono riflesse anche direttamente o indirettamente sulle scelte fiscali degli enti locali, coinvolti nello sforzo di aggiustamento finanziario degli ultimi anni.

In Italia, in particolare, l'aggiustamento fiscale e i suoi riflessi sulla fiscalità immobiliare e sulla finanza decentrata si sono combinati, diversamente da altri paesi, alla fase di attuazione del federalismo fiscale. L'approccio classico al federalismo fiscale, infatti, considera cruciali gli obiettivi dell'efficienza economica, della stabilità macroeconomica e della distribuzione delle risorse. Negli ultimi anni, nel nostro paese, è stato avviato un percorso che ha portato alla nascita di un sistema nazionale basato su un forte decentramento delle competenze a livello territoriale. All'origine di questo fenomeno si riscontra il bisogno di autogoverno da parte delle comunità territoriali e la necessità di collaborare alla realizzazione degli interessi comuni, in nome del principio di sussidiarietà e di leale cooperazione, cui si collegano le esigenze del governo centrale di esercitare le funzioni qualitativamente più rilevanti, favorendo un riparto delle competenze stesse tra i livelli di governo subordinati. La diversa allocazione delle funzioni tra Stato centrale e governi sub nazionali è strettamente connessa all'esigenza di ripartire correttamente le risorse pubbliche tra livelli di governo e, a fronte di mutate competenze di spesa, di definire gli strumenti e le fonti di finanziamento più idonei per gli enti decentrati.

In questo capitolo è presentata, dapprima, un'analisi sull'evoluzione del prelievo sugli immobili e sull'impatto del decentramento e dell'autonomia fiscale degli enti locali in tempi di crisi, nei principali Paesi europei. In particolare il paragrafo 4.1 analizza la dinamica del prelievo immobiliare in Italia e nei principali paesi europei a partire dal 2010 in poi. Si ricorda, infatti, che la tassazione sul patrimonio immobiliare rappresenta lo strumento di prelievo destinato al finanziamento delle amministrazioni locali più diffuso nei paesi europei ma anche il più discusso.

Con l'obiettivo di fornire un quadro aggiornato delle dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, il paragrafo 4.2 presenta la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo, nei Paesi europei, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione del totale delle entrate nei Paesi federali e nei Paesi unitari. Attenzione è stata, inoltre, dedicata alle politiche fiscali adottate a livello locale sul patrimonio immobiliare che, alla luce degli importanti cambiamenti normativi dei processi di decentramento in atto, appare di grande interesse. Infine, il paragrafo 4.3 presenta un'analisi empirica finalizzata a stimare, attraverso l'utilizzo di un modello spaziale, le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani. L'obiettivo dell'analisi empirica è verificare la presenza di interazione strategica tra i Comuni nelle decisioni di *tax setting* e analizzare la presenza di scelte di tipo complementare o sostitute nella deliberazione delle aliquote dei principali tributi immobiliari tra Comuni di Regioni a statuto differente. A tale scopo sono state prese a riferimento sia le caratteristiche di bilancio degli enti, sia quelle più specificatamente connesse al contesto economico e sociale dei territori. I risultati delle stime mettono in evidenza come le politiche adottate su IMU e TASI siano

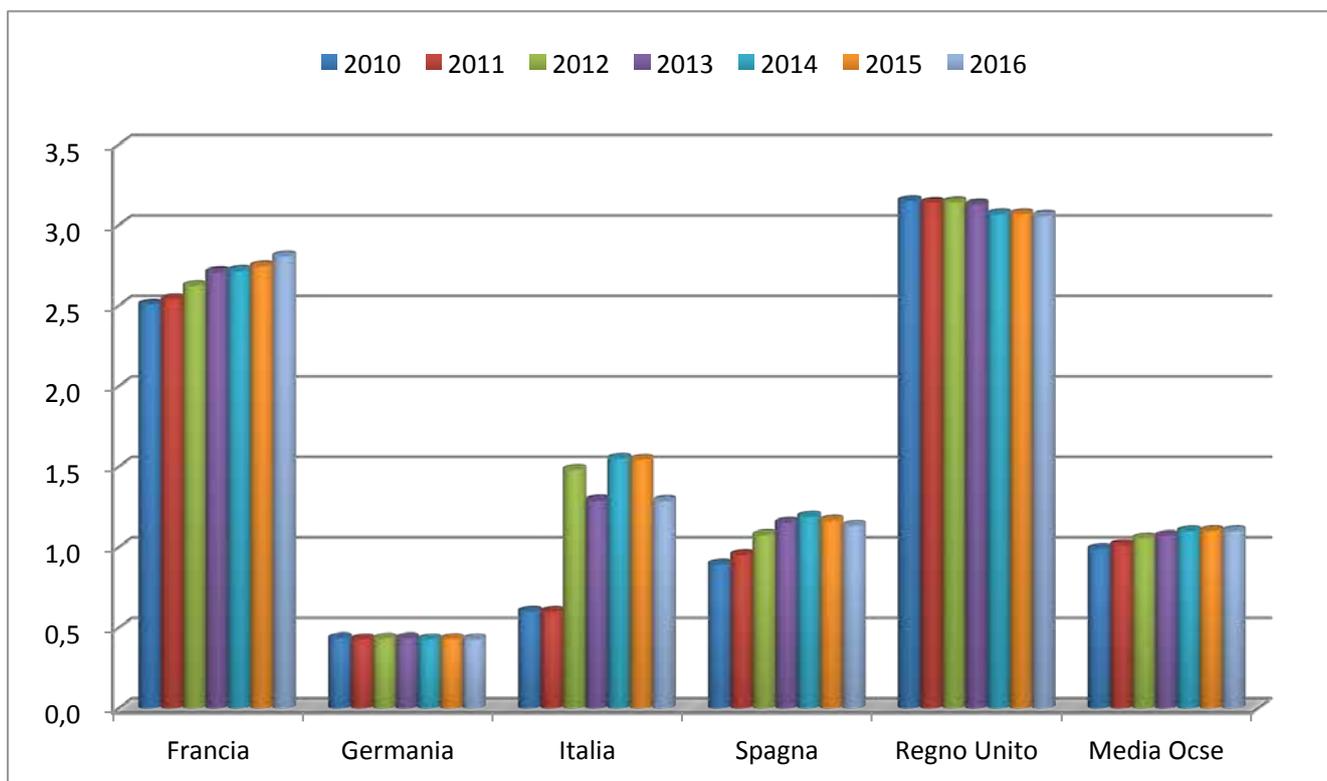
state influenzate, oltre che dalle caratteristiche socio-economiche degli enti, anche dai comportamenti dei Comuni limitrofi.

4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

Il prelievo sul patrimonio immobiliare secondo la tradizionale classificazione dell'Ocse è costituito da "imposte ricorrenti" sulla proprietà immobiliare, imposte sulle successioni e donazioni, imposte sulle transazioni di capitale, imposte non ricorrenti sulla proprietà e altre imposte ricorrenti non ricomprese nelle altre voci.

La Figura 4.1 riporta i dati sul prelievo generato dalle "imposte ricorrenti" in rapporto al PIL, con esclusione delle imposte sui redditi delle persone fisiche e delle imposte sulla ricchezza patrimoniale.

Figura 4.1 – Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale del PIL nei principali Paesi europei - Anni 2010-2016



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

In Italia, le "imposte ricorrenti" crescono nel periodo considerato, passando dallo 0,5% nel 2010 all'1,3% nel 2016 e superano la media dei paesi Ocse pari all'1,1% del PIL. La dinamica osservata in Italia riflette in particolare l'introduzione dell'IMU e della TASI. Analogamente, in Spagna, dal 2011, si registra un aumento costante del livello della tassazione che raggiunge nel 2016 un valore del rapporto tra gettito e PIL pari all'1,1%.

Tra i paesi europei, Francia e Regno Unito mostrano livelli delle imposte "ricorrenti" più elevati della media Ocse. Nel Regno Unito, il livello della tassazione è, nel periodo considerato, costantemente superiore al 3%; una dinamica analoga si registra in Francia, con un livello di prelievo che raggiunge nel 2016 il 2,8% del PIL.

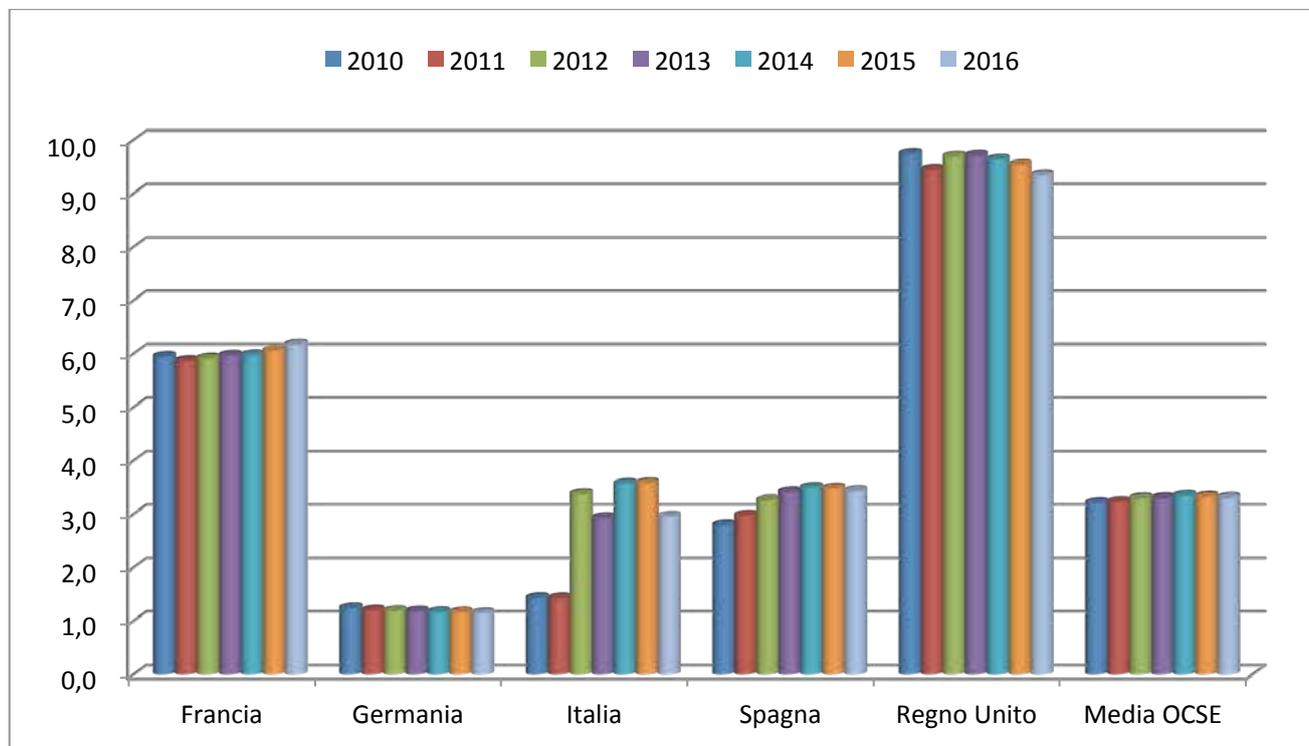
La Germania si differenzia dagli altri paesi: il livello della tassazione derivante da imposte ricorrenti immobiliari è ampiamente inferiore all'1% del PIL.

La dinamica delle entrate derivanti dall'imposizione immobiliare riflette anche l'esigenza di aumentare il prelievo a fronte di misure di consolidamento fiscale e di riduzione del debito in molti paesi europei. La base imponibi-

le delle imposte immobiliari, costituita da beni immobili (terreni, fabbricati, abitazioni), è infatti stabile e il gettito che ne deriva è per sua natura più certo rispetto a quello derivante da altre imposte.

La Figura 4.2 mostra il prelievo sugli immobili in rapporto al prelievo totale, in cinque paesi europei.

Figura 4.2 – Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale delle entrate totali nei principali Paesi europei – Anni 2010 – 2016

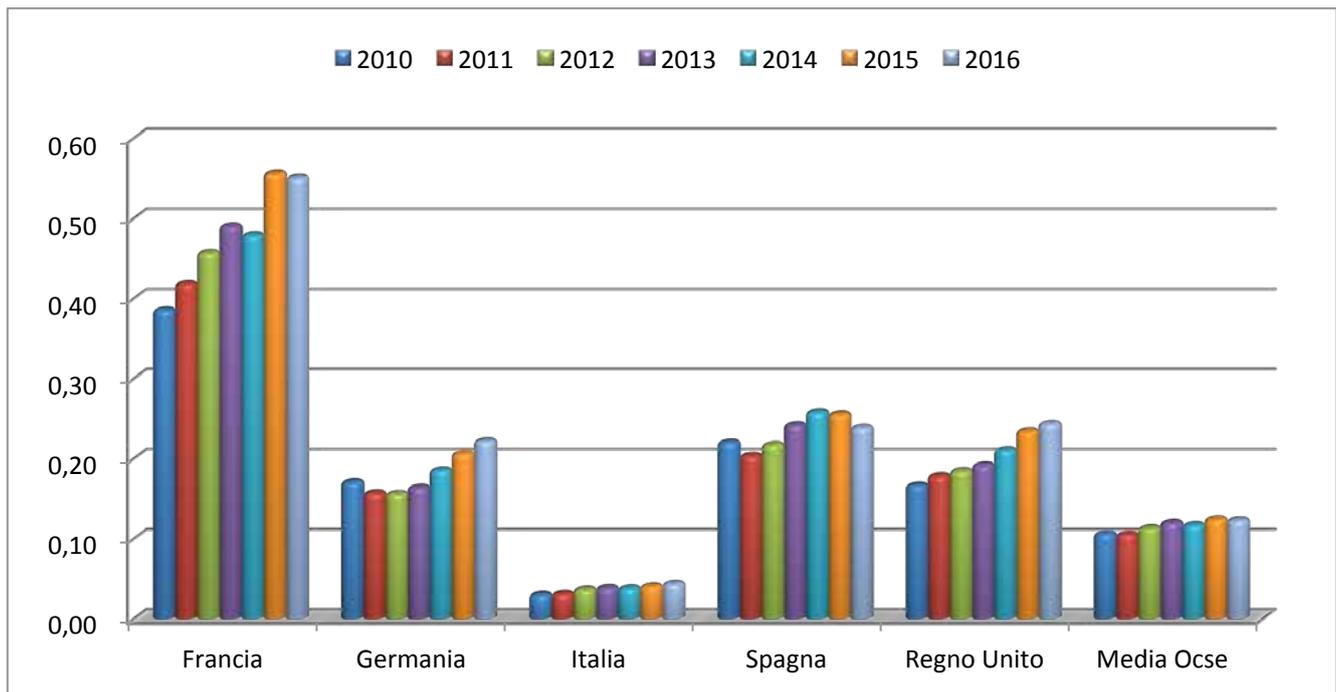


Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Nel confronto tra i paesi considerati, l'Italia presenta un'incidenza delle imposte immobiliari sul totale delle entrate tributarie, pari al 3%, lievemente inferiore alla media Ocse (3,4%). Per la Spagna tale incidenza è pari alla media europea. In realtà, in Italia, per gli anni 2014 e 2015, l'incidenza del prelievo immobiliare sul totale delle entrate tributarie era pari al 3,6%. La lieve diminuzione osservata nel 2016 riflette la riduzione del gettito immobiliare a seguito della esenzione TASI sull'abitazione principale. Al contrario, si osserva nella Figura 4.2, che l'incidenza del prelievo immobiliare sulle entrate totali è molto elevata in Francia – con valori costantemente superiori al 6,2% e nel Regno Unito dove risulta costantemente superiore al 9%.

Le entrate derivanti dalle imposte di successione e donazione (Figura 4.3) risultano in Italia pari allo 0,04% del PIL, assai inferiori a quelle registrate nei principali paesi Ocse in cui il prelievo medio si attesta a circa lo 0,12% del PIL. Tutti i paesi considerati mostrano valori significativamente più alti dell'Italia: la Germania presenta un'incidenza pari allo 0,22% del PIL, la Francia pari allo 0,55% del PIL, il Regno Unito allo 0,24% del PIL e la Spagna allo 0,24% del PIL.

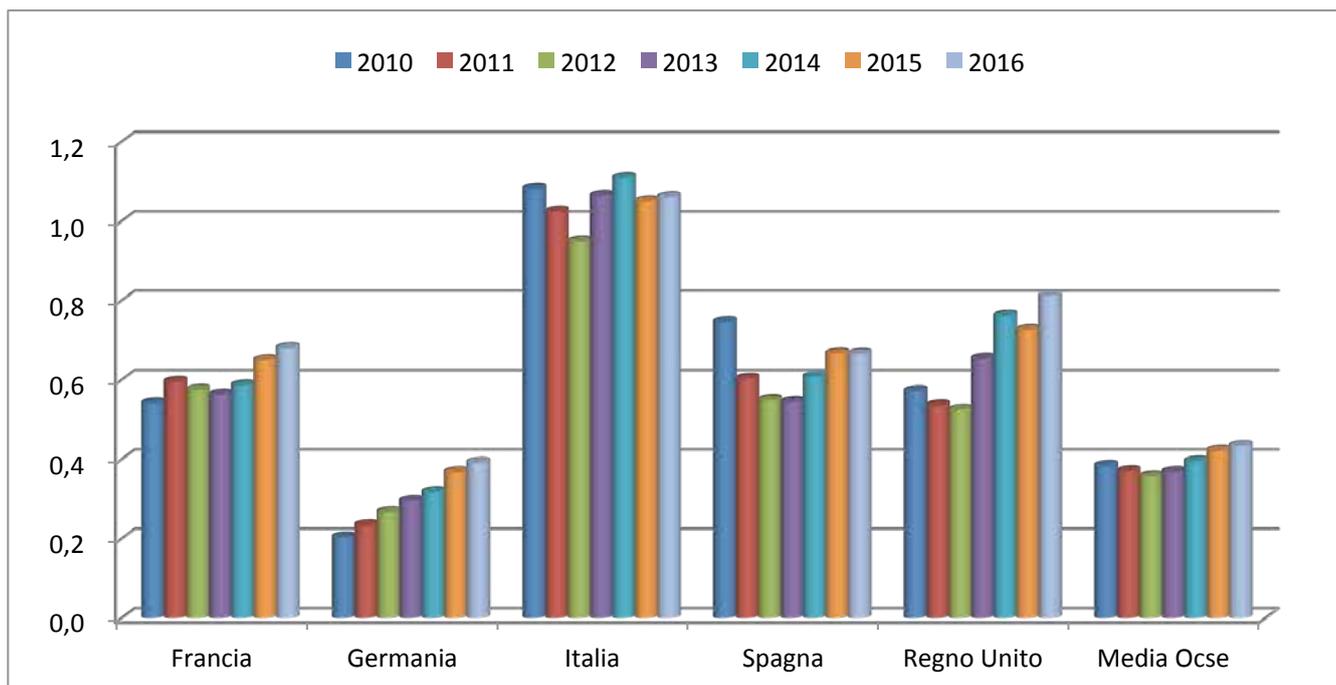
Figura 4.3 – Prelievo sulle successioni e donazioni in percentuale del PIL nei principali Paesi europei – Anni 2010-2016



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Il prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (Figura 4.4) in Italia è il più elevato tra tutti i paesi Ocse ed è pari nel 2016 a quasi l'1,1% del PIL. In media, infatti, i principali paesi dell'Ocse mostrano valori inferiori allo 0,8% del PIL. In Germania, il prelievo è pari allo 0,39% del PIL, in Francia allo 0,68% del PIL, in Spagna allo 0,67% del PIL. La media Ocse risulta nel 2016 pari allo 0,44% del PIL. In Francia e nel Regno Unito si registra nel periodo considerato una crescita del prelievo pari allo 0,2% del PIL.

Figura 4.4 – Prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale in percentuale del PIL nei principali Paesi europei – Anni 2010-2016



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Infine, la Tabella 4.1 riporta nell'anno di imposta 2016, il dettaglio del prelievo sul patrimonio nei Paesi Ocse, distinguendo per tipologia di imposta e ordinando i paesi in base al livello del prelievo (in % del PIL), dai livelli della tassazione più bassi in Estonia (0,3% del PIL), ai livelli più alti di prelievo in Francia (4,3% del PIL).

Con riferimento al livello della tassazione sulla ricchezza netta, la maggior parte dei Paesi Ocse mostra livelli di prelievo molto bassi (la media Ocse nel 2016 si attesta allo 0,17% del PIL). La quasi totalità dei paesi mostra entrate prossime allo zero (Italia 0,024% del PIL, Germania 0,012% del PIL, Francia 0,21 del PIL e Gran Bretagna che presenta valori nulli). Al contrario, in Lussemburgo si registrano livelli di tassazione sulla ricchezza netta molto elevati pari al 2,6% del PIL.

Il gettito delle altre due tipologie di entrata che nella classificazione Ocse sono incluse nel prelievo sul patrimonio e sulla ricchezza ("imposte non ricorrenti sulla proprietà", Classificazione Ocse 4500, e "altre imposte ricorrenti", Classificazione Ocse 4600) è marginale, con valori prossimi allo zero. Nei paesi Ocse, infatti, in media, il prelievo derivante dalle imposte non ricorrenti sulla proprietà si attesta allo 0,05% del PIL e quello derivante da tutte le altre imposte è pari allo 0,013% del PIL.

In Italia il prelievo derivante da queste due tipologie di imposta presenta valori superiori alla media Ocse, pari allo 0,25% del PIL per le imposte non ricorrenti sulla proprietà immobiliare e allo 0,13% del PIL per le altre entrate ricorrenti sul patrimonio.

Nel complesso, in Italia, dunque, la parte consistente del prelievo sul patrimonio è costituita dalle imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare (1,3% del PIL) e dalle imposte relative alle transazioni finanziarie e di capitale (1,1% del PIL); risulta modesto il prelievo sulle successioni e donazioni, sulla ricchezza netta e sulle due restanti tipologie di entrata.

Tabella 4.1 – Prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario nei principali paesi Ocse distinto per tipologia di imposta – anno 2016

Paese	Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare (4100 OCSE)	Imposte sulla ricchezza netta (4200 OCSE)	Imposte sulle successioni e donazioni (4300 OCSE)	Imposte sulle transazioni finanziarie e di capitale (4400 OCSE)	Imposte non ricorrenti sulla proprietà (4500 OCSE)	Altre imposte ricorrenti non incluse nella proprietà immobiliare e nella ricchezza netta (4600 OCSE)	Totale
Estonia	0,272	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,3
Lituania	0,326	0,000	0,004	0,000	0,000	0,000	0,3
Repubblica Slovacca	0,429	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,4
Repubblica Ceca	0,223	0,000	0,000	0,269	0,000	0,000	0,5
Austria	0,218	0,000	0,001	0,319	0,015	0,000	0,6
Slovenia	0,518	0,000	0,021	0,078	0,011	0,001	0,6
Svezia	0,759	0,000	0,000	0,291	0,000	0,000	1,1
Lettonia	0,882	0,000	0,011	0,162	0,000	0,000	1,1
Germania	0,432	0,012	0,222	0,393	0,000	0,000	1,1
Ungheria	0,594	0,169	0,023	0,321	0,000	0,000	1,1
Turchia	0,258	0,000	0,024	0,940	0,000	0,000	1,2
Norvegia	0,439	0,537	0,007	0,275	0,000	0,000	1,3
Portogallo	0,810	0,000	0,000	0,460	0,000	0,000	1,3
Polonia	1,223	0,000	0,015	0,140	0,000	0,000	1,4
Irlanda	0,665	0,000	0,150	0,591	0,000	0,000	1,4
Finlandia	0,773	0,000	0,242	0,404	0,000	0,000	1,4
Paesi Bassi	0,936	0,000	0,260	0,324	0,000	0,000	1,5
Danimarca	1,376	0,000	0,203	0,288	0,000	0,000	1,9
Media Ocse	1,102	0,167	0,123	0,435	0,051	0,013	1,9
Svizzera	0,187	1,277	0,173	0,234	0,000	0,144	2,0
Giappone	1,885	0,000	0,395	0,274	0,000	0,000	2,6
Spagna	1,138	0,181	0,239	0,667	0,332	0,000	2,6
Italia	1,289	0,024	0,044	1,062	0,252	0,132	2,8
USA	2,684	0,000	0,137	0,000	0,000	0,046	2,9
Korea	0,798	0,000	0,326	1,911	0,000	0,000	3,0
Grecia	2,108	0,656	0,066	0,312	0,000	0,010	3,2
Belgio	1,333	0,229	0,694	1,056	0,098	0,105	3,5
Lussemburgo	0,069	2,678	0,162	0,627	0,000	0,000	3,5
Canada	3,153	0,021	0,013	0,301	0,428	0,000	3,9
Regno Unito	3,060	0,000	0,244	0,814	0,013	0,000	4,1
Francia	2,809	0,215	0,551	0,681	0,000	0,000	4,3

Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO

Molti paesi europei, tra cui anche l'Italia, hanno avviato negli ultimi anni un percorso di decentramento di competenze a livello territoriale, motivato dalla crescente richiesta di maggiore autonomia da parte delle comunità territoriali e dalla necessità di ridefinire i rapporti finanziari tra centro e periferia, favorendo, in nome del principio di sussidiarietà e di leale cooperazione, una ripartizione dell'offerta di servizi pubblici, dei poteri di regolazione e dei poteri tributari tra diversi livelli di governo funzionale a realizzare una maggiore efficienza, responsabilizzazione finanziaria, ma assicurando al contempo uniformità dell'offerta di servizi sul territorio nazionale e finalità di redistribuzione e perequative.

La diversa allocazione delle funzioni tra i livelli di governo di uno Stato è strettamente connessa all'esigenza di ripartire correttamente le risorse pubbliche tra livelli di governo e, a fronte di mutate competenze di spesa, di definire gli strumenti e le fonti di finanziamento più idonei degli enti decentrati.

Questo paragrafo analizza la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo, nei Paesi europei, allo scopo di fornire un quadro aggiornato delle dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione del totale delle entrate distinguendo tra Paesi federali e Paesi unitari e l'evoluzione delle entrate derivanti dalla tassazione immobiliare attribuite nei principali paesi europei agli enti locali.

In linea con la classificazione dell'Ocse, che suddivide le amministrazioni pubbliche in 5 livelli (ente sovranazionale, Governo Centrale, Stato o Regione Federale, Enti locali e Fondi di previdenza sociale), la Tabella 4.2 riporta la quota di entrate fiscali attribuite a ciascun livello di governo negli anni 1975, 1995 e 2016 per i paesi Ocse, distinguendo tra Stati federali e Stati unitari.

Tabella 4.2 – Attribuzione del prelievo ai settori delle amministrazioni pubbliche in percentuale delle entrate totali - Paesi Ocse Federali

	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di previdenza sociale		
	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016
Stati Federali															
Australia	0,0	0,0	0,0	80,1	77,5	79,5	15,7	19,0	16,9	4,2	3,4	3,6	0,0	0,0	0,0
Austria	0,0	0,0	0,4	51,7	65,1	66,0	10,6	1,8	1,6	12,4	4,1	3,0	25,3	29,0	28,9
Belgio	1,4	1,0	1,0	65,3	60,1	50,7	0,0	1,8	10,7	4,4	4,8	5,0	28,8	32,2	32,6
Canada	0,0	0,0	0,0	47,6	39,1	40,7	32,5	37,1	39,9	9,9	9,8	10,3	10,0	14,0	9,1
Germania	1,2	0,6	0,6	33,5	31,4	29,7	22,3	21,6	23,6	9,0	7,4	8,5	34,0	39,0	37,6
Messico	0,0	0,0	0,0	0,0	73,9	81,5	0,0	2,8	4,0	0,0	1,5	1,5	0,0	21,8	13,0
Svizzera	0,0	0,0	0,0	30,7	31,4	35,2	27,0	24,2	25,0	20,3	17,6	15,6	22,0	26,8	24,3
USA	0,0	0,0	0,0	45,4	41,4	42,1	19,5	20,0	19,4	14,7	13,3	14,5	20,5	25,2	24,0
Spagna	0,0	0,5	0,5	48,2	51,3	41,6	0,0	4,8	14,7	4,3	8,8	9,9	47,5	34,6	33,2
Media non ponderata	1,3	0,6	0,7	50,6	52,5	53,2	21,3	16,0	17,6	10,7	7,7	7,8	20,1	23,5	21,2

Fonte: Revenue Statistics 2018

La Tabella 4.2 mostra per gli anni 1975, 1995 e 2016 la distribuzione delle entrate totali fra i vari livelli di governo dei principali Paesi federali membri dell'Ocse. Viene inclusa anche la Spagna, sebbene non sia un Paese federale in senso stretto, in considerazione di un'articolazione regionale costituita dalle Comunità autonome che è assimilabile a quella propria di uno Stato federalista. La ripartizione del prelievo all'interno dei singoli Paesi varia in misura significativa: in Germania, al Governo Centrale viene attribuito nel 2016 un gettito pari al 29,7% delle entrate totali; in Messico la quota di gettito è pari all'81,5%. Tra i Paesi che attribuiscono maggiore autonomia finanziaria ai governi sub nazionali vi sono il Canada dove nel 2016 il 39,9% del gettito viene attribuito agli stati federali; la Svizzera dove l'attribuzione del gettito è stata pari al 25% delle entrate totali e la Germania dove i *Länder* acquisiscono il 23,6% delle entrate nazionali. È interessante notare che nella gran parte dei paesi federali le risorse attribuite alle autonomie locali è cresciuta tra il 1975 e il 2016. In particolare va sottolineato che le riforme costituzionali varate in Spagna e Belgio hanno profondamente contribuito a

ridefinire l'organizzazione delle competenze del governo centrale e dei governi decentrati, con riflessi non soltanto sui profili amministrativi ma anche su quelli finanziari, in quanto la quota di risorse attribuite alle Regioni o Comunità autonome è passata da valori nulli al 14,7% in Spagna e al 10,7% in Belgio. Un percorso diverso si registra in Austria, dove le risorse attribuite ai governi sub-nazionali si sono gradualmente ridotte passando dal 10,6% nel 1975 all'1,6% nel 2016. In generale, con riferimento agli enti territoriali, tra il 1975 e il 2016, si osserva una costante, anche se di lieve entità, diminuzione delle risorse attribuite. Questa dinamica è comune a tutti paesi con esclusione della Spagna dove la quota di entrate erariali attribuite ai Comuni è passata dal 4,3% al 9,9%.

In quasi tutti i Paesi federali una buona parte delle risorse attribuite è destinata ai Fondi di previdenza sociale. In media, è attribuita a tale funzione il 21,2% del totale delle entrate erariali. I valori più elevati si registrano in Germania che attribuisce ai fondi di previdenza sociale il 37,6% del totale delle entrate; seguono la Spagna e il Belgio che assegnano ai medesimi fondi rispettivamente il 33,2% e il 32,6% delle entrate. In controtendenza con quanto appena descritto, l'Australia non riserva alcuna quota delle proprie risorse a Fondi di Previdenza sociale; inoltre, valori relativamente bassi sono registrati in Canada (9,1%) e in Messico (13%).

La Tabella 4.3 mostra per gli anni 1975, 1995 e 2016 la distribuzione delle entrate totali nazionali fra i vari settori o livelli di governo delle Amministrazioni pubbliche nei principali Paesi unitari membri dell'Ocse.

Tabella 4.3 – Ripartizione del prelievo tra livelli di governo in percentuale delle entrate totali - Paesi Ocse unitari

	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di previdenza sociale		
	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016	1975	1995	2016
Stati unitari															
Cile	0,0	0,0	0,0	0,0	89,9	86,4	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	7,8	0,0	3,6	5,7
Repubblica Ceca	0,0	0,0	0,5	0,0	57,7	55,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,1	0,0	41,4	42,9
Danimarca	1,1	0,5	0,3	68,9	68,2	72,6	0,0	0,0	0,0	30,0	31,3	27,0	0,1	0,0	0,0
Estonia	0,0	0,0	0,5	0,0	84,3	82,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	1,0	0,0	14,9	16,1
Finlandia	0,0	0,4	0,3	56,0	46,6	47,6	0,0	0,0	0,0	23,5	22,3	23,1	20,4	30,8	29,0
Francia	0,7	0,4	0,4	51,2	42,6	33,4	0,0	0,0	0,0	7,6	11,0	13,5	40,6	46,0	52,8
Grecia	0,0	0,6	0,3	67,1	66,9	69,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,9	2,4	29,5	31,6	27,7
Ungheria	0,0	0,0	0,3	0,0	63,8	60,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	5,8	0,0	33,6	33,3
Islanda	0,0	0,0	0,0	81,3	79,2	81,4	0,0	0,0	0,0	18,7	20,8	18,6	0,0	0,0	0,0
Irlanda	2,3	1,5	1,0	77,4	83,1	82,2	0,0	0,0	0,0	7,3	2,7	2,3	13,1	12,7	14,5
Israele	0,0	0,0	0,0	0,0	79,6	75,5	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	7,9	0,0	14,0	16,6
Italia	0,0	0,4	0,4	53,2	62,7	54,4	0,0	0,0	0,0	0,9	5,4	15,0	45,9	31,5	30,1
Giappone	0,0	0,0	0,0	45,5	41,2	35,7	0,0	0,0	0,0	25,6	25,2	23,9	29,0	33,6	40,4
Korea	0,0	0,0	0,0	89,0	69,2	56,3	0,0	0,0	0,0	10,1	18,7	17,5	0,9	12,1	26,2
Lettonia	0,0	0,0	0,7	0,0	43,5	52,5	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	19,5	0,0	36,9	27,3
Lituania	0,0	0,0	0,9	0,0	71,7	57,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	1,3	0,0	26,1	40,8
Lussemburgo	0,8	0,4	0,5	63,6	66,5	68,0	0,0	0,0	0,0	6,7	6,5	3,9	29,0	26,6	27,6
Paesi Bassi	1,5	1,3	1,1	58,9	56,0	57,6	0,0	0,0	0,0	1,2	3,1	3,1	38,4	39,5	38,2
Nuova Zelanda	0,0	0,0	0,0	92,3	94,7	93,3	0,0	0,0	0,0	7,7	5,3	6,7	0,0	0,0	0,0
Norvegia	0,0	0,0	0,0	50,6	58,4	83,8	0,0	0,0	0,0	22,4	19,6	16,2	27,0	22,0	0,0
Polonia	0,0	0,0	0,5	0,0	61,2	48,5	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	12,9	0,0	30,3	38,1
Portogallo	0,0	0,8	0,5	65,4	72,3	72,8	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	7,3	34,6	21,5	19,4
Repubblica Slovacca	0,0	0,0	0,6	0,0	62,5	55,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	2,0	0,0	36,2	42,5
Slovenia	0,0	0,0	0,4	0,0	51,8	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	9,5	0,0	41,9	39,2
Svezia	0,0	0,4	0,3	51,3	46,9	52,3	0,0	0,0	0,0	29,2	30,9	35,4	19,5	21,8	12,1
Turchia	0,0	0,0	0,0	0,0	75,1	61,5	0,0	0,0	0,0	0,0	12,8	9,7	0,0	12,1	28,8
Regno Unito	1,0	1,0	0,5	70,5	77,5	75,7	0,0	0,0	0,0	11,1	3,7	4,9	17,5	17,8	18,9
Media non ponderata	1,2	0,7	0,5	65,1	65,7	63,5	0,0	0,0	0,0	12,8	10,4	11,4	21,6	23,6	24,8

Fonte: Revenue Statistics 2018

Dalla Tabella 4.3 si desume che i paesi unitari hanno una struttura del prelievo fortemente centralizzata; in media, nel 2016, le risorse a disposizione sono allocate per il 63,5% ai livelli centrali di governo, per l'11,5% agli enti locali e per il restante 24,8% ai fondi di Previdenza sociali nazionali. L'entità delle risorse che sono messe a disposizione dei governi centrali restituisce un quadro molto differenziato. Si passa infatti da valori relativamente bassi, come quelli registrati dalla Francia e dal Giappone dove rispettivamente sul totale delle entrate nazionali solo il 33,4% e il 35,7% viene attribuito a livello centrale, a valori molto elevati dove quasi l'intero gettito nazionale è attribuito ai Governi centrali per l'esercizio delle funzioni loro assegnate: si rilevano infatti valori

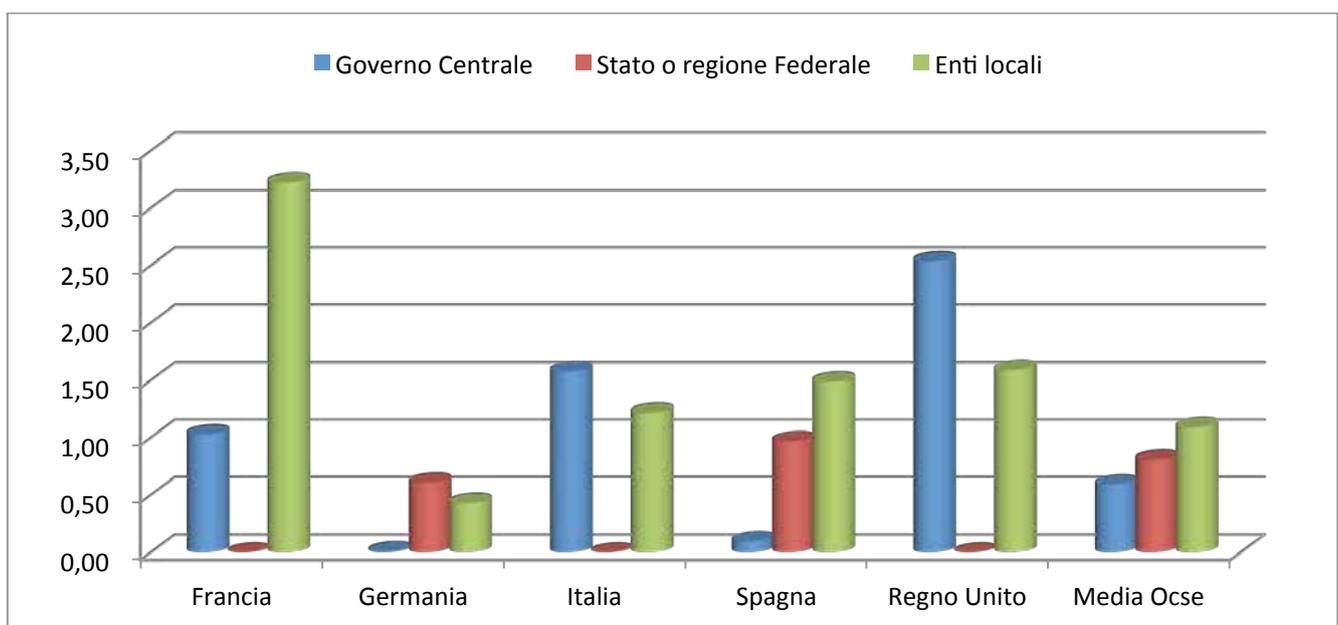
superiori all'80% in paesi come il Cile, l'Irlanda, l'Islanda, la Nuova Zelanda e la Norvegia.

Dalla Tabella 4.3 si desume inoltre che anche negli Stati non federali le risorse a disposizione degli enti locali sono aumentate tra il 1975 e il 2016: in Francia si è passati dal 7,6% al 13,5% delle entrate; in Italia, nel 1975, gli enti locali avevano a disposizione lo 0,9% delle entrate a fronte del 15% rilevato nel 2016. Seguono il percorso della Francia e dell'Italia molti altri paesi inclusi in questo gruppo di analisi anche se i tassi di crescita delle risorse attribuite ai livelli decentrati di governo sono più contenuti (Svezia, Portogallo, Polonia). Infine, in media i paesi unitari riservano al Fondo di previdenza sociale nel 2016 risorse pari al 24,8% delle entrate, valore leggermente in aumento rispetto al 1975, quando la media si attestava al 21,6%. In relazione all'evoluzione delle risorse a disposizione per livelli di governo, un gruppo di paesi risultano caratterizzati da un'incidenza molto elevata, e in crescita a partire dal 1975, delle risorse assegnate ai Fondi di Previdenza. Rientrano in questo gruppo di paesi la Francia dove nel 2016 le risorse assegnate al Fondo di previdenza sociale sono state pari al 52,8%, l'Italia (30,1%) e il Giappone (40,4%). In altri paesi le risorse assegnate ai livelli decentrati sono pari a zero o con valori prossimi alla zero (inferiori al 5%), come in Cile, Islanda, Nuova Zelanda e Norvegia.

Con riferimento all'attribuzione agli enti locali di entrate derivanti dalla tassazione immobiliare, la Figura 4.5 mostra il prelievo derivante dal patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al Prodotto Interno Lordo nei principali paesi Ocse nell'anno 2016.

In Germania e in Spagna, la quota di entrate derivanti dal patrimonio immobiliare e finanziario destinata ai livelli centrali di governo è quasi nulla e rispettivamente pari allo 0,01% del PIL e allo 0,10% del PIL. Al contrario, in Francia, Italia e Regno Unito è destinata ai livelli centrali una quota pari rispettivamente all'1,03%, all'1,54% e al 2,54% del PIL. Tra i Paesi considerati, in Francia e Spagna viene attribuita agli enti locali una quota del prelievo immobiliare e finanziario maggiore di quella attribuita al Governo centrale o alle Regioni federali. Ad esempio, in Francia questa quota è pari al 3,2% del PIL per gli enti locali e all'1% per i livelli centrali di governo. Allo stesso modo, in Spagna, si assegnano agli enti locali entrate pari all'1,5% del PIL; mentre alle Comunità autonome spagnole è attribuita una quota di risorse pari a circa l'1% del PIL. Tutti i Paesi europei ad eccezione della Germania, paese in cui i livelli della tassazione immobiliare e finanziaria sono molto bassi, destinano agli enti locali risorse superiori alla media dei Paesi Ocse, pari all'1,1% del PIL.

Figura 4.5 – Prelievo distinto per settore di Governo nei principali paesi europei in percentuale del PIL - Anno 2016

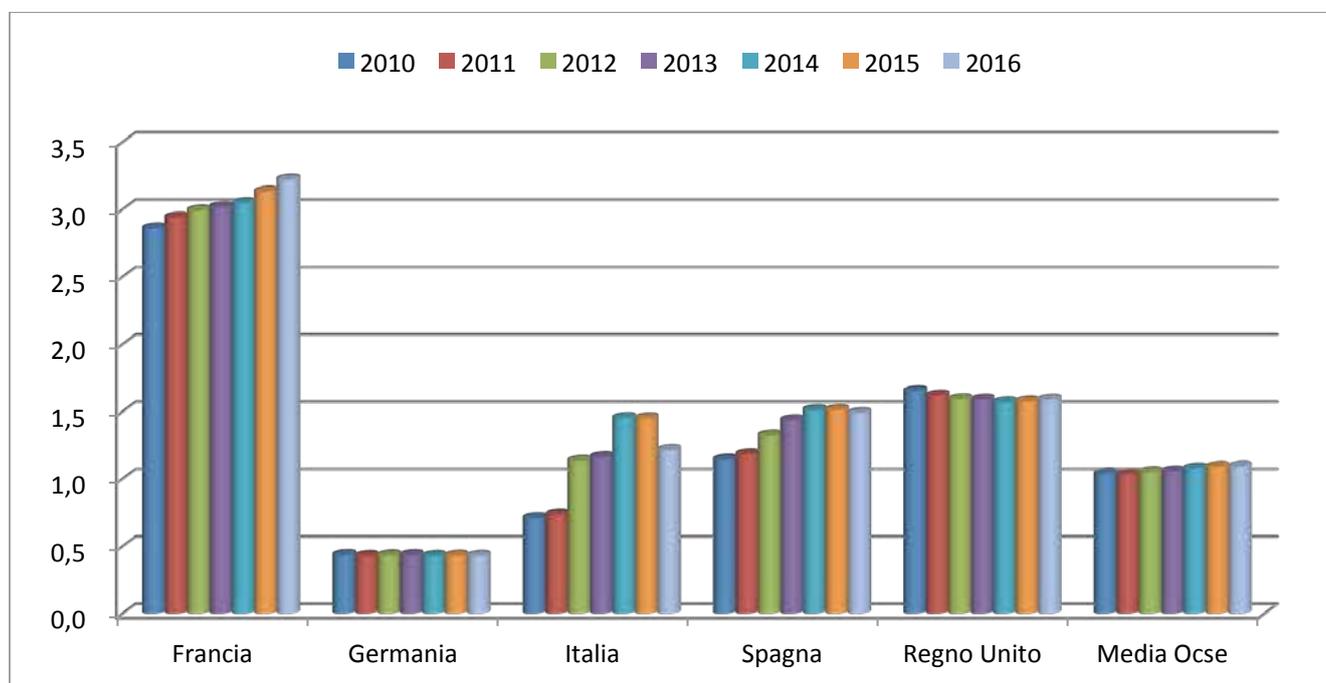


Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

La Figura 4.6 mostra il livello di prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario, in percentuale del PIL, per gli anni dal 2010 al 2016, a livello degli enti locali.

Il prelievo a livello locale, nel 2016, è mediamente più alto rispetto al 2010; infatti in Francia passa dal 2,9% al 3,2%, in Italia dallo 0,7% all'1,2% e in Spagna dall'1,1% all'1,5%. Anche la media Ocse è lievemente aumentata passando dall'1% all'1,1% del PIL. Rimangono pressoché invariati i livelli di tassazione osservati in Regno Unito e in Germania. In Italia, così come rilevato a livello nazionale (Figura 4.2), gli enti locali hanno raggiunto i livelli massimi di tassazione, con riferimento al patrimonio immobiliare e finanziario, con valori pari all'1,5% del PIL, negli anni 2014 e 2015. Nel 2016 si è assistito a una contrazione del gettito degli enti locali a seguito dell'esenzione ai fini IMU e TASI delle abitazioni principali. Se, a livello nazionale, la dinamica del prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario è abbastanza omogenea tra i paesi europei considerati, a livello locale, il livello di tassazione è notevolmente più elevato in Francia, dove il prelievo si è attestato nel 2016 al 3,2% del PIL, una percentuale più che doppia rispetto a quella dell'Italia (1,2% del PIL), della Spagna (1,5% del PIL) e del Regno Unito (1,6% del PIL).

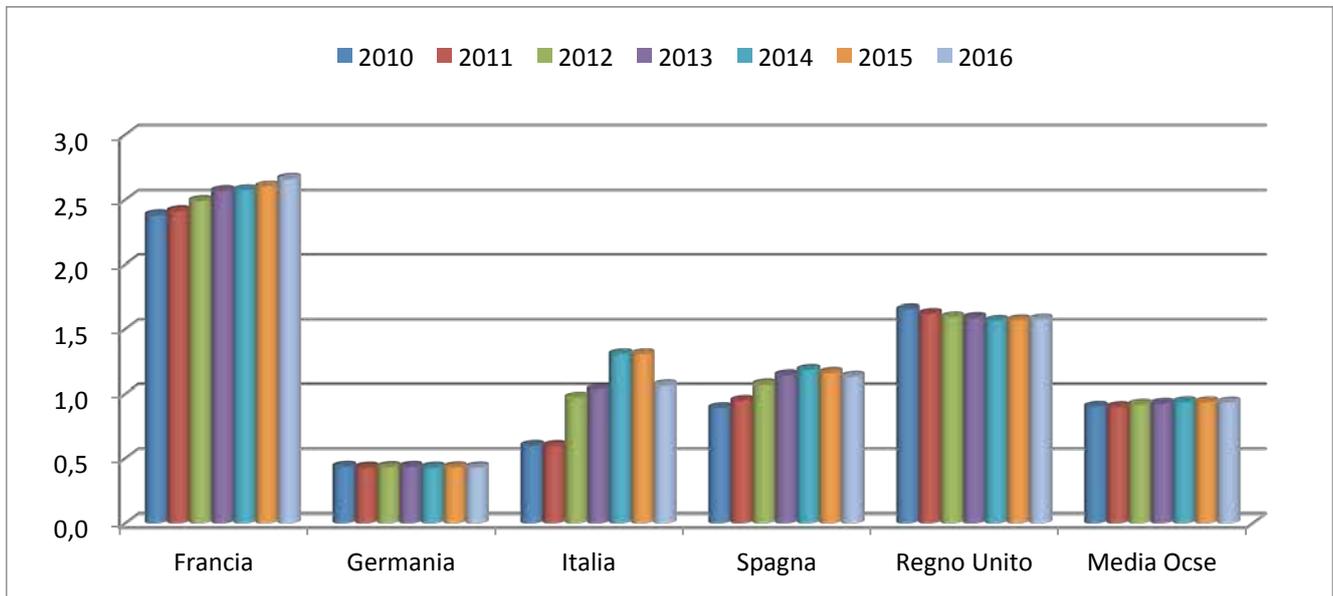
Figura 4.6 – Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL degli enti locali nei principali Paesi europei – Anni 2010-2016



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

La Figura 4.7 analizza l'evoluzione del prelievo a livello locale tra il 2010 e il 2016, con esclusivo riferimento alla tassazione immobiliare.

Figura 4.7 – Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale del PIL degli enti locali nei principali Paesi europei - Anni 2010-2016

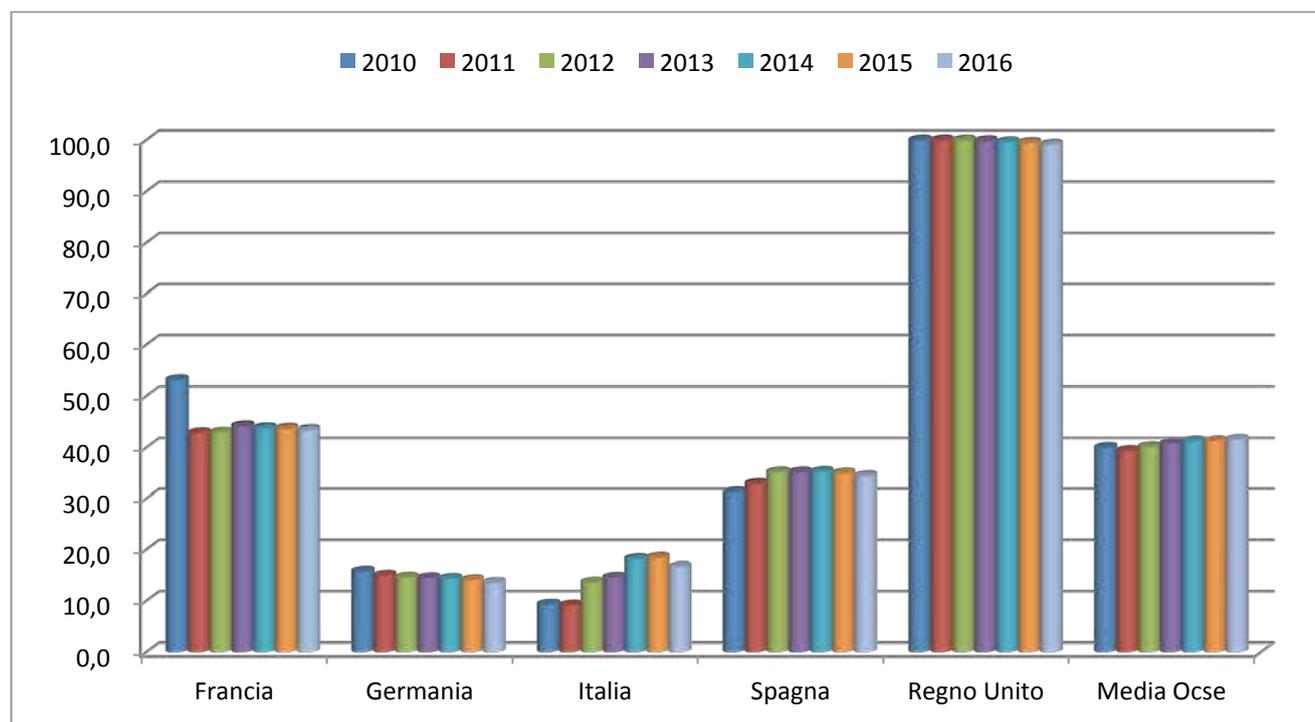


Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Il paese con il livello della tassazione più elevato a livello locale è la Francia; nel 2016 infatti esso è stato pari al 2,7% del PIL. Nella maggior parte dei paesi, il livello della tassazione immobiliare è cresciuto tra il 2010 e il 2016: in Francia si è passati dal 2,4% al 2,7% del PIL, in Italia dall'0,6% all'1,1% del PIL e in Spagna dall'0,9% all'1,1% del PIL. In Italia, si osserva, in termini assoluti, la maggiore crescita, pari allo 0,5% del PIL. In Italia il livello del prelievo è maggiore negli anni 2014 e 2015 (1,3% del PIL); nel 2016, l'esenzione dell'abitazione principale ai fini IMU e TASI genera una lieve riduzione del gettito. Tra i paesi considerati la Germania presenta il livello del prelievo più basso di prelievo pari, per tutto il periodo considerato (2010-2016), allo 0,4% del PIL.

Il prelievo immobiliare a livello locale in percentuale del totale delle entrate (Figura 4.8) presenta un'incidenza molto elevata. Nel Regno Unito è pari nel 2016 al 99% del totale delle entrate a disposizione degli enti locali, tale percentuale nel 2010 era pari al 100%. La media dei Paesi Ocse risulta attestarsi al 41,6% nel 2016, valore leggermente superiore a quello del 2010 (40%). Sugli stessi livelli della media Ocse si colloca la Francia, ove il prelievo sul totale delle entrate nel 2016 risulta pari al 43,4%. Va ricordato che negli ultimi anni in Francia si è registrata una significativa diversificazione delle risorse a disposizione degli enti locali: se la prima fonte di entrata rimane la tassazione immobiliare, rispetto al 2010 l'incidenza del prelievo sul totale delle entrate è sensibilmente scesa passando dal 53,2% al 43,4%. Una dinamica di segno contrario si registra in Italia e Spagna. In Italia, gli enti locali, tra il 2010 e il 2016, hanno aumentato le entrate derivanti dalla tassazione immobiliare che passano dal 9,4% al 16,7%; in Spagna i Comuni nello stesso periodo hanno incrementato il prelievo dal 31,3% al 34,5%.

Figura 4.8 – Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale delle entrate totali degli enti locali nei principali Paesi europei - Anni 2010-2016



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

4.3 LE SCELTE DI POLITICA FISCALE A LIVELLO LOCALE: UN'ANALISI EMPIRICA DEI COMPORTAMENTI DEGLI ENTI LOCALI IN ITALIA

Attraverso quali strategie gli enti locali in Italia hanno reagito alle manovre di consolidamento fiscale negli anni recenti? Quali sono state le determinanti delle scelte degli enti in termini di aumento delle entrate proprie derivanti dall'imposizione immobiliare? Esistono interazioni strategiche tra gli enti locali italiani nella scelta e nella determinazione delle aliquote fiscali?

Su queste tematiche si è sviluppato negli ultimi anni un ampio dibattito centrato, in particolare, sulle determinanti delle scelte fiscali degli enti di uno stesso livello di governo e sulle implicazioni in termini di interazione strategica tra gli enti.

In un'analisi empirica Bordignon *et al.* (2003) investigano le interazioni nelle scelte degli enti locali in tema di imposizione fiscale. Gli autori, utilizzando i dati sulla tassazione immobiliare di un campione di Comuni lombardi, trovano evidenza di *yardstick competition*¹ nelle municipalità in cui il sindaco si candida per essere rieletto; gli autori non trovano interazione nelle scelte fiscali delle municipalità in cui o il sindaco non può essere rieletto o il sindaco è supportato da un'ampia maggioranza. Pollastri e Zanardi (2013) hanno analizzato le determinanti del prelievo sugli immobili nel 2012, ovvero nell'anno in cui c'è stata l'introduzione dell'Imposta municipale unica (IMU). Utilizzando dei dati di tipo *cross section* gli autori evidenziano che l'interazione tra i Comuni ai fini della determinazione delle aliquote IMU è influenzata, oltre che dalle tradizionali determinanti indicate nella letteratura (come le caratteristiche socio-demografiche, economiche, politiche, ecc.), anche da variabili strettamente connesse ai profili istituzionali legate al processo di riforma (tagli ai trasferimenti del comparto comunale, aumento dell'aliquota massima stabilita a livello nazionale, ecc.). Bocci *et al.* (2018) oltre ad analizzare le determinanti della tassazione immobiliare, evidenziando l'importanza di quelle legate alle variabili di bilancio, investigano le possibili cause dell'interazione strategica tra gli enti locali italiani che si riflettono, in particolar modo,

sia sulla *yardstick competition* sia sugli effetti di *spillover*, con evidenze empiriche che supportano quest'ultimo tipo di comportamento imitativo.

L'analisi presentata nei paragrafi che seguono si concentra sul caso dei Comuni italiani e analizza le scelte adottate dagli enti locali in merito alle aliquote dei due principali tributi immobiliari: l'Imposta Municipale Propria (IMU) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI). L'IMU è un'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. La TASI si applica al possesso o alla detenzione a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, mentre sono esclusi i terreni agricoli. Entrambi i tributi non si applicano all'abitazione principale ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, la loro aliquota ordinaria è fissata dalla legge e può essere modificata dai Comuni, e infine la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile. La scelta di analizzare l'IMU e la TASI è motivata da alcune caratteristiche proprie dei due tributi: il gettito derivante da tali imposte è di gran lunga l'entrata tributaria più importante per gli enti locali italiani; la loro base imponibile, essendo commisurata alla rendita catastale, e poco variabile nel tempo, è poco influenzata dal ciclo economico; questi tributi rispondono al criterio del beneficio.

Obiettivo dell'analisi è quello di stimare, attraverso l'utilizzo di un modello spaziale, le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani. A tale scopo sono state prese a riferimento sia le caratteristiche di bilancio degli enti, sia quelle più specificatamente connesse al contesto economico e sociale dei territori. I risultati delle stime mettono in evidenza come le politiche adottate su IMU e TASI siano state influenzate, oltre che dalle caratteristiche socio-economiche dell'ente, anche dai comportamenti dei Comuni limitrofi. Infatti le scelte delle aliquote presentano una correlazione spaziale con aree omogenee in cui le amministrazioni vicine tendono ad assumere comportamenti simili tra loro.

4.3.1 LA STIMA ECONOMETRICA

Per verificare la presenza di interazioni spaziali che influenzano le scelte degli enti locali inerenti le aliquote fiscali, e per analizzare le possibili determinanti delle scelte di politica tributaria, è stato definito un modello di regressione econometrico basato su dati *panel* per gli anni 2012-2015, riferiti a 7.063 Comuni italiani (sono esclusi i Comuni del Trentino Alto Adige, che presentano una struttura del prelievo immobiliare diversa dal resto del Paese² e quelli coinvolti in fusioni).

Per ogni comune la variabile dipendente è definita come la somma delle aliquote IMU e TASI adottate dagli enti locali tra gli anni 2012 - 2015 sulla base delle delibere comunali. La scelta della variabile dipendente è quella dell'aliquota deliberata, e non dell'aliquota implicita o del gettito dei tributi, in quanto tale variabile manifesta in maniera diretta la volontà degli enti locali sulle decisioni di *tax setting*.

Le variabili esplicative riguardo le scelte di politica tributaria dell'ente locale possono essere raggruppate in quattro gruppi:

1. nel primo, sono incluse le variabili fiscali, ovvero la somma delle aliquote IMU e TASI deliberate l'anno precedente, l'aliquota deliberata dell'addizionale comunale IRPEF, l'aliquota implicita dell'addizionale regionale IRPEF e i tagli ai trasferimenti ai Comuni effettuati dal governo centrale;
2. nel secondo, sono state prese in considerazione delle variabili sociali, demografiche ed economiche che caratterizzano l'ente locale, come ad esempio, la popolazione residente, la percentuale di giovani, la percentuale di anziani, la densità della popolazione, il reddito pro capite, il valore delle abitazioni e il *tax gap* immobiliare;
3. nel terzo gruppo, sono considerate tutte le entrate e le spese desunte dai bilanci comunali, sulla base dei dati del Ministero dell'Interno; tra le entrate si considerano tutte le entrate tributarie minori, i trasferimenti ai Comuni da altri enti pubblici, le entrate tariffarie, le aperture di linee di credito e le entrate da vendita di beni di proprietà comunale; le spese sono suddivise in spese correnti, in spese in conto capitale e in rimborsi dei prestiti;
4. nel quarto gruppo, sono considerate alcune variabili politico-istituzionali tra cui l'anno delle elezioni amministrative, l'orientamento politico della Giunta comunale, e l'esistenza in capo al comune di procedure di amministrazione speciale (ad esempio, la vigenza di un commissario speciale).

Il coefficiente di regressione associato a ciascuna variabile esplicativa mostra come e quanto tale variabile influisce sulle scelte di politica tributaria del comune.

Il comportamento strategico tra enti locali in materia fiscale viene catturato dal coefficiente di auto-correlazione spaziale (vedi Box 4.1). In particolare, tale coefficiente misura il grado di interazione strategica tra Comuni limitrofi assumendo valori positivi nel caso in cui le strategie di *tax setting* siano complementari (se il comune i aumenta le aliquote IMU e/o TASI, anche il comune j aumenta in maniera speculare le aliquote IMU e/o TASI) e valori negativi nel caso in cui le decisioni dei Comuni sulle aliquote riflettano strategie sostitute (se il comune i aumenta le aliquote IMU e/o TASI, il comune j riduce le aliquote IMU e/o TASI).

BOX 4.1 SPECIFICAZIONE DEL MODELLO DI ECONOMETRIA SPAZIALE

Per analizzare le determinanti delle scelte di politica tributaria adottate dai Comuni e per cogliere l'interdipendenza spaziale di tali decisioni, è stato specificato un modello di regressione spaziale il cui assunto di base è che le decisioni di una singola giurisdizione dipendono sia dalle caratteristiche dell'ente stesso sia dalle scelte fiscali degli enti limitrofi.

Il modello di regressione è il seguente:

$$\tau_{it} = \rho W_k \tau_{jt} + \gamma \tau_{it-1} + X_{it} \beta + \eta_i + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

dove: τ_{it} è la somma delle aliquote IMU e TASI deliberate dal comune; ρ è il coefficiente di auto-correlazione spaziale; W_k è la matrice delle distanze; X_{it} è la matrice delle variabili esplicative; η_i sono gli effetti fissi comunali; ε_{it} è la componente stocastica.

La matrice delle distanze (W_k) è una matrice quadrata che rappresenta la distanza tra gli enti locali. Questa informazione viene utilizzata per analizzare l'interazione strategica nelle decisioni di politica tributaria in funzione della maggiore o minore distanza tra i Comuni.

Nel modello (1), sono state utilizzate due tipi di matrice delle distanze. La prima tiene conto della distanza inversa tra i Comuni. In particolare, gli elementi al di fuori della diagonale principale indicano l'inverso della distanza tra due Comuni fino al raggiungimento di una certa soglia espressa in chilometri oltre la quale il peso si azzerà. La seconda tipologia di matrice è una *K nearest neighbours matrix*, dove gli elementi al di fuori della diagonale indicano l'inverso della distanza tra due Comuni solo se il comune j rientra tra i K Comuni più vicini ad i , altrimenti il peso si azzerà. Nei due casi considerati, si tratta sempre di una matrice quadrata di dimensione 7023, stabile nel corso degli anni, normalizzata sulle righe per eliminare gli effetti di scala.

Inoltre, al fine di effettuare un'analisi di robustezza del modello, sono state effettuate diverse stime utilizzando matrici delle distanze diverse a seconda delle diverse soglie che definiscono la prossimità tra enti locali. Le matrici impiegate sono state definite con soglie di distanza a 10, 20, 30, 40 e 50 km; invece, per le matrici dei vicini sono stati considerati 10, 20, 30, 40 e 50 enti più vicini.

Un approfondimento dell'analisi indaga l'esistenza di interazione strategica sulle decisioni di politica tributaria tra i Comuni di confine appartenenti alle regioni a statuto ordinario (RSO) e alle regioni a statuto speciale (RSS). In particolare, obiettivo dell'analisi è quello di verificare se il comportamento nelle decisioni di *tax design* dei Comuni appartenenti a RSO (o viceversa RSS) limitrofi a Comuni appartenenti a RSS (o viceversa RSO) sia influenzato dalle decisioni in materia di politica fiscale di quest'ultimi. Per affrontare questo problema, è stata inserita nella matrice delle distanze un fattore istituzionale, considerando non solo la distanza geografica tra i Comuni, ma anche l'appartenenza di ogni ente a un determinato tipo di regione (a statuto ordinario o a statuto speciale). A tal fine, è stata effettuata una scomposizione della matrice delle distanze (Gerard *et al.*, 2010, Atella *et al.*, 2014), definendo tre sotto matrici: 1) W^{RSS} per le interazioni tra i Comuni delle sole regioni a statuto speciale; 2) W^{RSO} per le interazioni tra i Comuni delle sole regioni a statuto ordinario; 3) W^{BET} per le interazioni tra i Comuni delle regioni a statuto speciale e i Comuni delle regioni a statuto ordinario e viceversa. Sommando le tre sotto-matrici si ottiene la matrice delle distanze di partenza:

$$W = W^{RSS} + W^{RSO} + W^{BET}$$

Tenuto conto di questa scomposizione, il modello di regressione (1) diviene:

$$\tau_{it} = (\sum_k \rho_k W_k) \tau_{jt} + \gamma \tau_{it-1} + X_{it} \beta + \eta_i + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

Dove ρ_k con $K = RSO, RSS, BET$, rappresenta il coefficiente di correlazione spaziale a seconda della sotto-matrice considerata.

Le stime sono ottenute attraverso il metodo di massima verosimiglianza.

4.3.2 I RISULTATI DELLA STIMA

I risultati delle stime del modello spaziale auto-regressivo, riportati nella Tabella 4.4, mostrano che le variabili esplicative hanno gli effetti attesi sulla variabile dipendente.

In particolare, per quanto riguarda il primo set di variabili, ovvero le variabili fiscali, emerge che il coefficiente della variabile dipendente ritardata di un periodo è significativo: le aliquote IMU e TASI sono caratterizzate da un certo grado di persistenza nel tempo. I coefficienti legati agli anni 2014 e 2015 mostrano un lieve incremento del livello delle aliquote rispetto ai valori del 2013. Inoltre, i Comuni con un'aliquota sull'addizionale comunale IRPEF più elevata presentano anche delle aliquote IMU e TASI maggiori, segnalando l'esistenza di una complementarità nelle strategie di *tax setting*. Non vi è invece alcuna relazione tra le scelte delle regioni sul livello dell'addizionale regionale IRPEF e le scelte dei Comuni sulle aliquote di tassazione immobiliare. Infine, le manovre di consolidamento fiscale hanno influenzato in modo significativo l'imposizione immobiliare: a fronte di consistenti tagli subiti, i Comuni hanno reagito aumentando le aliquote IMU – TASI, nell'ambito dei loro limiti di manovrabilità.

Dal secondo set di variabili, ovvero le variabili socio-economiche, emerge che i Comuni caratterizzati da un'alta qualità del patrimonio immobiliare, espressa da un valore OMI elevato, tendono a incrementare le risorse attraverso una maggiore tassazione immobiliare. Analogamente, i Comuni caratterizzati da una minore *compliance* sui tributi immobiliari, espressa da un *tax gap* più elevato, fanno registrare aliquote più elevate. Le altre variabili socio-economiche, quali la popolazione, la densità abitativa, l'età dei cittadini residenti e il reddito medio comunale non hanno alcun impatto sulle decisioni di politica tributaria sostenute dai *policy maker* locali.

Per ciò che concerne il terzo gruppo di variabili, ossia le variabili di bilancio, si evidenzia che maggiori entrate tributarie diverse dalla tassazione immobiliare, elevate tariffe, maggiori trasferimenti e alti ricavi da vendite di beni comunali consentono di tenere più bassi il livello del prelievo IMU e TASI. Sul versante delle spese, emerge che i Comuni con una spesa corrente più elevata presentano aliquote fiscali più elevate; mentre le spese in conto capitale non influenzano le aliquote di IMU e TASI. I Comuni, quindi, sfruttano la leva fiscale soprattutto per finanziare spese correnti e non gli investimenti in conto capitale.

Infine, osservando il quarto set di variabili, ossia le variabili politico-istituzionali, risulta che il ciclo elettorale ha un effetto negativo sul livello del prelievo: i Comuni interessati da elezioni amministrative tendono a ridurre la pressione fiscale sul patrimonio immobiliare. Al contrario i Comuni soggetti ad amministrazione speciale tendono a deliberare aliquote IMU – TASI più alte.

Il coefficiente che cattura la presenza o meno di interazione strategica tra enti locali sulle scelte di *tax setting* è pari 0,172 ed è altamente significativo, segnalando come i Comuni limitrofi (ovvero quelli che presentano una distanza inferiore a 20 km) si influenzano a vicenda nella definizione delle aliquote IMU e TASI. In particolare, se un comune decide di incrementare le aliquote immobiliari, anche i Comuni vicini adotteranno strategie complementari.

Tabella 4.4 – Stime di massima verosimiglianza dell'interazione strategica tra Comuni.

Variabili esplicative	Coefficienti	Standard error
Aliquota t-1	0,133***	0,009
ACI	0,050***	0,007
ARI implicita	0,433	0,733
Tagli finanza pubblica pro capite	0,514***	0,055
Popolazione	0,188	0,428
Popolazione giovani	0,001	0,012
Popolazione anziani	0,011	0,009
Densità	0,001	0,001
Valori OMI (ln)	0,165**	0,068
Propensione al tax gap	0,660***	0,136
Redditi pro capite (ln)	0,099	0,219
Altre entrate tributarie (ln)	-0,011***	0,004
Trasferimenti (ln)	-0,049***	0,006
Entrate extra tributarie (ln)	-0,052***	0,016
Entrate da alienazioni (ln)	0,010*	0,005
Accensioni di prestiti (ln)	0,002	0,003
Spese correnti (ln)	0,181***	0,053
Spese in conto capitale (ln)	-0,001	0,005
Rimborso prestiti (ln)	0,008	0,008
Anno elezioni (dummy)	-0,042***	0,01
Partito del Sindaco centro sinistra (dummy)	0,05	0,039
Partito del Sindaco centro destra (dummy)	-0,048	0,034
Amministrazione speciale	0,111***	0,034
Anno 2014	0,409***	0,028
Anno 2015	0,391***	0,031
ρ (autocorrelazione spaziale)	0,172***	0,021
Osservazioni	21.189	

Al fine di controllare la robustezza dei risultati ottenuti, sono state effettuate diverse stime ipotizzando due tipologie di matrici (matrice delle distanze inverse e matrice dei vicini, (Box 4.1) e diverse soglie (10, 20, 30, 40 e 50 km o 10, 20, 30, 40 e 50 Comuni vicini a seconda del tipo di matrice considerata) che definiscono la contiguità dei Comuni. Dalla Tabella 4.5 si evince che la correlazione spaziale tra enti locali è positiva e altamente significativa; inoltre, l'intensità dell'interazione tra Comuni tende ad aumentare all'aumentare delle soglie (sia in chilometri sia in numero dei Comuni limitrofi) che definiscono la prossimità degli enti locali. In particolare, si passa da un coefficiente da 0,072 a 0,36 se la soglia che determina la vicinanza passa da 10 chilometri a 50 chilometri e da 0,085 a 0,225 se il gruppo dei Comuni "vicini" passa da 10 a 50.

È interessante notare che, nonostante l'interazione strategica sia marcata, l'introduzione di una variabile dipendente ritardata a livello temporale comporti una riduzione dei coefficienti di correlazione spaziale rispetto ai lavori che utilizzano dati di tipo *cross section*. In particolare, in riferimento al lavoro di Pollastri e Zanardi (2013), il coefficiente della matrice delle distanze calcolata a 50 Km si riduce, passando da 0,55 a 0,36. Rispetto al lavoro di Bocci *et. al* (2018), non viene utilizzata una matrice di contiguità: effettuando tuttavia un confronto con i) la matrice della distanza a 10 km oppure con ii) la matrice che considera i 10 Comuni più vicini: il coefficiente passa da 0,22 a 0,07 nel primo caso e a 0,08 nel secondo caso, ovvero si attesta a valori decisamente più contenuti.

Tabella 4.5 – Parametri di autocorrelazione spaziale per differenti valori della matrice della distanza e della matrice dei vicini

Matrice della distanza (km)		Matrice dei vicini	
ρ^{D10}	0,072***	ρ^{C10}	0,085***
ρ^{D20}	0,172***	ρ^{C20}	0,135***
ρ^{D30}	0,242***	ρ^{C30}	0,172***
ρ^{D40}	0,304***	ρ^{C40}	0,206***
ρ^{D50}	0,360***	ρ^{C50}	0,225***

Infine, è stata esaminata l'interazione spaziale per i Comuni che appartengono a regioni del Nord con diversi statuti (attraverso la stima del modello (2) descritto nel Box 4.1). Dalla Tabella 4.6 emerge che sebbene l'interazione spaziale tra i Comuni delle Regioni a statuto ordinario rimanga simile a quella calcolata utilizzando un'unica matrice delle distanze ($\rho^{RSO}=0,198***$), non si osserva la presenza di interazione spaziale tra i Comuni delle regioni a statuto speciale ($\rho^{RSS}=-0,012$). Questa circostanza potrebbe riflettere la diversa struttura dei finanziamenti a cui sono soggetti i Comuni delle RSS. Non si osserva inoltre interazione strategica tra i Comuni all'interno di una fascia di 20 Km e posizionati in regioni confinanti con differente statuto; infatti, il coefficiente ρ^{BET} , sebbene negativo, non è statisticamente significativo ($\rho^{RSS}=-0,153$), segnalando l'assenza di reazioni strategiche nelle decisioni di *policy* tra i Comuni appartenenti alle RSO e alle RSS.

Tabella 4.6 – Parametri di autocorrelazione spaziale per RSO, RSS, e i Comuni confinanti tra i due tipi di regioni calcolata utilizzando la matrice delle distanze a 20 Km

ρ^{RSO}	0,198***
ρ^{RSS}	-0,012
ρ^{BET}	-0,153

Note al capitolo 4

¹ La competizione tra i governi eletti che si può manifestare quando gli elettori di una giurisdizione utilizzano la performance dei politici eletti in altre giurisdizioni come punto di riferimento per valutare le prestazioni dei loro governanti.

² In particolare, abbiamo l'IMI per la Provincia di Bolzano e l'IMIS per Trento. Per quanto concerne l'IMI sebbene l'aliquota ordinaria è 7,6% come per tutti i Comuni, i margini di manovrabilità sono alquanto ridotti poiché l'aliquota massima è del 8%, mentre il minimo 5%. Per l'IMIS a fronte di una aliquota ordinaria dello 8,6%, l'aliquota massima è del 13,1% mentre il minimo è 0.

Riferimenti Bibliografici

Arbia, G., Battisti, M., and Di Vaio, G., "Institutions and geography: Empirical test of spatial growth models for European regions." *Economic modelling* 27.1 (2010): 12-21.

Albouy, D. (2012), "Evaluating the Efficiency and Equity of Federal Fiscal Equalization", *Journal of Public Economics*, 96(9-10), 824-839

Atella, V., Belotti, F., Depalo, D., and Mortari, A.P., 2014. Measuring spatial effects in the presence of institutional constraints: The case of Italian Local Health Authority expenditure. *Regional Science and Urban Economics*, 49, pp.232-241.

Barro, R., and Sala-i-Martin, X. (1991), "Convergence across States and Regions", *Brookings Papers on Economic Activity*, 1, 107-182.

Barro, R., and Sala-i-Martin, X. (1992), "Convergence", *Journal of Political Economy*, 100: 407-443.

Bartolini, D., Stossberg, S., and Blöchliger, H. (2016), "Fiscal decentralisation and regional disparities", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1330, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5jlpq7v3j237-en>.

Baskaran, T., Feld, L.P., and Schnellenbach, J. (2016), "Fiscal Federalism, Decentralisation and Economic Growth: Survey and Meta-Analysis", *Economic Inquiry*, 54(3), 1445-1463.

Blöchliger, H., Bartolini, D., and Stossberg, S. (2016), "Does fiscal decentralization foster regional convergence?", *OECD Economic Policy Papers*, No. 17, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5jlr3c1vcqmr-en>.
Blöchliger, H. (2015), "Reforming the tax on immovable property: Taking care of the unloved", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1205, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5js30tw0n7kg-en>.

Blöchliger, H., and Rabesona, J. (2009), "The fiscal autonomy of sub-central governments: An update", *OECD Working Papers on Fiscal Federalism*, No. 9, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5k97b111wb0t-en>.

Boadway, R., and Shah, A. (2009), *Fiscal Federalism: Principles and Practice of Multiorder Governance*, New York: Cambridge University Press.

- Bordignon, M., Cerniglia, F., and Revelli, F. (2003) "In search of yardstick competition: a spatial analysis of Italian municipality property tax setting." *Journal of Urban Economics* 54.2 199-217.
- Brennan, G., and Buchanan, J.M., (1980) "The power to tax: Analytic foundations of a fiscal constitution". Cambridge University Press
- Buchanan, J., and Goetz, C. (1972), "Efficiency Limits of Fiscal Mobility: An Assessment of the Tiebout Model", *Journal of Public Economics*, 1, 25-43.
- Davoodi, H., and Zou, H. (1998), "Fiscal Decentralisation and Economic Growth: A Cross-country Study", *Journal of Urban Economics*, 43, 244-257.
- Debarsy, N., (2012), "The Mundlak approach in the spatial Durbin panel data model." *Spatial Economic Analysis* 7.1, 109-131.
- Devarajan, S., Swaroop, V., and Zou, H. (1996), "The Composition of Public Expenditures and Economic Growth", *Journal of Monetary Economics*, 37, 313-344.
- Esteller-Morè, Á., and Solé Ollé, A. (2001), "Vertical income tax externalities and fiscal interdependence: evidence from the US." *Regional Science and Urban Economics* 31.2-3, 247-272.
- Esteller-Moré, European Commission (2013), *Tax Reforms in EU Member States: Tax Policy Challenges for Economic Growth and Fiscal Sustainability*, European Commission, Brussels.
- European Commission (2010), *Europe 2020 Strategy*, European Commission, Brussels, <http://ec.europa.eu/eu2020/pdf/COMPLET%20EN%20BARROSO%20%20%20007%20-%20Europe%202020%20-%20EN%20version.pdf>.
- Filippetti, A., and Sacchi A. (2016), "Decentralization and economic growth reconsidered: The role of regional authority", *Environment and Planning C: Government and Policy* 34(8), pp. 1793-1824.
- Le Galès, P. (2002), "European Cities: Social Conflicts and Governance", Oxford University Press, Oxford.
- Martinez-Vazquez, J., and McNab, R. (2003), "Fiscal decentralization and economic growth", *World Development* 31(9), pp. 1597-1616.
- Martinez-Vazquez, J., Lago-Peñas, S., and Sacchi A. (2017), "The impact of fiscal decentralization: A survey", *Journal of Economic Surveys* 31(4), pp. 1095-1129.
- Norregaard, J. (2013), "Taxing immovable property: Revenue potential and implementation challenges", IMF Working Paper, No. 129, International Monetary Fund, Washington, DC.
- Oates, W.E. (2005), "Toward a second-generation theory of fiscal federalism", *International Tax and Public Finance* 12, pp. 349-373.
- Oates, W.E. (1999), "An essay on fiscal federalism", *Journal of Economic Literature* 37(3), pp. 1120-1149.
- Oates, W.E. (1993), "Fiscal decentralization and economic development", *National Tax Journal* 46(2), pp. 237-243.

Oates, W.E. (1972), *Fiscal Federalism*, Harcourt Brace Jovanovich, New York.

OECD, Kim, J., and Dougherty, S. (2018), "Fiscal Decentralisation and Inclusive Growth".

OECD (2014b), *OECD Best Practice Principles for Regulatory Policy: The Governance of Regulators*, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264209015-en>.

OECD (2013), *Fiscal Federalism 2014: Making Decentralisation Work*, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264204577-en>.

OECD (2010), *Tax Policy Reform and Economic Growth*, OECD Publications, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264091085-en>.

Pollastri, C., and Zanardi, A. (2013), "The determinants of local tax setting under reform: evidence from the Italian municipal property tax."

Stiglitz, J.E., Sen, A., and Fitoussi J.P. (2009), *Report by the Commission on Measurement of Economic Performance and Social Progress*, www.stiglitz-senfitoussi.fr/en/index.htm.

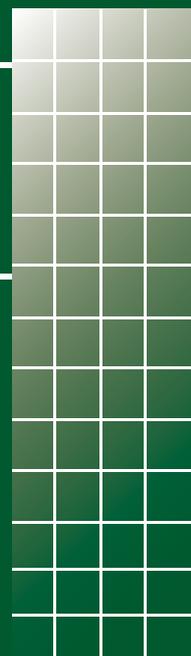
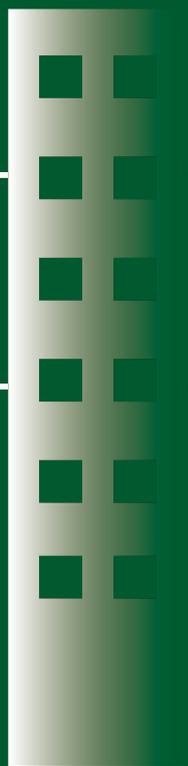
Talpos, I. and Crăsneac, A.O. (2010), "The effects of tax competition." *Theoretical & Applied Economics* 17.8.

Zou, H. (1996), "Taxes, Federal Grants, Local Public Spending, and Growth", *Journal of Urban Economics*, 39, 303–317.



5.

L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA



5 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA

Oggetto di analisi del presente capitolo è l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia, anche alla luce delle principali novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2019 che hanno interessato la fiscalità immobiliare. In particolare la Legge di Bilancio 2019 ha previsto, tra gli altri, la proroga al 2019 delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche e la sospensione del blocco dell'aumento delle aliquote relative all'IMU e alla TASI. Il capitolo si articola in due paragrafi.

Il paragrafo 5.1 traccia l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia e le conseguenti variazioni di gettito intervenute negli ultimi anni. A partire dal 2012, per effetto dell'introduzione dell'IMU si è osservato un incremento del gettito derivante dalla tassazione immobiliare, più significativo negli anni 2014 e 2015. Dal 2016 il prelievo complessivo si è ridotto di oltre 3,5 miliardi su base annua a seguito dell'esenzione dell'abitazione principale dalla TASI (con l'eccezione delle abitazioni principali di lusso).

Il paragrafo 5.2 aggiorna i dati statistici sulla fruizione delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica, mediante un'analisi descrittiva delle spese sostenute e dell'ammontare di detrazioni fruiti, in base alle caratteristiche dell'immobile.

Infine, con la legge di Bilancio 2019, non è stato prorogato il blocco delle aliquote previsto per gli enti locali a partire dal 2016. I Comuni possono tornare a variare le aliquote dei principali tributi locali (tra cui quelli immobiliari), esercitando uno sforzo fiscale, positivo o negativo. Il paragrafo 5.2 analizza gli effetti di questo "sblocco" in termini di spazi di manovrabilità ancora disponibili per gli enti locali. In sintesi, i dati mostrano che i Comuni di minori dimensioni potranno attivare un maggiore sforzo fiscale, recuperando una leva tributaria, la cui assenza negli ultimi anni aveva gravemente leso le prerogative di autonomia di entrata e di spesa degli enti tutelate dalla Costituzione e dalla legge n. 42 del 2009.

5.1 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA

La tassazione degli immobili in Italia si articola nei seguenti principali tributi:

1) Le imposte di natura reddituale, l'IRPEF e l'IRES, con le relative addizionali. Tali imposte sono dovute da chi possiede fabbricati a titolo di proprietà, o altro diritto reale. A decorrere dal 2012 l'IRPEF non è dovuta sui fabbricati non locati, poiché assoggettati a IMU, ma dal 2014 è applicabile, nella misura del 50 per cento, se tali fabbricati si trovano nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. L'IRES è applicata sui proventi derivanti da «immobili patrimonio» (cioè immobili che non rappresentano beni strumentali e la cui produzione o scambio non è oggetto dell'attività di impresa).

In alternativa alla tassazione del reddito da immobili, è prevista, limitatamente alle abitazioni, l'opzione di un'imposta sostitutiva sul reddito (la «cedolare secca»), introdotta dal D.Lgs. n. 23 del 2011 in luogo dell'IRPEF. Il regime della «cedolare secca» consiste nell'applicazione di un'imposta fissa pari al 21 per cento per i contratti a canone libero e al 19 per cento per i contratti a canone concordato (quest'ultima aliquota è stata poi ridotta al 15 per cento e infine al 10 per cento per il periodo 2014-2019). I contribuenti che non optano per questo regime devono versare, oltre all'IRPEF e alle relative addizionali, anche le imposte di registro e bollo sui contratti di affitto, che variano dallo 0,5 per cento al 2 per cento del canone annuo, per ciascuna annualità prevista nel contratto, incidendo sul reddito da locazione.

- 2) Un'imposta di natura patrimoniale, l'IMU, introdotta dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 e la cui applicazione è stata successivamente anticipata a decorrere dal 2012 dall'art.13 del D.L. n. 201 del 2011 con la contestuale abrogazione dell'ICI. La disciplina dell'IMU prevede, rispetto alla stessa ICI, l'incremento della base imponibile realizzato, applicando alle rendite catastali coefficienti moltiplicativi più elevati. L'aliquota base è fissata nella misura dello 0,76 per cento con facoltà per i Comuni di elevarla o ridurla nella misura massima dello 0,3 per cento¹. Dal 2014, non sono più assoggettate all'IMU le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso.
- 3) Un tributo sui servizi indivisibili, la TASI, introdotta dall'art. 1, commi 639 e seguenti, della legge n. 147 del 2013. Nel presupposto impositivo della TASI rientra non solo il possesso, ma anche la detenzione di immobili e sono esclusi i terreni agricoli. La legge di stabilità 2016 ha eliminato l'imposizione TASI sulle abitazioni principali sia del possessore sia del detentore, escluse quelle di lusso. Un tributo che, dal punto di vista economico, rientra di fatto in quelli di natura patrimoniale.
- 4) Le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso: l'IVA, le imposte di registro e di bollo e le imposte ipotecarie e catastali. In particolare, le imposte ipotecarie e catastali sono in somma fissa per i trasferimenti onerosi e in percentuale per la parte non agevolata di successioni e donazioni. Inoltre, negli anni più recenti, le aliquote IVA del 4 per cento (sull'acquisto dell'abitazione principale) e del 10 per cento (sugli acquisti di immobili non di lusso che non rientrano nell'ambito dell'agevolazione sull'abitazione non di residenza) sono rimaste invariate, mentre l'aliquota ordinaria applicata agli acquisti dei fabbricati di lusso è aumentata progressivamente dal 20 per cento al 22 per cento; le altre imposte sono state modificate dal 2014, con una riduzione dell'incidenza della tassazione immobiliare complessiva (dal 10 per cento al 9 per cento) e, in particolare, della tassazione relativa all'abitazione principale (dal 3 per cento al 2 per cento).
- 5) Le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito, ovvero su successioni e donazioni. È anzitutto prevista una franchigia di un milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per fratelli e sorelle. Negli altri casi, il prelievo varia a seconda del grado di parentela tra cedente e beneficiario, con un'aliquota compresa tra il 4 per cento e l'8 per cento, cui si aggiungono le imposte ipotecarie e catastali rispettivamente fissate al 2 per cento e all'1 per cento.

Nella Tabella 5.1 si osserva come la composizione e le variazioni del prelievo immobiliare in Italia, dal 2012 al 2018 riflettano le numerose modifiche legislative intervenute in questo ambito negli ultimi anni. La più rilevante, in termini di impatto sul gettito, è l'esenzione per le abitazioni principali dal pagamento della TASI, a decorrere dal 2016. Il totale delle imposte gravanti a vario titolo sugli immobili (a carico sia dei soggetti privati sia di professionisti e imprese) è pari a circa 40 miliardi di euro nel 2016 e mostra una variazione rispetto ai valori superiori registrati nel 2014 e 2015 quasi interamente imputabile all'abolizione della TASI per l'abitazione principale.

Le imposte di natura reddituale aumentano di 0,95 miliardi tra il 2012 e il 2013 e non subiscono variazioni di rilievo tra il 2013 e il 2018 (passando da 8,74 a 8,56 miliardi). Si osserva anche una ricomposizione interna del prelievo per effetto del regime di maggior favore rappresentato dall'opzione di un'imposta sostitutiva sul reddito («cedolare secca») e dell'esenzione per i redditi figurativi degli immobili assoggettati a IMU.

L'IRPEF è, infatti, diminuita, nel periodo considerato (2012-2018), di circa 0,52 miliardi di euro e, per contro, l'imposta sostitutiva è aumentata di 1,32 miliardi, evidenziando una dinamica delle adesioni al regime opzionale complessivamente più consistente.

Tra le imposte patrimoniali di natura ricorrente, l'IMU, è pari nel 2018, a 18,7 miliardi e la TASI a 1,1 miliardi per un ammontare complessivo di 19,8 miliardi.

Il gettito complessivo IMU-TASI del 2018 (19,8 miliardi di euro) è diminuito in misura significativa rispetto al 2012 (-4,9 miliardi di euro) per effetto delle numerose modifiche intervenute nella disciplina della tassazione immobiliare locale, in primo luogo la già citata esenzione per le abitazioni principali.

Il dato indicato riflette i versamenti F24 (aggiornati al mese di gennaio 2019) ripartiti per anno d'imputazione. La diminuzione del gettito IMU-TASI 2018 rispetto al precedente anno (-0,6 miliardi di euro) è sostanzialmente imputabile ai versamenti del 2018, non ancora riscossi, che saranno acquisiti dopo il mese di gennaio 2019.

Le imposte indirette sui trasferimenti e sulle locazioni, dopo un'iniziale diminuzione di circa 1 miliardo di euro nel 2013 e 2014, rispetto al 2012, crescono gradualmente nel periodo successivo (nel 2016 sono pari a circa 10,8 miliardi di euro) e registrano un ulteriore incremento negli anni 2017 e 2018 (12,1 e 12,2 miliardi di euro, rispettivamente).

Tale maggior gettito è riconducibile all'andamento positivo del mercato residenziale che nel 2017 ha registrato un incremento delle compravendite pari al 6,3 per cento su base nazionale, rispetto al 2016.

Rispetto alla precedente edizione di «Immobili in Italia» (pubblicata nel gennaio 2017), la serie storica del gettito immobiliare è stata aggiornata. Per questo motivo, i dati relativi al periodo antecedente il 2017 (annualità prese in esame in entrambi i volumi) possono lievemente differire.

Tabella 5.1 - Il prelievo sugli immobili 2012-2018 (miliardi di euro)

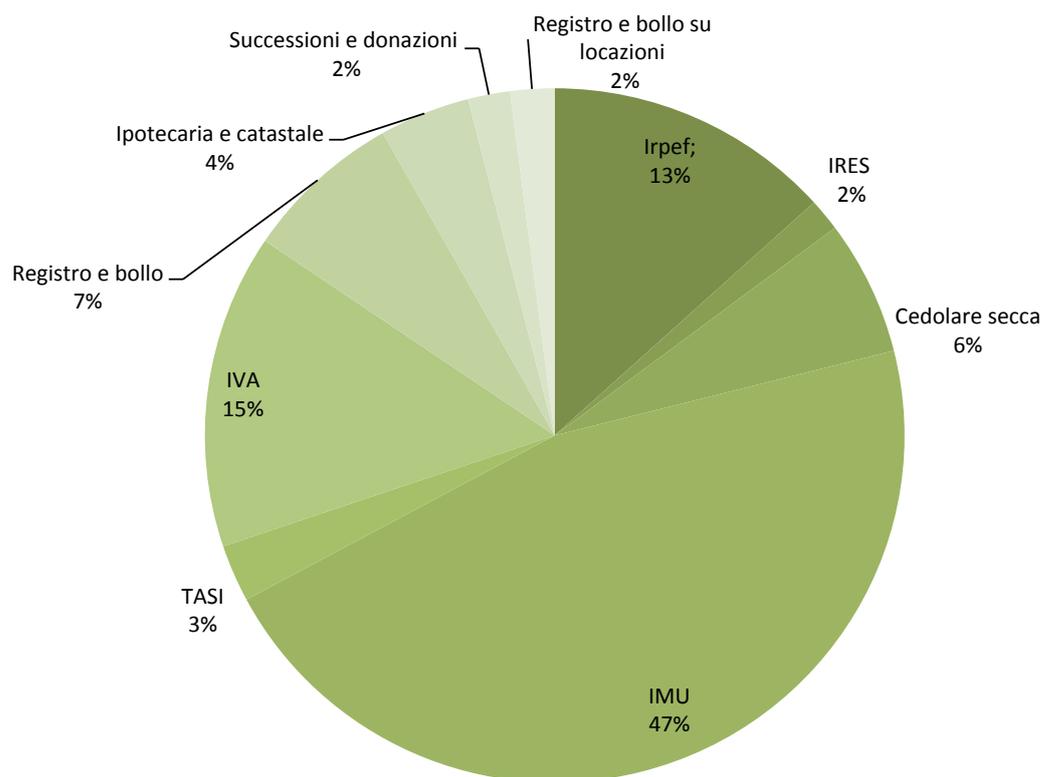
Tipo	Totale						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Imposte di natura "reddituale" (1)	7,79	8,74	8,19	8,26	8,52	8,52	8,56
<i>Irpef*</i>	5,92	6,55	5,78	5,5	5,53	5,36	5,4
<i>IRES</i>	0,64	0,69	0,65	0,69	0,67	0,61	0,61
<i>Cedolare secca</i>	1,23	1,50	1,76	2,07	2,32	2,55	2,55
Imposte di natura "patrimoniale" (2)	24,67	20,56	25,07	25,11	20,57	20,41	19,81
IMU di cui	24,67	20,56	20,32	20,33	19,43	19,29	18,72
<i>Abitazione principale</i>	4,07	0,47	0,09	0,10	0,08	0,08	0,07
<i>Altri fabbricati</i>	20,60	20,10	20,23	20,23	19,35	19,22	18,65
TASI di cui			4,74	4,78	1,14	1,12	1,08
<i>Abitazione principale</i>			3,50	3,56	0,02	0,02	0,01
<i>Altri fabbricati</i>			1,24	1,22	1,11	1,10	1,07
Imposte su trasferimenti e sulle locazioni (3)	10,84	9,65	9,60	10,15	10,78	12,16	12,26
<i>IVA</i>	4,95	4,12	4,43	4,79	4,89	5,95	5,95
<i>Registro e bollo</i>	2,21	2,00	2,24	2,35	2,72	2,89	2,99
<i>Ipotecaria e catastale</i>	2,07	1,94	1,47	1,5	1,61	1,70	1,70
<i>Successioni e donazioni</i>	0,58	0,62	0,58	0,67	0,72	0,79	0,79
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,03	0,97	0,88	0,84	0,84	0,83	0,83
Totale (1)+(2)+(3)	43,30	38,95	42,86	43,52	39,87	41,09	40,63

Miliardi di euro

*Il dato relativo all'IRPEF degli anni dal 2012 al 2017 è stato stimato tramite modello di microsimulazione IRPEF, applicato ai dati dichiarativi di ciascun anno d'imposta ed utilizzando l'aliquota marginale. Per l'anno 2018 si è proceduto all'estrapolazione del dato reddituale.

La composizione percentuale del gettito complessivo (Figura 5.1) mostra che, nel 2018, circa il 47 per cento delle entrate deriva dall'IMU, e solo il 3 per cento dalla TASI. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21 per cento del totale ed è in gran parte attribuibile all'IRPEF (13 per cento del totale) e alla «cedolare secca» sulle locazioni abitative (6 per cento). L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 15 per cento delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 7 per cento del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (pari al 2 per cento del prelievo complessivo) e quelle da imposte ipotecarie e catastali (pari al 4 per cento del totale).

Figura 5.1 – Composizione (%) del prelievo sugli immobili 2018



Fonte: Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze

5.2 EVOLUZIONE DELLE PRINCIPALI MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE ALLA LUCE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019

Questo paragrafo illustra le misure che hanno interessato la fiscalità immobiliare nella Legge di Bilancio per il 2019 (Legge n. 145 del 2018) e in particolare concentra le analisi su due interventi: a) la proroga al 2019 delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche, introdotte per la prima volta nell'ordinamento tributario nel 1998 e successivamente prorogate (paragrafo 5.2.1); b) la sospensione del blocco dell'aumento delle aliquote relative all'IMU e alla TASI. Nel dettaglio, la Legge di Bilancio per il 2019 non ha prorogato all'anno 2019 la temporanea sospensione dell'incremento delle aliquote d'imposta (addizionale IRPEF, IMU, TASI) e delle tariffe riscosse dalle regioni e dagli enti locali rispetto ai livelli fissati per l'anno 2015² (paragrafo 5.2.2).

Altra modifica sul regime di imposizione sugli immobili ha riguardato la "cedolare secca" che con la Legge di Bilancio per il 2019 è stata estesa ai contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019. In particolare, è stata prevista la possibilità per i redditi da locazione degli immobili classificati nella categoria C/1, derivanti dai nuovi contratti, di beneficiare del regime agevolato della cedolare secca al 21 per cento, in alternativa al regime ordinario previsto ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

5.2.1 AGEVOLAZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DI RIDUZIONE DI RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'evoluzione normativa delle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione degli edifici esistenti è sintetizzata nella Tabella 5.2. Nel corso degli anni le agevolazioni sono state oggetto di numerose modifiche in termini

di quota di spesa detraibile, limiti massimi di spesa, categorie di interventi e proroghe fino alla stabilizzazione a regime.

Tabella 5.2 – Evoluzione normativa delle detrazioni su ristrutturazioni edilizie

Periodo	Riferimento Normativo	Aliquota	Limite Massimo
gennaio 1998 - dicembre 1999	Legge n. 449/1997	41%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2000 - dicembre 2001	Legge n. 488/1999 Legge n. 388/2000	36%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2002 - dicembre 2002	Legge n. 448/2001	36%	€ 77.468,53 per immobile per persona
gennaio 2003 - dicembre 2003	Legge n. 289/2002	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2004 - dicembre 2005	Legge n. 350/2003 Decreto legge n. 355/2003 (convertito con la legge n. 47/2004)	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2006 - settembre 2006	Legge n. 266/2005	41%	€ 48.000 per immobile per persona
ottobre 2006 - giugno 2012	Decreto legge n. 223/2006 (convertito con la legge n. 248/2006) Legge n. 296/2006 Legge n. 244/2007 Legge n. 203/2008 Legge n. 191/2009 Legge n. 220/2010 Decreto legge n. 201/2011 (convertito con legge n. 214/2011)	36%	€ 48.000 per immobile
giugno 2012 - dicembre 2016	Decreto legge n. 83/2012 (convertito dalla legge n.134/2012) Decreto legge n. 63/2013 (convertito con legge n.90/2013) Legge n. 147/2013 Legge n. 190/2014 Legge n. 208/2015	50% (65% per interventi di adozione di misure antisismiche dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016)	€ 96.000 per immobile
da gennaio 2017	Legge n. 232/2016, art. 1, comma 2, lettera c) Legge n. 205/2017, art. 1, comma 3, lettera b) Legge n. 145/2018, art. 1, comma 67, lettera b	50% (dal 50% con misure variabili per interventi di adozione di misure antisismiche)	€ 96.000 per immobile

Le detrazioni ai fini IRPEF delle spese sostenute per ristrutturazioni edilizie hanno subito alcune modifiche fondamentali: dal 41 per cento fissato nel 1998 sono passate al 36 per cento per tutto il periodo 1999-2005. Da gennaio 2006 a settembre 2006 sono tornate al 41 per cento, fino ad una nuova riduzione al 36 per cento da ottobre 2006 a giugno 2012.

Analogamente, sono stati variati negli anni i limiti massimi di spesa (Tabella 5.2).

Con l'entrata in vigore del Decreto legge n. 83 del 2012 e con le proroghe delle agevolazioni fiscali previste da interventi legislativi successivi fino alla Legge n. 145 del 2018 (Legge di Bilancio 2019), le detrazioni sono state fissate al 50 per cento per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2019 entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare³.

Anche la detrazione dall'IRPEF o dall'IRES per le spese sostenute a seguito di interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti è stata oggetto di vari interventi normativi (Tabella 5.3)⁴, passando dal 55 per

cento nel periodo gennaio 2007–giugno 2013 fino all'entrata in vigore del Decreto legge n. 63 del 2013 e delle proroghe previste da interventi successivi che hanno elevato la misura al 65 per cento.

La Legge di Bilancio n. 145 del 2018 ha disposto un'ulteriore proroga per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2019, confermando la detrazione al 65 per cento e la ripartizione del beneficio in dieci quote annuali di pari importo. Aliquote diverse sono previste per tipologie minori di interventi. Per fruire della detrazione gli interventi devono essere effettuati su unità immobiliari e su edifici esistenti: non sono quindi agevolabili le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile.

A regime, dal 1° gennaio 2020, in assenza di provvedimenti normativi che proroghino l'efficacia delle detrazioni d'imposta per tali tipologie di interventi nella misura del 65 per cento, trova applicazione la detrazione ordinaria del 36 per cento.

Tabella 5.3 – Evoluzione normativa delle detrazioni per risparmio energetico

Periodo	Riferimento Normativo	Percentuale
gennaio 2007 - giugno 2013	Legge n. 296/2006, legge 244/2007, legge 220/2010, Decreto Legge 201/2011 (convertito con la legge 214/2011) e Decreto Legge 83/2012 (convertito con la legge n.134/2012)	55%
giugno 2013 - dicembre 2016	Decreto Legge n. 63/2013 e successive modifiche con legge n. 147/2013, n. 190/2014 e n. 208/2015	65%
da gennaio 2017	Decreto Legge n. 63/2013 modificato da legge n. 232/2016, n. 205/2017 e n. 145/2018	65% e altre aliquote variabili

La Tabella 5.4 riporta la distribuzione del numero degli interventi per ristrutturazione edilizia, delle spese sostenute e dell'ammontare del beneficio fiscale, per il periodo 2007-2016, in base alle caratteristiche dell'immobile (rendita catastale, categoria catastale, utilizzo dell'immobile, valore stimato di mercato - VSM, e classe demografica del Comune).

L'analisi è stata effettuata sui dati estratti dalla banca dati integrata costruita attraverso il *matching* dei dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali del 2017 (anno di imposta 2016) e i dati catastali. In particolare, i contribuenti inclusi nell'analisi hanno presentato per il 65 per cento il Modello 730 e per il restante 35 per cento il Modello Unico 2017. Da questi modelli, e nello specifico dal quadro RP, per il Modello Unico 2017, e dal quadro E, per il Modello 730, sezione III (spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio) e sezione IV (spese per interventi finalizzati al risparmio energetico), sono state desunte le informazioni riguardanti le caratteristiche del contribuente. Per le spese riguardanti interventi di ristrutturazione edilizia (sezione III), è stato possibile procedere a un'associazione puntuale con i dati dell'immobile, in quanto l'indicazione degli estremi catastali è presente nella dichiarazione dei redditi dall'anno d'imposta 2011 (Modello Unico 2012). Tuttavia, al fine di raggiungere un livello di integrazione dei dati soddisfacente, non è stato considerato l'intero periodo 2011-2016 che avrebbe consentito un'integrazione pari al 64 per cento dei dati, ma solo l'anno 2016, in cui, su un totale di 17,9 miliardi di spese per ristrutturazioni edilizie, risultano pari a 2,5 miliardi le spese riferite a lavori condominiali e pari a 13,7 miliardi le spese riferite a immobili censiti al catasto, consentendo un'integrazione di circa il 90 per cento (escludendo i lavori condominiali). Una volta costruita la banca dati attraverso il *matching*, l'analisi descrittiva si è concentrata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di ristrutturazione e sulla relativa localizzazione geografica.

Nel periodo 2007-2016 sono stati effettuati complessivamente 27,1 milioni di interventi per il recupero del patrimonio edilizio corrispondenti a un ammontare di spesa totale pari a 115,8 miliardi di euro circa e una spesa media per singolo intervento pari a 4,2 mila euro. Rispetto all'ammontare di spesa complessiva sostenuta, l'importo totale portato in detrazione nell'anno d'imposta 2016 è pari a 5,3 miliardi di euro e la media per intervento è pari a 196 euro (Tabella 5.4).

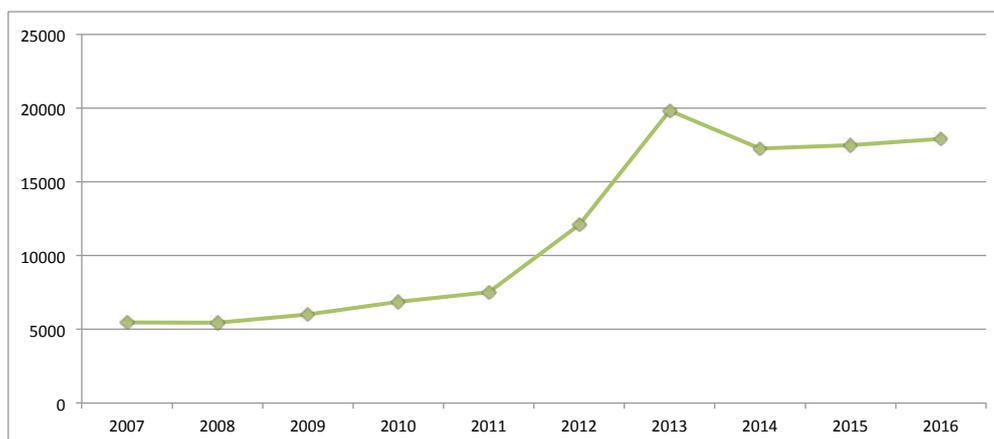
Tabella 5.4 – Importo delle spese e detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2007-2016 – dichiarazione 2017 (anno d'imposta 2016)

Anno di ristrutturazione	Numero di interventi	Importo Spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2007	1.168.973	5.461.151.485	4.671,75	196.584.326	168,17
2008	1.209.648	5.450.895.562	4.506,18	196.220.063	162,21
2009	1.372.159	6.010.274.985	4.380,16	216.355.884	157,68
2010	1.563.144	6.854.663.020	4.385,18	246.749.113	157,85
2011	1.804.861	7.524.017.964	4.168,75	270.836.371	150,06
2012	3.418.077	12.086.292.480	3.535,99	553.985.822	162,08
2013	3.890.478	19.822.054.482	5.095,02	995.583.329	255,90
2014	3.878.138	17.267.966.764	4.452,64	867.865.946	223,78
2015	4.144.780	17.496.638.621	4.221,37	878.479.860	211,95
2016	4.653.015	17.923.450.558	3.852,01	899.824.675	193,39
Mancante/errato	9	12.140	1.348,89	533	59,22
Totale	27.103.282	115.897.418.061	4.276,14	5.322.485.922	196,38

La Figura 5.2 mostra come, tra il 2012 e il 2013, la spesa per ristrutturazioni edilizie sia aumentata in misura significativa, probabilmente per effetto delle condizioni di maggiore favore introdotte dalla normativa che ha incrementato la quota di spesa detraibile dal 36 al 50 per cento.

Successivamente, fino al 2016, l'ammontare delle spese per ristrutturazioni edilizie si è stabilizzato, attestandosi, comunque, su livelli superiori al periodo precedente in cui la normativa prevedeva una detrazione pari al 36 per cento.

Figura 5.2 – Importo delle spese in migliaia di euro per lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2007-2016



La Tabella 5.5 e la Figura 5.3 mostrano la distribuzione delle spese e delle detrazioni per ristrutturazione edilizia riportate nella dichiarazione del 2017 e relative al solo anno 2016, in base alle caratteristiche degli immobili. Considerando la distribuzione degli immobili per Valore Stimato di Mercato (VSM), la moda è individuata nella classe di valore tra 40 mila e 190 mila. Gli immobili su cui sono stati effettuati interventi di ristrutturazione sono 740 mila cui è associata una spesa pari a 5,9 miliardi di euro. La spesa media per ristrutturazione edilizia è invece più alta per gli immobili il cui VSM è superiore ai 300 mila euro e nello specifico risulta di 12,6 mila euro. In relazione ai valori della rendita catastale, gli immobili con valore catastale inferiore a 1.000 euro sono ogget-

to di circa l'86,3 per cento degli interventi di ristrutturazione eseguiti; la classe con la spesa media più elevata è quella relativa a immobili con valore catastale oltre i 2 mila euro, con un importo pari a circa 14,5 mila euro, al quale corrisponde anche la detrazione media più elevata (730 euro).

Tabella 5.5* – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile anno 2016 – dichiarazione 2017 (anno d'imposta 2016)

Classi di valore stimato di mercato	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 40.000	113.183	1.190.504.937	10.518	14.698	140	59.749.590	529	739	140
Tra 40.000 e 190.000	740.030	5.990.113.554	8.094	13.039	161	300.534.514	406	654	161
Tra 190.000 e 300.000	411.976	3.825.301.827	9.285	14.926	161	191.895.642	466	749	161
Maggiore di 300.000	214.270	2.709.529.296	12.645	19.752	156	135.955.534	635	991	156
Totale	1.479.459	13.715.449.614	9.271	14.919	161	688.135.280	465	749	161

Classi di rendita	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Minore di 300	327.715	3.174.406.028	9.686	14.359	148	159.277.613	486	721	148
Tra 300 e 500	381.918	3.195.384.322	8.367	13.554	162	160.290.751	420	680	162
Tra 500 e 1.000	567.372	4.968.237.719	8.757	14.321	164	249.248.206	439	719	164
Tra 1.000 e 2.000	172.905	1.948.412.548	11.269	18.221	162	97.765.792	566	914	162
Oltre i 2.000	29.549	429.008.997	14.519	23.094	159	21.552.918	730	1.160	159
Totale	1.479.459	13.715.449.614	9.271	14.919	161	688.135.280	465	749	161

Categoria immobiliare	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Abitazione	1.352.738	12.424.324.800	9.185	14.938	163	623.322.864	461	750	162,67
Uffici e studi privati	4.894	31.936.774	6.526	13.175	202	1.612.896	330	663	201,2
Negozi e botteghe	10.631	59.073.745	5.557	11.551	208	2.989.370	281	582	206,79
Pertinenze	99.192	1.003.270.893	10.114	13.839	137	50.303.970	508	694	136,67
Immobili destinati a uso collettivo	259	2.680.847	10.351	16.601	160	134.125	518	830	160,26
Altri immobili commerciali	2.193	25.181.904	11.483	18.041	157	1.268.562	578	908	156,99
Immobili a uso produttivo	2.055	27.032.583	13.155	18.755	143	1.373.183	668	957	143,22
Altro Uso	7.497	141.948.068	18.934	22.093	117	7.130.310	952	1.112	116,79
Totale	1.479.459	13.715.449.614	9.271	14.919	161	688.135.280	465	749	160,94

Dimensione del comune	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 5.000 abitanti	263.476	2.659.311.625	10.093	15.019	149	133.354.922	506	753	149
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	697.177	6.262.206.265	8.982	14.184	158	314.257.365	451	712	158
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	281.124	2.449.864.627	8.715	14.693	169	122.987.920	438	738	169
Oltre 250.000 abitanti	237.682	2.344.067.097	9.862	16.976	172	117.535.073	495	851	172
Totale	1.479.459	13.715.449.614	9.271	14.919	161	688.135.280	465	749	161

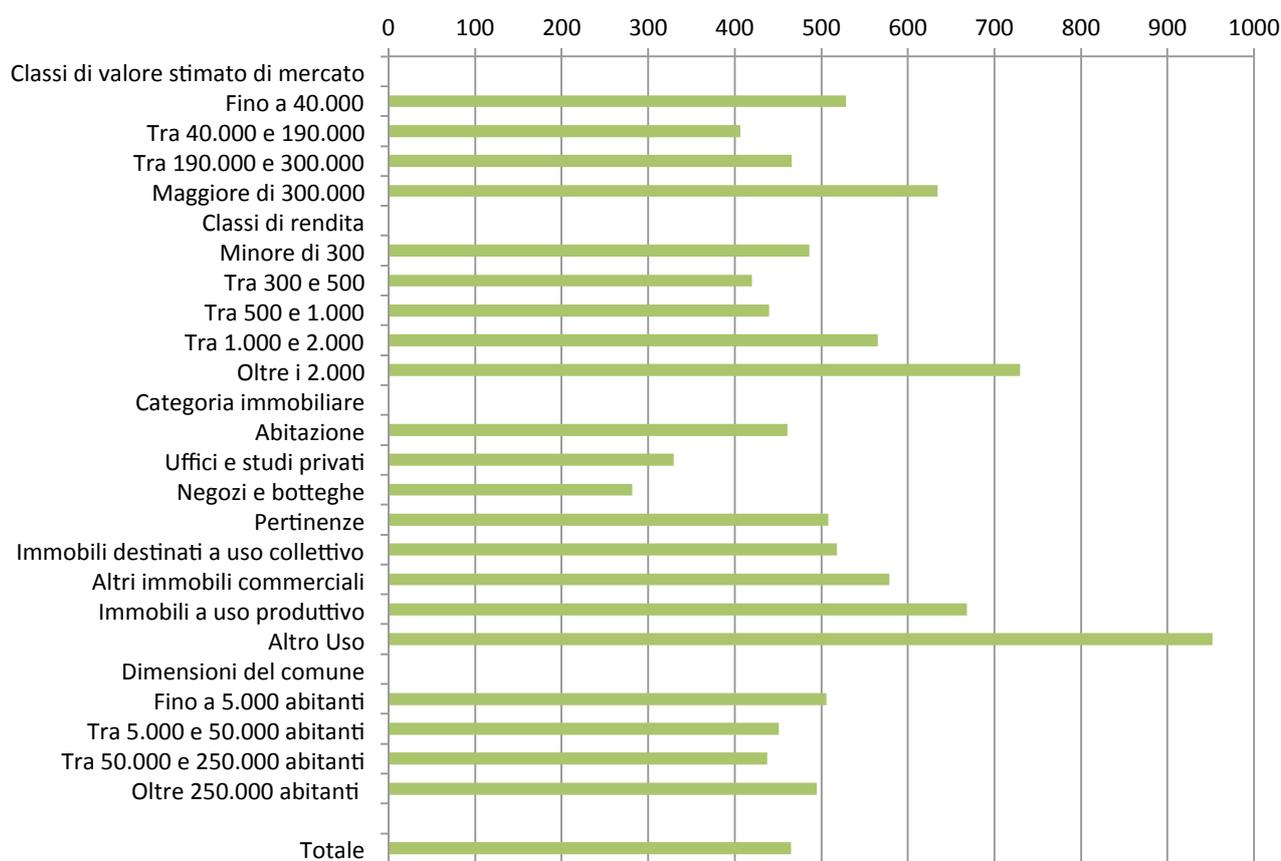
*La tabella non include le spese riferite a lavori di condominio e agli immobili non abbinati con la mappa catastale riportati nella tabella 5.4

Con riferimento alle categorie immobiliari, la quasi totalità degli interventi di ristrutturazione, il 90,5 per cento, è finalizzata al recupero edilizio delle abitazioni, per un ammontare che risulta nel complesso pari a 12,4 miliardi di euro e una spesa media pari a 9,1 mila euro. La categoria «altro uso», a fronte di un numero modesto di ristrutturazioni, presenta una spesa media per intervento molto elevata (22,1 mila euro). Ciò si riflette anche sulla distribuzione delle detrazioni medie che sono pari a 461 euro per le abitazioni e a 952 euro per gli immobili della categoria «altro uso».

La distribuzione per dimensione del Comune evidenzia che il 65 per cento degli immobili oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia sono situati in Comuni medio piccoli (tra 5 mila e 50 mila abitanti). La spesa media maggiore (10,1 mila euro) è sostenuta per gli immobili situati nei piccolissimi Comuni (fino a 5 mila abitanti) cui corrisponde la detrazione media maggiore (506 euro). Infine, circa 237 mila immobili oggetto di ristrutturazione sono localizzati nei Comuni di grandi dimensioni (oltre 250 mila abitanti), in relazione ai quali la detrazione media è pari a 495 euro, superiore rispetto alla detrazione media riferita al complesso dei Comuni (465 euro).

Figura 5.3 – Detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile, anno 2016

– dichiarazione 2017 (anno d'imposta 2016)



In relazione alla localizzazione geografica (Tabella 5.6), la maggioranza degli immobili oggetto di ristrutturazione (67 per cento) si colloca nell'Italia settentrionale (il 23 per cento circa in Lombardia); mentre nel Sud e nelle Isole si localizza solo il 15 per cento. Analogamente, l'ammontare totale di spesa si concentra principalmente al Nord (64 per cento). Nel Meridione e nelle Isole tale spesa rappresenta il 16 per cento. Al contrario la spesa media è maggiore nella parte meridionale del Paese (circa 10,2 mila euro al Sud e nelle Isole), rispetto a quella settentrionale (meno di 9 mila euro) e, di conseguenza, la detrazione media per immobile è superiore al Sud e nelle Isole (515 euro) rispetto alle regioni settentrionali (442 euro).

Tabella 5.6 – Distribuzione regionale delle spese e delle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia, anno

2016

Macroarea di ubicazione dell'immobile	Regione di ubicazione dell'immobile	Immobili	Importo Spesa		Detrazione	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media
Nord Ovest	Liguria	56.486	534.656.557	9.465,29	26.798.749	475
	Lombardia	337.749	3.069.494.448	9.088,09	153.773.418	455
	Piemonte	134.253	1.259.253.234	9.379,70	63.085.598	470
	Valle d'Aosta	5.273	63.610.805	12.063,49	3.186.056	604
Nord Ovest Totale		533.761	4.927.015.044	9.230,75	246.843.821	462
Nord Est	Emilia Romagna	194.643	1.531.587.325	7.868,70	76.810.714	395
	Friuli Venezia Giulia	52.591	371.227.103	7.058,76	18.615.238	354
	Trentino Alto Adige	38.441	490.779.722	12.767,09	24.573.538	639
	Veneto	169.151	1.413.539.371	8.356,67	70.849.629	419
Nord Est Totale		454.826	3.807.133.521	8.370,53	190.849.119	420
Centro	Lazio	97.685	989.629.110	10.130,82	49.681.967	509
	Marche	45.881	451.687.372	9.844,76	22.685.557	494
	Toscana	106.207	1.110.578.070	10.456,73	55.789.771	525
	Umbria	23.594	203.396.060	8.620,67	10.223.076	433
Centro Totale		273.367	2.755.290.612	10.079,09	138.380.371	506
Sud	Abruzzo	25.711	233.567.213	9.084,33	11.775.291	458
	Basilicata	7.256	76.388.765	10.527,67	3.848.791	531
	Calabria	15.753	158.135.249	10.038,42	7.974.079	506
	Campania	41.042	480.765.569	11.713,99	24.240.202	591
	Molise	4.716	39.249.831	8.322,70	1.976.449	419
	Puglia	55.104	562.404.165	10.206,23	28.272.270	513
Sud Totale		149.582	1.550.510.792	10.365,62	78.087.082	522
Isole	Sicilia	45.140	456.598.689	10.115,17	22.992.105	509
	Sardegna	22.783	218.900.956	9.608,08	10.982.782	482
Isole Totale		67.923	675.499.645	9.945,08	33.974.887	500
Italia		1.479.459	13.715.449.614	9.270,58	688.135.280	465

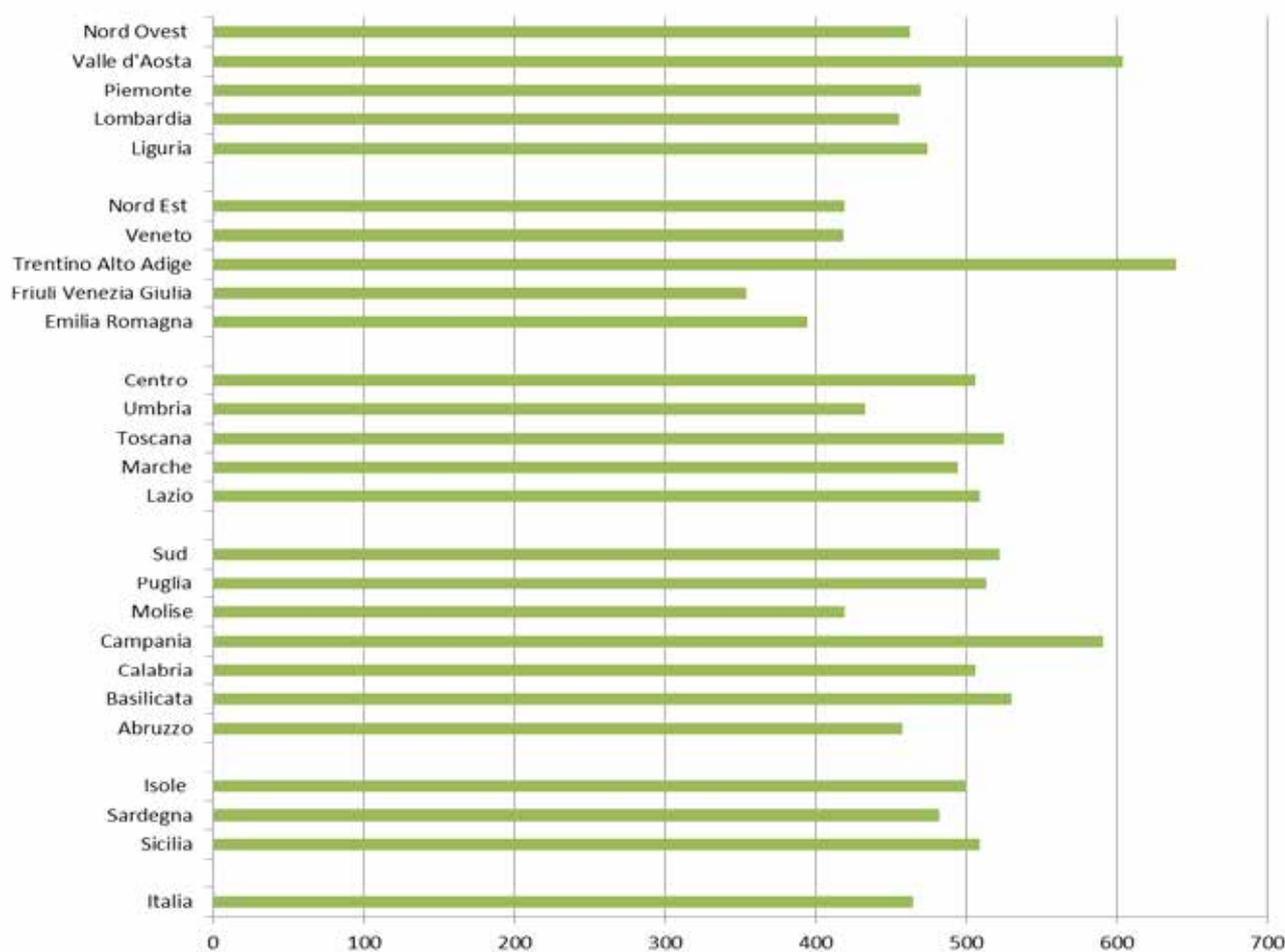
Nonostante, a livello di macro-area, nell'Italia centrale e meridionale si riscontrano nel complesso una spesa media maggiore rispetto a quella sostenuta nell'Italia settentrionale (in Campania la spesa media è di circa 11,7 mila euro per opera) e una maggiore omogeneità dei valori tra le singole regioni, a livello di singola regione, la spesa media più elevata è stata sostenuta in Trentino Alto Adige (circa 12,7 mila euro per opera) e Valle d'Aosta (circa 12 mila euro).

Tra le Regioni con il maggior numero di ristrutturazioni si distinguono la Lombardia (23 per cento), l'Emilia Romagna (13 per cento) e il Veneto (11 per cento).

Le Regioni che fanno registrare il minor numero di ristrutturazioni sono la Basilicata, la Valle d'Aosta e il Molise (al di sotto dello 0,50 per cento). Le differenze tra le Regioni, relativamente al numero di immobili ristrutturati, potrebbero indicare la minore o maggiore propensione dei contribuenti a utilizzare le agevolazioni. Inoltre, la

spesa media per intervento più bassa si osserva in Friuli Venezia Giulia (7 mila euro).

Figura 5.4 – Distribuzione regionale della detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia, anno 2016



Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica, i dati contenuti nelle dichiarazioni relative ai redditi dell'anno 2016 mostrano che dal 2008 al 2016 sono stati effettuati 3,2 milioni di interventi di riqualificazione energetica cui è associata una spesa totale pari a 20,9 miliardi di euro e una spesa media pari a 6,5 mila euro. L'ammontare complessivo delle agevolazioni richieste, dal 2008 al 2016, è pari a 1,2 miliardi di euro e la detrazione media per intervento è pari a 399 euro.

Tabella 5.7 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di riqualificazione energetica ante 2011-2016 – dichia-

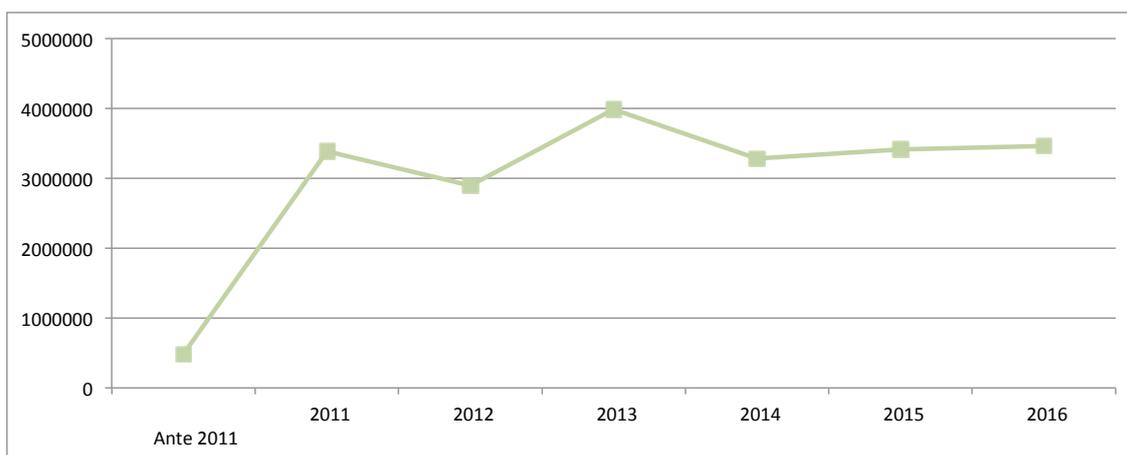
razione 2017 (anno d'imposta 2016)

	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Ante 2011	28.546	478.654.748	16.768	26.397.738	925
2011	411.155	3.383.937.175	8.230	186.144.200	453
2012	422.340	2.900.236.112	6.867	159.543.566	378
2013	647.958	3.986.663.260	6.153	249.703.383	385
2014	503.662	3.283.674.102	6.520	213.476.568	424
2015	566.663	3.411.717.372	6.021	221.805.208	391
2016	629.541	3.464.006.779	5.502	225.209.891	358
Non disponibile	4	11.133	2.783	614	154
Totale	3.209.869	20.908.900.681	6.514	1.282.281.168	399

Le spese per lavori di riqualificazione energetica effettuate prima del 2011, riportate nella Tabella 5.7, sono nettamente inferiori a quelle osservate dal 2011 in poi: gli importi non comprendono, infatti, gli anni 2009 e 2010 in cui la normativa prevedeva la possibilità di ripartire le detrazioni d'imposta in 5 rate annuali, mentre nel 2008 era prevista la possibilità di rateizzare le detrazioni in un numero di quote annuali non inferiore a 3 e non superiore a 10 anni. Dal 2011, invece, la normativa consente di ripartire la detrazione in 10 rate annuali. I dati per le annualità antecedenti il 2011 includono, pertanto, i soli contribuenti che hanno optato per la ripartizione della detrazione in 10 rate annuali, con riferimento alle spese sostenute nell'anno 2008.

La Figura 5.5 evidenzia che dal 2012 al 2013 l'ammontare totale delle spese sia passato da 2,9 a 3,9 miliardi. L'incremento è probabilmente dovuto alla normativa che ha previsto una maggiore detrazione d'imposta, dal 55 per cento al 65 per cento, per le spese sostenute a decorrere da giugno 2013. Negli anni successivi fino al 2016, nonostante si osservi una lieve riduzione rispetto al picco del 2013, i livelli di spesa si sono costantemente attestati al di sopra della soglia dei 3 miliardi di euro.

Figura 5.5 – Importo delle spese in migliaia di euro per lavori di riqualificazione energetica, anni 2008-2016



Infine la Tabella 5.8 sintetizza i dati relativi alle detrazioni e alle spese sostenute per interventi mirati alla riduzione del rischio sismico, per le annualità 2013-2016. La normativa prevede una detrazione d'imposta nella misura del 65 per cento per questi interventi.

Nel 2016, sono stati effettuati 196 mila interventi con un ammontare complessivo di spesa pari a circa 870 milioni di euro e una spesa media di 4,4 mila euro. Infine, l'ammontare totale di detrazioni è pari a 57 milioni di euro cui corrisponde un beneficio fiscale medio pari a 290 euro.

Tabella 5.8 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, anni 2013-2016 –

dichiarazione 2017 (anno d'imposta 2016)

Anno	Numero di interventi	Importo spesa				Frequenza	Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
2013	56.387	252.891.804	4.484,93	9.095	203	56.387	16.439.491	291,55	591	203
2014	55.446	249.145.160	4.493,47	9.598	214	55.446	16.196.452	292,11	624	214
2015	43.443	189.770.260	4.368,26	9.478	217	43.443	12.336.729	283,98	616	217
2016	40.398	180.245.812	4.461,75	9.783	219	40.398	11.717.761	290,06	636	219
Totale	195.674	872.053.036	4.456,66	9.468	212	195.674	56.690.433	289,72	615	212

La Tabella 5.9 mostra invece per gli anni 2015 e 2016, l'ammontare di spesa e la detrazione fruita, in base alle caratteristiche degli immobili oggetto degli interventi, che sono state associate ai proprietari.

Con riferimento al Valore Stimato di Mercato (VSM) degli immobili, si rileva che il 47 per cento degli immobili oggetto di intervento è compreso tra 40 mila e 190 mila euro, cui è associata una spesa media pari a 7,5 mila euro e una detrazione media pari a 487 euro.

La spesa media e la detrazione media, in particolare, sono più elevate nelle classi estreme della distribuzione, e cioè quella con VSM fino a 40 mila euro e quella con VSM oltre i 300 mila euro. La spesa media, per entrambe le classi, è pari o superiore ai 9 mila euro.

In relazione alla rendita catastale, dalla Tabella 5.9 si rileva che il maggior numero di interventi (37 per cento) ha interessato immobili con una rendita compresa tra 500 e 1.000 euro; la spesa e la detrazione media sono pari rispettivamente a 7,5 mila e 490 euro. La detrazione e la spesa media più elevata si registrano nelle classi estreme della distribuzione (rispettivamente minore di 300 euro e superiore ai 2 mila euro).

Infine, in relazione alla dimensione del Comune, si osserva che il 43 per cento degli interventi cui corrisponde una spesa complessiva pari a 127 milioni di euro si concentra nei Comuni di medie dimensioni (tra i 5 mila e 50 mila abitanti); mentre la spesa media e la detrazione media più elevate, pari rispettivamente a poco più di 10 mila euro e 652 euro, si riferiscono agli edifici situati nei Comuni di piccole dimensioni (meno di 5 mila abitanti). Nei Comuni con oltre 250 mila abitanti, sono stati effettuati lavori che interessano circa 6.700 immobili per i quali la detrazione media è pari a circa 355 euro.

Tabella 5.9 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, per caratteristiche dell'immobile, anni 2015-2016 – dichiarazione 2017 (anno d'imposta 2016)

Classi di valore stimato di mercato	Immobili	Importo spesa				Coefficiente di variazione	Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Deviazione Standard		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 40.000	2.644	25.505.753	9.647	16.236	168	1.658.061	629	1.056	168	
Tra 40.000 e 190.000	15.401	115.302.083	7.487	13.096	175	7.495.716	487	851	175	
Tra 190.000 e 300.000	8.989	70.192.118	7.809	13.632	175	4.563.028	508	886	175	
Maggiore di 300.000	6.043	54.436.059	9.008	16.160	179	3.538.621	586	1.050	179	
Totale	33.077	265.436.013	8.025	14.130	176	17.255.426	522	919	176	

Classi di rendita	Immobili	Importo spesa				Coefficiente di variazione	Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Deviazione Standard		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Minore di 300	6.810	61.751.465	9.068	15.526	171	4.014.367	590	1.010	171	
Tra 300 e 500	7.604	58.587.958	7.705	13.271	172	3.808.728	501	863	172	
Tra 500 e 1.000	12.394	93.353.104	7.532	13.341	177	6.068.708	490	867	177	
Tra 1.000 e 2.000	4.945	39.768.939	8.042	14.878	185	2.585.198	523	967	185	
Oltre i 2.000	1.324	11.974.547	9.044	15.322	169	778.425	588	996	169	
Totale	33.077	265.436.013	8.025	14.130	176	17.255.426	522	919	176	

Dimensione del comune	Immobili	Importo spesa				Coefficiente di variazione	Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Deviazione Standard		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 5.000 abitanti	4.504	45.144.526	10.023	15.001	150	2.934.678	652	975	150	
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	14.251	126.653.268	8.887	14.763	166	8.233.436	578	960	166	
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	7.577	56.858.676	7.504	13.921	186	3.696.269	488	905	185	
Oltre i 250.000	6.745	36.779.543	5.453	11.815	217	2.391.043	355	768	217	
Totale	33.077	265.436.013	8.025	14.130	176	17.255.426	522	919	176	

5.2.2 LO SBLOCCO DELLA SOSPENSIONE DELL'AUMENTO DELLE ALIQUOTE DEI PRINCIPALI TRIBUTI LOCALI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2019

La Legge di Bilancio per l'anno 2019 non ha confermato la sospensione dell'aumento dei tributi locali e regionali, restituendo agli enti locali una leva tributaria e assicurando maggiore autonomia fiscale.

BOX 5.1 – LA MANOVRABILITÀ DEI TRIBUTI COMUNALI

Si riporta un quadro sintetico della normativa sui principali tributi (IMU, TASI e ACI) per i quali è prevista la possibilità per i Comuni di esercitare la potestà impositiva:

- l'art. 13 del Decreto legge n. 201 del 2011 ha disposto per gli immobili diversi dall'abitazione principale un'aliquota di base dell'IMU pari allo 0,76 per cento, con possibilità di variare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota fino allo 0,3 per cento (oscillando da un minimo di 0,46 per cento ad un massimo di 1,06 per cento). Per alcune fattispecie (es. immobili locati o posseduti da soggetti passivi dell'IRES), l'aliquota di base può essere ulteriormente ridotta ad un minimo pari allo 0,4 per cento. Per le abitazioni principali non esenti (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) si applica un'aliquota di base pari allo 0,4 per cento, con facoltà di modificare, in aumento o in diminuzione, sino allo 0,2 per cento. Infine, per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, è riservato allo Stato il gettito calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. I Comuni possono, in ogni caso, aumentare l'aliquota standard sino a 1,06 per cento.
- la Legge n. 147 del 2013 ha previsto per gli immobili diversi dall'abitazione principale un'aliquota di base della TASI pari allo 0,1 per cento, con facoltà per i Comuni di ridurla fino all'azzeramento. Nella determinazione delle aliquote della TASI, i Comuni incontrano il limite massimo secondo cui la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non deve essere superiore all'aliquota massima dello 0,6 per cento per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e dell'1,06 per cento per gli altri immobili (es. fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D ed altri fabbricati). Per i fabbricati rurali strumentali e per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, esenti ai fini IMU, l'aliquota della TASI non deve superare, rispettivamente, lo 0,1 per cento e lo 0,25 per cento.
- il Decreto legislativo n. 360 del 1998 ha istituito l'addizionale comunale all'IRPEF, stabilendo che i Comuni possono disporre la variazione dell'aliquota in misura non eccedente lo 0,8 per cento. I Comuni possono stabilire un'aliquota unica oppure una pluralità di aliquote differenziate tra loro, ma in tale ultima eventualità queste devono necessariamente essere articolate secondo i medesimi scaglioni di reddito stabiliti per l'IRPEF nazionale, nonché diversificate e crescenti in relazione a ciascuno di essi.

Nell'analisi che segue vengono presentati gli spazi di manovrabilità ancora disponibili, in termini assoluti e pro-capite, dei principali tributi locali (Addizionale Comunale all'Irpef, IMU e TASI) per il complesso dei Comuni italiani (ad eccezione di quelli del territorio delle Province autonome di Trento e Bolzano dove IMU e TASI sono sostituite da tributi provinciali quali IMIS e IMI). L'analisi è stata effettuata sulla base dei dati di gettito riferiti all'anno 2015.

La Tabella 5.10 mostra come la possibilità di utilizzare la leva fiscale possa determinare per i Comuni un incremento massimo di gettito, pari a circa 2,2 miliardi di euro, di cui circa 1 miliardo di euro derivante dall'imposizione immobiliare. Lo sforzo fiscale residuo maggiore, in termini pro-capite, si realizza nei Comuni fino a 500 abitanti (113 euro) e al crescere della classe dimensionale si riducono le possibilità di intervento ancora disponibili (16 euro per i Comuni oltre i 250.000 abitanti). Solo i Comuni tra i 60.000 e i 100.000 abitanti pre-

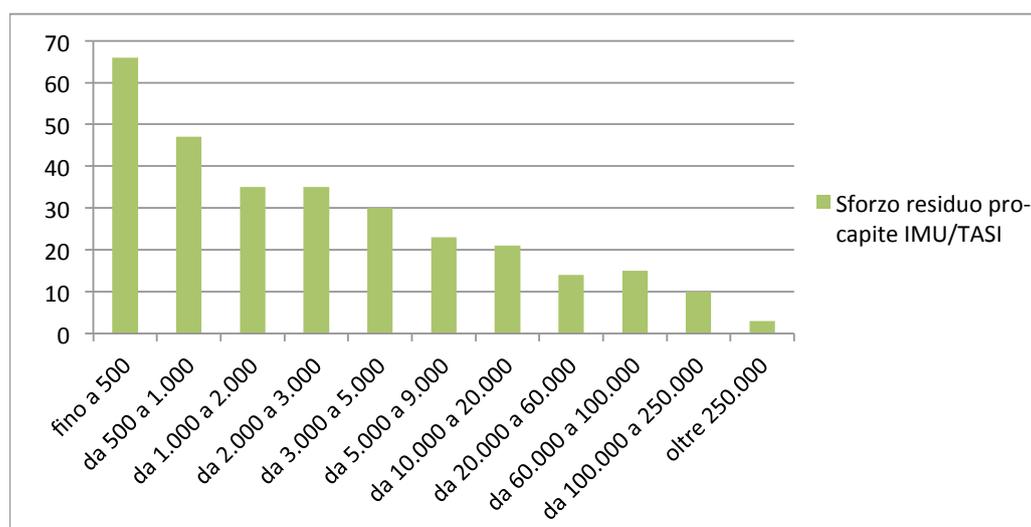
sentano uno sforzo potenziale residuo di poco superiore (4 euro) rispetto a quelli della classe precedente. Con riferimento al gettito in termini assoluti dei tributi immobiliari, i Comuni che otterrebbero maggiori vantaggi in termini di gettito (circa 202 milioni di euro) appartengono, invece, alla fascia di popolazione tra i 10.000 e i 20.000 abitanti.

Tabella 5.10 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili per i principali tributi Comunali, in valore assoluto e pro capite, per fasce di popolazione

Spazi di manovrabilità		Valori assoluti			Valori pro-capite		
Fascia di popolazione	Popolazione	ACI	IMU/TASI	Totale	ACI	IMU TASI	Totale
fino a 500	234.922	11.196.122	15.402.142	26.598.264	48	66	113
da 500 a 1.000	779.311	30.818.723	36.496.663	67.315.387	40	47	86
da 1.000 a 2.000	2.108.021	67.618.447	73.628.460	141.246.908	32	35	67
da 2.000 a 3.000	2.288.616	70.194.311	80.768.399	150.962.711	31	35	66
da 3.000 a 5.000	4.167.038	109.776.093	123.275.627	233.051.721	26	30	56
da 5.000 a 9.000	8.217.762	176.700.982	193.035.949	369.736.931	22	23	45
da 10.000 a 20.000	9.727.895	170.012.712	202.286.527	372.299.239	17	21	38
da 20.000 a 60.000	13.585.397	207.018.526	193.309.083	400.327.610	15	14	29
da 60.000 a 100.000	4.439.170	78.600.173	67.217.762	145.817.935	18	15	33
da 100.000 a 250.000	4.793.345	79.232.118	46.698.704	125.930.822	17	10	26
oltre 250.000	9.268.762	118.889.996	31.078.599	149.968.595	13	3	16
Totale	59.610.239	1.120.058.205	1.063.197.918	2.183.256.122	19	18	37

Al crescere della classe dimensionale (Figura 5.6), diminuiscono gli spazi di manovrabilità ancora disponibili dei Comuni con riferimento ai valori pro-capite IMU-TASI. Solo i Comuni tra 60.000 a 100.000 abitanti presentano uno sforzo residuo di poco superiore (1 euro pro-capite in più) rispetto ai Comuni nella classe tra 20.000 e 60.000 abitanti.

Figura 5.6 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i tributi immobiliari, in valore pro capite, per fasce di popolazione



La Tabella 5.11 mostra il numero dei Comuni distribuiti per fasce di spazi di manovrabilità residui. Considerando congiuntamente ACI, IMU e TASI, più di un terzo dei Comuni italiani (36,45 per cento) ha quasi esercitato interamente lo sforzo fiscale residuo, collocandosi nella fascia uguale o inferiore al 10 per cento del gettito potenziale massimo dei tre tributi. Per quanto riguarda i soli tributi locali immobiliari (IMU e TASI), più della metà dei Comuni (51,44 per cento) ha quasi integralmente esaurito gli spazi di manovrabilità previsti dalla legge in termini di maggiorazione del gettito rispetto alla quota ad aliquota di base. Solo poco più del 5 per cento degli enti ha invece spazi di manovrabilità superiori al 30 per cento del gettito potenziale massimo IMU e TASI.

Tabella 5.11 – Numero di Comuni classificati per fasce di spazi di manovrabilità ancora disponibili per i principali tributi Comunali

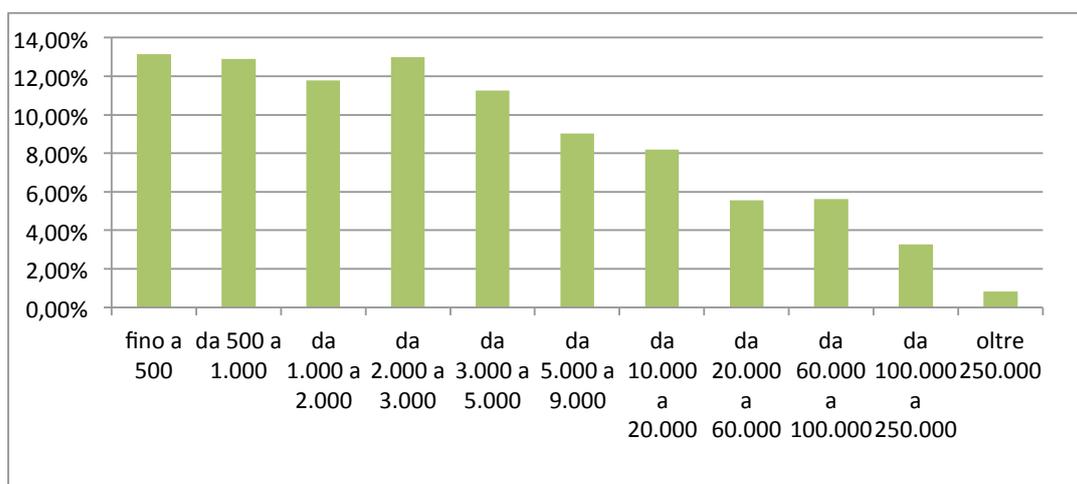
Fascia	Spazi di Manovrabilità					
	ACI		IMU/TASI		TOTALE	
	Numero Comuni	% del Totale	Numero Comuni	% del Totale	Numero Comuni	% del Totale
da 0 a 10%	2292	29,83%	3,953	51,44%	2,801	36,45%
da 10% a 20%	786	10,23%	1,961	25,52%	2,172	28,27%
da 20% a 30%	985	12,82%	1,317	17,14%	1,392	18,12%
da 30% a 40%	1011	13,16%	356	4,63%	720	9,37%
da 40% a 50%	314	4,09%	59	0,77%	378	4,92%
da 50% a 60%	698	9,08%	31	0,40%	161	2,10%
da 60% a 70%	242	3,15%	7	0,09%	48	0,62%
da 70% a 80%	314	4,09%			12	0,16%
da 80% a 90%	57	0,74%				
da 90% a 100%	985	12,82%				
Totale	7684	100%	7684	100	7684	100

La Tabella 5.12 riporta gli spazi di manovrabilità ancora disponibili in termini di percentuale del gettito massimo potenziale per fasce di popolazione. Emerge che, mentre i Comuni della prima fascia dimensionale (fino a 500 abitanti) possono utilizzare spazi di manovrabilità e ottenere un gettito incrementale pari al 19 per cento del gettito massimo potenziale, i Comuni più grandi hanno quasi esaurito le leve ancora potenzialmente attivabili. Riguardo ai tributi immobiliari (IMU e TASI), si evidenziano (Tabella 5.12 e Figura 5.7) risultati analoghi in termini di maggiori spazi di manovrabilità che i Comuni delle fasce dimensionali più ridotte possono ottenere; i Comuni più grandi hanno, invece, di fatto esaurito lo sforzo fiscale residuo (0,82 per cento).

Tabella 5.12 – Gettito massimo potenziale e spazi di manovrabilità per i principali tributi comunali, espressi in valore assoluto e come percentuale del gettito massimo, per fasce di popolazione

Fascia di popolazione	Gettito massimo potenziale			Spazi di manovrabilità in % del gettito massimo potenziale		
	ACI	IMU/TASI	TOTALE	ACI	IMU TASI	TOTALE
fino a 500	20.564.115	117.105.166	137.669.282	54,44%	13,15%	19,32%
da 500 a 1.000	65.289.137	283.024.083	348.313.220	47,20%	12,90%	19,33%
da 1.000 a 2.000	175.213.839	624.908.185	800.122.024	38,59%	11,78%	17,65%
da 2.000 a 3.000	195.242.416	621.177.397	816.419.813	35,95%	13,00%	18,49%
da 3.000 a 5.000	366.159.075	1.095.057.656	1.461.216.731	29,98%	11,26%	15,95%
da 5.000 a 9.000	750.982.199	2.136.438.818	2.887.421.017	23,53%	9,04%	12,81%
da 10.000 a 20.000	884.956.353	2.471.106.790	3.356.063.143	19,21%	8,19%	11,09%
da 20.000 a 60.000	1.211.783.914	3.478.255.792	4.690.039.706	17,08%	5,56%	8,54%
da 60.000 a 100.000	432.426.985	1.193.129.083	1.625.556.068	18,18%	5,63%	8,97%
da 100.000 a 250.000	526.979.497	1.433.852.042	1.960.831.538	15,04%	3,26%	6,42%
oltre 250.000	1.190.740.141	3.768.941.725	4.959.681.867	9,98%	0,82%	3,02%
Totale	5.820.337.673	17.222.996.737	23.043.334.410	19,24%	6,17%	9,47%

Figura 5.7 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i tributi immobiliari, espresso come percentuale del gettito potenziale massimo, per fasce di popolazione.

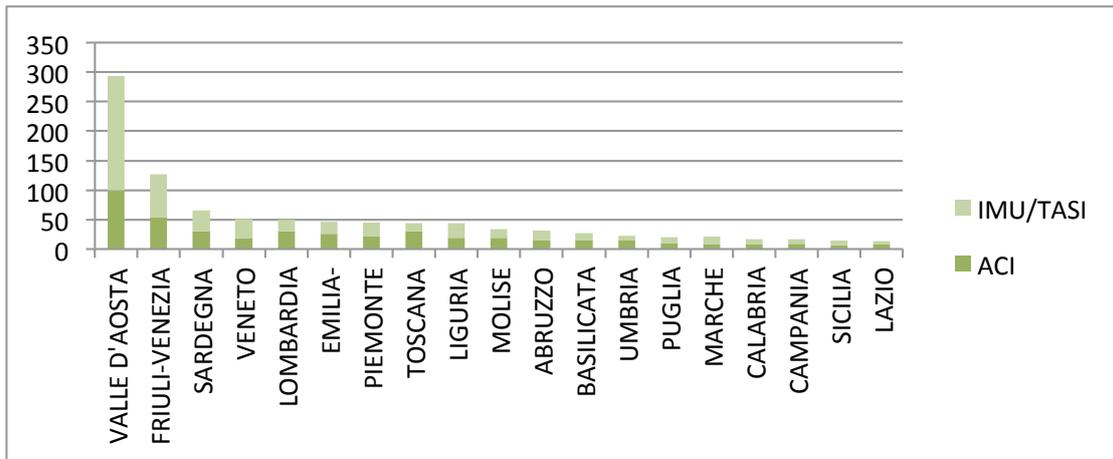


Aggregando i Comuni su base regionale (Tabella 5.13 e Figura 5.8), risulta che, in generale, i Comuni delle regioni del Nord presentano spazi di manovrabilità ancora disponibili relativamente più elevati rispetto a quelli delle regioni del Centro e del Sud. Particolarmente significativo è il dato delle regioni ad autonomia speciale (Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia e Sardegna): in termini pro-capite, gli spazi di manovrabilità ancora disponibili sono in queste regioni nettamente superiori a quello delle altre regioni, ad eccezione dei Comuni siciliani che presentano un dato sostanzialmente in linea con quelli delle altre regioni meridionali.

Tabella 5.13 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i principali tributi Comunali, in valore assoluto e pro capite, per Regioni.

Spazi di manovrabilità Regioni	Valori assoluti			Valori pro-capite		
	ACI	IMU/TASI	TOTALE	ACI	IMU/TASI	TOTALE
VALLE D'AOSTA	12.745.142	24.666.416	37.411.558	100	194	294
FRIULI-VENEZIA GIULIA	65.837.630	88.787.425	154.625.055	54	73	127
SARDEGNA	49.455.120	60.314.756	109.769.876	30	36	66
VENETO	89.904.617	164.038.081	253.942.698	18	33	52
LOMBARDIA	297.571.733	201.021.959	498.593.691	30	20	50
EMILIA-ROMAGNA	116.667.936	87.827.331	204.495.267	26	20	46
PIEMONTE	92.591.677	104.551.536	197.143.212	21	24	45
TOSCANA	112.802.052	52.989.946	165.791.998	30	14	44
LIGURIA	29.383.863	38.803.446	68.187.309	19	25	43
MOLISE	5.962.739	4.676.156	10.638.896	19	15	34
ABRUZZO	18.114.672	24.400.676	42.515.348	14	18	32
BASILICATA	8.016.681	7.526.204	15.542.885	14	13	27
UMBRIA	12.371.156	6.732.638	19.103.795	14	8	21
PUGLIA	42.568.503	41.118.661	83.687.164	10	10	21
MARCHE	11.685.829	19.998.242	31.684.070	8	13	21
CALABRIA	16.560.339	18.618.273	35.178.612	8	9	18
CAMPANIA	54.593.851	48.583.946	103.177.797	9	8	18
SICILIA	34.494.998	41.312.328	75.807.326	7	8	15
LAZIO	48.729.664	27.229.900	75.959.564	8	5	13
Totale	1.120.058.205	1.063.197.918	2.183.256.122	19	18	37

Figura 5.8 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i principali tributi comunali, in valore pro capite, per Regioni



Nelle Tabelle 5.14, 5.15 e 5.16 e nelle Figure 5.9 e 5.10 si riportano i dati degli spazi di manovrabilità ancora esercitabili espressi come percentuale del gettito massimo potenziale, aggregati su base regionale. In linea con i risultati precedenti, una rilevante diversità si riscontra tra i Comuni delle regioni a statuto ordinario e quelli delle regioni a statuto speciale. I Comuni della Valle d'Aosta e del Friuli Venezia Giulia mostrano, infatti, il maggior sforzo fiscale residuo (rispettivamente 33 per cento e 30 per cento) rispetto al complesso delle regioni italiane. Tra le regioni a statuto ordinario, i Comuni del Veneto presentano uno sforzo fiscale residuo più elevato (12,5 per cento del gettito potenziale massimo). In coda si colloca la regione Lazio (2,8 per cento).

Tabella 5.1 – Gettito massimo potenziale e spazi di manovrabilità per i principali tributi comunali, espressi rispettivamente in valore assoluto e come percentuale del gettito massimo, per Regione.

Regioni	Gettito massimo potenziale			Spazi di manovrabilità in % gettito massimo potenziale		
	ACI	IMU/TASI	TOTALE	ACI	IMU/TASI	TOTALE
VALLE D'AOSTA	15.121.857	98.142.966	113.264.823	84,28%	25,13%	33,03%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	141.708.589	365.101.456	506.810.045	46,46%	24,32%	30,51%
SARDEGNA	128.265.000	402.980.086	531.245.087	38,56%	14,97%	20,66%
VENETO	537.328.334	1.490.332.031	2.027.660.365	16,73%	11,01%	12,52%
BASILICATA	41.468.125	93.699.778	135.167.904	19,33%	8,03%	11,50%
LOMBARDIA	1.239.855.375	3.146.288.096	4.386.143.470	24,00%	6,39%	11,37%
MOLISE	22.724.685	74.064.467	96.789.152	26,24%	6,31%	10,99%
PIEMONTE	499.472.441	1.418.863.100	1.918.335.541	18,54%	7,37%	10,28%
TOSCANA	403.435.533	1.302.863.469	1.706.299.002	27,96%	4,07%	9,72%
EMILIA-ROMAGNA	529.067.647	1.609.173.652	2.138.241.299	22,05%	5,46%	9,56%
ABRUZZO	110.031.065	362.242.074	472.273.140	16,46%	6,74%	9,00%
CALABRIA	116.906.724	330.016.067	446.922.791	14,17%	5,64%	7,87%
CAMPANIA	361.315.234	1.126.317.575	1.487.632.810	15,11%	4,31%	6,94%
PUGLIA	276.127.815	950.788.713	1.226.916.528	15,42%	4,32%	6,82%
LIGURIA	182.867.934	821.180.207	1.004.048.141	16,07%	4,73%	6,79%
UMBRIA	85.376.595	227.859.569	313.236.165	14,49%	2,95%	6,10%
SICILIA	311.815.613	974.499.785	1.286.315.398	11,06%	4,24%	5,89%
MARCHE	149.199.612	395.176.002	544.375.614	7,83%	5,06%	5,82%
LAZIO	668.249.492	2.033.407.644	2.701.657.137	7,29%	1,34%	2,81%
Totale	5.820.337.673	17.222.996.737	23.043.334.410	19,24%	6,17%	9,47%

Figura 5.9 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i principali tributi Comunali, espresso come percentuale del gettito massimo potenziale, per Regione.

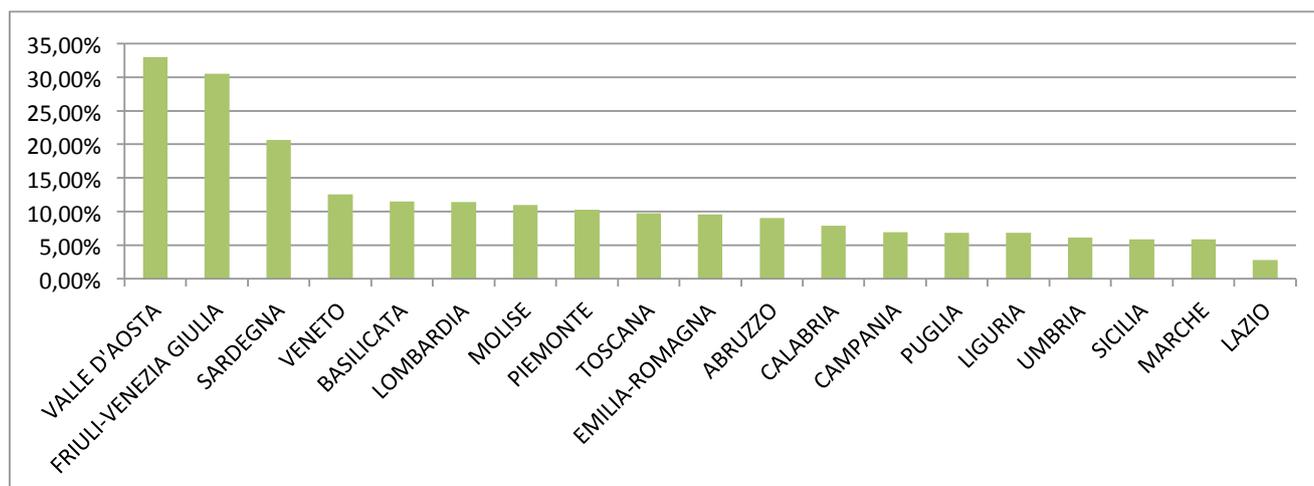


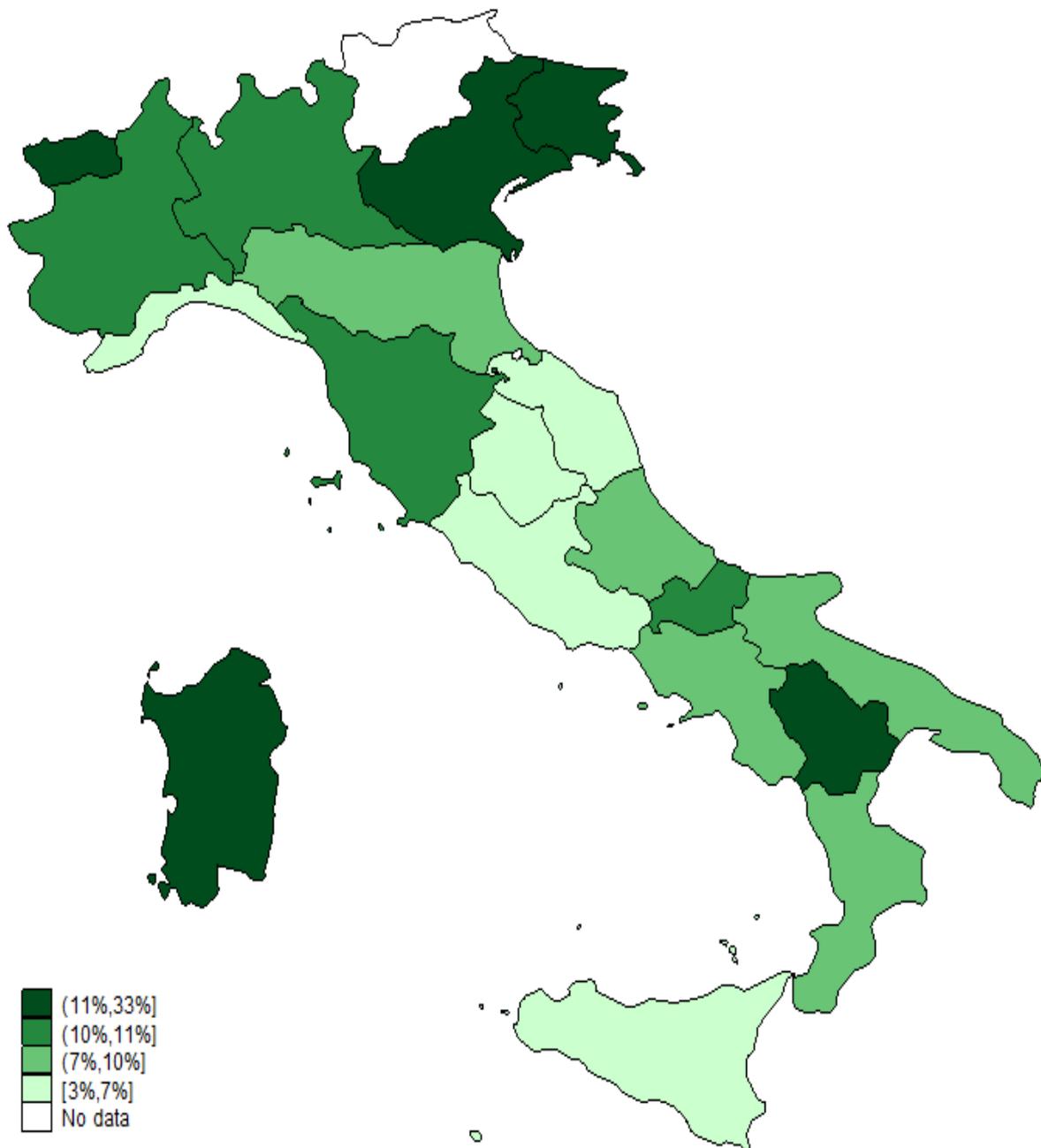
Tabella 5.15 – Spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i principali tributi Comunali, in valore assoluto e pro capite, suddiviso per Regioni a Statuto Ordinario (RSO) e Regioni a Statuto Speciale (RSS)

Spazi di manovrabilità	Valori assoluti			Valori pro-capite		
	ACI	IMU/TASI	TOTALE	ACI	IMU	TOTALE
Statuto Regione						
RSS	162.532.890	215.080.925	377.613.815	20	27	47
RSO	957.525.314	848.116.993	1.805.642.307	19	16	35
Totale	1.120.058.205	1.063.197.918	2.183.256.122	19	18	37

Tabella 5.16 – Gettito massimo potenziale e spazi di manovrabilità ancora disponibili (sforzo fiscale residuo) per i principali tributi Comunali, espressi rispettivamente in valore assoluto e come percentuale del gettito massimo potenziale, per Regioni a Statuto Ordinario (RSO) e Regioni a Statuto Speciale (RSS).

Statuto Regione	Gettito massimo potenziale			Spazi di manovrabilità in % gettito massimo potenziale		
	ACI	IMU	TOTALE	ACI	IMU	TOTALE
RSS	596.911.059	1.840.724.293	2.437.635.352	27,23%	11,68%	15,49%
RSO	5.223.426.613	15.382.272.445	20.605.699.058	18,33%	5,51%	8,76%
Totale	5.820.337.673	17.222.996.737	23.043.334.410	19,24%	6,17%	9,47%

Figura 5.10 – Cartogramma degli spazi di manovrabilità ancora disponibili, per i principali tributi Comunali, in percentuale del gettito massimo potenziale



Note al capitolo 5

¹ In origine l'applicazione dell'IMU, per l'anno 2012, è stata caratterizzata anche dall'attribuzione di una quota del gettito allo Stato, pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota standard dello 0,76% alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione, in particolare, dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali a uso strumentale. Dal 2013 è stata soppressa la quota di imposta riservata allo Stato ed è stato attribuito all'erario il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%. In relazione a questi fabbricati, i Comuni conservano solo la potestà di aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76% e di disporre del gettito addizionale.

² La sospensione degli aumenti dei tributi locali e regionali è stata disposta per la prima volta dall'art. 1, comma 26 della Legge n. 208 del 2015 (Legge di Bilancio 2016), *"al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria"* per l'anno 2016, e successivamente prorogata per l'anno 2017 dall'art. 1, comma 42, lett. a) della Legge n. 232 del 2016 (Legge di Bilancio 2017) e per l'anno 2018 dall'art. 1, comma 37, lett. a) della Legge n. 205 del 2017 (Legge di Bilancio 2018).

³ L'art. 11 del Decreto Legge n. 83 del 2012 ha disposto l'aumento al 50% della percentuale di detrazione, prevista al 36% in base alla normativa vigente, per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, relative agli interventi di ristrutturazione disciplinati dalle lettere a) e b) dell'art. 16-bis, comma 1, del D.P.R. 917 del 1986.

L'art. 16, comma 1, del Decreto Legge n. 63 del 2013 ha prorogato la scadenza al 31 dicembre 2013 delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia sulle quali spetta la detrazione d'imposta.

L'art. 1, comma 139, lettera d, della Legge n. 147 del 2013 e le successive Leggi di Bilancio (n. 190 del 2014, n. 208 del 2015 e n. 232 del 2016) hanno disposto ulteriori proroghe annuali della scadenza della detrazione prevista dall'art. 16, comma 1, del Decreto Legge n. 63 del 2013, confermando le percentuali di detrazione IRPEF spettante (50%) e l'ammontare massimo delle spese (96.000 euro).

L'art. 1, comma 3, lettera b), n. 1) della legge n. 205 del 2017 (Legge di Bilancio 2018) ha disposto la proroga al 31 dicembre 2018, confermando la detrazione al 50 per cento dei costi sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018, entro un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

A decorrere dal 1° gennaio 2019, in base a quanto stabilito dall'art. 1, comma 67, lettera b), n.1 della Legge n. 145 del 2018 (Legge di Bilancio 2019), si prevede un'ulteriore proroga al 31 dicembre 2019 delle spese sostenute, confermando la percentuale di detrazione pari al 50 per cento ed il tetto massimo limitato a 96.000 euro per unità immobiliare.

Il Decreto Legge n. 63 del 2013 (articolo 16, comma 1-bis) ha inoltre introdotto una detrazione del 65 per cento delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2013, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, relativamente all'adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2).

Le successive modifiche normative hanno confermato fino al 31 dicembre 2016 la detrazione per le spese antisismiche nella misura del 65 per cento ed il limite di spesa per unità immobiliare (96.000 euro), disponendo annualmente la proroga delle predette agevolazioni.

L'art. 1, comma 2, lett. c) della legge n. 232 del 2016 (Legge di Bilancio 2017) ha disposto, invece, una detrazione d'imposta inferiore e pari al 50 per cento per le spese relative all'adozione di misure antisismiche sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, prevedendo però la ripartizione della detrazione in cinque quote annuali di pari importo ed estendendo il beneficio anche agli edifici situati nella zona sismica 3. La medesima disposizione ha inoltre previsto maggiori detrazioni di imposta qualora dalla realizzazione degli

interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore (70 per cento), ovvero dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori (80 per cento). Qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento.

⁴L'art. 1, commi 344-347, della legge n. 296 del 2006 (Legge di Bilancio 2007) ha istituito la detrazione d'imposta del 55 per cento da ripartire in tre quote annuali di pari importo per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (fino ad un valore massimo della detrazione di 100.000 euro per gli interventi di cui al comma 344 che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento o fino a un valore massimo di 60.000 per gli interventi di cui al comma 346 per le spese documentate relative all'installazione di pannelli solari).

L'art. 1, comma 20 della legge n. 244 del 2007 (Legge di Bilancio 2008) ha prorogato le disposizioni di cui ai commi 344-347 della legge n. 296 del 2006 anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2010. Al comma 24, lettera b) è, inoltre, previsto che la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci.

L'art. 1, comma 48 della legge n. 220 del 2010 (Legge di Bilancio 2011) ha stabilito che le disposizioni di cui ai commi 344-347 della legge n. 296 del 2006 si applicano anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2011, disponendo la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo e confermando la detrazione d'imposta nella misura del 55%. Il D.L. n. 201 del 2011 (art. 4) e il successivo D.L. n. 83 del 2012 (art. 11) hanno prorogato l'efficacia di tali disposizioni, rispettivamente anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2012 ed entro il 30 giugno 2013.

L'art. 14 del Decreto Legge n. 63 del 2013 ha prorogato le detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica fino al 31 dicembre 2013, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013, elevando, però, la misura al 65 per cento.

La detrazione spettante si applica nella misura del 65 per cento anche alle spese sostenute per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali.

A decorrere dal 2014 le Leggi di Bilancio (n. 147 del 2013, n. 190 del 2014, n. 208 del 2015 e n. 232 del 2016) hanno stabilito la proroga annuale delle disposizioni, di cui all'articolo 1, comma 48, della legge n. 220 del 2010, per le spese di riqualificazione energetica sostenute dal 6 Giugno 2013 fino al 31 dicembre dell'annualità di riferimento, confermando la ripartizione in dieci quote annuali di pari importo e prevedendo, in aggiunta, ulteriori agevolazioni fiscali come:

- la detrazione nella misura del 65 per cento per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari, nonché per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, ai sensi comma 2, lett. b) e del comma 2-bis e dell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013 introdotti dalla legge n. 190 del 2014;
- la detrazione nella misura del 70 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (elevata al 75 per cento se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva), ai sensi del comma 2-quater dell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013 introdotto dalla legge n. 232 del 2016.

La legge di bilancio per l'anno 2018 (legge n. 205 del 2017) ha disposto la conferma dell'applicazione della detrazione nella misura del 65 per cento anche per le spese sostenute e documentate di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 fino al 31 dicembre 2018 ai sensi dell'art. 1, comma 3, lettera a) n. 1 e introdotto quali elementi di novità nell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013:

- ai commi 1 e 2 la detrazione al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza

almeno pari alla classe A di prodotto, e nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, in base al comma 3, lettera a) n. 2);

- la lettera b-bis) al comma 2 in cui si dispone la detrazione del 65 per cento per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, in base al comma 3, lettera a) n. 3);
- il comma 2-quater.1, in cui si prevede la detrazione nella misura dell'80 per cento delle spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori, in base al comma 3, lettera a) n. 7);
- il comma 2-septies che estende le detrazioni, già spettanti agli Istituti autonomi per le case popolari dal 2017, anche agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, e alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, ai sensi del comma 3, lettera a) n. 10).

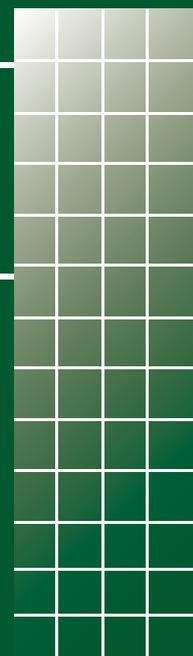
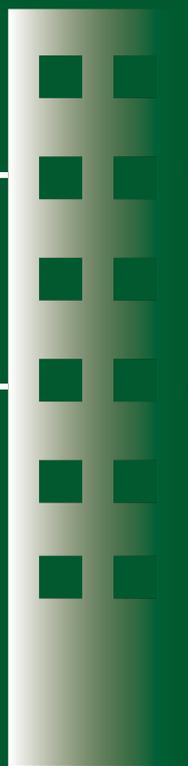
A decorrere dal 1° gennaio 2019, in base a quanto stabilito dal comma 67, lettera a) della Legge n. 145 del 2018 (Legge di bilancio 2019) sono apportate modifiche all'art. 14 del Decreto Legge n. 63 del 2013, prevedendo:

- la proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione nella misura del 65 per cento delle spese di riqualificazione energetica sostenute dal 9 giugno 2013;
- al comma 2, lettera b) la proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione nella misura del 65 per cento delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari sostenute dal 1° gennaio 2015;
- al comma 2, lettera b)-bis la proroga del periodo dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2019 della detrazione nella misura del 65 per cento delle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e della detrazione al 50 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019 relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto;
- al comma 2-bis la proroga della detrazione nella misura del 50 per cento anche alle spese sostenute nell'anno 2019 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.



6.

**STRANIERI RESIDENTI E MERCATO
IMMOBILIARE IN ITALIA**



6 STRANIERI RESIDENTI E MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Dopo un secolo di emigrazione massiccia, l'Europa è diventata destinazione di immigrati: gli stranieri residenti sono in Germania l'11,2%, in Spagna il 9,5%, in Italia l'8,3% e in Francia 6,9% della popolazione totale (ISTAT 2018). In Italia dal 1993, anno in cui per la prima volta il saldo naturale è diventato negativo (Ministero dell'Interno, 2014), l'incremento della popolazione residente è dovuto principalmente al saldo migratorio positivo.

La letteratura economica sugli effetti dell'immigrazione si concentra sull'impatto del flusso dei cittadini stranieri sul mercato del lavoro: un aumento dei cittadini stranieri comporta una crescita dell'offerta di lavoro e, di conseguenza, incide sul livello dei salari. L'incremento di stranieri residenti ha tuttavia effetti rilevanti su tutti i settori del sistema economico, in termini di domanda di servizi sociali, sanitari e di pubblica utilità, fiscalità, mercato immobiliare, per citarne alcuni.

Nel seguito, l'analisi si concentrerà sul mercato immobiliare al fine di analizzare l'impatto sui prezzi della domanda di abitazioni da parte di residenti stranieri. La scorsa edizione degli "Immobili in Italia" aveva focalizzato l'attenzione sul ruolo dei prezzi degli immobili, quali indicatori di stabilità del sistema macroeconomico e anticipatori delle crisi economiche e finanziarie¹. Queste tematiche assumono ancora più rilievo in Italia, alla luce dell'incidenza degli immobili di proprietà sulla ricchezza delle famiglie, in particolare per le classi medie (Brandolini et al., 2006). L'analisi dei fattori che influenzano l'andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni e dei canoni di locazione è importante anche ai fini delle scelte di politica economica.

Il capitolo si articola in due sezioni. Nella prima è presentata un'analisi descrittiva delle caratteristiche degli stranieri non provenienti dall'UE residenti in Italia; in particolare, alcune statistiche descrittive evidenziano le caratteristiche reddituali e patrimoniali degli stranieri residenti non provenienti dall'UE, in termini di composizione dei redditi dichiarati, di imposta sul reddito, di propensione ad acquistare o prendere in locazione immobili. Nella seconda sezione è analizzato l'impatto della domanda di immobili da parte degli stranieri residenti sul mercato immobiliare; mediante un'analisi econometrica, basata sulla metodologia delle variabili strumentali, vengono indagate le relazioni causali tra il flusso di immigrati e le variazioni dei prezzi delle case e dei canoni di locazione.

6.1 EVOLUZIONE TEMPORALE DELLA PRESENZA DI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA

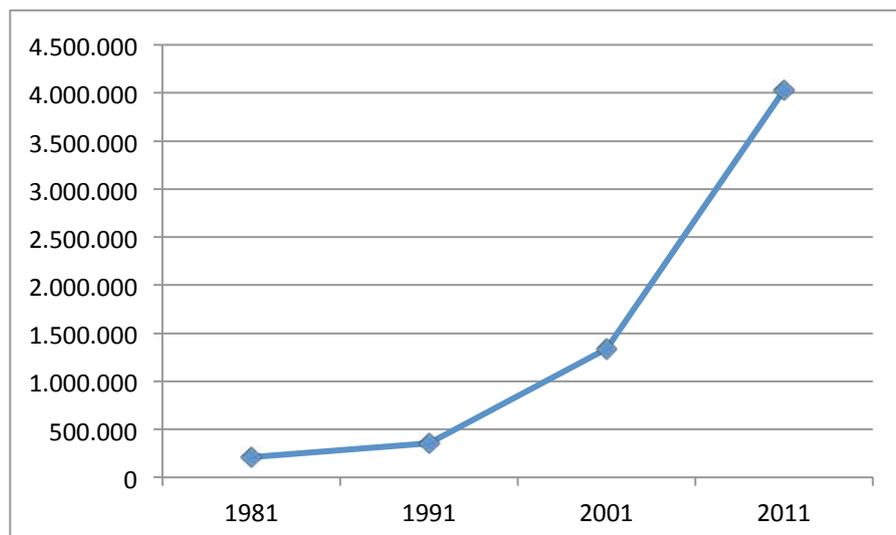
Dal 1981, anno in cui è stato effettuato il primo censimento Istat degli stranieri in Italia, al 1991 il numero di stranieri residenti subisce un lieve aumento di circa 150 mila unità. Nel decennio compreso tra il 1991 e il 2001, gli stranieri residenti aumentano in maniera sostanziale arrivando a 1,3 milioni di soggetti. Nel corso del decennio successivo, l'aumento diviene esponenziale, e nel 2011 si registrano oltre 4 milioni di stranieri residenti. La Tabella 6.1 mostra come in tutte le regioni sia aumentato il numero di cittadini stranieri residenti, soprattutto nel Nord del Paese (Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna). La Calabria è la regione del Sud dove l'incremento percentuale è stato maggiore. Più contenuto è stato invece l'aumento della popolazione straniera in Sicilia e Sardegna.

Tabella 6.1 – Distribuzione per regione degli stranieri residenti in Italia tra il 1981 e il 2011 (dati censuari)

Regione	1981	1991	2001	2011
Piemonte	11.586	24.709	110.402	359.348
Valle d'Aosta	339	765	2.630	8.419
Lombardia	45.049	77.298	319.564	947.288
Trentino A.A.	5.575	7.897	30.326	85.100
Veneto	12.684	25.471	153.074	457.328
Friuli V.G.	4.979	9.122	38.122	96.879
Liguria	9.253	11.125	35.950	111.416
Emilia-Romagna	16.086	28.762	135.453	452.036
Toscana	18.114	28.059	108.702	321.847
Umbria	3.809	5.578	27.266	87.715
Marche	5.338	7.485	45.668	133.207
Lazio	29.186	61.345	151.567	425.707
Abruzzo	6.334	5.414	21.399	68.091
Molise	849	974	2.588	8.023
Campania	13.420	16.991	40.430	148.119
Puglia	6.943	8.925	30.161	82.680
Basilicata	693	910	3.416	12.928
Calabria	2.420	4.899	18.017	65.809
Sicilia	14.785	24.939	49.399	125.015
Sardegna	3.495	5.491	10.755	30.672
Totale	210.937	356.159	1.334.889	4.027.627

Fonte: Istat, Censimenti della popolazione (1981, 1991, 2001 e 2011)

Figura 6.1 – Evoluzione temporale del numero di stranieri residenti in Italia tra il 1981 e il 2011 (dati censuari)



Fonte: Istat, Censimenti della popolazione (1981, 1991, 2001 e 2011)

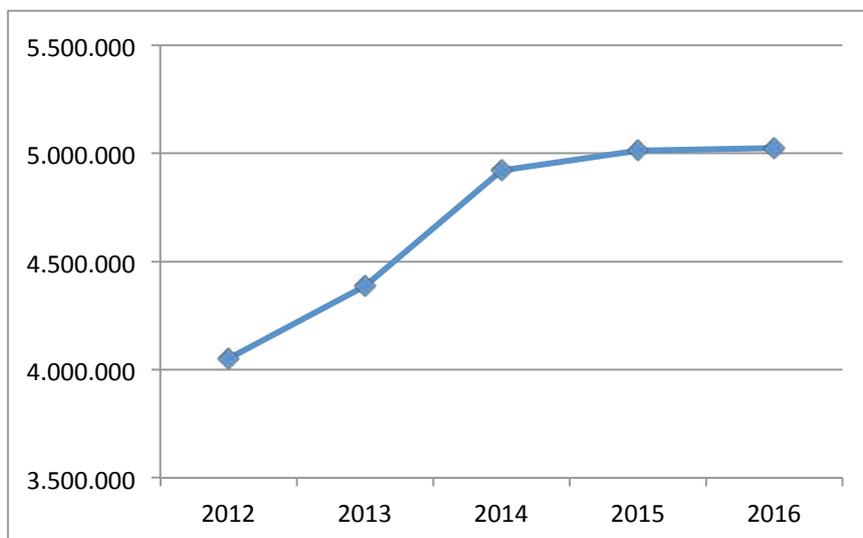
Tra il 2012 e il 2014, il fenomeno migratorio non si è arrestato: gli stranieri residenti sono passati, infatti, da circa 4 milioni a quasi 5 milioni di individui, con un incremento percentuale di oltre il 21% in 3 anni. Il trend crescente della popolazione straniera ha mostrato segni di rallentamento nel 2015 e nel 2016, stabilizzandosi intorno ai 5 milioni di individui (Tabella 6.2).

Tabella 6.2 – Distribuzione per regione degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.								
Piemonte	360.802	8,3%	384.977	8,8%	425.508	9,6%	425.231	9,6%	421.816	9,6%
Valle d'Aosta	8.470	6,7%	9.145	7,2%	9.330	7,3%	9.072	7,1%	8.477	6,7%
Lombardia	952.259	9,8%	1.024.904	10,5%	1.124.773	11,3%	1.151.489	11,5%	1.148.000	11,5%
Trentino A.A.	85.529	8,3%	91.046	8,8%	95.485	9,1%	92.350	8,8%	91.972	8,7%
Veneto	458.415	9,4%	486.067	10,0%	513.680	10,4%	510.755	10,4%	496.982	10,1%
Friuli V.G.	96.841	8,0%	102.068	8,4%	107.059	8,7%	107.188	8,7%	105.110	8,6%
Liguria	111.971	7,1%	119.946	7,7%	138.355	8,7%	138.695	8,8%	136.216	8,7%
Emilia Romagna	450.049	10,4%	483.437	11,0%	529.080	11,9%	534.729	12,0%	530.604	11,9%
Toscana	317.518	8,7%	345.096	9,4%	381.185	10,2%	395.510	10,5%	394.748	10,5%
Umbria	88.073	10,0%	92.792	10,5%	99.920	11,1%	98.612	11,0%	96.872	10,9%
Marche	131.475	8,5%	137.252	8,9%	143.592	9,3%	145.129	9,4%	138.824	9,0%
Lazio	428.096	7,8%	477.479	8,6%	616.309	10,5%	636.450	10,8%	645.093	11,0%
Abruzzo	68.761	5,3%	74.939	5,7%	84.285	6,3%	86.245	6,5%	86.358	6,5%
Molise	8.146	2,6%	9.110	2,9%	10.268	3,3%	10.800	3,5%	12.034	3,9%
Campania	149.625	2,6%	170.243	3,0%	203.069	3,5%	217.495	3,7%	232.210	4,0%
Puglia	83.633	2,1%	96.130	2,4%	110.336	2,7%	117.728	2,9%	122.714	3,0%
Basilicata	13.202	2,3%	14.728	2,6%	16.968	2,9%	18.210	3,2%	19.442	3,4%
Calabria	66.925	3,4%	74.069	3,8%	86.491	4,4%	91.354	4,6%	96.595	4,9%
Sicilia	126.747	2,5%	139.409	2,8%	162.407	3,2%	174.113	3,4%	183.186	3,6%
Sardegna	31.101	1,9%	35.610	2,2%	42.159	2,5%	45.079	2,7%	47.425	2,9%
Non indicato	14.274	0,0%	19.089	0,0%	21.611	0,0%	8.008	0,0%	11.179	0,0%
Totale	4.051.912	6,8%	4.387.536	7,4%	4.921.870	8,1%	5.014.242	8,3%	5.025.857	8,3%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

Figura 6.2 – Evoluzione temporale del numero di stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016



Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La distribuzione geografica dei soggetti stranieri presenta un valore assoluto maggiore nelle regioni del Centro-Nord del Paese, collocandosi a un valore di oltre 1 milione di soggetti in Lombardia, seguita dal Lazio e dall'Emilia Romagna. L'Emilia Romagna e la Lombardia presentano una concentrazione di residenti stranieri rispetto ai residenti totali superiore alla media e pari rispettivamente all'11,9% e all'11,5% nel 2016. Più contenuta risulta la presenza di residenti stranieri in Molise (circa 12 mila); la minore concentrazione in termini percentuali è rilevata in Sardegna (2,86% della popolazione residente).

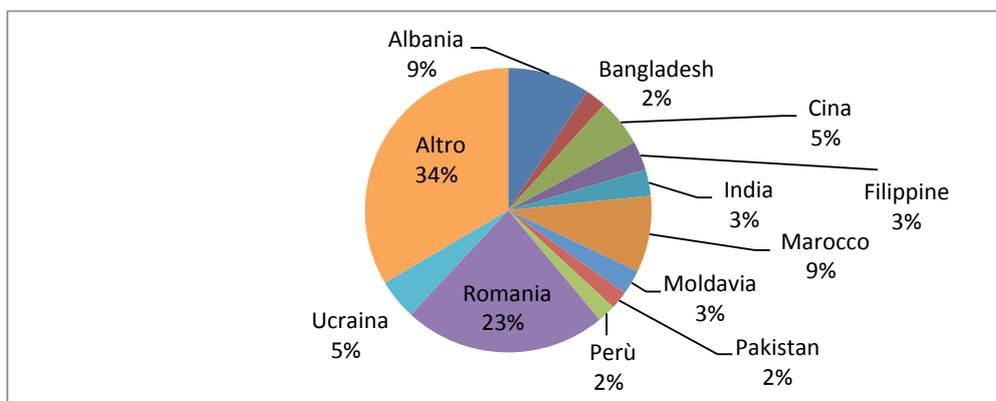
La composizione per nazionalità degli stranieri residenti in Italia è sostanzialmente stabile nel corso degli anni: circa il 66% degli stranieri proviene da undici nazioni: Albania, Bangladesh, Cina, Filippine, India, Marocco, Moldavia, Pakistan, Perù, Romania ed Ucraina. I flussi migratori sono alimentati in particolare dalla Romania (nel 2016 sono circa 1 milione e 151 mila i residenti stranieri, pari a quasi il 23% dei cittadini non italiani). Altre nazionalità maggiormente presenti sul territorio italiano sono quella albanese, quella marocchina e quella cinese che rappresentano rispettivamente il 9,3%, l'8,7% e il 5,4% del totale degli stranieri residenti (Tabella 6.3 Figura 6.3).

Tabella 6.3 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.								
Albania	450.908	11,1%	464.962	10,6%	495.709	10,1%	490.483	9,8%	467.687	9,3%
Bangladesh	81.683	2,0%	92.695	2,1%	111.223	2,3%	115.301	2,3%	118.790	2,4%
Cina	197.064	4,9%	223.367	5,1%	256.846	5,2%	265.820	5,3%	271.330	5,4%
Filippine	129.188	3,2%	139.835	3,2%	162.655	3,3%	168.238	3,4%	165.900	3,3%
India	118.409	2,9%	128.903	2,9%	142.453	2,9%	147.815	3,0%	150.456	3,0%
Marocco	408.667	10,1%	426.791	9,7%	454.773	9,2%	449.058	9,0%	437.485	8,7%
Moldavia	132.175	3,3%	139.734	3,2%	149.434	3,0%	147.388	2,9%	142.266	2,8%
Pakistan	71.031	1,8%	80.658	1,8%	90.615	1,8%	96.207	1,9%	101.784	2,0%
Perù	93.841	2,3%	99.173	2,3%	109.851	2,2%	109.668	2,2%	103.714	2,1%
Romania	834.465	20,6%	933.354	21,3%	1.081.400	22,0%	1.131.839	22,6%	1.151.395	22,9%
Ucraina	180.121	4,5%	191.725	4,4%	219.050	4,5%	226.060	4,5%	230.728	4,6%
Altro	1.354.360	33,4%	1.466.339	33,4%	1.647.861	33,5%	1.666.365	33,2%	1.684.322	33,5%
Totale	4.051.912	100%	4.387.536	100%	4.921.870	100%	5.014.242	100%	5.025.857	100%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

Figura 6.3 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri residenti in Italia nel 2016



Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anno 2016)

I cittadini non provenienti da paesi dell'Unione Europea, oggetto di indagine della sezione successiva, sono aumentati tra il 2012 e il 2016 di circa 595 mila individui, passando da 2.913.449 a 3.508.834 soggetti (Tabella 6.4). Gli stranieri extra-comunitari rappresentano circa il 70% del totale degli stranieri residenti in Italia, una quota caratterizzata da una sostanziale stabilità nel periodo analizzato. Nel 2016 essi rappresentano circa il 5,8% del totale della popolazione residente (con un aumento dello 0,9% dal 2012).

Tabella 6.4 – Evoluzione temporale per status comunitario degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Status comunitario	2012	2013	2014	2015	2016
Comunitario	1.138.463	1.257.208	1.441.706	1.491.863	1.517.023
Extra-comunitario	2.913.449	3.130.328	3.480.164	3.522.379	3.508.834
Totale	4.051.912	4.387.536	4.921.870	5.014.242	5.025.857

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La distribuzione territoriale degli stranieri extra-comunitari (Tabella 6.5) segnala una prevalenza di cittadini extra-comunitari in Lombardia, Emilia Romagna e Lazio, dove risiedono rispettivamente 924.467 cittadini extra-comunitari (il 9,2% della popolazione residente), 413.240 cittadini extra-comunitari (il 9,3% della popolazione residente) e 358.688 cittadini extra-comunitari (il 6,1% della popolazione residente). Tra le regioni del Sud, è la Campania a presentare il maggior numero di stranieri extra-comunitari (170.507, pari al 2,92% della popolazione residente). Valle d'Aosta e Molise sono invece le regioni caratterizzate da una presenza relativamente bassa di cittadini stranieri. Vi risiedono rispettivamente 5.158 individui extra-comunitari (il 4,1% della popolazione complessiva) e 6.615 individui non comunitari (il 2,1% della popolazione complessiva).

Tabella 6.5 – Distribuzione per regione degli stranieri extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.								
Piemonte	221.737	5,1%	234.839	5,4%	257.790	5,8%	255.446	5,8%	252.597	5,7%
Valle d'Aosta	5.618	4,4%	5.919	4,6%	5.921	4,6%	5.684	4,4%	5.158	4,1%
Lombardia	782.457	8,1%	836.079	8,5%	912.025	9,2%	934.648	9,3%	924.467	9,2%
Trentino A.A.	60.557	5,9%	63.868	6,1%	66.699	6,3%	64.186	6,1%	63.486	6,0%
Veneto	343.390	7,1%	359.514	7,4%	375.735	7,6%	369.365	7,5%	354.783	7,2%
Friuli V.G.	67.909	5,6%	70.665	5,8%	72.827	5,9%	71.934	5,9%	69.752	5,7%
Liguria	89.558	5,7%	95.314	6,1%	109.686	6,9%	109.161	6,9%	105.939	6,7%
Emilia Romagna	363.267	8,4%	386.638	8,8%	419.550	9,4%	419.746	9,4%	413.240	9,3%
Toscana	227.552	6,2%	246.932	6,7%	271.279	7,2%	280.780	7,5%	279.553	7,5%
Umbria	59.390	6,7%	61.742	7,0%	66.099	7,4%	64.400	7,2%	62.643	7,0%
Marche	100.454	6,5%	103.593	6,7%	107.178	6,9%	107.666	6,9%	101.993	6,6%
Lazio	235.958	4,3%	268.277	4,8%	352.093	6,0%	353.655	6,0%	358.688	6,1%
Abruzzo	42.413	3,2%	44.895	3,4%	49.811	3,7%	50.991	3,8%	50.845	3,8%
Molise	4.158	1,3%	4.521	1,4%	5.093	1,6%	5.366	1,7%	6.615	2,1%
Campania	106.365	1,9%	121.109	2,1%	146.418	2,5%	158.010	2,7%	170.507	2,9%
Puglia	53.060	1,3%	60.055	1,5%	68.518	1,7%	73.507	1,8%	76.620	1,9%
Basilicata	6.549	1,1%	7.251	1,3%	8.105	1,4%	8.447	1,5%	9.314	1,6%
Calabria	35.170	1,8%	38.142	2,0%	44.651	2,3%	47.569	2,4%	51.017	2,6%
Sicilia	79.572	1,6%	86.535	1,7%	101.191	2,0%	110.795	2,2%	116.601	2,3%
Sardegna	18.333	1,1%	20.827	1,3%	24.397	1,5%	25.811	1,6%	27.631	1,7%
Non indicato	9.982	0,0%	13.613	0,0%	15.098	0,0%	5.212	0,0%	7.385	0,0%
Totale	2.913.449	4,9%	3.130.328	5,2%	3.480.164	5,7%	3.522.379	5,8%	3.508.834	5,8%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La composizione per nazionalità dei soggetti extra-comunitari è descritta nella Tabella 6.6. Le nazionalità extra-comunitarie più rappresentate sul territorio italiano sono quella albanese, quella marocchina e quella cinese (rispettivamente il 13,3%, il 12,5% e il 7,7% del totale dei soggetti extra-comunitari residenti in Italia).

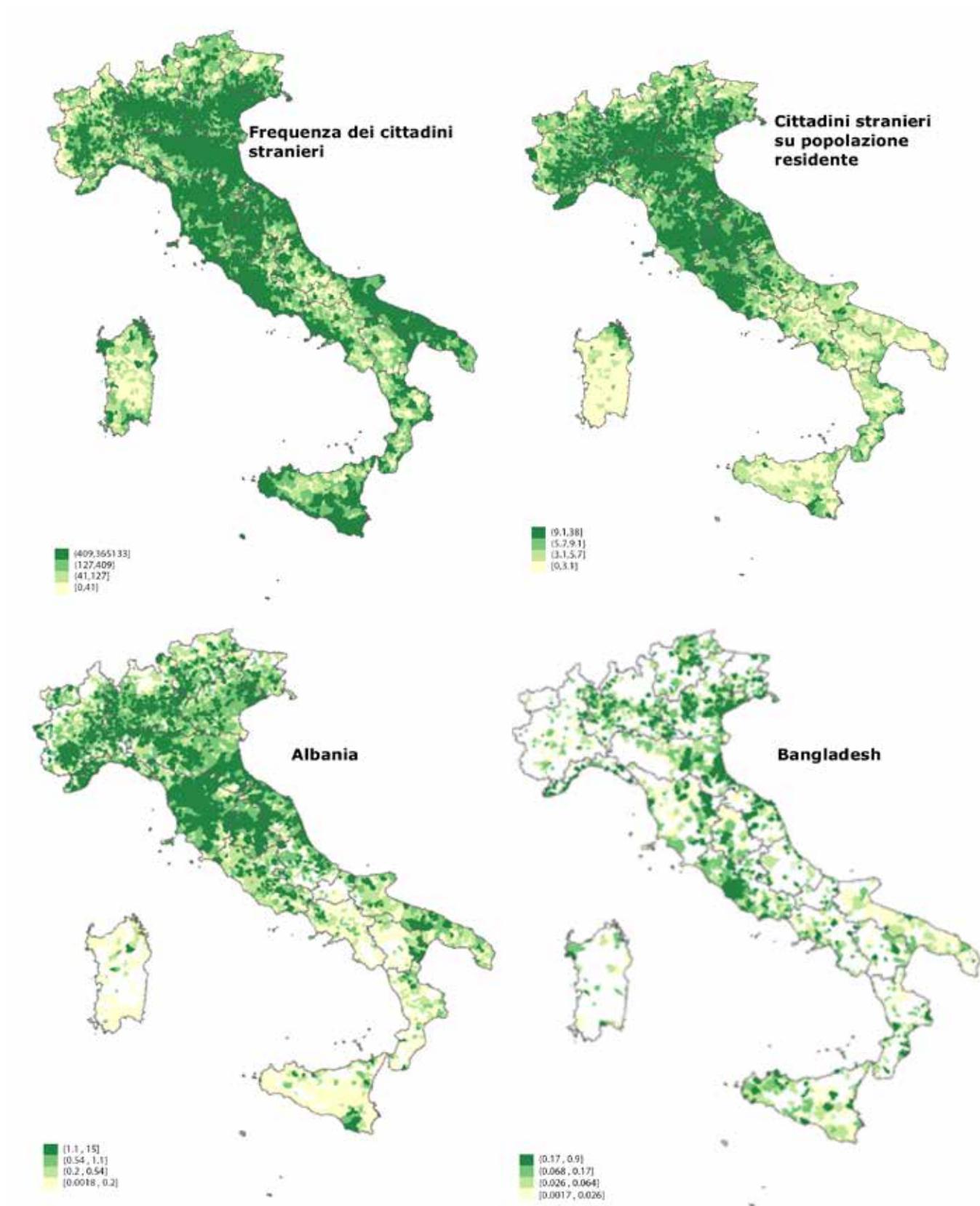
Tabella 6.6 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

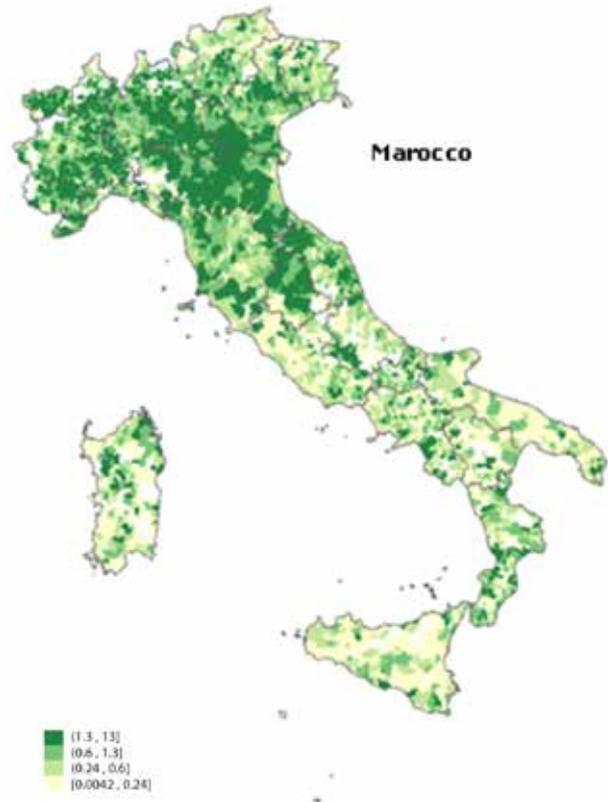
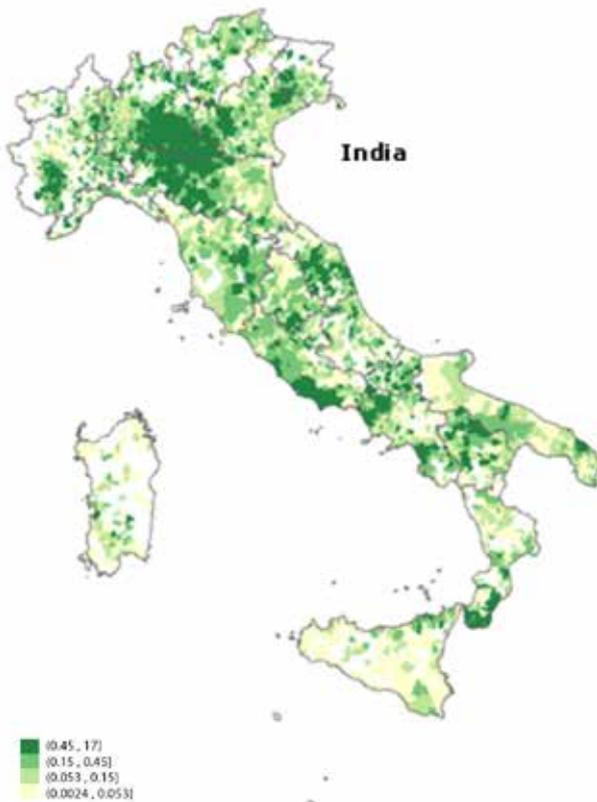
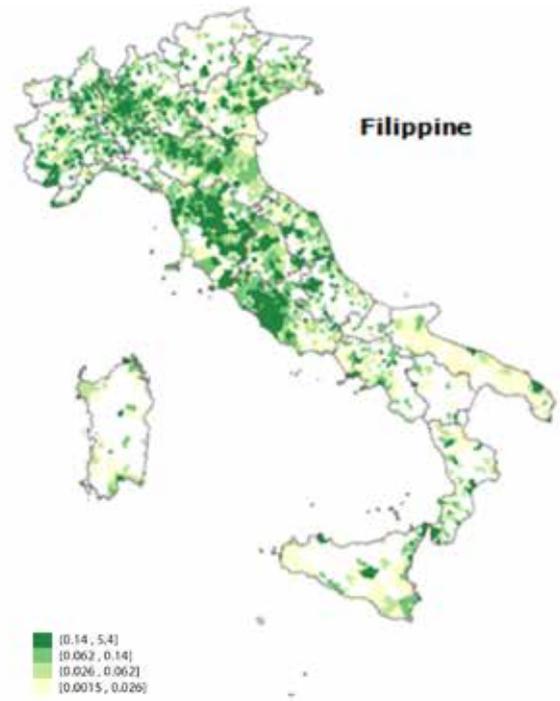
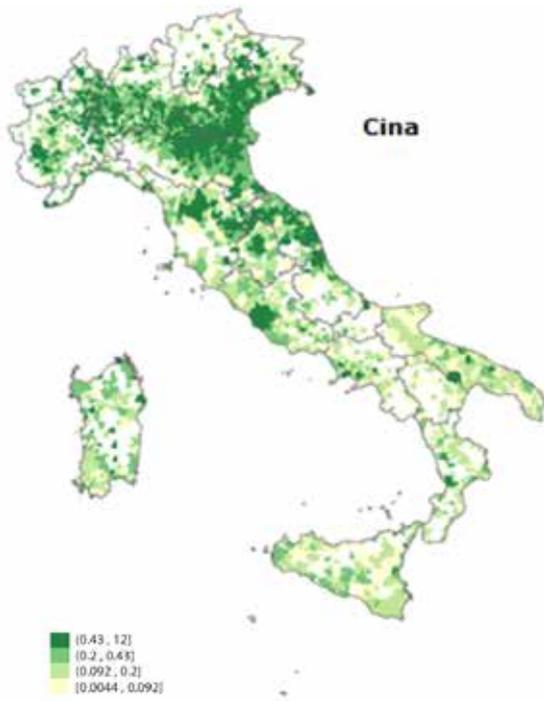
Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.								
Albania	450.908	15,5%	464.962	14,9%	495.709	14,2%	490.483	13,9%	467.687	13,3%
Bangladesh	81.683	2,8%	92.695	3,0%	111.223	3,2%	115.301	3,3%	118.790	3,4%
Cina	197.064	6,8%	223.367	7,1%	256.846	7,4%	265.820	7,6%	271.330	7,7%
Filippine	129.188	4,4%	139.835	4,5%	162.655	4,7%	168.238	4,8%	165.900	4,7%
India	118.409	4,1%	128.903	4,1%	142.453	4,1%	147.815	4,2%	150.456	4,3%
Marocco	408.667	14,0%	426.791	13,6%	454.773	13,1%	449.058	12,8%	437.485	12,5%
Moldavia	132.175	4,5%	139.734	4,5%	149.434	4,3%	147.388	4,2%	142.266	4,1%
Pakistan	71.031	2,4%	80.658	2,6%	90.615	2,6%	96.207	2,7%	101.784	2,9%
Perù	93.841	3,2%	99.173	3,2%	109.851	3,2%	109.668	3,1%	103.714	3,0%
Ucraina	180.121	6,2%	191.725	6,1%	219.050	6,3%	226.060	6,4%	230.728	6,6%
Altro	1.050.362	36,1%	1.142.485	36,5%	1.287.555	37,0%	1.306.341	37,1%	1.318.694	37,6%
Totale	2.913.449	100%	3.130.328	100%	3.480.164	100%	3.522.379	100%	3.508.834	100%

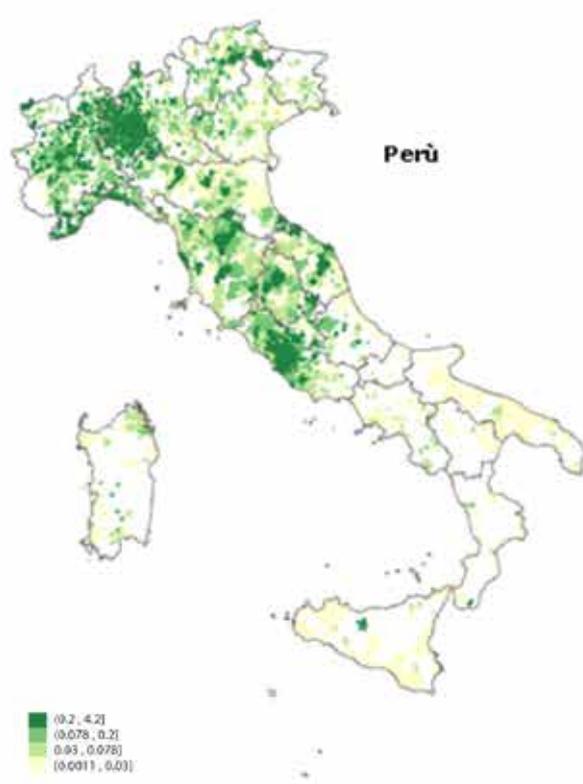
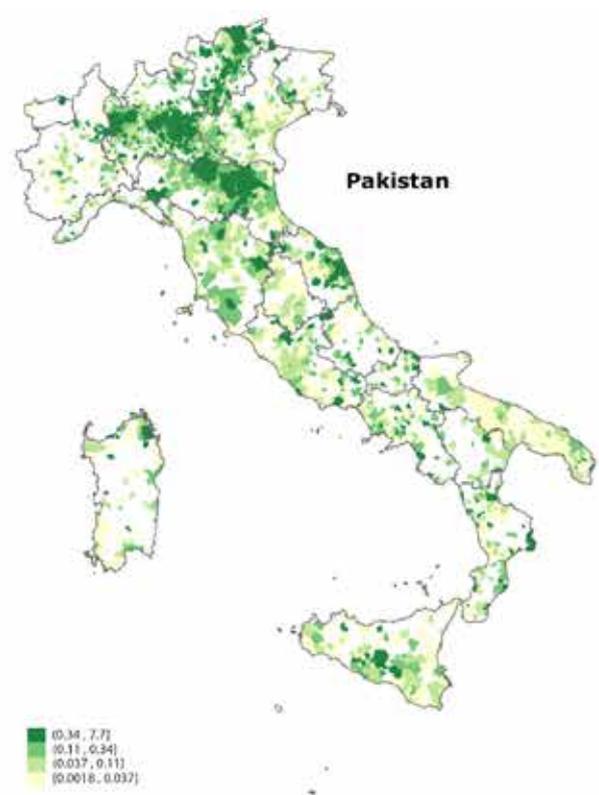
Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

Nella distribuzione territoriale in termini assoluti degli stranieri residenti, dalla Figura 6.4 (mappa in alto a sinistra), non emerge una dicotomia netta tra il Nord e il Sud del Paese. Passando, invece, alla concentrazione territoriale dei soggetti stranieri residenti, dalla Figura 6.4 (mappa in alto a destra), si evidenzia una maggiore concentrazione nei Comuni del Centro Nord Italia. Nelle mappe successive, sono riportate le concentrazioni di stranieri residenti per singole nazionalità: esse mostrano una certa eterogeneità a livello di distribuzione geografica; ad esempio, i cittadini stranieri residenti di nazionalità albanese e marocchina si concentrano prevalentemente nel Centro Nord mentre i cittadini cinesi nel Nord Est.

Figura 6.4 – Valore assoluto dei cittadini stranieri (a sinistra), concentrazione dei cittadini stranieri rispetto alla popolazione residente (destra) e concentrazione dei cittadini stranieri provenienti dalle dieci più numerose nazionalità extra-comunitarie con dettaglio comunale per l'annualità 2016







6.2 ANALISI DESCRITTIVA SULLE CARATTERISTICHE ECONOMICHE DEI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA

Le analisi sulle caratteristiche reddituali e patrimoniali dei cittadini extra-comunitari residenti in Italia, riportate in questo paragrafo, si basano sull'incrocio dei permessi di soggiorno, elaborati dall'Ufficio di Statistica del Ministero dell'Interno e delle informazioni estratte dalle dichiarazioni dei redditi e dagli archivi catastali desunte dalla "Banca dati immobiliare integrata" del Dipartimento delle Finanze.

Tra il 2012 e il 2016, il numero di contribuenti extra-comunitari è relativamente stabile e si attesta intorno a un milione e trecentomila individui (Tabella 6.7).

Tabella 6.7 – Distribuzione per regione dei contribuenti extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Piemonte	96.348	92.723	88.012	93.048	91.002
Valle d'Aosta	2.864	2.562	2.304	2.390	2.351
Lombardia	357.022	352.939	342.740	364.400	360.829
Trentino A.A.	30.680	29.648	27.918	29.826	29.319
Veneto	162.175	158.935	147.530	154.411	148.284
Friuli V.G.	32.998	29.724	25.889	27.171	28.088
Liguria	41.803	40.889	39.692	41.427	43.302
Emilia Romagna	182.855	179.405	169.394	176.936	175.640
Toscana	118.007	120.856	118.119	125.365	124.860
Umbria	23.445	22.443	20.462	21.364	21.023
Marche	45.215	42.513	39.049	40.444	39.332
Lazio	101.554	107.993	107.776	118.089	126.344
Abruzzo	20.706	20.391	19.153	19.881	20.048
Molise	1.649	1.581	1.586	1.743	1.940
Campania	42.096	44.328	50.610	55.076	56.777
Puglia	23.739	24.363	24.273	26.402	29.007
Basilicata	3.421	3.522	3.467	3.856	4.114
Calabria	12.457	12.815	13.326	14.481	15.474
Sicilia	26.599	28.187	30.020	32.902	34.166
Sardegna	7.323	7.237	7.000	7.869	8.341
Non indicato	35	6	14	4	7
Totale	1.332.991	1.323.060	1.278.334	1.357.085	1.360.248

La distribuzione territoriale dei contribuenti è coerente con la distribuzione geografica della popolazione straniera ed extra-comunitaria: le regioni con maggiori presenze di residenti stranieri sono la Lombardia, l'Emilia Romagna e il Veneto. Nelle regioni del Sud, il numero di contribuenti extra-comunitari è più basso, ma sono aumentate nel corso degli anni le dichiarazioni dei redditi effettuate da soggetti stranieri (+35% in Campania e +28% circa in Sicilia tra il 2012 e il 2016). Nelle regioni del Nord, invece, il numero di contribuenti extra-comunitari è in diminuzione, in particolare in Friuli Venezia Giulia, registrando un calo del 15%.

Nel 2016, il 66% circa delle dichiarazioni dei redditi sono state effettuate da individui extra-comunitari provenienti dalle dieci nazioni più rappresentate sul nostro territorio. In particolare, i soggetti di nazionalità albanese, cinese e marocchina presentano circa il 35% delle dichiarazioni dei redditi effettuate da cittadini extra-comunitari (Tabella 6.8).

Tabella 6.8 – Distribuzione per paesi di origine dei contribuenti extra- comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Albania	197.197	188.644	172.736	181.044	174.615
Bangladesh	46.904	50.719	54.838	60.233	60.040
Cina	144.127	152.657	157.939	166.219	157.697
Filippine	40.346	44.947	45.935	50.733	55.383
India	61.024	61.281	64.035	68.562	65.690
Marocco	164.611	151.435	142.941	148.226	142.620
Moldavia	64.343	64.374	63.331	66.425	63.723
Pakistan	32.523	33.681	36.474	40.366	40.732
Perù	45.891	45.532	42.714	44.400	42.568
Ucraina	80.701	83.367	84.627	89.430	92.268
Altro	455.324	446.423	412.764	441.447	464.912
Totale	1.332.991	1.323.060	1.278.334	1.357.085	1.360.248

La percentuale di extra-comunitari residenti che presenta la dichiarazione dei redditi in rapporto al totale degli extra-comunitari residenti, sia in età da lavoro che non, si riduce tra il 2012 e il 2016 passando dal 45,8% al 38,8%; tale andamento decrescente è dovuto al forte aumento del numero di stranieri residenti tra il 2012 e 2016 (vedi Tabella 6.2), mentre il numero delle dichiarazioni presentate da contribuenti extra-comunitari è rimasto sostanzialmente costante. Si segnala come l'incremento dei cittadini stranieri residenti è aumentato dello stesso ordine di grandezza, circa il 24%, sia per gli stranieri in età da lavoro sia per gli stranieri di età inferiore ai 16 anni e superiore ai 64 anni. Si registra, inoltre, una stabilità nella quota dei contribuenti extra-comunitari sul totale dei contribuenti in Italia: circa il 3,3% delle dichiarazioni sono presentate da contribuenti extra-comunitari (Tabella 6.9). Le regioni del Nord mostrano una percentuale di contribuenti extra-comunitari, calcolata sia rispetto al totale dei cittadini extra-comunitari sia rispetto al totale delle dichiarazioni presentate, superiore alla media italiana, con l'Emilia Romagna in testa (rispettivamente il 33,1% e 5,3% nel 2016). Nelle regioni del Sud, invece, tali percentuali sono più basse, in particolare in Sardegna, dove il 18% circa degli extra-comunitari presenta la dichiarazione dei redditi (lo 0,8% del totale delle dichiarazioni presentate nella Regione).

Tabella 6.9 – Distribuzione per regione della percentuale di contribuenti extra-comunitari residenti in Italia rispetto agli extra-comunitari totali e rispetto al numero totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	% totale stranieri	% totale contribuenti								
Piemonte	43,5%	3,0%	39,5%	2,9%	34,1%	2,8%	36,4%	2,9%	36,0%	2,9%
Valle d'Aosta	51,0%	2,9%	43,3%	2,6%	38,9%	2,4%	42,1%	2,5%	45,6%	2,4%
Lombardia	45,6%	5,0%	42,2%	5,0%	37,6%	4,9%	39,0%	5,1%	39,0%	5,1%
Trentino A.A.	50,7%	3,7%	46,4%	3,6%	41,9%	3,4%	46,5%	3,6%	46,2%	3,5%
Veneto	47,2%	4,5%	44,2%	4,5%	39,3%	4,2%	41,8%	4,4%	41,8%	4,2%
Friuli V.G.	48,6%	3,5%	42,1%	3,2%	35,6%	2,8%	37,8%	3,0%	40,3%	3,1%
Liguria	46,7%	3,5%	42,9%	3,4%	36,2%	3,4%	38,0%	3,5%	40,9%	3,7%
Emilia Romagna	50,3%	5,4%	46,4%	5,4%	40,4%	5,1%	42,2%	5,3%	42,5%	5,3%
Toscana	51,9%	4,3%	48,9%	4,4%	43,5%	4,4%	44,7%	4,6%	44,7%	4,6%
Umbria	39,5%	3,7%	36,4%	3,5%	31,0%	3,3%	33,2%	3,4%	33,6%	3,4%
Marche	45,0%	4,0%	41,0%	3,8%	36,4%	3,5%	37,6%	3,6%	38,6%	3,5%
Lazio	43,0%	2,6%	40,3%	2,8%	30,6%	2,8%	33,4%	3,1%	35,2%	3,3%
Abruzzo	48,8%	2,2%	45,4%	2,2%	38,5%	2,1%	39,0%	2,2%	39,4%	2,2%
Molise	39,7%	0,8%	35,0%	0,7%	31,1%	0,7%	32,5%	0,8%	29,3%	0,9%
Campania	39,6%	1,3%	36,6%	1,4%	34,6%	1,6%	34,9%	1,8%	33,3%	1,8%
Puglia	44,7%	0,9%	40,6%	1,0%	35,4%	1,0%	35,9%	1,0%	37,9%	1,1%
Basilicata	52,2%	0,9%	48,6%	0,9%	42,8%	0,9%	45,7%	1,0%	44,2%	1,1%
Calabria	35,4%	1,0%	33,6%	1,1%	29,8%	1,1%	30,4%	1,2%	30,3%	1,3%
Sicilia	33,4%	0,9%	32,6%	1,0%	29,7%	1,1%	29,7%	1,1%	29,3%	1,2%
Sardegna	39,9%	0,7%	34,8%	0,7%	28,7%	0,7%	30,5%	0,8%	30,2%	0,8%
Non indicato	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%
Totale	45,8%	3,2%	42,3%	3,2%	36,7%	3,1%	38,5%	3,3%	38,8%	3,3%

Focalizzando l'analisi sui 10 comuni italiani più grandi, dalla Tabella 6.10, si evince che nel 2016 il comune in cui risiedono il maggior numero di contribuenti extracomunitari è Milano con 97.644 soggetti, seguito dal comune di Roma in cui risiedono 81.079 contribuenti extra-comunitari. I comuni in cui il numero di dichiarazioni presentate da soggetti non comunitari è minore sono Catania, Bari e Palermo rispettivamente con 2.861, 3.467 e 5.573 dichiarazioni dei redditi.

Tabella 6.10 – Distribuzione del numero delle dichiarazioni dei redditi di contribuenti-extracomunitari nei 10 maggiori Comuni italiani tra il 2012 e il 2016

DICHIARAZIONE DEI REDDITI										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	2.676	17.737	1.967	16.851	18.060	83.700	7.080	4.340	64.192	28.666
2013	2.734	19.923	2.087	17.560	17.925	88.056	7.834	5.595	69.207	28.105
2014	2.673	19.613	2.297	16.322	17.657	89.158	10.395	6.079	69.235	27.980
2015	3.013	20.642	2.604	17.266	18.548	96.973	11.757	6.688	75.777	29.569
2016	3.467	20.549	2.861	18.975	19.368	97.644	13.206	5.573	81.079	28.687

In relazione alla composizione del reddito imponibile, il reddito da lavoro dipendente dei lavoratori extra-comunitari è leggermente aumentato passando da 11.204 euro nel 2012 a 11.634 euro nel 2016. Nel 2016, il reddito da lavoro dipendente medio in Italia dei contribuenti extra-comunitari risulta pari a circa il 56,3% di quello percepito in media da tutti i contribuenti in Italia. I redditi da lavoro dipendente dei contribuenti extra-comunitari residenti nelle regioni del Nord sono mediamente più alti rispetto a quelli dei soggetti residenti nelle regioni del Sud. In Lombardia il reddito da lavoro dipendente medio per contribuente extra-comunitario è pari a 13.184 euro, circa il 53,5% del reddito da lavoro dipendente medio percepito in Lombardia. In Calabria, il reddito da

lavoro dipendente medio è pari a 6.353 euro (il 42,9% del reddito da lavoro dipendente medio percepito nella regione) ed è il più basso in Italia. In Trentino Alto Adige, il reddito da lavoro dipendente di un contribuente extra-comunitario è pari a circa il 62,7% del reddito da lavoro dipendente medio dichiarato nella regione. In Basilicata, tale rapporto scende al 40% circa (Tabella 6.11).

Tabella 6.11 – Distribuzione per regione del reddito da lavoro dipendente medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con il reddito da lavoro dipendente medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale								
Piemonte	11.328	52,3%	11.421	51,8%	10.734	48,8%	11.846	53,0%	11.998	54,0%
Valle d'Aosta	11.183	54,9%	11.510	55,1%	10.652	51,9%	11.258	54,2%	11.263	54,9%
Lombardia	12.643	52,6%	12.580	51,5%	11.422	46,8%	12.920	52,2%	13.184	53,5%
Trentino A.A.	12.267	62,4%	12.427	62,0%	11.678	58,8%	12.606	62,4%	12.714	62,7%
Veneto	11.913	57,7%	12.088	57,4%	10.913	51,7%	12.502	58,2%	12.715	59,0%
Friuli V.G.	12.632	60,3%	12.676	59,1%	12.306	57,4%	12.940	59,7%	13.167	60,6%
Liguria	10.435	49,5%	10.387	48,8%	9.774	46,7%	10.581	49,9%	10.781	51,2%
Emilia Romagna	11.443	53,7%	11.678	53,6%	10.669	48,9%	12.204	55,1%	12.486	56,2%
Toscana	10.231	50,9%	10.020	49,0%	9.336	46,1%	10.308	50,4%	10.821	52,9%
Umbria	10.452	54,9%	10.440	54,2%	9.554	49,6%	10.466	54,1%	10.587	54,5%
Marche	10.433	56,6%	10.266	54,8%	9.371	49,9%	10.412	54,7%	10.645	55,6%
Lazio	10.012	44,1%	9.754	42,5%	9.097	40,3%	9.639	43,1%	10.101	45,2%
Abruzzo	9.272	51,8%	9.038	49,9%	8.559	47,3%	9.269	50,4%	9.554	51,8%
Molise	8.044	45,5%	8.195	46,3%	7.319	42,3%	7.975	45,3%	8.081	45,8%
Campania	6.631	38,3%	6.695	38,5%	6.646	38,6%	7.055	41,3%	7.685	44,9%
Puglia	7.930	49,9%	8.016	50,2%	7.160	45,0%	7.501	46,7%	7.715	47,7%
Basilicata	6.932	42,6%	6.676	40,3%	6.526	39,7%	6.710	40,1%	6.732	40,0%
Calabria	6.302	43,4%	6.153	42,0%	5.926	40,6%	6.044	41,2%	6.353	42,9%
Sicilia	7.092	42,4%	7.386	43,5%	7.115	42,4%	7.441	45,1%	7.736	46,5%
Sardegna	8.047	46,5%	7.837	44,6%	8.028	46,0%	7.870	44,7%	7.937	45,0%
Totale	11.204	55,2%	11.177	54,3%	10.198	49,7%	11.391	55,1%	11.634	56,3%

Il reddito da lavoro autonomo medio dei cittadini extra-comunitari residenti in Italia (Tabella 6.12) è stato caratterizzato da un incremento significativo rispetto al reddito da lavoro dipendente, passando da 12.956 euro nel 2012 a 15.552 euro nel 2016. Nel 2016 il reddito da lavoro autonomo medio dei soggetti extra-comunitari rappresenta circa il 37,2% del reddito da lavoro autonomo totale dichiarato in Italia.

Tabella 6.12 – Distribuzione per regione del reddito da lavoro autonomo medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e rapporto con il reddito da lavoro autonomo medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale								
Piemonte	13.205	34,0%	13.082	33,8%	11.988	31,1%	13.251	32,1%	13.908	30,7%
Valle d'Aosta	13.672	37,7%	13.169	37,3%	11.893	33,9%	15.162	42,2%	13.626	35,4%
Lombardia	13.899	31,2%	13.616	30,8%	12.613	28,4%	13.803	29,3%	14.878	29,3%
Trentino A.A.	17.557	37,6%	16.091	34,1%	15.475	33,1%	16.397	33,5%	17.146	32,6%
Veneto	15.776	38,6%	15.714	38,7%	17.119	42,2%	16.854	39,0%	17.674	37,6%
Friuli V.G.	14.812	37,2%	14.280	36,5%	14.247	36,7%	16.619	39,8%	18.008	38,8%
Liguria	14.877	39,5%	14.382	38,9%	13.403	36,6%	15.207	38,1%	16.043	35,8%
Emilia Romagna	13.952	34,2%	14.492	35,0%	14.662	35,2%	15.142	34,6%	16.572	35,0%
Toscana	14.214	41,6%	16.619	48,9%	18.149	53,2%	18.256	49,5%	19.877	48,5%
Umbria	11.062	36,4%	11.702	39,0%	12.214	41,0%	13.645	42,6%	14.005	40,6%
Marche	16.047	46,8%	18.975	56,6%	22.855	68,6%	22.478	63,0%	24.962	63,6%
Lazio	8.713	23,9%	8.683	24,3%	8.481	23,8%	9.151	24,0%	9.624	23,4%
Abruzzo	12.233	43,0%	13.122	46,8%	16.331	58,6%	17.565	58,4%	18.642	56,2%
Molise	8.636	34,7%	8.890	36,9%	9.459	39,7%	11.083	42,1%	9.182	32,4%
Campania	7.892	29,6%	8.792	33,4%	8.807	33,5%	9.262	32,0%	10.069	32,6%
Puglia	7.476	25,7%	8.307	29,2%	9.317	33,5%	9.544	31,3%	10.032	30,0%
Basilicata	9.219	36,4%	18.341	73,4%	23.040	94,1%	26.862	95,7%	36.428	122,1%
Calabria	5.684	25,0%	5.561	24,7%	5.497	24,7%	5.608	22,8%	7.689	29,1%
Sicilia	10.005	35,5%	10.454	38,3%	10.895	40,1%	12.487	41,8%	18.357	55,9%
Sardegna	8.703	29,4%	9.869	33,9%	10.150	35,5%	10.002	31,9%	9.807	29,0%
Totale	12.956	35,9%	13.351	37,4%	13.395	37,6%	14.207	37,1%	15.552	37,2%

Diversamente da quanto osservato per il reddito da lavoro dipendente, la distribuzione territoriale del reddito da lavoro autonomo è molto eterogenea e non presenta una forte differenziazione tra Nord e Sud del Paese. La regione che presenta il reddito da lavoro autonomo medio (36.428 euro nel 2016) più elevato è la Basilicata, valore superiore al valore medio dichiarato dai contribuenti in tale regione. Il dato è influenzato dalle poche osservazioni registrate in questa regione (solo 126 dichiarazioni con reddito da lavoro autonomo nel 2016) e dalla presenza di contribuenti extra-comunitari con reddito da lavoro autonomo molto elevato. Nelle altre regioni il dato è più stabile. Nelle Marche si registra il reddito da lavoro autonomo medio per contribuente extra-comunitario più elevato, pari a 24.962 euro, circa il 63,6% del reddito da lavoro autonomo medio percepito nella regione. La Calabria, con un reddito da lavoro autonomo medio pari a 7.689 euro (pari al 29,1% del reddito medio da lavoro autonomo percepito nella regione) è nel 2016 la regione in cui i lavoratori dipendenti extra-comunitari percepiscono la remunerazione minore.

Il reddito da pensione, invece, si riduce tra il 2012 e 2016 passando da 6.131 euro a 5.742 euro e presenta una distribuzione regionale sostanzialmente uniforme. Il rapporto tra il reddito da pensione medio percepito da soggetti extra-comunitari e il reddito da pensione medio percepito dal totale dei contribuenti italiani passa dal 38,8% nel 2012 al 33,4% nel 2016 (Tabella 6.13).

Tabella 6.13 – Distribuzione per regione del reddito da pensione medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con il reddito da pensione medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito da pensione	Rapporto sul totale								
Piemonte	6.248	37,9%	6.069	35,7%	5.083	29,0%	5.081	28,7%	5.805	32,2%
Valle d'Aosta	6.495	40,6%	6.424	39,0%	5.251	31,0%	6.059	35,4%	6.957	39,8%
Lombardia	6.626	38,8%	6.362	36,2%	4.790	26,6%	4.984	27,3%	5.882	31,7%
Trentino A.A.	5.103	32,7%	5.462	33,9%	4.502	27,2%	4.312	25,6%	4.887	28,4%
Veneto	5.739	37,4%	5.439	34,3%	4.182	25,7%	4.373	26,6%	5.039	30,0%
Friuli V.G.	5.909	36,7%	5.949	35,8%	4.786	28,0%	4.690	27,1%	5.929	33,6%
Liguria	6.898	40,2%	6.394	36,3%	5.273	29,1%	5.518	30,2%	6.073	32,7%
Emilia Romagna	5.637	34,6%	5.372	31,9%	4.190	24,3%	4.376	25,1%	4.832	27,1%
Toscana	5.957	37,0%	6.432	38,7%	5.310	31,1%	5.165	29,9%	5.897	33,6%
Umbria	5.101	33,1%	5.290	33,2%	4.657	28,5%	4.379	26,5%	4.944	29,4%
Marche	4.548	31,5%	5.083	34,0%	3.928	25,6%	4.143	26,7%	4.738	29,9%
Lazio	6.961	38,2%	6.879	36,8%	6.206	32,2%	6.372	32,7%	6.964	35,2%
Abruzzo	5.992	43,8%	5.810	41,0%	4.386	30,1%	4.671	31,7%	5.374	35,8%
Molise	5.929	48,8%	5.337	42,3%	4.366	33,6%	5.069	38,3%	6.376	47,2%
Campania	6.140	42,8%	6.364	43,0%	5.344	35,2%	5.442	35,7%	6.299	40,7%
Puglia	5.620	39,3%	5.945	40,2%	5.267	34,9%	5.238	34,6%	6.063	39,5%
Basilicata	4.981	39,3%	4.866	37,0%	3.760	27,9%	4.286	31,4%	5.261	37,9%
Calabria	5.703	43,8%	6.064	44,9%	5.490	39,8%	5.549	39,9%	5.620	39,9%
Sicilia	5.939	42,4%	5.973	41,3%	5.308	35,9%	5.460	36,6%	6.001	39,7%
Sardegna	6.470	43,5%	6.126	40,0%	4.799	30,6%	4.993	31,7%	5.581	34,9%
Totale	6.131	38,8%	6.043	37,1%	4.882	29,2%	5.025	29,8%	5.742	33,4%

Nel 2016, il reddito da pensione medio più elevato dei residenti extra-comunitari è percepito dai pensionati del Lazio ove si registra un valore di 6.964 euro, pari al 35,2% del reddito medio da pensione dichiarato nel Lazio. Il reddito da pensione medio più basso per gli extra-comunitari è invece registrato nelle Marche: dalla Tabella 6.13 risulta infatti un reddito di 4.738 euro (pari al 29,9% del reddito medio da pensione dichiarato nella regione).

La Tabella 6.14 mostra la distribuzione del reddito da lavoro dipendente medio, del reddito da lavoro autonomo medio e del reddito da pensione medio dichiarati da contribuenti extra-comunitari nei 10 maggiori comuni italiani tra il 2012 e il 2016. Il comune dove i contribuenti extra-comunitari versano un'imposta netta mediamente più alta, nel 2016, è Firenze (3.171 euro in media, come da tabella 6.12), per effetto principalmente degli elevati redditi da lavoro autonomo dichiarati (27.545 euro in media). Anche i contribuenti extra-comunitari che risiedono nel comune di Catania presentano elevati redditi da lavoro autonomo nel 2016 (21.870 euro per contribuente). Nel 2016, i comuni di Milano e Bologna presentano, invece, dei redditi da lavoro dipendente medio più elevati: per il capoluogo lombardo, la media dei redditi da lavoro dipendente è di circa 12.987 euro per contribuente non comunitario, nel comune di Bologna, invece, tale ammontare è di circa 12.561 euro per contribuente. I comuni di Napoli e Roma, infine, presentano il valore medio del reddito da pensione più alto: rispettivamente circa 7.288 euro per contribuente e circa 7.062 euro per contribuente.

Tabella 6.14 – Distribuzione del reddito da lavoro dipendente medio, del reddito da lavoro autonomo medio e del reddito da pensione medio dichiarati da contribuenti extra-comunitari nei 10 maggiori comuni tra il 2012 e il 2016

REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	7.742	11.664	8.492	10.996	10.853	12.585	6.790	7.599	10.456	11.205
2013	7.578	11.846	8.753	10.386	10.669	12.185	6.768	7.736	10.140	11.346
2014	7.189	10.929	8.218	9.877	9.985	11.106	6.823	7.550	9.572	10.938
2015	7.832	12.254	7.687	10.652	10.808	12.639	7.050	8.211	9.976	11.846
2016	8.259	12.561	8.002	11.130	11.012	12.987	7.859	8.287	10.337	12.113
REDDITO DA LAVORO AUTONOMO										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	7.536	14.420	10.752	19.129	14.330	13.441	7.916	10.011	8.766	12.264
2013	9.602	15.156	11.106	21.427	14.394	13.362	9.450	10.554	8.719	11.923
2014	9.845	14.596	11.606	24.099	12.651	11.800	9.408	10.128	8.458	10.976
2015	11.819	14.987	15.149	25.898	14.611	13.168	9.767	11.401	9.122	11.903
2016	14.430	17.536	21.870	27.545	16.133	14.197	9.997	15.974	9.728	12.974
REDDITO DA PENSIONE										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	4.941	6.151	7.857	6.148	7.172	7.542	6.705	5.494	7.054	7.163
2013	5.189	5.777	6.816	6.585	6.389	6.991	7.178	6.183	6.934	6.856
2014	4.834	4.521	5.664	5.369	5.556	5.536	6.030	5.360	6.355	5.555
2015	4.748	4.800	5.448	5.352	5.664	5.703	6.196	5.325	6.426	5.820
2016	5.056	5.301	6.466	6.528	6.030	6.715	7.288	6.207	7.062	6.509

L'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) media netta pagata dai soggetti extra-comunitari subisce un lieve aumento tra il 2012 e il 2016, passando da 1.880 euro circa a 1.950 euro circa, e risulta inferiore di circa il 60% all'imposta netta pagata in media da tutti i contribuenti (italiani e stranieri). Nel 2016, la regione in cui viene versata l'imposta netta più elevata è la Toscana. L'imposta è pari a 2.367 euro medi per contribuente extra-comunitario e corrisponde al 48% di quanto viene in media versato da tutti i contribuenti. Al contrario, nel 2016 la regione in cui viene versata l'imposta netta più bassa è la Puglia. L'imposta è pari a 1.007 euro per contribuente extra-comunitario e rappresenta il 26,9% dell'imposta media di tutti i contribuenti (Tabella 6.15).

Tabella 6.15 – Distribuzione per regione dell'Irpef netta media versata da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con l'Irpef netta media versata dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	IRPEF netta	Rapporto sul totale								
Piemonte	1.782	36,3%	1.891	38,1%	1.784	35,7%	1.988	38,6%	2.048	39,5%
Valle d'Aosta	1.621	32,8%	1.629	33,0%	1.507	31,0%	1.612	32,8%	1.566	31,7%
Lombardia	2.159	37,1%	2.075	35,4%	1.980	33,4%	2.151	35,4%	2.199	35,9%
Trentino A.A.	1.932	37,4%	1.960	37,6%	1.851	35,8%	1.980	37,4%	2.018	37,5%
Veneto	1.879	39,5%	1.967	40,9%	1.889	39,3%	1.999	40,4%	2.058	40,9%
Friuli V.G.	1.972	41,7%	2.013	42,3%	1.859	39,0%	1.984	40,6%	2.055	41,5%
Liguria	1.720	33,7%	1.684	32,9%	1.562	30,6%	1.695	32,7%	1.712	32,8%
Emilia Romagna	1.797	35,9%	1.882	37,1%	1.814	35,7%	1.896	36,3%	1.975	37,3%
Toscana	2.276	48,1%	2.263	47,3%	2.189	45,8%	2.237	45,9%	2.367	48,0%
Umbria	1.482	35,1%	1.590	37,4%	1.445	34,1%	1.486	34,4%	1.495	34,2%
Marche	1.779	43,1%	2.013	48,6%	2.023	48,6%	2.002	47,3%	2.176	50,5%
Lazio	1.761	29,8%	1.631	27,5%	1.513	25,5%	1.560	26,0%	1.631	27,0%
Abruzzo	1.609	41,0%	1.546	39,4%	1.491	37,9%	1.522	37,6%	1.590	38,9%
Molise	1.037	28,7%	1.079	29,9%	981	27,3%	1.046	28,2%	1.039	27,8%
Campania	1.103	27,6%	1.170	29,3%	1.292	32,3%	1.126	27,7%	1.254	30,8%
Puglia	1.501	40,8%	1.540	42,0%	1.143	31,2%	978	26,2%	1.007	26,9%
Basilicata	1.011	29,4%	1.090	31,6%	1.227	35,6%	1.195	32,9%	1.405	38,9%
Calabria	806	23,7%	784	22,9%	697	20,6%	687	19,9%	830	23,8%
Sicilia	1.023	26,5%	1.070	27,7%	1.129	29,3%	1.016	26,0%	1.297	33,1%
Sardegna	1.497	38,2%	1.362	34,8%	1.671	42,7%	1.315	33,1%	1.190	29,7%
Totale	1.881	39,4%	1.887	39,2%	1.799	37,3%	1.883	38,2%	1.950	39,1%

La Tabella 6.16 mostra la distribuzione per i principali comuni italiani dell'Irpef netta media versata da contribuenti stranieri tra il 2012 e il 2016. Nel 2016, i comuni dove i contribuenti extra-comunitari versano un'imposta sul reddito più elevata sono Firenze (3.171 euro per contribuente) e Milano (2.463 euro per contribuente); mentre i comuni dove i soggetti extra-comunitari presentano un'imposta netta più contenuta sono Palermo (1.073 euro per contribuente) e Bari (1.094 euro per contribuente).

Tabella 6.16 – Distribuzione dell'Irpef netta media versata da contribuenti extra-comunitari residenti nei 10 maggiori comuni tra il 2012 e il 2016

	IRPEF NETTA									
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	1.080	1.847	1.385	3.209	1.859	2.579	1.295	1.222	1.913	1.927
2013	1.028	1.898	1.549	2.953	1.841	2.304	1.437	1.089	1.758	2.144
2014	982	1.856	1.629	2.830	1.669	2.184	1.681	989	1.637	1.981
2015	953	1.942	1.386	3.042	1.828	2.428	1.338	990	1.679	2.244
2016	1.094	2.047	1.986	3.171	1.854	2.463	1.455	1.073	1.747	2.423

6.3 ANALISI DESCRITTIVA SULL'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA

Dal *matching* tra i dati sui permessi di soggiorno e la "Banca dati immobiliare integrata" è possibile desumere alcune caratteristiche del patrimonio immobiliare detenuto dai cittadini extra-comunitari.

In relazione alla proprietà di uno o più immobili, la Tabella 6.17 mostra la dinamica temporale e la distribuzione tra le regioni dei proprietari extra-comunitari e della rendita catastale medio degli immobili posseduti.

Tabella 6.17 – Distribuzione per regione del numero di proprietari extra-comunitari residenti in Italia e della rendita catastale media degli immobili per proprietario tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario
Piemonte	21.350	411	19.013	414	16.500	420	17.495	425	17.395	430
Valle d'Aosta	244	415	202	425	160	442	187	458	203	486
Lombardia	103.384	363	96.238	365	83.979	363	87.536	369	88.682	383
Trentino A.A.	1.874	443	1.543	435	1.338	453	1.555	467	1.767	479
Veneto	38.891	431	35.680	435	31.211	438	33.476	444	33.602	455
Friuli V.G.	7.063	479	5.988	479	5.055	480	5.629	482	6.372	490
Liguria	7.322	486	6.850	490	5.818	484	6.158	490	6.438	512
Emilia Romagna	28.038	432	25.196	433	22.340	432	24.171	439	25.402	452
Toscana	15.721	513	14.495	519	12.866	515	14.099	518	15.283	538
Umbria	4.966	408	4.609	407	3.982	401	4.285	403	4.375	411
Marche	6.769	338	5.943	342	5.042	347	5.413	350	5.371	358
Lazio	16.034	655	15.585	669	13.394	651	14.201	657	15.713	678
Abruzzo	2.913	361	2.688	359	2.209	360	2.405	364	2.659	366
Molise	118	305	110	298	101	289	122	292	132	283
Campania	1.170	377	1.276	389	1.046	342	1.214	346	1.692	370
Puglia	1.757	376	1.684	375	1.435	368	1.627	371	1.987	380
Basilicata	157	268	154	259	142	248	149	255	163	251
Calabria	759	258	775	258	681	250	753	251	935	256
Sicilia	2.115	238	2.029	234	1.805	227	1.975	229	2.406	240
Sardegna	536	463	502	438	405	434	445	421	598	412
Non indicato	0	0	0	0	0	0	0	0	282	429
Totale	261.181	418	240.560	421	209.509	419	222.895	425	231.457	440

Il numero di soggetti extra-comunitari proprietari di fabbricati è in diminuzione: a fronte di 261.181 nel 2012, si registrano solo 231.457 proprietari di immobili nel 2016. La rendita catastale media degli immobili posseduti mostra un andamento lievemente crescente, passando da 418 euro a quasi 440 euro. Circa il 95% dei cittadini extra-comunitari proprietari di immobili si localizza nelle regioni del Centro-Nord; la quasi totalità dei cittadini non comunitari residenti al Sud del Paese non possiede immobili. Nel 2016, si registrano 88.682 proprietari in Lombardia, 33.602 proprietari in Veneto e 25.402 proprietari in Emilia Romagna. In queste tre regioni si concentrano il 63% dei proprietari extra-comunitari (la rendita catastale degli immobili posseduti è di circa 430 euro). Il Molise e la Basilicata, anche a causa delle ridotte dimensioni territoriali, fanno registrare le percentuali più basse: nel 2016 sono solo 295 i proprietari extra-comunitari di immobili per una rendita catastale media di circa 266 euro. Le rendite catastali medie più basse relative a immobili posseduti da extra-comunitari si registrano nel Lazio (278 euro) e in Sicilia (240 euro).

La Tabella 6.18 mostra che la percentuale di proprietari extra-comunitari rispetto al totale di contribuenti extra-comunitari e al totale di proprietari in Italia si è ridotta tra il 2012 e il 2016: il primo indicatore passa dal 19,6% al 17%, mentre il secondo dall'1,01% allo 0,9%. Inoltre, si rileva che gli extra-comunitari residenti nelle regioni del Nord sono più propensi ad acquistare un immobile: in Lombardia ogni 100 contribuenti extra-comunitari residenti, 24,6 diventano proprietari di almeno un immobile; seguono il Friuli Venezia Giulia e il Veneto con una percentuale di proprietari extra-comunitari sul totale dei contribuenti extra-comunitari di circa il

22,7%. Tale percentuale si riduce drasticamente al Sud con regioni come Campania e Basilicata che registrano rispettivamente il 2,9% e il 3,9% di extra-comunitari proprietari rispetto al numero totale di contribuenti extra-comunitari residenti sul proprio territorio. Analogamente, la percentuale di proprietari extra-comunitari sul totale dei contribuenti proprietari in Italia è più alta nelle regioni del Nord (Lombardia 1,89%, Veneto 1,47% e Emilia Romagna 1,2%); è invece più bassa nelle regioni del Sud (Basilicata 0,07% e Molise 0,09%).

Tabella 6.18 – Distribuzione per regione del rapporto tra numero di proprietari extra-comunitari residenti in Italia rispetto al numero di contribuenti extra-comunitari e rispetto al numero di proprietari contribuenti totali in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali
Piemonte	22,16%	1,03%	20,51%	0,92%	18,75%	0,80%	18,80%	0,85%	19,11%	0,84%
Valle d'Aosta	8,52%	0,39%	7,88%	0,32%	6,94%	0,26%	7,82%	0,30%	8,63%	0,32%
Lombardia	28,96%	2,22%	27,27%	2,07%	24,50%	1,80%	24,02%	1,87%	24,58%	1,89%
Trentino A.A.	6,11%	0,43%	5,20%	0,35%	4,79%	0,30%	5,21%	0,34%	6,03%	0,39%
Veneto	23,98%	1,72%	22,45%	1,58%	21,16%	1,38%	21,68%	1,48%	22,66%	1,47%
Friuli V.G.	21,40%	1,16%	20,15%	0,99%	19,53%	0,84%	20,72%	0,93%	22,69%	1,05%
Liguria	17,52%	0,95%	16,75%	0,90%	14,66%	0,77%	14,86%	0,82%	14,87%	0,86%
Emilia Romagna	15,33%	1,32%	14,04%	1,19%	13,19%	1,06%	13,66%	1,14%	14,46%	1,20%
Toscana	13,32%	0,91%	11,99%	0,84%	10,89%	0,75%	11,25%	0,82%	12,24%	0,89%
Umbria	21,18%	1,23%	20,54%	1,14%	19,46%	0,99%	20,06%	1,06%	20,81%	1,09%
Marche	14,97%	0,93%	13,98%	0,82%	12,91%	0,70%	13,38%	0,75%	13,66%	0,75%
Lazio	15,79%	0,68%	14,43%	0,65%	12,43%	0,56%	12,03%	0,59%	12,44%	0,65%
Abruzzo	14,07%	0,51%	13,18%	0,47%	11,53%	0,39%	12,10%	0,42%	13,26%	0,47%
Molise	7,16%	0,08%	6,96%	0,08%	6,37%	0,07%	7,00%	0,09%	6,80%	0,09%
Campania	2,78%	0,07%	2,88%	0,08%	2,07%	0,06%	2,20%	0,07%	2,98%	0,10%
Puglia	7,40%	0,11%	6,91%	0,10%	5,91%	0,09%	6,16%	0,10%	6,85%	0,12%
Basilicata	4,59%	0,06%	4,37%	0,06%	4,10%	0,06%	3,86%	0,06%	3,96%	0,07%
Calabria	6,09%	0,11%	6,05%	0,11%	5,11%	0,10%	5,20%	0,11%	6,04%	0,14%
Sicilia	7,95%	0,11%	7,20%	0,11%	6,01%	0,10%	6,00%	0,11%	7,04%	0,13%
Sardegna	7,32%	0,08%	6,94%	0,07%	5,79%	0,06%	5,66%	0,06%	7,17%	0,09%
Totale	19,59%	1,01%	18,18%	0,93%	16,39%	0,81%	16,42%	0,87%	17,02%	0,90%

Infine, il numero di immobili posseduti da soggetti extra-comunitari tende a decrescere nel corso degli anni: dai 268.881 immobili del 2012, pari allo 0,41% del patrimonio immobiliare, a 237.839 immobili, pari allo 0,35% del patrimonio complessivo italiano (Tabella 6.19).

Tabella 6.19 – Distribuzione per regione del numero di immobili posseduti da cittadini extra-comunitari residenti in Italia e rispettiva percentuale sul patrimonio immobiliare tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Totale immobili	% totale immobili								
Piemonte	22.445	0,41%	19.969	0,36%	17.271	0,31%	18.349	0,33%	18.319	0,33%
Valle d'Aosta	416	0,15%	369	0,13%	330	0,12%	357	0,12%	363	0,13%
Lombardia	105.315	0,94%	97.927	0,86%	85.159	0,75%	88.851	0,78%	90.265	0,78%
Trentino A.A.	1.929	0,15%	1.613	0,12%	1.384	0,10%	1.614	0,12%	1.860	0,13%
Veneto	39.997	0,70%	36.677	0,64%	31.924	0,55%	34.187	0,58%	34.488	0,59%
Friuli V.G.	7.271	0,52%	6.154	0,44%	5.139	0,36%	5.730	0,40%	6.519	0,45%
Liguria	7.489	0,35%	6.995	0,33%	5.918	0,28%	6.269	0,29%	6.582	0,30%
Emilia Romagna	28.991	0,55%	25.974	0,49%	22.946	0,43%	24.783	0,46%	26.180	0,49%
Toscana	16.306	0,41%	14.972	0,37%	13.185	0,33%	14.457	0,35%	15.720	0,38%
Umbria	5.174	0,48%	4.802	0,44%	4.106	0,38%	4.437	0,40%	4.565	0,41%
Marche	6.990	0,40%	6.158	0,35%	5.180	0,29%	5.563	0,31%	5.552	0,31%
Lazio	16.276	0,29%	15.787	0,27%	13.427	0,23%	14.209	0,24%	15.808	0,27%
Abruzzo	3.043	0,19%	2.823	0,17%	2.314	0,14%	2.504	0,15%	2.761	0,16%
Molise	125	0,03%	117	0,03%	108	0,02%	137	0,03%	143	0,03%
Campania	1.267	0,03%	1.428	0,03%	1.096	0,02%	1.273	0,03%	1.856	0,04%
Puglia	1.879	0,05%	2.010	0,05%	1.727	0,04%	1.927	0,05%	2.094	0,05%
Basilicata	169	0,02%	160	0,02%	139	0,02%	145	0,02%	156	0,02%
Calabria	809	0,04%	837	0,04%	715	0,03%	794	0,03%	999	0,04%
Sicilia	2.403	0,05%	2.302	0,04%	2.015	0,04%	2.204	0,04%	2.693	0,05%
Sardegna	587	0,04%	537	0,03%	436	0,03%	471	0,03%	629	0,04%
Non indicato	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	287	n/d
Totale	268.881	0,41%	247.611	0,37%	214.519	0,32%	228.261	0,34%	237.839	0,35%

Anche per gli immobili posseduti da cittadini extra-comunitari la distribuzione geografica è fortemente polarizzata: circa il 94% di tali immobili è situato nelle regioni del Centro-Nord (Tabella 6.19). In particolare, in Lombardia si rilevano 90.265 immobili posseduti da extra-comunitari, pari allo 0,78% dello stock immobiliare della regione; in Veneto risultano 34.488 immobili, pari allo 0,59% e in Emilia Romagna 26.180 immobili pari allo 0,49%. Al contrario, il numero di immobili di proprietà di residenti extra-comunitari è inferiore al Sud (in Molise 143 immobili e in Basilicata 156 immobili, pari rispettivamente allo 0,03% e allo 0,02%).

Il numero dei contratti di acquisto di immobili da parte di cittadini extra-comunitari tende ad aumentare nel quinquennio considerato da 15.127 nel 2012 a 31.842 nel 2016 (Tabella 6.20).

Tabella 6.20 – Distribuzione per regione del numero del numero di immobili acquistati da cittadini extra-comunitari residenti in Italia nell'anno di riferimento e rendita catastale media degli immobili per acquisto tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Imm. acquistati	Rendita catastale media								
Piemonte	1.452	421	4.333	470	2.382	470	1.959	460	2.365	462
Valle d'Aosta	27	434	189	384	68	438	34	553	187	416
Lombardia	5.217	386	5.172	411	6.164	419	7.275	428	9.537	424
Trentino A.A.	n/d	n/d								
Veneto	2.077	455	4.009	458	3.068	547	4.764	495	6.807	510
Friuli V.G.	555	515	455	494	556	504	789	492	1.101	530
Liguria	344	502	496	539	578	545	1.033	530	745	588
Emilia Romagna	1.604	489	1.702	458	2.123	477	3.122	478	4.320	483
Toscana	970	525	968	541	1.291	559	1.687	536	2.192	553
Umbria	363	429	358	408	298	436	495	404	541	440
Marche	348	385	375	396	450	379	555	382	659	403
Lazio	1.029	630	939	686	973	663	1.108	705	1.700	665
Abruzzo	223	363	196	354	207	373	271	361	326	389
Molise	18	294	11	330	16	286	18	329	22	331
Campania	145	561	193	380	160	341	227	353	298	375
Puglia	245	386	263	395	426	305	308	374	364	403
Basilicata	31	262	21	252	19	259	18	260	26	205
Calabria	116	287	89	232	88	252	89	273	117	242
Sicilia	287	234	238	245	293	219	300	234	408	276
Sardegna	76	427	62	468	74	413	65	469	98	403
Non indicato	0	0	0	0	0	0	0	0	29	414
Totale	15.127	441	20.069	457	19.234	472	24.117	471	31.842	478

La distribuzione territoriale degli acquisti di immobili è coerente con la distribuzione territoriale precedentemente riportata: nel 2016, la maggior parte dei contratti si concentra nelle regioni del Nord, con punte molto elevate in Lombardia (9.537 acquisti), Veneto (6.807 acquisti) ed Emilia Romagna (4.320 acquisti). Nel 2016, in Molise e Basilicata si rilevano in totale solo 48 compravendite da parte di extra-comunitari.

La rendita catastale media dell'immobile acquistato aumenta di anno in anno e varia da un minimo di 441 euro a un massimo di 478 euro. Le regioni in cui tale valore è più alto sono il Lazio (664,9 euro), la Liguria (587,58 euro) e la Toscana (552,83 euro). In Basilicata e Calabria, invece, si rilevano le rendite catastali medie relativamente più basse e pari rispettivamente a 205,02 euro e 241,8 euro. Con riferimento alla nazionalità degli stranieri proprietari di immobili, la Tabella 6.21 e la Tabella 6.22 mostrano che i soggetti provenienti da Albania e Cina tendono ad acquistare il maggior numero di immobili. Nel 2016, i cittadini albanesi proprietari di almeno un immobile sono 46.052 (0,18% del totale dei contribuenti proprietari) e possiedono 47.420 immobili (0,07% del totale degli immobili in Italia); i cittadini cinesi proprietari sono 22.238 (0,09% del totale dei contribuenti proprietari) e possiedono 22.635 immobili (0,03% del totale degli immobili in Italia). I cittadini provenienti da Bangladesh e Pakistan presentano una minore propensione all'acquisto di immobili: nel 2016, tra i primi vi sono solo 4.250 proprietari (0,02% del totale dei contribuenti proprietari) che possiedono 4.168 immobili (0,01% del totale degli immobili in Italia); tra i secondi, risultano 4.835 proprietari (0,02% del totale dei contribuenti proprietari) che possiedono 4.967 immobili (0,01% del totale degli immobili in Italia). Per i soli soggetti provenienti dal Bangladesh, il numero di proprietari è superiore al numero di immobili per gli anni dal 2013 al 2016.

Gli stranieri residenti provenienti dalla Cina possiedono immobili con la rendita catastale media più alta (628,36 euro). Al contrario, i cittadini provenienti dal Marocco possiedono un numero di immobili relativamente elevato, ma con una rendita catastale media relativamente bassa (310,18 euro). I cittadini albanesi sono i soggetti che negli anni recenti sono stati caratterizzati da un consistente aumento dei flussi di acquisto sul mercato

immobiliare: nei cinque anni considerati, l'acquisto di immobili passa da 4.013 transazioni nel 2012 a 8.917 transazioni nel 2015. Anche la rendita catastale media per acquisto aumenta, passando da circa 409 euro a 448 euro. I cittadini del Pakistan invece presentano un basso numero di acquisti ogni anno e una bassa rendita catastale medio degli immobili acquistati.

Tabella 6.21 – Distribuzione per paese di origine del numero di proprietari, del numero degli immobili, del numero degli acquisti e della rendita catastale media degli immobili per proprietario e per contratto di acquisto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

NUMERO DI PROPRIETARI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	49.347	8.153	19.698	9.073	12.939	27.557	10.576	7.449	13.437	8.762	94.190	261.181
2013	45.392	6.614	20.095	9.193	10.908	22.225	11.407	6.312	13.068	9.483	85.863	240.560
2014	39.496	5.720	19.830	8.516	10.371	17.774	12.506	5.770	11.288	10.022	68.216	209.509
2015	44.682	5.767	20.794	8.589	10.794	17.906	14.723	5.922	11.819	11.590	70.309	222.895
2016	46.052	4.250	22.238	9.011	9.142	16.482	16.254	4.835	11.241	13.597	78.355	231.457
NUMERO DI IMMOBILI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	50.869	8.154	20.198	9.173	13.365	28.641	10.784	7.658	13.618	8.961	97.460	268.881
2013	46.743	6.598	20.539	9.307	11.249	23.112	11.638	6.484	13.251	9.740	88.950	247.611
2014	40.605	5.685	20.165	8.581	10.665	18.422	12.751	5.904	11.397	10.228	70.116	214.519
2015	45.955	5.694	21.136	8.661	11.116	18.561	15.006	6.057	11.958	11.844	72.273	228.261
2016	47.420	4.168	22.635	9.116	9.422	17.175	16.536	4.967	11.366	13.929	81.105	237.839
NUMERO DI ACQUISTI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	4.013	173	947	270	649	1.094	1.342	287	683	1.150	4.519	15.127
2013	4.691	350	1.494	464	739	1.673	1.951	325	1.161	1.210	6.011	20.069
2014	4.899	322	1.440	378	630	1.082	2.248	323	901	1.519	5.492	19.234
2015	6.893	317	1.739	375	784	1.293	3.231	440	881	2.064	6.100	24.117
2016	8.917	729	2.386	601	926	1.547	4.243	522	1.109	2.747	8.115	31.842
RENDITA CATASTALE MEDIA PER PROPRIETARIO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	404	432	614	407	368	313	439	352	433	407	422	418
2013	404	436	618	406	371	310	442	349	432	409	422	421
2014	404	439	613	403	370	304	445	348	429	411	411	419
2015	411	446	617	406	372	306	452	350	434	419	417	425
2016	417	449	628	416	378	310	462	355	436	426	440	440
RENDITA CATASTALE MEDIA PER ACQUISTO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	409	427	583	450	381	300	444	352	456	442	486	441
2013	436	422	579	463	381	325	484	372	487	420	488	457
2014	434	541	651	512	407	326	489	369	484	443	493	472
2015	445	536	645	490	403	332	485	377	488	462	483	471
2016	448	487	672	507	394	336	490	357	482	455	497	478

Tabella 6.22 – Distribuzione per paese di origine del numero di proprietari, del numero degli immobili, del numero degli acquisti e del valore catastale medio degli immobili per proprietario e per contratto di acquisto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	% proprietari	% totale immobili								
Albania	0,19%	0,08%	0,18%	0,07%	0,15%	0,06%	0,17%	0,07%	0,18%	0,07%
Bangladesh	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%
Cina	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,09%	0,03%
Filippine	0,04%	0,01%	0,04%	0,01%	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%
India	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,01%
Marocco	0,11%	0,04%	0,09%	0,03%	0,07%	0,03%	0,07%	0,03%	0,06%	0,03%
Moldavia	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,06%	0,02%	0,06%	0,02%
Pakistan	0,03%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%
Perù	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%
Ucraina	0,03%	0,01%	0,04%	0,01%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%
Altro	0,37%	0,15%	0,33%	0,13%	0,27%	0,10%	0,27%	0,11%	0,30%	0,12%
Totale	1,01%	0,41%	0,93%	0,37%	0,81%	0,32%	0,87%	0,34%	0,90%	0,35%

6.4. ANALISI DESCRITTIVA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA

Tra il 2012 e il 2016, il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari ha registrato un incremento pari a quasi il 45%, passando da 522.754 a 755.321 contratti di locazione. Anche il valore medio del contratto è aumentato da 4.604 euro a 4.980 euro (Tabella 6.23).

Tabella 6.23 – Distribuzione per regione del numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia e il valore medio annuo del contratto tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Numero locazioni	Valore medio								
Piemonte	46.362	3.618	52.684	3.652	55.972	3.635	60.308	3.620	60.680	3.739
Valle d'Aosta	1.362	3.856	1.446	3.857	1.366	3.883	1.409	3.918	1.356	4.057
Lombardia	128.959	4.665	148.555	4.721	160.529	4.738	172.339	4.722	176.969	4.901
Trentino A.A.	12.973	4.967	13.575	5.106	13.821	5.223	14.843	5.360	15.952	5.411
Veneto	59.774	4.518	65.531	4.529	67.150	4.544	70.899	4.556	71.474	4.783
Friuli V.G.	11.565	3.822	12.120	4.037	12.609	4.101	13.702	4.079	14.651	4.323
Liguria	17.596	4.623	21.100	4.653	23.802	4.632	26.148	4.599	27.876	4.622
Emilia Romagna	73.504	4.309	84.791	4.330	89.373	4.315	94.443	4.299	95.663	4.418
Toscana	46.959	6.079	55.992	6.080	60.060	6.081	64.666	5.980	67.573	6.775
Umbria	11.116	3.765	12.123	3.751	12.714	3.642	13.536	3.535	13.465	3.621
Marche	18.002	3.940	19.687	3.946	20.177	3.905	21.146	3.850	21.260	4.012
Lazio	36.704	6.647	47.132	6.687	53.328	6.611	60.496	6.435	69.008	6.384
Abruzzo	7.692	3.813	9.018	3.811	9.661	3.748	10.442	3.707	11.098	5.106
Molise	708	3.086	783	3.090	813	3.135	911	3.104	964	3.291
Campania	17.794	3.524	21.989	3.647	26.378	3.640	30.483	3.729	32.634	4.628
Puglia	10.072	3.769	12.598	3.821	14.258	3.779	15.706	3.693	17.392	4.711
Basilicata	1.064	3.176	1.126	3.195	1.208	3.182	1.325	3.334	1.543	3.636
Calabria	4.261	3.363	5.168	3.375	5.895	3.373	6.493	3.305	7.034	3.563
Sicilia	12.880	3.567	15.949	3.558	18.627	3.500	20.761	3.361	22.388	4.215
Sardegna	3.407	5.034	4.103	5.060	4.319	4.983	4.751	4.743	5.107	6.709
Non indicato	0	0	0	0	0	0	657	3.401	21.234	6.321
Totale	522.754	4.604	605.470	4.661	652.060	4.657	705.464	4.623	755.321	4.980

Le regioni con maggiore afflusso di stranieri extra-comunitari presentano anche il maggior numero dei contratti di locazione: nel 2016, in Lombardia risultano in essere 176.969 contratti, pari al 49% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 15% del totale dei locatari lombardi; vi è poi l'Emilia Romagna in cui sono stati registrati 95.663 contratti di locazione, pari al 54,5% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 16% del totale dei locatari della regione; infine, il Veneto presenta 71.474 contratti, pari al 48% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 13,8% del totale dei locatari veneti (Tabella 6.24).

Tabella 6.24 – Distribuzione per regione dei rapporti tra il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia rispetto al totale dei contribuenti non comunitari e rispetto al numero totale di locatari in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	% su contribuenti	% su locatari								
Piemonte	48,1%	9,0%	56,8%	8,9%	63,6%	8,7%	64,8%	10,3%	66,7%	9,8%
Valle d'Aosta	47,6%	6,7%	56,4%	6,3%	59,3%	5,5%	59,0%	6,2%	57,7%	5,8%
Lombardia	36,1%	13,8%	42,1%	13,9%	46,8%	13,7%	47,3%	15,4%	49,1%	15,0%
Trentino A.A.	42,3%	11,6%	45,8%	10,8%	49,5%	10,0%	49,8%	11,6%	54,4%	11,9%
Veneto	36,9%	13,6%	41,2%	13,2%	45,5%	12,4%	45,9%	14,3%	48,2%	13,8%
Friuli V.G.	35,1%	10,7%	40,8%	9,9%	48,7%	9,4%	50,4%	11,0%	52,2%	11,3%
Liguria	42,1%	9,5%	51,6%	9,9%	60,0%	10,0%	63,1%	11,4%	64,4%	11,7%
Emilia Romagna	40,2%	13,9%	47,3%	14,2%	52,8%	13,7%	53,4%	16,5%	54,5%	15,9%
Toscana	39,8%	12,8%	46,3%	13,5%	50,9%	13,0%	51,6%	14,8%	54,1%	14,8%
Umbria	47,4%	13,8%	54,0%	13,6%	62,1%	13,3%	63,4%	16,0%	64,1%	15,0%
Marche	39,8%	13,3%	46,3%	13,0%	51,7%	12,2%	52,3%	18,6%	54,1%	17,8%
Lazio	36,1%	8,1%	43,6%	8,8%	49,5%	8,9%	51,2%	10,5%	54,6%	11,4%
Abruzzo	37,2%	7,7%	44,2%	8,0%	50,4%	7,9%	52,5%	9,6%	55,4%	9,7%
Molise	42,9%	3,7%	49,5%	3,7%	51,3%	3,3%	52,3%	4,7%	49,7%	4,8%
Campania	42,3%	5,4%	49,6%	5,5%	52,1%	5,7%	55,4%	6,9%	57,5%	7,0%
Puglia	42,4%	4,8%	51,7%	5,0%	58,7%	5,0%	59,5%	5,9%	60,0%	6,3%
Basilicata	31,1%	4,3%	32,0%	4,1%	34,8%	3,9%	34,4%	5,2%	37,5%	5,6%
Calabria	34,2%	5,6%	40,3%	5,9%	44,2%	5,9%	44,8%	7,4%	45,5%	7,6%
Sicilia	48,4%	5,4%	56,6%	5,6%	62,1%	5,8%	63,1%	7,0%	65,5%	7,1%
Sardegna	46,5%	3,9%	56,7%	4,1%	61,7%	3,9%	60,4%	5,2%	61,2%	5,2%
Totale	39,2%	7,3%	45,8%	8,3%	51,0%	8,8%	52,0%	11,9%	55,5%	12,1%

Di converso, nel 2016, una minore partecipazione dei cittadini stranieri al mercato delle locazioni immobiliari si registra in:

- Molise con 964 contratti, pari al 49% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5% del totale dei locatari;
- Valle d'Aosta con 1.365 contratti, pari al 58% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5,8% del totale dei locatari della regione;
- Basilicata con 1.543 contratti, pari al 37,5% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5,6% del totale dei locatari.

I valori medi del contratto più alti si registrano in Toscana (6.775 euro), in Sardegna (6.709 euro) e nel Lazio (6.384 euro); mentre i più bassi si osservano in Molise (3.291 euro) in Calabria (3.563 euro) e in Umbria (3.621 euro).

La Tabella 6.25 mostra l'evoluzione temporale e la distribuzione regionale dei contratti di locazione attivati tra il 2012 e il 2016. Il numero dei contratti accesi aumenta costantemente, passando da 189.964 nel 2012 a 197.478 nel 2016. Nel 2016, le regioni dove sono stati registrati più contratti di locazione sono Lombardia, Lazio ed Emilia Romagna rispettivamente con 44.199, 22.773 e 22.371 contratti. Molise, Valle d'Aosta e Basilicata sono le regioni con un minor numero di contratti registrati nel 2016 (rispettivamente 316, 402 e 520 contratti).

Tabella 6.25 – Distribuzione per regione del numero del numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia attivati nell'anno di riferimento tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Piemonte	15.979	16.514	16.849	17.645	16.886
Valle d'Aosta	503	473	428	411	402
Lombardia	44.500	44.728	45.647	45.622	44.199
Trentino A.A.	3.984	3.684	3.577	4.065	3.980
Veneto	18.921	18.839	18.371	18.017	16.704
Friuli V.G.	4.274	3.723	3.883	4.009	3.833
Liguria	6.617	6.920	7.408	7.729	7.495
Emilia Romagna	24.401	24.754	24.600	24.226	22.371
Toscana	18.127	18.242	18.053	18.557	18.062
Umbria	4.298	4.128	4.238	4.489	4.078
Marche	6.657	6.393	6.095	6.174	5.965
Lazio	16.511	17.290	18.108	20.030	22.773
Abruzzo	3.526	3.510	3.595	3.587	3.828
Molise	322	262	266	317	316
Campania	7.740	7.499	8.603	9.715	9.501
Puglia	4.239	4.443	4.759	4.893	5.365
Basilicata	449	376	404	465	520
Calabria	1.805	1.848	1.957	2.081	2.278
Sicilia	5.535	5.778	6.374	6.846	7.167
Sardegna	1.576	1.618	1.499	1.712	1.625
Non indicato	0	0	0	0	130
Totale	189.964	191.022	194.714	200.590	197.478

Gli stranieri provenienti da Albania, Cina e Marocco sono i soggetti che hanno stipulato il maggior numero di contratti di locazione. Nel 2016, i cittadini albanesi erano una controparte di un contratto di locazione in 102.647 casi, di cui 23.403 stipulati nello stesso 2016. I cittadini cinesi hanno stipulato un numero elevato di contratti di locazione nel 2016 (96.223 di cui 26.314 accessi nello stesso anno) con valore medio relativamente elevato, pari a circa 9.807 euro annui. I cittadini marocchini hanno stipulato un numero di contratti di locazione relativamente elevato (94.187 di cui 25.089 accessi nel 2016), ma con un valore medio relativamente più basso, pari a circa 3.384 euro annui (Tabella 6.26).

Tabella 6.26 – Distribuzione per paese di origine del numero di contratti locazione, del numero di contratti di locazione attivati nell'anno e il valore medio annuo del contratto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

NUMERO DI CONTRATTI DI LOCAZIONI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	78.377	14.859	56.309	17.284	16.617	74.449	26.036	11.776	16.134	26.817	184.096	522.754
2013	90.542	18.839	70.502	22.739	19.847	82.026	29.370	14.172	19.406	31.258	206.769	605.470
2014	94.924	22.395	81.314	26.026	22.865	86.051	30.649	16.166	19.975	34.750	216.945	652.060
2015	100.581	26.004	89.647	28.555	26.457	92.619	30.809	18.193	20.680	37.161	234.758	705.464
2016	102.647	28.827	96.223	32.793	28.774	94.187	29.725	19.385	20.648	39.699	262.413	755.321
NUMERO DI CONTRATTI DI LOCAZIONI ATTIVATI NELL'ANNO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	26.060	6.295	23.225	6.399	6.433	25.046	8.614	4.848	5.694	9.543	67.807	189.964
2013	25.532	6.898	24.984	7.046	6.739	24.662	8.158	4.870	5.834	8.888	67.411	191.022
2014	25.219	7.694	26.764	7.338	7.432	24.878	7.711	5.316	5.180	9.698	67.484	194.714
2015	24.834	8.651	28.196	7.287	8.754	25.638	6.979	5.802	5.178	9.883	69.388	200.590
2016	23.403	9.402	26.314	7.120	9.135	25.089	6.037	6.066	4.618	9.177	71.117	197.478
VALORE MEDIO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	4.110	5.279	7.894	4.835	4.176	3.486	4.416	4.602	4.850	4.043	4.309	4.604
2013	4.125	5.373	7.945	4.788	4.143	3.504	4.398	4.617	4.808	4.065	4.323	4.661
2014	4.098	5.330	7.938	4.726	4.097	3.478	4.375	4.590	4.737	4.018	4.259	4.657
2015	4.066	5.305	7.962	4.602	4.034	3.404	4.343	4.518	4.635	3.986	4.205	4.623
2016	4.102	5.510	9.808	4.987	4.004	3.384	4.355	4.782	4.968	3.996	4.409	4.980

6.5. EFFETTI DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Generalmente i flussi migratori e l'andamento del mercato immobiliare sono fenomeni correlati, anche se il segno e la portata dell'effetto dell'immigrazione sui prezzi delle case e sui canoni di locazione è teoricamente ambiguo. Sebbene, l'afflusso di stranieri dovrebbe far aumentare la domanda di abitazioni con conseguente aumento dei prezzi delle case e degli affitti, tuttavia l'effetto finale dipende anche dal saldo migratorio e dalle trasformazioni socio-economiche delle aree interessate dai flussi migratori.²

BOX 6.1 RISULTATI EMPIRICI DELL'IMPATTO DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

Gli studi sull'impatto dell'immigrazione sui prezzi e sugli affitti delle case non giungono a conclusioni univoche. Sia a livello teorico che a livello empirico, tale legame è fortemente influenzato dal tipo di metodologia usata e dai dati utilizzati.

Sainz (2007), utilizzando un modello econometrico basato su variabili strumentali, stima un effetto positivo dell'immigrazione sui canoni di locazione e sui prezzi delle abitazioni: un aumento dell'1% di immigrati nella popolazione di un comune corrisponde a un aumento dell'1% del valore delle abitazioni. Analoghi risultati sono confermati in un recente lavoro di Mussa *et al.* (2017), che con un modello di econometria spaziale, stima effetti (diretti ed indiretti) positivi sui prezzi nel mercato americano, a livello di area metropolitana. A conclusioni opposte giungono Sainz and Watcher (2011) che rilevano una minor crescita dei prezzi delle case nelle aree metropolitane caratterizzate da maggiore afflusso di immigrati. In particolare, gli autori osservano alcuni cambiamenti nel tessuto socioeconomico di determinate aree, riconducibili a una maggiore mobilità della popolazione nativa e a una trasformazione dei servizi locali. Inoltre due studi basati su dati censuari (Akbari e Aydede, 2009 e Stillman e Marè, 2008), indagando gli effetti di lungo periodo dell'immigrazione, rilevano effetti negativi di lieve entità sul mercato immobiliare.

Gonzalez e Ortega (2013) osservano per la Spagna nell'arco temporale dal 2000 al 2010 oscillazioni molto significative sia nella consistenza dei flussi migratori sia negli andamenti del mercato immobiliare. Gli autori stimano un aumento medio dell'1,5% della popolazione in età lavorativa, a seguito dei flussi migratori, e un aumento annuale dei prezzi delle abitazioni di circa il 2%.

Effetti negativi dei flussi migratori sui prezzi delle case sono stimati in Inghilterra (Sà, 2015): un aumento dei migranti dell'1% provoca una riduzione del prezzo delle case dell'1,6% ed effetti di spiazzamento associati a una riduzione della popolazione nativa dello 0,8%. Le determinanti potrebbero dipendere dal livello di istruzione dei migranti, poiché l'effetto spiazzamento è maggiore nelle aree in cui la quota di migranti con un livello di istruzione bassa è più elevata.

Degen e Fischer (2009) esaminano l'andamento dei prezzi delle case e i flussi migratori, in Svizzera, dal 2001 al 2006, rilevando una correlazione positiva tra immigrazione e prezzi delle abitazioni, in un contesto caratterizzato da bassa inflazione, regolamentazione degli affitti su scala nazionale e flussi migratori modesti. In particolare, un afflusso di stranieri pari all'1% della popolazione di un'area è correlato a un aumento dei prezzi per le abitazioni unifamiliari di circa il 2,7%.

Per ciò che concerne il mercato immobiliare italiano, Kalantaryan (2013) analizza l'impatto dell'immigrazione sulla dinamica dei prezzi delle abitazioni nelle province italiane, nell'arco temporale dal 1996 al 2007. Utilizzando il numero di permessi di soggiorno e i valori delle abitazioni desunte dall'indagine sul reddito delle famiglie in Italia (SHIW), l'autrice rileva che un aumento della popolazione straniera determina un aumento dei prezzi medi delle abitazioni; tuttavia, la relazione tra stranieri residenti e prezzi delle case è crescente a tassi decrescenti. In un recente lavoro empirico, Accetturo *et al.* (2014) studiano l'impatto dell'immigrazione sul mercato residenziale, analizzando i dati dei quartieri di 20 grandi città italiane. I risultati evidenziano che l'immigrazione genera un aumento dei prezzi medi delle abitazioni a livello aggregato (città) anche se nei quartieri con maggiore concentrazione di immigrati si osserva un rallentamento della crescita dei prezzi. Il risultato rifletterebbe lo spostamento della popolazione nativa dalle aree interessate da concentrazione di immigrati verso altre aree della città. Infine, De Blasio e D'Ignazio (2010) analizzando gli effetti dell'immigrazione sulla produttività, evidenziano nel periodo 2002-2007 un effetto positivo dei flussi migratori sui canoni di locazione e sui prezzi delle case.

Di seguito sono descritti i risultati della stima degli effetti dell'immigrazione sul mercato immobiliare italiano. I risultati devono essere interpretati con cautela per due motivi: la carenza di informazioni esaustive sulle caratteristiche demografiche degli immigrati determina l'omissione di variabili importanti, come il titolo di studio, e un ulteriore limite all'analisi è costituito dal breve orizzonte temporale considerato (2012-2016).

6.5.1 IL DATASET

La Tabella 6.27 contiene le statistiche descrittive delle variabili utilizzate nella stima econometrica, che assume a riferimento i dati dal 2012 al 2016, a livello comunale, escludendo i Comuni che appartengono al Trentino Alto Adige e i Comuni che, nel periodo analizzato, sono stati interessati da fusioni. Per ogni comune sono considerati i valori massimi, minimi e medi del canone di locazione annuo e del valore stimato di mercato (VSM) delle abitazioni (fonte: Agenzia delle Entrate). Tutti i valori sono espressi come valore medio al metro quadro in euro, per zone OMI, aggregate e ridotte a due: la zona OMI centrale e semicentrale e la zona OMI periferica, suburbana, e extraurbana.³ La prima sarà indicata brevemente come “zona centrale” e la seconda come “zona periferica”. L'analisi si focalizza inoltre soltanto sulle *abitazioni* (con esclusione di quelle di lusso) in stato di conservazione *normale*. Tutti i valori (minimi, massimi e medi, per zona) sono considerati rispetto alle differenze temporali, ovvero sono prese a riferimento le differenze tra i valori assunti al tempo t rispetto a quelle registrati a tempo $t-1$ (indicate con Δ nella Tabella 6.27). Nel periodo considerato si è registrata una flessione dei valori medi (Tabella 6.27), rispetto ai Comuni e alla dimensione temporale, di tutte le differenze dei Valori Stimati di Mercato (VSM), sia per le aree centrali, sia per quelle periferiche; ad esempio, a fronte di una flessione del VSM medio pari a 14 euro a metro quadro nelle aree centrali, si registra in periferia un calo pari a 10 euro a metro quadro. Le flessioni registrate negli affitti sono invece contenute nell'ordine di poche centesimi di euro. Tra le variabili esplicative, la principale variabile di interesse è rappresentata dal numero di stranieri residenti, comunitari ed extra-comunitari, nell'arco temporale 2012-2016 (fonte: ISTAT). Il valore medio del numero di residenti stranieri, rispetto ai Comuni e al periodo considerato, è pari a 606 residenti stranieri per comune, con un massimo di circa 365 mila residenti stranieri localizzati nel comune di Roma. Le altre variabili di controllo (fonte: ISTAT), riportate nella Tabella 6.27, sono: l'area litoranea o montana, la classe comunale, la superficie comunale, il tasso di disoccupazione provinciale e i posti letto comunali. Inoltre, la variabile *Nativi* è stata costruita sottraendo alla popolazione residente nel comune (fonte: ISTAT), per ogni anno, gli stranieri residenti, in modo da isolare la popolazione locale. Tra le variabili di controllo è stato incluso il numero di omicidi volontari a livello provinciale denunciati dalle forze di polizia all'autorità giudiziaria (valori per 100.000 abitanti) e il numero di sportelli bancari per comune (fonte: Banca d'Italia).

Tabella 6.27 – Statistiche descrittive

Variabile	N. Oss.	Media	Dev. Std.	Min	Max
VSM min al mq centro	35.681	482	269	40	6.785
VSM max al mq centro	35.681	1.651	1.231	282	22.657
VSM medio al mq centro	35.681	987	582	210	11.357
Δ VSM min centro	28.501	-7	54	-1.560	1.675
Δ VSM max centro	28.501	-29	181	-8.280	5.615
Δ VSM medio centro	28.501	-14	79	-1.676	2.378
VSM min al mq periferia	33.677	432	233	48	3.316
VSM max al mq periferia	33.677	1.508	1.022	182	19.338
VSM medio al mq periferia	33.677	874	445	130	9.631
Δ VSM min periferia	26.527	-4	58	-1.075	1.800
Δ VSM max periferia	26.527	-14	199	-3.890	7.874
Δ VSM medio periferia	26.527	-10	83	-1.397	2.052
VSM min centro affitti	27.426	3	1,67	0,6	33,25
VSM max centro affitti	27.426	5	2,655	0,8	46,5
VSM medio centro affitti	27.426	4	2,077	0,7	38,45
Δ VSM min centro affitti	16.784	-0,047	0	-6	6
Δ VSM max centro affitti	16.784	-0,087	1	-11	14
Δ VSM medio centro affitti	16.784	-0,065	0	-8	7
VSM min periferia affitti	21.994	3	1,394	0,4	29
VSM max periferia affitti	21.994	4	2,386	0,5	43
VSM medio periferia affitti	21.994	3	1,745	0,5	36
Δ VSM min periferia affitti	14.964	-0,02	0,502	-10,733	23
Δ VSM max periferia affitti	14.964	-0,045	0,842	-14,467	36
Δ VSM medio periferia affitti	14.964	-0,034	0,501	-9,217	15
Stranieri residenti	37.355	606,304	5.103,43	1	365.133
Var stranieri pc	29.884	0,002	0,008	-0,092	0,189
Nativi	37.355	7.120,51	38.304	30	2.509.606
Var nativi	29.884	-0,003	0,0147	-0,195	0,236
Ammontare reddito compl. (mln euro)	37.355	104,574	763,58	0,421	51.509
Var ln ammontare reddito compl.	29.884	0,011	0,029	-0,753	0,592
Omicidi	37.355	0,048	0,113	0	0,9
Disocc. Prov.	37.355	11,534	5,429	3,715	31,456
Var. posti letto procapite	29.884	0	0,063	-4,484	4,512
Superficie km2	37.355	37,192	50,08	0,121	1.287
Sportelli bancari	36.010	4,003	24,927	0	1556
Δ sportelli bancari	28.806	-0,125	1,065	-71	3
Area litoranea o montana					
Collina o montagna litoranea	36.010	0,112	0,316	0	1
Collina o montagna interna	36.010	0,609	0,488	0	1
Classe Comunale					
Polo di attrazione	37.355	0,041	0,199	0	1
Areadi cintura / intermedia	37.355	0,745	0,436	0	1
Area periferica ed ultra	37.355	0,214	0,41	0	1
Anno	37.355	2014	1,414	2012	2016
Prov.	37.355	42,787	30,953	1	103

Le Figure 6.5 e 6.6 mostrano l'andamento dei valori medi dei VSM, dei canoni di locazione e la percentuale di residenti stranieri sulla popolazione residente per il periodo dal 2012 al 2016. A fronte di una diminuzione dei valori delle abitazioni e degli affitti, per ogni area considerata, si è registrato un corrispondente aumento della percentuale di stranieri residenti. Sebbene la popolazione straniera appare correlata negativamente con i VSM medi delle abitazioni (-0,8726 e -0,8428 rispettivamente per il centro e per la periferia), il nesso causale tra i due fenomeni va ulteriormente indagato.

Nelle Figure 6.7 e 6.8 si riportano le variazioni tra gli anni 2015 e 2016 dei VSM e dei canoni di locazione medi al metro quadro per le zone centrali e le zone periferiche, da cui si evince una sostanziale eterogeneità geografica delle variazioni positive e negative.

Figura 6.5 – VSM medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016

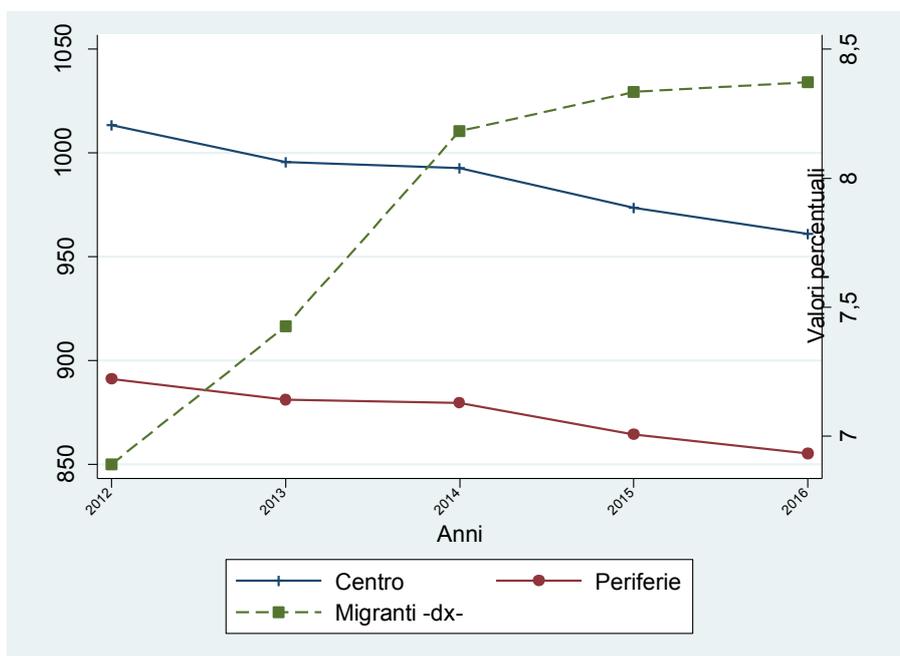


Figura 6.6 – Canoni di locazione medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016

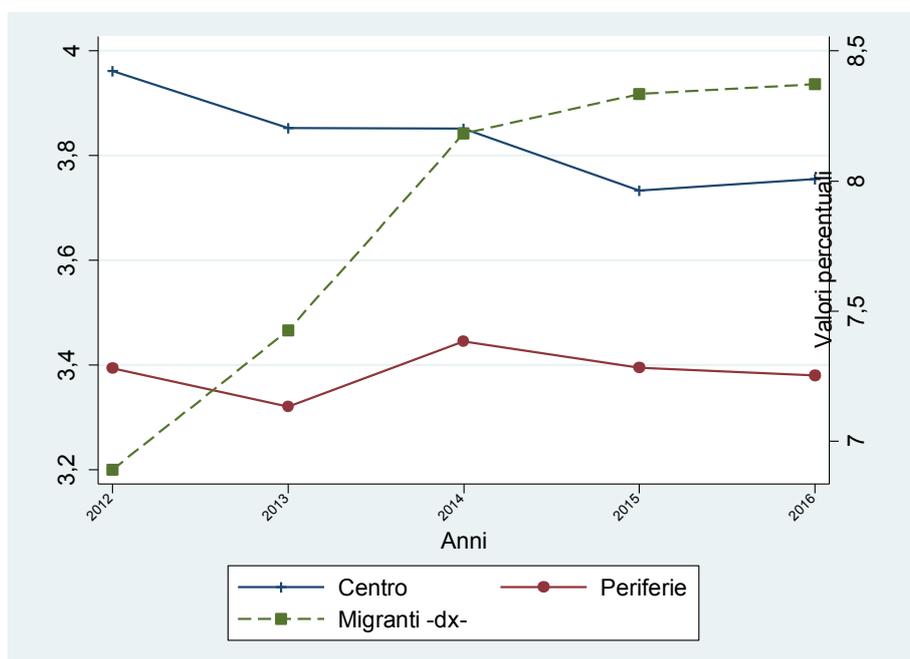


Figura 6.7 – Variazione 2015 2016 dei VSM medi al metri quadro per le zone centrali (Panel A) e periferiche (Panel B)

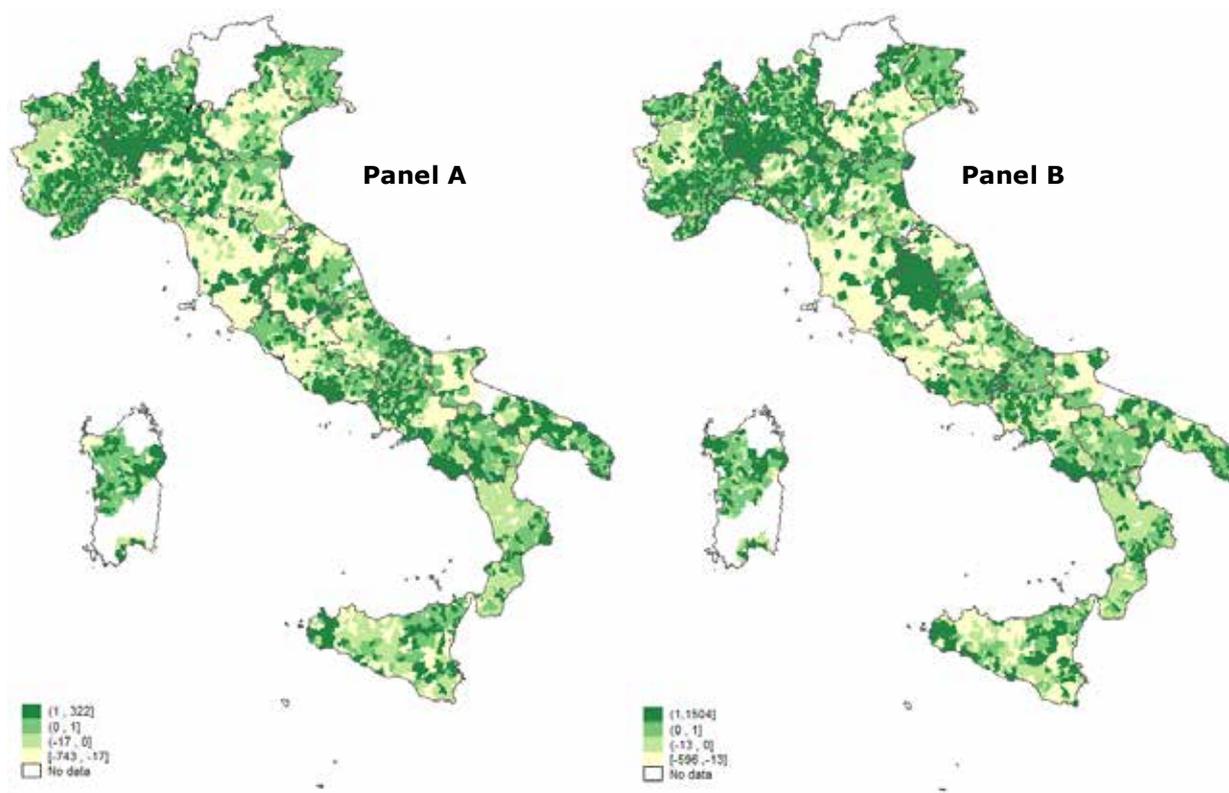
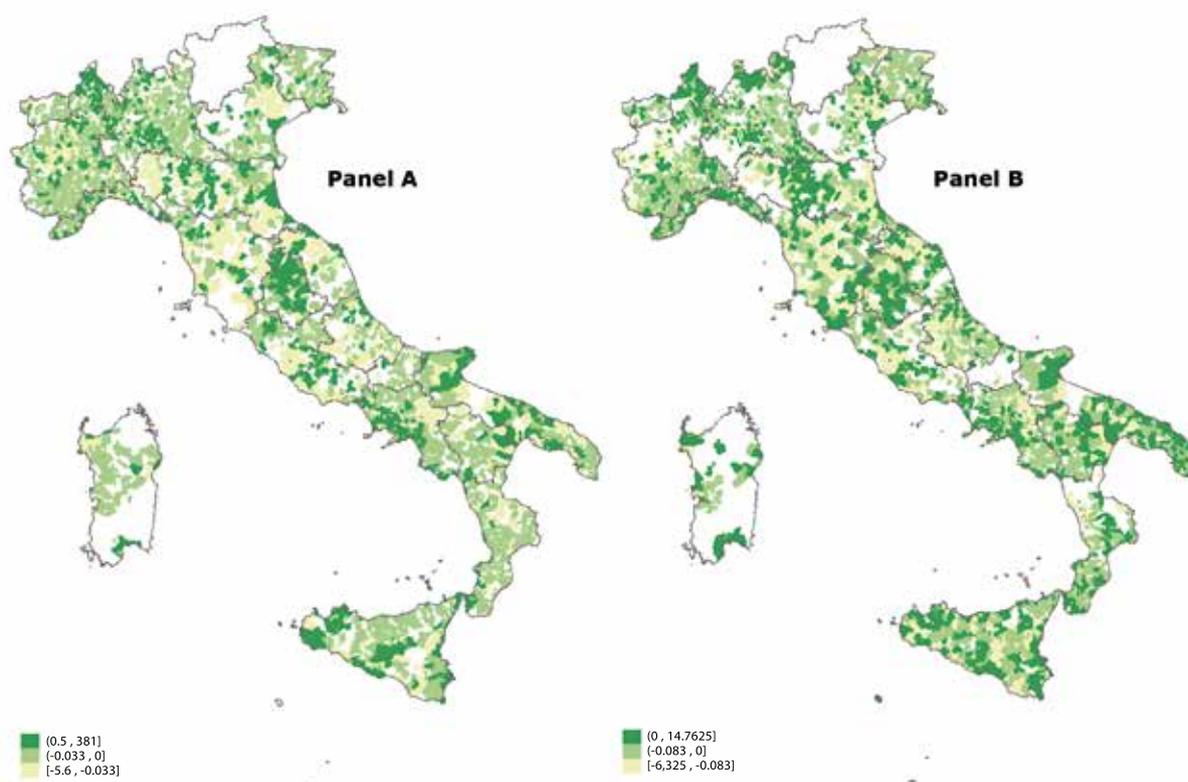


Figura 6.8 – Variazione 2015 2016 dei canoni di locazione medi al metro quadro per le zone centrali (Panel A) e periferiche (Panel B)



6.5.2 IL MODELLO DI STIMA DELL'IMPATTO DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

L'impatto dell'immigrazione sui prezzi delle abitazioni e sugli affitti è stato analizzato mediante una serie di regressioni (per i dettagli si veda il Box 6.2) dove la variabile dipendente, che descrive l'andamento del mercato immobiliare, è costituita alternativamente dal valore minimo, massimo e medio o del Valore Stimato di Mercato o del canone di locazione. Tali valori sono stati, inoltre, ulteriormente disaggregati considerando due aree per ciascun comune: la zona centrale e la zona periferica. Ciò ha implicato la stima di 12 regressioni che differiscono tra di loro solo per la diversa variabile dipendente considerata.

BOX 6.2 IL MODELLO ECONOMETRICO

Il modello econometrico utilizzato per stimare la relazione tra l'afflusso di stranieri e l'andamento del mercato immobiliare è il seguente:

$$\Delta \ln(P_{it}) = \beta \cdot \frac{\Delta imm_{it}}{pop_{i,t-1}} + \gamma X_{it} + \varphi_t + \rho_i + \varepsilon_{it}$$

dove: la variabile dipendente, $\Delta \ln(P_{it})$, rappresenta la variazione annuale⁴ (tra la data $t-1$ e t) del logaritmo, o del Valore Stimato di Mercato in euro al metro quadrato, o del canone di locazione, in euro al metro quadrato, delle abitazioni del comune; la principale variabile esplicativa, $\Delta imm_{it}/pop_{i,t-1}$, è data dalla variazione della popolazione di origine straniera nel comune in un determinato anno, rispetto alla popolazione totale del comune nell'anno precedente; la matrice X_{it} è composta da un serie di variabili di controllo che rappresentano le condizioni socio-economiche del comune "i" al tempo "t"; il vettore φ_t rappresenta le *dummy* annuali, mentre ρ_i è un vettore di *dummy* per le province; e, infine, ε_{it} rappresenta la componente stocastica.

La variabile dipendente è influenzata da una serie di variabili esplicative, tra cui la variabile di interesse è rappresentata da un indicatore del flusso di stranieri nel comune. Questo indicatore è stato costruito come variazione della popolazione di origine straniera nel comune in un determinato anno rispetto alla popolazione totale nell'anno precedente. Altre variabili di controllo sono quelle che descrivono le caratteristiche economiche (tasso di disoccupazione, reddito medio, numero di sportelli bancari, numero posti letto in esercizi alberghieri), le caratteristiche socio demografiche (popolazione nativa residente, numero di omicidi commessi) e le caratteristiche geografiche e urbane (area litoranea o montana, grado di urbanizzazione, la superficie) del comune considerato.

Definito il modello di regressione, il coefficiente della variabile di interesse, riflette l'effetto dell'immigrazione sulla variazione del valore al metro quadro delle abitazioni e può essere interpretato come la variazione percentuale del valore delle case corrispondente a un afflusso annuale di immigrati pari all'1% della popolazione locale iniziale.

In particolare, ai fini di stabilire la relazione tra flussi migratori e prezzi di compravendita e di affitto delle abitazioni si segnala che:

- un coefficiente positivo indica che la presenza di residenti stranieri in un'area ha determinato un aumento del valore delle abitazioni (effetto reddito positivo e/o assenza dell'effetto spiazzamento);
- un coefficiente negativo segnala che la presenza di residenti stranieri in un'area ha determinato una riduzione del valore delle abitazioni (effetto reddito negativo e/o effetto spiazzamento);
- nel caso in cui il coefficiente risulti nullo, l'aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione straniera potrebbe non riflettersi sui prezzi o potrebbe essere pienamente compensata da una riduzione nella domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa (effetto spiazzamento).



6.5.3 I RISULTATI DELLA STIMA DELL'IMPATTO DEGLI STRANIERI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini dell'interpretazione dei risultati del modello di stima, e quindi dell'impatto dei flussi migratori sull'andamento del mercato delle compravendite e delle locazioni, occorre segnalare che il nesso causale tra la variabile dipendente (il Valore Stimato di Mercato o il canone di locazione) e la variabile esplicativa di interesse (il flusso di immigrati) non è univoco. Sulla base della letteratura, sia teorica sia empirica, risulta che la presenza di stranieri residenti abbia un impatto sul mercato immobiliare, ma risulta anche che le decisioni di stabilirsi in determinati Comuni da parte di soggetti stranieri siano influenzate dall'andamento dei prezzi delle abitazioni e delle locazioni. Infatti, gli immigrati possono decidere di insediarsi nelle aree economicamente più produttive e caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, e di conseguenza da un mercato immobiliare più dinamico, o in alternativa, possono decidere di stabilire la propria residenza in aree con prezzi di compravendita o di locazione più convenienti. Tali scelte comportamentali inducono delle distorsioni nelle stime, legate al fatto che a priori non è possibile stabilire la direzione e l'entità della relazione di causa/effetto tra flussi di immigrati e variazione dei valori immobiliari.

Si presentano nei paragrafi seguenti due modalità alternative di stima: la stima OLS (*Ordinary Least Squares*) e la stima IV (*Instrumental Variables*). Per i dettagli e le caratteristiche dei modelli utilizzati, si veda l'Appendice statistica.

6.5.3.1 Canoni di locazione

La Tabella 6.28 riporta le stime, OLS e IV, dei modelli in cui le variabili dipendenti sono rappresentate dai canoni di locazione massimi, minimi e medi delle zone centrali.

Tabella 6.28 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell’impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale dell’affitto delle abitazioni, valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone centrali

Canone di locazione:	Max		Min		Medio	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	0,0661 (0,0680)	1,868*** (0,614)	0,148** (0,0728)	1,198** (0,585)	0,109* (0,0621)	1,563*** (0,552)
Diff reddito complessivo (ln)	0,0153 (0,0213)	0,00580 (0,0222)	0,0178 (0,0184)	0,0124 (0,0188)	0,0174 (0,0183)	0,00988 (0,0190)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,000195 (0,000634)	-0,000491 (0,000640)	-0,00108* (0,000621)	-0,00125** (0,000621)	-0,000672 (0,000537)	-0,000911* (0,000541)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0278*** (0,00551)	-0,0273*** (0,00561)	-0,0184*** (0,00597)	-0,0181*** (0,00602)	-0,0248*** (0,00504)	-0,0244*** (0,00513)
Var n. posti letto pc	-0,00963 (0,00843)	-0,00897 (0,00922)	-0,00534 (0,00614)	-0,00494 (0,00642)	-0,00686 (0,00638)	-0,00631 (0,00699)
Diff sportelli	0,000328 (0,000739)	0,000700 (0,000730)	-0,0000262 (0,000485)	0,000187 (0,000513)	-0,000112 (0,000492)	0,000186 (0,000492)
Collina o montagna litoranea	-0,00632** (0,00301)	-0,00587* (0,00302)	0,000724 (0,00293)	0,000971 (0,00294)	-0,00305 (0,00250)	-0,00270 (0,00252)
Collina o montagna interna	-0,00293* (0,00174)	-0,00108 (0,00187)	-0,00193 (0,00187)	-0,000847 (0,00196)	-0,00250 (0,00153)	-0,00101 (0,00163)
Superficie (Km^2)	-0,0000287 (0,0000181)	-0,0000320* (0,0000183)	-0,0000360* (0,0000192)	-0,0000377** (0,0000192)	-0,0000292** (0,0000144)	-0,0000319** (0,0000144)
Polo di attrazione	-0,00571 (0,00415)	-0,00850** (0,00428)	-0,00259 (0,00391)	-0,00422 (0,00403)	-0,00508 (0,00318)	-0,00733** (0,00331)
Area periferica (ed ultra)	-0,00602*** (0,00186)	-0,00631*** (0,00189)	-0,00360** (0,00174)	-0,00377** (0,00175)	-0,00451*** (0,00161)	-0,00474*** (0,00162)
2014	0,00739*** (0,00207)	0,00859*** (0,00209)	0,0220*** (0,00198)	0,0227*** (0,00198)	0,0154*** (0,00175)	0,0164*** (0,00176)
2015	0,00293 (0,00190)	0,0107*** (0,00317)	0,00494*** (0,00184)	0,00944*** (0,00301)	0,00407** (0,00163)	0,0103*** (0,00280)
2016	0,0180*** (0,00152)	0,0263*** (0,00317)	0,0171*** (0,00151)	0,0220*** (0,00302)	0,0180*** (0,00129)	0,0247*** (0,00281)
Costante	-0,0418*** (0,00708)	-0,0463*** (0,00736)	-0,0342*** (0,00691)	-0,0369*** (0,00716)	-0,0381*** (0,00604)	-0,0418*** (0,00629)
Osservazioni	16784	16784	16784	16784	16784	16784

(Standard error robusti all’eteroschedasticità nelle parentesi; * p < 0.10, ** p < 0.05, *** p < 0.01)

I coefficienti delle stime OLS della variazione della popolazione straniera rispetto alla popolazione dell’anno precedente risultano positivi, sebbene di modesta entità, e risultano statisticamente non significativi solo nel modello in cui si assume come variabile dipendente il canone di locazione massimo. Tuttavia, questi risultati devono essere interpretati con cautela rispetto all’esistenza di effetti causali poiché la distribuzione della popolazione straniera sul territorio non è esogena, creando così delle distorsioni non trattate in modo appropriato dalle stime OLS.

Più affidabili sono le stime IV, che evidenziano coefficienti della variabile di interesse più alti e significativi: la dinamica dei canoni di locazione sembra essere sensibile alla variazione della popolazione straniera. I coefficienti della variabile di interesse, stimati con il metodo IV, oscillano da 1,868 per il modello in cui la variabile dipendente è rappresentata dai canoni di locazione massimi a 1,198 per il modello in cui la variabile dipendente assume la forma dei canoni di locazione minimi. In altre parole, l’aumento dell’1% di stranieri residenti rispetto alla popolazione residente dell’anno precedente ha un effetto positivo che varia tra 1,87% e l’1,2% sulla variazione dei canoni di locazione, espressi come valori al metro quadro. L’effetto positivo è stimato prendendo a riferimento un arco temporale caratterizzato dalla diminuzione dei canoni di affitto (vedi Tabella 6.27) i cui valori medi variano da -0,047 a -0,065 euro al metro quadro. Quindi, l’aumento di stranieri residenti sembrerebbe aver contribuito a contrastare la diminuzione dei canoni di locazione. Altre variabili esplicative, tra le quali l’aumento del tasso di disoccupazione, del tasso di omicidi, o della superficie comunale, hanno un effetto negativo sulla

variazione annuale dei canoni di locazione.

Nella Tabella 6.29 sono riportati i risultati di tre modelli, in cui la variabile dipendente è rappresentata, rispettivamente, dai valori dei canoni di locazione massimi, minimi e medi delle zone periferiche; anche in questo caso le stime OLS presentano coefficienti con valori molto più bassi rispetto ai valori dei coefficienti stimati con il metodo IV, segnalando una potenziale distorsione delle stime OLS. In base ai risultati della stima IV, un aumento dell'1% dei residenti stranieri genera un incremento dei canoni di locazione, calcolati in euro al metro quadro, che va dall'1,67% allo 0,989%. Nelle zone periferiche, quindi, l'impatto positivo dei residenti stranieri è più contenuto rispetto alle zone centrali. Va ricordato però che anche le variazioni medie, in relazione ai Comuni e al periodo considerato, riportate nella Tabella 6.27, sono di entità minore per le zone periferiche rispetto a quelle centrali; in questo caso i valori oscillano da -0,020 a -0,034 euro a metro quadro. Le altre variabili esplicative mostrano che un aumento della disoccupazione, degli omicidi e dei posti letto pro capite è correlato negativamente alla variazione annuale dei canoni di locazione.

Tabella 6.29 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale dell'affitto delle abitazioni, valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone periferiche, suburbane e extraurbane

Canone di locazione:	Max		Min		Medio	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	0,139** (0,0563)	1,671*** (0,448)	0,0748 (0,0498)	0,989*** (0,330)	0,0842 (0,0553)	1,423*** (0,379)
Diff reddito complessivo (ln)	0,0191 (0,0126)	0,0133 (0,0138)	-0,00593 (0,0117)	-0,0106 (0,0122)	-0,00129 (0,0131)	-0,00707 (0,0140)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0155*** (0,00388)	-0,0152*** (0,00402)	-0,00588 (0,00367)	-0,00545 (0,00367)	-0,00811** (0,00395)	-0,00763* (0,00400)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,00196*** (0,000399)	-0,00211*** (0,000411)	-0,00108*** (0,000370)	-0,00114*** (0,000373)	-0,00125*** (0,000408)	-0,00139*** (0,000415)
Var n. posti letto pc	-0,0141* (0,00745)	-0,0196** (0,00819)	0,000883 (0,00742)	-0,00189 (0,00684)	-0,0153 (0,00995)	-0,0196** (0,00947)
Diff sportelli	-0,0000700 (0,000392)	0,000288 (0,000385)	0,000143 (0,000307)	0,000289 (0,000282)	0,000274 (0,000257)	0,000491* (0,000278)
Collina o montagna litoranea	0,00221 (0,00187)	0,00367* (0,00194)	-0,00296* (0,00177)	-0,00208 (0,00180)	0,00156 (0,00194)	0,00295 (0,00199)
Collina o montagna interna	0,000188 (0,00128)	0,00219 (0,00142)	-0,00168 (0,00122)	-0,000578 (0,00129)	-0,00167 (0,00127)	0,0000374 (0,00137)
Superficie (Km^2)	-0,00000410 (0,00000963)	-0,00000719 (0,00000956)	-0,000000650 (0,00000935)	-0,00000294 (0,00000909)	-0,000000487 (0,00000939)	-0,00000309 (0,00000955)
Polo di attrazione	-0,000792 (0,00208)	-0,00281 (0,00217)	0,00150 (0,00199)	0,0000495 (0,00204)	0,00181 (0,00200)	-0,0000757 (0,00209)
Area periferica (ed ultra)	-0,00148 (0,00114)	-0,00210* (0,00120)	-0,000869 (0,00106)	-0,00118 (0,00108)	0,000107 (0,00117)	-0,000452 (0,00121)
2014	0,00970*** (0,00133)	0,0101*** (0,00136)	0,00630*** (0,00125)	0,00651*** (0,00126)	0,00853*** (0,00132)	0,00887*** (0,00134)
2015	0,00535*** (0,00131)	0,0116*** (0,00226)	0,00330*** (0,00124)	0,00697*** (0,00183)	0,00290** (0,00133)	0,00838*** (0,00205)
2016	0,0122*** (0,00113)	0,0195*** (0,00243)	0,00777*** (0,00103)	0,0121*** (0,00189)	0,0101*** (0,00116)	0,0165*** (0,00218)
Costante	-0,0231*** (0,00530)	-0,0287*** (0,00561)	-0,0233*** (0,00500)	-0,0268*** (0,00517)	-0,0245*** (0,00535)	-0,0292*** (0,00553)
Osservazioni	13468	13468	13468	13468	13468	13468

6.5.3.2 Valore stimato di mercato

Le stime OLS dell'impatto della popolazione straniera sui valori stimati di mercato delle abitazioni nelle zone centrali mostrano risultati statisticamente significativi solo nel modello che assume come variabile dipendente i VSM minimi. Al contrario, le stime IV determinano coefficienti positivi, ma non significativi con riferimento a questo modello (con variabile dipendente espressa come Valori Stimati di Mercato minimi). Dai modelli in cui la variabile dipendente è rappresentata dai VMS massimi e medi delle abitazioni situate nelle zone centrali, risulta che un aumento dell'1% della popolazione straniera, in rapporto alla popolazione dell'anno precedente, ha un effetto positivo sui valori stimati di mercato al metro quadro che varia dall'1,65% al 2,11%. Nel periodo considerato la variazione media oscilla tra -14 euro a metro quadro per i VSM medi e -29 euro a metro quadro per i valori massimi (Tabella 6.27). Anche in questo caso, quindi, un aumento della popolazione straniera ha attenuato la discesa dei prezzi delle abitazioni. Inoltre, il rallentamento della diminuzione dei VSM presumibilmente generato dalla presenza di cittadini extra-comunitari è maggiore di quello dei canoni di affitto, nelle aree centrali.

Tabella 6.30 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale del valore stimato di mercato delle abitazioni (VSM), valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone centrali

VSM:	Max		Min		Medio	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	0,0534 (0,0633)	1,648** (0,686)	0,145** (0,0672)	0,926 (0,689)	0,0448 (0,0493)	2,108*** (0,619)
Diff reddito complessivo (ln)	0,0405 (0,0249)	0,0283 (0,0236)	-0,00834 (0,0262)	-0,0125 (0,0256)	0,0367 (0,0229)	0,0269 (0,0220)
Disocc. Prov. (t-1)	0,00128* (0,000762)	0,000830 (0,000725)	0,000450 (0,000745)	0,000317 (0,000735)	0,00117 (0,000715)	0,000893 (0,000680)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0356*** (0,00554)	-0,0351*** (0,00546)	-0,0141** (0,00591)	-0,0144** (0,00588)	-0,0321*** (0,00499)	-0,0334*** (0,00494)
Var n. posti letto pc	0,00308 (0,00712)	0,00266 (0,00733)	-0,00487 (0,00653)	-0,00528 (0,00659)	-0,00307 (0,00548)	-0,00392 (0,00582)
Diff sportelli	0,000214 (0,000676)	0,000550 (0,000707)	0,000835* (0,000442)	0,00100** (0,000497)	0,000293 (0,000407)	0,000729 (0,000482)
Collina o montagna litoranea	-0,00147 (0,00355)	-0,000401 (0,00346)	0,00221 (0,00370)	0,00246 (0,00364)	-0,00171 (0,00334)	-0,00126 (0,00326)
Collina o montagna interna	0,000583 (0,00186)	0,00191 (0,00195)	-0,000582 (0,00189)	0,000166 (0,00199)	0,00126 (0,00163)	0,00331* (0,00172)
Superficie (Km^2)	-0,0000189 (0,0000140)	-0,0000223 (0,0000138)	-0,0000256 (0,0000158)	-0,0000273* (0,0000155)	-0,0000344*** (0,0000130)	-0,0000392*** (0,0000128)
Polo di attrazione	-0,00405 (0,00266)	-0,00645** (0,00293)	-0,00748** (0,00319)	-0,00876*** (0,00336)	-0,00819*** (0,00220)	-0,0116*** (0,00247)
Area periferica (ed ultra)	-0,00397* (0,00205)	-0,00391* (0,00206)	-0,00376* (0,00217)	-0,00390* (0,00217)	-0,00392** (0,00193)	-0,00439** (0,00195)
2014	-0,00680*** (0,00245)	-0,00531** (0,00227)	0,0127*** (0,00245)	0,0133*** (0,00231)	0,00696*** (0,00222)	0,00843*** (0,00205)
2015	-0,00653*** (0,00208)	0,000809 (0,00329)	-0,00739*** (0,00211)	-0,00397 (0,00348)	-0,00789*** (0,00195)	0,000954 (0,00299)
2016	0,00203 (0,00155)	0,00984*** (0,00332)	0,00157 (0,00154)	0,00528 (0,00342)	0,00208 (0,00145)	0,0118*** (0,00302)
Costante	-0,0689*** (0,00859)	-0,0705*** (0,00862)	-0,0534*** (0,00829)	-0,0551*** (0,00842)	-0,0638*** (0,00784)	-0,0692*** (0,00786)
Osservazioni	28501	28501	28501	28501	28501	28501

Nelle zone periferiche (Tabella 6.31), la stima OLS produce coefficienti positivi, ma molto contenuti, in tutti i modelli proposti (nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM minimi il coefficiente di interesse non è significativo). Le stime IV evidenziano che l'aumento della popolazione straniera non genera alcun effetto nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM minimi, ma determina un effetto positivo importante nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM massimi: un incremento dell'1% della popolazione straniera si riflette in un aumento dei prezzi del 2,37%. Un effetto positivo si determina anche nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM medi che aumentano dell'1,2%. La Tabella 6.27 evidenzia nel periodo esaminato una riduzione media del valore compresa tra i 10 e i 14 euro a metro quadro, segnalando che un aumento della popolazione straniera ha sostenuto in un periodo di discesa dei valori il mercato immobiliare la diminuzione dei VSM.

Tabella 6.31 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale del valore stimato di mercato delle abitazioni (VSM), valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone periferiche

VSM:	Max		Min		Medio	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	0,171** (0,0804)	2,375*** (0,829)	0,0436 (0,0846)	-0,678 (0,962)	0,105* (0,0614)	1,240* (0,722)
Diff reddito complessivo (ln)	0,0471 (0,0308)	0,0363 (0,0284)	0,0436 (0,0310)	0,0449 (0,0308)	0,0406 (0,0271)	0,0350 (0,0247)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0137* (0,00763)	-0,0141* (0,00742)	-0,0182** (0,00808)	-0,0168** (0,00802)	-0,0144** (0,00661)	-0,0146** (0,00646)
Disocc. Prov. (t-1)	0,00172** (0,000799)	0,00133* (0,000725)	-0,000389 (0,000790)	-0,000503 (0,000794)	0,00146** (0,000725)	0,00126** (0,000631)
Var n. posti letto pc	-0,0189* (0,0112)	-0,0226 (0,0143)	-0,00899 (0,0188)	-0,00575 (0,0192)	-0,0127 (0,00900)	-0,0146 (0,0124)
Diff sportelli	0,00110** (0,000542)	0,00156** (0,000772)	0,000877 (0,000783)	0,000749 (0,000786)	0,00126*** (0,000353)	0,00150** (0,000672)
Collina o montagna litoranea	0,0110*** (0,00407)	0,0119*** (0,00368)	0,00211 (0,00423)	0,00232 (0,00419)	0,00791** (0,00361)	0,00836*** (0,00320)
Collina o montagna interna	0,000310 (0,00252)	0,00220 (0,00255)	0,00295 (0,00255)	0,00221 (0,00267)	0,00112 (0,00226)	0,00209 (0,00222)
Superficie (Km ²)	0,0000267 (0,0000179)	0,0000218 (0,0000191)	-0,00000220 (0,0000219)	-7,57e-08 (0,0000220)	0,0000391** (0,0000162)	0,0000366** (0,0000166)
Polo di attrazione	-0,00443 (0,00295)	-0,00795* (0,00432)	-0,00342 (0,00355)	-0,00196 (0,00378)	-0,00672*** (0,00236)	-0,00853** (0,00376)
Area periferica (ed ultra)	-0,00324 (0,00261)	-0,00376* (0,00224)	-0,00200 (0,00267)	-0,00150 (0,00268)	-0,00429* (0,00231)	-0,00455** (0,00195)
2014	-0,00112 (0,00279)	0,000522 (0,00260)	0,0171*** (0,00312)	0,0162*** (0,00303)	0,00331 (0,00242)	0,00416* (0,00226)
2015	-0,0113*** (0,00235)	-0,00142 (0,00459)	-0,00557** (0,00240)	-0,00812* (0,00479)	-0,0112*** (0,00218)	-0,00606 (0,00399)
2016	-0,000799 (0,00205)	0,00989** (0,00468)	0,00309 (0,00202)	-0,0000120 (0,00480)	-0,000239 (0,00189)	0,00527 (0,00408)
Costante	-0,0749*** (0,00967)	-0,0804*** (0,00910)	-0,0646*** (0,00935)	-0,0602*** (0,00951)	-0,0768*** (0,00864)	-0,0796*** (0,00792)
Osservazioni	26527	26527	26527	26527	26527	26527

BOX 6.3 I LEGAMI TRA I FLUSSI DI IMMIGRATI E LE SCELTE DI MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE NATIVA

Una possibile spiegazione della relazione tra l'aumento di residenti stranieri e l'incremento del valore delle abitazioni è legato alla propensione alla mobilità della popolazione nativa locale. Un aumento della domanda e dei prezzi delle case è correlato all'assenza di flussi di mobilità dei cittadini residenti non stranieri (nativi) nel comune di riferimento, associato ad un aumento dei flussi migratori degli stranieri.

Dai risultati esposti nei paragrafi 6.5.3.1 e 6.5.3.2, si può dedurre che la mobilità tra Comuni dei cittadini italiani tra il 2012 e il 2016 non sia stata elevata. Nell'appendice statistica al capitolo (vedi A.3) si riporta una stima econometrica che analizza la mobilità della popolazione nativa in relazione ai flussi di immigrati. Tale analisi conferma che un aumento del flusso di residenti stranieri in un comune implica un lieve aumento della popolazione nativa. Questo risultato giustifica la relazione positiva tra l'aumento della popolazione straniera e l'aumento dei valori del mercato immobiliare.

Questa evidenza è in linea con i risultati di Mocetti e Porello (2010) che analizzano i legami tra flussi di immigrati e scelte di mobilità della popolazione nativa concludendo che, a livello regionale e di sistema locale del lavoro, un aumento degli stranieri residenti ha un impatto modesto o nullo sulle scelte di mobilità dei cittadini nativi con bassa istruzione e un effetto positivo sulla popolazione nativa con alti livelli di istruzione e sulla popolazione più giovane. Anche Accetturo *et al.* (2014) evidenziano come l'aumento della popolazione straniera non generi un corrispondente aumento della mobilità della popolazione nativa al di fuori del comune di residenza.

6.6 CONCLUSIONI

Questo capitolo ha analizzato la relazione tra flussi migratori e mercato immobiliare, segnalando in particolare che:

- 1) il numero di stranieri, dopo un incremento esponenziale tra il 1981 e il 2014, ha subito un rallentamento nel biennio 2015-2016;
- 2) la distribuzione territoriale dei cittadini non italiani e, in particolare quella dei cittadini extra-comunitari, che rappresentano circa il 70% degli stranieri residenti, evidenzia una netta predominanza degli stranieri nel Nord del Paese;
- 3) le nazionalità più rappresentate sono, tra le comunitarie, quella romena, e, tra quelle extra-comunitarie, l'albanese, la marocchina e la cinese;
- 4) nel 2016, gli stranieri extra-comunitari che hanno presentato la dichiarazione dei redditi sono 1.360.248 pari al 38,8% dei cittadini extra-comunitari totali presenti sul nostro territorio e al 3,3% del totale delle dichiarazioni presentate in Italia nel 2017;
- 5) i redditi dichiarati dai cittadini extra-comunitari sono in media più bassi di quelli dichiarati dai contribuenti italiani; l'IRPEF media pagata dai cittadini extra-comunitari (circa 1.950 euro) è pari al 39,1% dell'IRPEF media pagata dai cittadini italiani;
- 6) nel 2016, 231.457 cittadini extra-comunitari risultavano proprietari di almeno un immobile rappresentando il 17,02% del totale dei contribuenti extra-comunitari e lo 0,9% del totale dei proprietari di immobili in Italia; essi posseggono 237.839 immobili, pari allo 0,35% del patrimonio immobiliare italiano;
- 7) nel 2016, il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari è 755.321 (valore medio di 4.980 euro annui) ed è pari al 55,5% di contribuenti stranieri extra-comunitari e al 12,1% dei locatari in Italia.

Il fenomeno del flusso di stranieri in Italia, dopo aver raggiunto dimensioni importanti, soprattutto nelle regioni del Nord Italia, è ora in fase di rallentamento. I cittadini extra-comunitari con regolare permesso di soggiorno



hanno una buona propensione a presentare la dichiarazione dei redditi, anche se il loro reddito in media è molto più basso di quello degli altri contribuenti. Presentano, inoltre, una maggiore propensione a prendere in locazione gli immobili, presumibilmente abitazioni, piuttosto che acquistare anche in considerazione dei vincoli di reddito più stringenti.

L'analisi dell'impatto dei flussi migratori sui prezzi delle abitazioni e sui canoni di locazione nei Comuni italiani è stata stimata nella seconda parte del capitolo. In considerazione dell'approccio utilizzato e delle principali conclusioni in letteratura, si può affermare che la relazione tra flussi di immigrati e prezzo delle abitazioni (e dei canoni di locazione) è positiva.

L'accesso al mercato immobiliare dei cittadini stranieri residenti in Italia sembra pertanto avere avuto effetti positivi sul mercato immobiliare contrastando, anche in chiave anticiclica, la riduzione dei prezzi sia delle locazioni, sia delle compravendite.

6 APPENDICE STATISTICA

A.1 L'EFFETTO CAUSALE

La relazione tra i flussi di immigrati e le variazioni dei prezzi e dei canoni di locazione è stimata mediante due modelli alternativi (minimi quadrati ordinari, OLS, e variabili strumentali, IV) al fine di correggere le potenziali distorsioni. Per tener conto degli effetti invarianti nel tempo, i modelli assumono a riferimento la variabile dipendente "in variazione" rispetto al tempo.

Restano, comunque, problemi nell'interpretazione del nesso causale dell'immigrazione sui prezzi delle abitazioni e sui canoni di affitto che non appare univoco: se, da un lato, gli immigrati tenderebbero a polarizzarsi in zone economicamente più prospere caratterizzate da un mercato immobiliare più dinamico, dall'altro, vincoli finanziari più stringenti tenderebbero a imporre agli stranieri scelte di localizzazione in aree caratterizzate da prezzi delle case più contenuti.

Per evitare la possibile endogeneità derivante dal fatto che la concentrazione di immigrati in un'area non sia casuale ma dipenda da comportamenti economici, viene utilizzata una stima con variabili strumentali (IV), che considera due strumenti: i dati sull'insediamento degli immigrati nel periodo precedente e il numero delle dichiarazioni dei redditi presentate in passato dai residenti non italiani.

La prima variabile strumentale sfrutta la tendenza dei migranti a stabilirsi in località in cui sono già presenti immigrati provenienti dallo stesso paese di origine. Questo strumento è ampiamente utilizzato in letteratura e si basa sul lavoro di Card (2001) secondo cui i *network* assumono un ruolo fondamentale nelle scelte di localizzazione degli stranieri perché facilitano la possibilità di trovare un lavoro e di integrarsi nel nuovo contesto sociale. Nello specifico, lo strumento riferito al flusso di migranti del comune "i" in rapporto alla popolazione residente, è definito come:

$$\text{strumento1} = \frac{\sum_c \lambda_{c,i,t_0} \Delta \text{imm}_{c,t}}{\text{pop}_{i,t-1}}$$

dove:

- λ_{c,i,t_0} è la quota di stranieri del paese di origine "c" che vivevano nel comune "i" al tempo "t₀" (anno 2005⁵);
- $\Delta \text{imm}_{c,t}$ è il flusso di immigrati dal paese "c" al tempo "t" nell'intera nazione di riferimento;
- $\text{pop}_{i,t-1}$ è la popolazione residente al tempo "t-1" nel comune "i".

Il numeratore dello strumento rappresenta una stima del flusso di stranieri al tempo "t" nel comune "i" basata sulla presenza di stranieri dello stesso paese all'anno 2005.

La seconda variabile strumentale è relativa agli stranieri già presenti sul territorio che presentano la dichiarazione dei redditi e può essere considerata una *proxy* della propensione dell'area territoriale a integrare i cittadini italiani non residenti. Si assume in altri termini che nelle aree in cui si registra una variazione positiva delle dichiarazioni dei redditi di contribuenti extra-comunitari rispetto al totale dei cittadini extra-comunitari, la propensione a integrare cittadini stranieri sia maggiore. Nello specifico, il secondo strumento utilizzato è definito come:

$$\text{strumento2} = \frac{\text{dich}_{i,t} - \text{dich}_{i,t-1}}{\text{imm}_{i,t-1}}$$

dove:

- $\text{dich}_{i,t}$ è il numero di dichiarazioni dei redditi effettuate da contribuenti stranieri residenti nel comune "i" al tempo "t";
- $\text{imm}_{i,t-1}$ è il numero stranieri residenti nel comune "i" al tempo "t".

La scelta di questi strumenti si basa su due assunzioni:

i. la distribuzione al 2005 degli stranieri residenti e l'indicatore di integrazione degli stranieri non è correlata

con le evoluzioni del mercato immobiliare tra il 2012 e il 2016.

ii. le due variabili strumentali sono correlate con il flusso di immigrati nelle aree e nel periodo oggetto di analisi.

Queste assunzioni, teoricamente consistenti, vengono poi verificate nel paragrafo A.2 in cui è descritta la diagnostica del modello.

Di seguito, vengono esposti i risultati della stima del primo stadio (Tabella 6.32), in cui la variabile dipendente è rappresentata dalla variazione della popolazione straniera sulla popolazione totale del periodo precedente.

Tabella 6.32 – Regressione del primo stadio

Var. Dipendente	Δimmit/pop_{i,t-1}
Strumento 1	0,251*** (0,0233)
Strumento 2	0,557*** (0,169)
Diff reddito complessivo (ln)	0,00484* (0,00249)
Omicidi Prov (t-1)	0,000277 (0,000423)
Disocc. Prov. (t-1)	0,000119*** (0,0000368)
Var n. posti letto pc	0,000436 (0,00109)
Diff. sportelli	-0,000181*** (0,0000581)
Collina o montagna litoranea	-0,000333* (0,000181)
Collina o montagna interna	-0,000917*** (0,000131)
Superficie (Km ²)	0,00000280*** (0,000000915)
Polo di attrazione	0,00145*** (0,000182)
Area periferica (ed ultra-per)	0,000230* (0,000136)
2014	-0,00129*** (0,000141)
2015	-0,00351*** (0,000161)
2016	-0,00362*** (0,000162)
Costante	0,00138*** (0,000434)
Osservazioni	28816

(Standard error nelle parentesi;

* p < 0.10, ** p < 0.05, *** p < 0.01)

Nella regressione le due variabili esplicative di interesse sono costituite dai due strumenti considerati nell'analisi, ovvero lo *Strumento 1*, che stima il flusso della popolazione straniera sul totale della popolazione iniziale, e lo *Strumento 2*, ovvero la variazione percentuale tra la dichiarazione dei redditi degli stranieri in rapporto al numero di popolazione straniera. La stima di questi due coefficienti è rispettivamente pari a 0,25 e 0,56 ed entrambi sono statisticamente significativi.

A.2 TEST DI DIAGNOSTICA DEL MODELLO

La Tabella 6.33 riporta una serie di test diagnostici tipicamente utilizzati nei modelli con variabili strumentali. In generale si è indotti a rifiutare l'ipotesi nulla di omoschedasticità dell'errore, a favore di una distribuzione eteroschedastica dello stesso⁶; i modelli proposti non sono affetti da problemi di sottoidentificazione dell'equazione oggetto di stima e non presentano distorsioni legate alla *weak identification* dello strumento⁷; considerando il test di endogeneità di *Durbin-Wu-Hausman*⁸ (riportato nella riga 6 della Tabella 6.33), la cui ipotesi nulla è l'esogeneità del regressore indicato, si può concludere che, in generale, l'approccio delle variabili strumentali sia da preferire alla stima OLS, con la sola eccezione per il modello sui Valori Stimati di Mercati minimi, applicato alle zone centrali e a quelle periferiche.

Tabella 6.33 – Test di diagnostica dei modelli econometrici

Valore al mq degli affitti	Zone centrali e semicentrali			Zone periferiche, suburbane ed extraurbane		
	Max	Min	Medio	Max	Min	Medio
<i>IV heteroskedasticity</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Underidentification</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Weak identification</i>	51,669	51,669	51,669	44,056	43,209	45,306
<i>IV redundancy test</i>	0,0237	0,0237	0,0237	0,0672	0,0584	0,0979
<i>Overidentification</i>	0,7949	0,7948	0,7654	0,0443	0,3462	0,1978
<i>Endogeneity</i>	0,00057	0,03733	0,0013	0,00078	0,00886	0,00101

Valore stimato di mercato	Zone centrali e semicentrali			Zone periferiche, suburbane ed extraurbane		
	Max	Min	Medio	Max	Min	Medio
<i>IV heteroskedasticity</i>	0	0	0	0,2585	0	0,2217
<i>Underidentification</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Weak identification</i>	59,352	59,352	59,352	215,4	44,207	215,4
<i>IV redundancy test</i>	0,0019	0,0019	0,0019	0	0,0028	0
<i>Overidentification</i>	0,4261	0,9309	0,6061	0,5706	0,0531	0,7249
<i>Endogeneity</i>	0,01033	0,21294	0,00012	0,0069	0,28018	0,09984

A.3 I LEGAMI TRA I FLUSSI DI IMMIGRATI E LE SCELTE DI MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE NATIVA

La reazione dei prezzi sul mercato immobiliare all'incremento della popolazione straniera residente in un comune dipende anche dai comportamenti della popolazione nativa locale. Un aumento dei prezzi delle case è generato dall'assenza di flussi in uscita dei cittadini residenti non stranieri (nativi), a seguito di un aumento degli stranieri nello stesso comune. Invece, nel caso in cui i residenti nativi decidano di spostarsi a fronte dell'aumento di cittadini stranieri, i valori del mercato immobiliare potrebbero ridursi.

Nella Tabella 6.34 si riporta la stima dell'impatto del flusso di immigrati in un comune sulla variazione della popolazione nativa residente nello stesso comune. Il coefficiente è statisticamente significativo ed è pari a 0,0763. Ciò significa che all'aumento della popolazione straniera, in un comune, la popolazione nativa non tenderà ad uscire da tale comune, al contrario tenderà ad aumentare anche se in modo molto contenuto.

Tabella 6.34 – Variazione di residenti stranieri e influenza sulla popolazione nativa

Var. Dipendente	Δnativiit/popit,t-1
Var migranti pc	0,0763*** (0,0171)
Diff reddito complessivo (ln)	0,0434*** (0,00632)
Omicidi Prov (t-1)	-0,00102 (0,000708)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,000117 (0,0000711)
Var n. posti letto pc	-0,00297* (0,00165)
Diff sportelli	-0,0000823 (0,0000614)
Collina o montagna litoranea	0,00142*** (0,000337)
Collina o montagna interna	-0,00340*** (0,000211)
Superficie (Km ²)	0,000000176 (0,00000156)
Polo di attrazione	0,000925*** (0,000255)
Area periferica (ed ultra)	-0,00480*** (0,000262)
2014	0,00486*** (0,000269)
2015	-0,000858*** (0,000278)
2016	-0,00190*** (0,000252)
Costante	0,00135 (0,000900)
Osservazioni	28816

Questo risultato è, quindi, consistente con la stima dell'impatto positivo che hanno i flussi di immigrati sui valori delle abitazioni e sui canoni di locazione.

Note al capitolo 6

¹ Si veda cap. 4, Immobili in Italia 2017.

² L'aumento della popolazione straniera implica, ceteris paribus, una variazione in aumento della domanda complessiva di abitazioni, con un effetto positivo sui prezzi. Tuttavia, l'effetto finale sulla domanda, e quindi sui prezzi, dipende anche dalle preferenze della popolazione nativa. L'aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione straniera può determinare:

- un aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa; ad esempio ciò accade nel caso in cui l'aumento della popolazione straniera generi un aumento dell'offerta di servizi alla persona, alla cura di bambini e anziani, ovvero di servizi per la casa (il caso della domanda di beni complementari);
- una riduzione della domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa (c.d. effetto spiazzamento); ad esempio ciò accade quando le aree interessate dagli insediamenti di cittadini stranieri diventano meno appetibili per la popolazione locale.

Utilizzando dati aggregati a livello comunale, l'interazione tra la domanda di abitazioni dei nativi e dei stranieri residenti viene studiata solo a livello dell'amministrazione locale e non a livello di microzona.

³ Questo processo di aggregazione è stato effettuato per uniformare l'analisi tra i Comuni e per disporre di un maggior numero di informazioni.

⁴ È importante sottolineare che, considerando la differenza prima delle variabili dipendenti, si tiene implicitamente conto dei fattori invariati nel tempo e dei fattori specifici del comune che influenzano l'andamento del mercato immobiliare.

⁵ Fonte Istat.

⁶ Solo nei modelli riferiti al VSM nelle zone periferiche, semi periferiche ed extra-urbane, si dimostra una leggera preferenza di errori omoschedastici.

⁷ Le *F-statistics* sono tutte molto alte e superiori alle soglie di Stock-Yogo.

⁸ È stato, inoltre, effettuato anche un *Wu-Hausman F test* che conferma i risultati del *Durbin-Wu-Hausman test*.

Riferimenti Bibliografici

Accetturo, A., F. Manaresi, S. Mocetti, and E. Olivieri, (2014): "Don't Stand so close to me: the urban impact of immigration." *Regional Science and Urban Economics*, 45, 45-56.

Akbari, A. H., & Aydede, Y., (2012): Effects of immigration on house prices in Canada. *Applied Economics*, 44(13), 1645-1658.

A. Brandolini, L. Cannari, G. D'Alessio, I. Faiella, (2006): "La distribuzione della ricchezza tra le famiglie italiane negli anni novanta" (2006): In Wolff, Edward N., ed. *International perspectives on household wealth*. Edward Elgar Publishing.

De Blasio, Guido, and Alessio D'Ignazio, (2010): The impact of immigration on productivity: evidence from the Italian real estate market. *mimeo*.

Card, D., (2001): Immigrant inflows, native outflows, and the local labor market impacts of higher immigration. *Journal of Labor Economics*, 19(1), 22-64.

Degen, K. and A. Fischer, (2009): "Immigration and Swiss house prices." *mimeo*.

Gonzalez, L. and F. Ortega, (2013): "Immigration and housing booms: Evidence from Spain." *Journal of Regional Science*, 53(1), 37-59.

Green, L., (2018): "The Effect of Immigration on UK House Prices." PhD diss., School of Economics, The University of Nottingham, *mimeo*.

ISTAT (2018): "L'evoluzione demografica dell'Italia".

Kalantaryan, S. (2013): "Housing market responses to immigration; evidence from Italy." *mimeo*.

Mocetti, S., and C. Porello, (2010): "How does immigration affect native internal mobility? new evidence from Italy." *Regional Science and Urban Economics*, 40(6), 427-439.

Mussa, A., Nwaogu U.G., and S.Pozo(2017): "Immigration and housing: A spatial econometric analysis." *Journal of Housing Economics*, 35, 13-25.

Ministero dell'Interno (2014): "Dati statistici sull'immigrazione in Italia dal 2008 al 2013 e aggiornamento 2014", Pubblicazione edita a cura dell'Ufficio centrale di statistica, Dipartimento per le politiche del personale dell'amministrazione civile e per le risorse strumentali.

Sá, F., (2015): "Immigration and House Prices in the UK." *The Economic Journal* 125(587), 1393-1424.

Sainz, A (2007): "Immigration and housing rents in American cities." *Journal of Urban Economics*, vol. 61(2), 345-371.

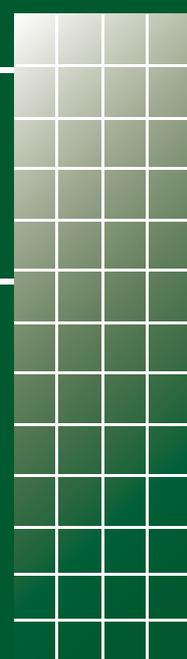
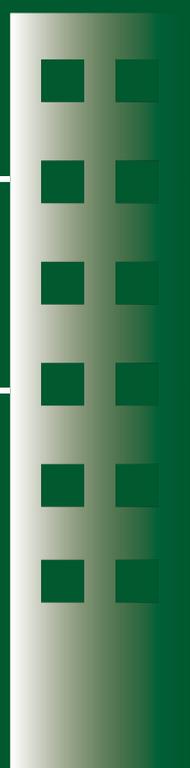
Saiz, A. and S. Wachter (2011); "Immigration and the neighborhood." *American Economic Journal: Economic Policy* 3(2), 169-88.

Stillman, S. and Maré D. (2008): "Housing markets and migration: evidence from New Zealand", *mimeo*.





NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE





NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Fase propedeutica all'analisi del patrimonio immobiliare è la ricostruzione della banca dati integrata del patrimonio immobiliare.

7.1 LE FONTI INFORMATIVE

La mappa del patrimonio immobiliare viene costituita attraverso l'elaborazione delle diverse fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD);
- le banche dati dei versamenti delle Imposte sugli Immobili (IMU, TASI);
- la banca dati del registro
- la banca dati della Pubblica Amministrazione.

Vengono inoltre acquisite da fonte Istat informazioni di carattere territoriale a livello di comune.

Di seguito si illustrano in dettaglio le informazioni utilizzate dalle diverse fonti e le metodologie di integrazione delle banche dati per l'anno d'imposta 2016.

7.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia delle Entrate contiene l'inventario dei beni immobili edificati (unità immobiliari urbane) sull'intero territorio nazionale ad esclusione delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono autonomamente il Catasto dei fabbricati secondo modalità, regole e metodologie del tutto analoghe a quelle del catasto nazionale. L'inventario dei beni immobili edificati, rilevati al 31/12/2016, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle province autonome.

L'inventario catastale conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi delle unità immobiliari costituiti dai riferimenti cartografici (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
- l'ubicazione costituita dall'indirizzo, il civico, interno e piano;
- la categoria catastale che individua la destinazione d'uso delle unità immobiliari in relazione alle caratteristiche costruttive e al loro ordinario utilizzo;
- la consistenza catastale che rappresenta le dimensioni delle unità immobiliari (espressa in vani per le abitazioni e gli uffici, in metri quadrati per i negozi e le pertinenze);
- la rendita catastale, espressione di una tariffa moltiplicata per la consistenza dell'unità immobiliare, alla base dell'imponibile nella fiscalità immobiliare;
- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità immobiliare;
- i soggetti titolari di diritti reali corredati dai relativi titoli e quote di possesso.

Il catasto conserva per ciascuna unità l'evoluzione delle variazioni sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) sia dei soggetti titolari (compravendita, donazione, ecc.). Ai fini della costituzione della mappa del patrimonio immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre 2016, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2016 corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (intestatari). Lo stock comprende le unità censite nelle categorie catastali dei gruppi A, B, C, D, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi, e del gruppo F. Sono state escluse le unità definite "beni comuni censibili" che rappresentano beni di proprietà del condominio (ad esempio l'abitazione del portiere, l'autorimessa collettiva) le cui modalità di utilizzo e ripartizione degli oneri sono demandate al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il catasto non rileva i soggetti intestatari.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 67,7 milioni (64,4 senza gruppo F). I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 32 milioni, per il 98% persone fisiche e per il 2% persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

7.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate determina, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, le quotazioni dei valori di mercato che riflettono i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore degli immobili. Pertanto, ciascun Comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra una tendenziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona le quotazioni sono distinte per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

La mappa del patrimonio immobiliare è stata integrata per le unità immobiliari a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze) con una stima del valore sulla base della metodologia di seguito esposta.

Nota la posizione dell'unità immobiliare, in termini di zona OMI di appartenenza, sono note anche le quotazioni immobiliari di riferimento. Tali quotazioni applicate alla dimensione delle unità, in termini di superficie calcolata ai sensi del DPR 138/1998, hanno consentito, nelle elaborazioni delle precedenti edizioni del volume, di pervenire a un valore medio di tutte le unità per una determinata tipologia edilizia nella specifica zona OMI.

Ai fini della associazione delle quotazioni OMI, disponibili per tipologie edilizie, agli immobili considerati, censiti in categorie catastali, sono state adottate le relazioni riportate nella tabella di correlazione che segue:

Tabella 7.1 – Tabella correlazione tipologie OMI - tipologie catastali

Tipologia edilizia OMI (T)	Categoria catastale
Abitazioni signorili	A1 - A8
Abitazioni civili	A2 - A3
Abitazioni economiche	A4 - A5 - A6
Abitazioni tipiche dei luoghi	A11
Ville e villini	A7
Depositi pertinenziali	C2 fino a 30 m ²
Box e posti auto	C6 e C7 fino a 50 m ²

Tuttavia, operando in tal modo, tutte le unità della zona OMI di una stessa tipologia edilizia presentano lo stesso valore per unità di superficie, non avendo tenuto conto di altre caratteristiche che possono differenziarlo (qualità del micro intorno, livello di piano, affacci, esposizione, dimensione...).

I dati a disposizione, negli archivi catastali, per tutto il patrimonio abitativo sul territorio nazionale riguardano per ogni unità la sua posizione e la sua dimensione ma non le sue caratteristiche edilizie e architettoniche. Se la dimensione, oltre che attraverso la consistenza catastale (vani, m² o m³), è disponibile in termini di superficie

calcolata ai sensi del DPR 138/1998, le caratteristiche edilizie e architettoniche non sono disponibili in dettaglio, se non limitatamente alla categoria catastale (e al piano ove disponibile l'informazione).

Tuttavia, la specifica rendita catastale assegnata a ogni unità è funzione anche delle caratteristiche intrinseche di ciascun immobile. Nell'operazione del classamento, l'attribuzione della rendita catastale ne dovrebbe aver tenuto conto. È possibile quindi considerare la distribuzione relativa delle tariffe quale possibile rappresentazione (una *proxy*) della distribuzione relativa delle caratteristiche degli immobili di una tipologia in una zona. Ciò soprattutto perché questa distribuzione cui si fa riferimento non è quella sull'intera zona censuaria per cui sono determinate le tariffe per classe, ma quella sul limitato ambito territoriale (zona OMI) nel quale si opera. All'interno di una delimitata zona OMI, in altri termini, la classe catastale, e quindi la relativa tariffa, assegnata a ciascun immobile è probabilmente la migliore rappresentazione prontamente disponibile delle sue caratteristiche intrinseche.

Ovviamente, la vetustà dei classamenti catastali (epoca censuaria di riferimento 1988/89) e il mancato recepimento dell'evoluzione urbanistica hanno condotto a distorsioni della rappresentatività della rendita rispetto alle caratteristiche degli immobili. Pertanto si è consapevoli che questo approccio non può dare l'esatta rappresentazione della realtà in termini di differenziali di apprezzamento delle caratteristiche dei diversi beni immobili di una data tipologia in una data zona OMI, ma rimane però la migliore disponibile a livello dell'intero patrimonio abitativo. Per dirla anche in altri termini, l'errore che si commette applicando una stessa quotazione media espressa in euro a m² alle abitazioni di una stessa tipologia di una zona OMI, è sicuramente maggiore di quello che si commette applicando la nuova ipotesi.

Sostanzialmente si tratta di stimare un valore di mercato (VSM) di ogni unità abitativa aggiustando il valore di mercato medio di zona di una determinata tipologia edilizia (approssimato dalla relativa quotazione OMI di zona) in relazione alle caratteristiche di quell'abitazione, così come "catturate" dalla tariffa d'estimo catastale cui si riferisce il classamento di quell'unità abitativa. Formalmente si ipotizza che sia valida la seguente relazione:

$$P_{ZT} : t_{ZT} = P_i : t_i \quad [1]$$

e quindi:

$$P_i = P_{ZT} \times t_i / t_{ZT} \quad [2]$$

Dove:

P_{ZT} è la *proxy* del valore medio di mercato data dal valore centrale della quotazione per unità di superficie per la tipologia edilizia T nella zona OMI Z;

t_{ZT} è tariffa catastale media degli immobili della tipologia edilizia T nella zona OMI Z;

P_i è il valore di mercato per unità di superficie (incognito) dell'unità immobiliare i-esima della tipologia edilizia T nella zona OMI Z date le specifiche caratteristiche edilizie e architettoniche;

t_i è la tariffa catastale corrispondente alla categoria e classe assegnata all'immobile i-esimo.

Per ogni unità immobiliare i-esima della tipologia T nella zona OMI Z il valore di mercato stimato V_{MiZ} è:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (t_i / t_{ZT}) \times S_i \quad [3]$$

Dove:

S_i è la superficie dell'unità desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR138/98 allegato C.

È, a questo punto, necessario distinguere la metodologia per le abitazioni, la cui tariffa catastale è riferita al vano, da quella delle pertinenze, la cui tariffa è riferita al metro quadrato.

In particolare nel caso delle abitazioni posto che

$$t_i = R_i / v_i \text{ e}$$

$$t_{ZT} = \sum^{ZT} R_i / \sum^{ZT} v_i$$

si ottiene:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (R_i / v_i) \times (\sum^{ZT} v_i / \sum^{ZT} R_i) \times S_i \quad [4]$$

Dove:

R_i è la rendita catastale dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

v_i è la consistenza in vani dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

S_i è la superficie dell'unità i-esima desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 allegato C.

Se si pone:

$$c_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} v_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [5]$$

Per tutte le unità della tipologia T nella zona Z si definisce, quindi, il coefficiente c_{ZT} rappresentato dal prodotto del valore di mercato medio per unità di superficie della zona di ubicazione e il rapporto tra la consistenza complessiva in vani delle unità della tipologia T nella zona Z e la corrispondente complessiva rendita catastale (tariffa media di zona e tipologia). Si noti che il coefficiente c_{ZT} è un valore costante per ogni tipologia T nella zona Z. La formula [4] diviene quindi:

$$V_{Mi} = c_{ZT} \times R_i \times S_i / v_i \quad [6]$$

Il valore di mercato dell'unità i-esima è quindi calcolato come prodotto del coefficiente c_{ZT} , della propria rendita catastale e della dimensione del proprio vano medio.

Per le unità pertinentziali, invece, sviluppando la formula [3] e posto che:

$$t_i = R_i / S_{ci} \text{ e}$$

$$t_{ZT} = \sum^{ZT} R_i / \sum^{ZT} S_{ci}$$

si ottiene:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (R_i / S_{ci}) \times (\sum^{ZT} S_{ci} / \sum^{ZT} R_i) \times S_i \quad [7]$$

Dove:

R_i è la rendita catastale dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

S_{ci} è la consistenza in metri quadrati dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

S_i è la superficie dell'unità desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 allegato C.

Se si pone:

$$c_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} S_{ci} / \sum^{ZT} R_i) \quad [8]$$

Per tutte le unità della tipologia T nella zona Z si definisce, quindi, il coefficiente c_{ZT} rappresentato dal prodotto del valore di mercato medio per unità di superficie della zona di ubicazione e il rapporto tra la consistenza complessiva in metri quadrati delle unità della tipologia T nella zona Z e la corrispondente complessiva rendita catastale (tariffa media di zona e tipologia). Anche in questo caso il coefficiente c_{ZT} è un valore costante per ogni tipologia T nella zona Z.

La formula [7] diviene quindi:

$$V_{Mi} = c_{ZT} \times R_i \times S_i / S_{ci} \quad [9]$$

Il valore di mercato dell'unità i-esima è quindi calcolato come prodotto del coefficiente c_{ZT} , della propria rendita catastale e del rapporto tra la superficie lorda calcolata ai sensi del DPR 138/98 e la consistenza catastale. P_{ZT} è quindi, come già detto, è la proxy del valore medio di mercato data dal valore centrale della quotazione per unità di superficie per la tipologia edilizia T (corrispondente alla/e categoria/e catastali come definite nella tabella

1).

Applicando opportunamente la [6] e la [9] si ottengono i valori di mercato V_{MI} di ogni singola unità immobiliare che rappresentano il Valore Stimato di Mercato (VSM).

Circa la determinazione sul piano operativo del valore medio di mercato P_{ZT} e della superficie utilizzata S_i , è opportuno fare alcune precisazioni.

Il valore P_{ZT} è il valore centrale delle quotazioni OMI rilevate per la specifica tipologia edilizia in una data zona OMI per il solo stato conservativo normale, con riferimento al 2° semestre dell'anno di riferimento della stima. Nelle zone OMI dove non risulta quotata una determinata tipologia residenziale si è proceduto a ricostruire il dato a partire dalle tipologie quotate nella stessa zona utilizzando i seguenti moltiplicatori, ricavati su base nazionale.

Tabella 7.2 – Moltiplicatori nazionali differenziali quotazioni tra tipologie edilizie

Tipologia edilizia OMI (T)	Ab. tip.	Ab. econ.	Ab. civ.	Vil.	Ab. sig.
Abitazioni tipiche dei luoghi	1	1,60	2,00	2,30	2,50
Abitazioni economiche	0,63	1	1,25	1,44	1,56
Abitazioni civili	0,50	0,80	1	1,15	1,25
Ville e villini	0,43	0,70	0,87	1	1,09
Abitazioni signorili	0,40	0,64	0,80	0,92	1

Per le zone prive di quotazioni, per la sola tipologia residenziale, si è assunta la quotazione minima comunale, tra le medie calcolate di zona, riferita alla specifica tipologia.

Per le unità di pertinenza sono state prese a riferimento le delle abitazioni civili, considerandone una quota del 65% per box e posti auto e del 25% per i depositi.

Come già definita, S_i è la superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 presente negli archivi catastali, per l'*i*-esima unità immobiliare. Il dato della superficie non è sempre presente negli archivi censuari (per le abitazioni sono circa il 5% le unità prive del dato di superficie) e in taluni casi il dato non risulta coerente con la consistenza catastale espressa in vani. Per le abitazioni nei i casi di assenza o di incoerenza è stata assegnata all'unità immobiliare una superficie catastale pari alla sua consistenza (vani, sulla base dell'ipotesi che in caso di incoerenza sia la superficie catastale a causare il problema e non il numero dei vani) moltiplicata per un parametro di conversione P_c . Per le pertinenze si è posta S_i pari alla consistenza catastale moltiplicato per il parametro di conversione P_c . Il parametro di conversione, P_c , calcolato su base nazionale, per ciascuna categoria, è riportato nella seguente tabella.

Tabella 7.3 – Parametri di conversione

Categoria catastale	A01	A02	A03	A04	A05	A06	A07	A08	A11	C02	C06	C07
P_c	27	21	20	21	21	23	23	30	20	1,2	1,1	1,1

7.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2017 (anno d'imposta 2016) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché le rendite degli stessi. Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche

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

In particolare i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione del reddito da fabbricati e dell'imposta dovuta. Per ciascun immobile sono estratti i dati identificativi del contribuente e quelli di dettaglio del singolo fabbricato (rendita catastale, utilizzo, giorni di possesso, percentuale di possesso, canone di locazione per gli immobili locati al netto della deduzione forfettaria spettante, ovvero 5% in caso di tassazione ordinaria, 25% in caso di tassazione ordinaria se il fabbricato è situato nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano, 35% in caso di tassazione ordinaria per l'immobile riconosciuto di interesse storico o artistico, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, IMU dovuta per il 2016).

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi, inoltre, viene utilizzata per includere ulteriori informazioni relative ai soggetti proprietari per le analisi reddituali e socio-economiche. Sono stati oggetto di elaborazione 43,1 milioni di contribuenti:

- 30 milioni di contribuenti di cui 21,5 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 10,9 milioni di persone fisiche rilevate da CUD;
- 2,2 milioni di soggetti diversi dalle persone fisiche tra società di capitali, società di persone ed enti non commerciali non soggetti alla compilazione del quadro RB.

7.1.4 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

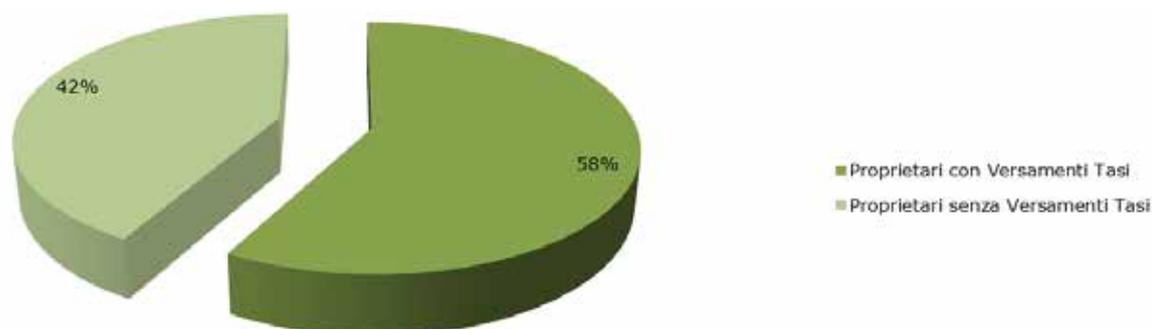
Dal 1° gennaio 2014 è in vigore l'imposta unica comunale (IUC) costituita dall'IMU, di natura patrimoniale e dal tributo per i servizi indivisibili TASI e dalla Tassa sui rifiuti (TARI) destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

La base imponibile della TASI è quella prevista per l'IMU.

I versamenti dell'annualità 2014 per l'abitazione principale hanno consentito di integrare le informazioni sugli immobili con l'utilizzo di abitazione principale.

Sono stati oggetto di elaborazione più di 35,2 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,7 milioni di soggetti.

Figura 7.1 – Versamenti Tasi dei proprietari di immobili



7.1.5 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

L'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 ha anticipato, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'IMU, Imposta Municipale Unica sugli immobili prevista dal Federalismo fiscale.

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale

e le pertinenze della stessa e si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota base dello 0,76 per cento ridotta al 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 più eventuali detrazioni per figli.

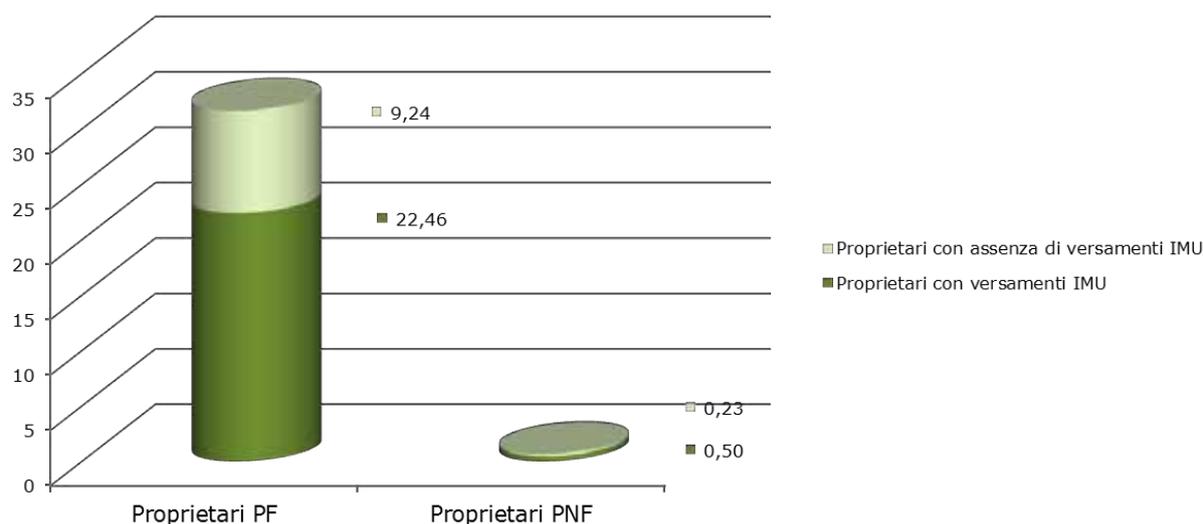
La Legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità 2014) ha sancito che dal 2014 l'IMU sulla prima casa non è più dovuta ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli) per le quali resta valida la detrazione di 200 euro.

I versamenti del 2012 hanno consentito di integrare le informazioni fiscali sugli immobili dei contribuenti proprietari.

Sono stati oggetto di elaborazione circa 67 milioni di versamenti dell'imposta municipale riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 92% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per l'89% nell'anno 2016. Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 25,8 milioni di proprietari PF e 0,57 milioni di proprietari PNF, per lo 82% di proprietari.

Figura 7.2 – Versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

7.1.6 LA BANCA DATI DEGLI ATTI DEL REGISTRO

Il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, D.P.R. n. 131 del 26/4/1986, all'articolo 1 definisce quale oggetto dell'imposta gli atti soggetti a registrazione e quelli volontariamente presentati per la registrazione.

Inizialmente l'imposta di registro era limitata ai soli atti negoziali scritti, ma l'evoluzione legislativa, ha esteso l'ambito applicativo della stessa non solo ai contratti verbali, ma anche ai procedimenti contenziosi ed agli atti amministrativi dai quali derivino mutamenti nella titolarità di diritti reali o, comunque, vincoli negoziali.

In linea generale, l'imposta di registro si applica a tutti gli atti scritti a contenuto patrimoniale formati nel territorio dello Stato o, se formati all'estero, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali o la locazione o l'affitto di beni immobili o aziende situate in Italia.

L'imposta di successione e donazioni è stata istituita con il Decreto legislativo n. 346 del 31 ottobre 1990

che definisce come oggetto dell'imposta i trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed i trasferimenti di beni e diritti per donazione o altre liberalità tra vivi.

L'imposta di successione e donazioni è stata poi soppressa dall'articolo 13 della Legge n. 383 del 18/10/2001 ma è stata poi istituita nuovamente per le dichiarazioni aperte dal 3/10/2006 (Legge n.286 art.1, c.47 e segg. del 24/11/2006).

Ai fini della pubblicazione del presente volume si è costituita una banca dati del registro contenente le informazioni inerenti gli atti registrati relativamente a locazione di fabbricati, costituzione, trasferimento e modifica di diritti reali sugli immobili con esclusione dei terreni.

I trasferimenti in particolare si riferiscono sia a trasferimenti *inter vivos* a titolo oneroso e/o gratuito che per *mortis causa* e contengono i riferimenti catastali dell'immobile trasferito.

A partire da luglio 2012 l'indicazione dei riferimenti catastali dell'immobile, foglio numero e subalterno è diventata obbligatoria anche per la registrazione degli atti di locazione.

La banca dati contiene informazioni dettagliate su tutti i soggetti partecipanti all'atto (sia "*dante causa*" che "*avente causa*"), sull'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione (comprese le relative imposte) e ogni altra informazione dichiarata nel modello presentato all'Ufficio del Registro, ufficiale giudiziario o notaio.

7.1.7 LA BANCA DATI DEL DT SUGLI IMMOBILI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

La banca dati del Dipartimento del tesoro sugli immobili pubblici, istituita ai sensi dell'art. 2, comma 222, della Legge 191/2009 raccoglie, annualmente, le dichiarazioni che ogni Amministrazione deve rilasciare, esclusivamente per via telematica attraverso l'applicativo Immobili del Portale Tesoro in merito ai beni immobili, fabbricati e terreni, di cui è proprietaria (esclusiva o per una quota parte) e a quelli, di proprietà dello Stato o di un'altra Amministrazione Pubblica, da essa detenuti o utilizzati a qualunque titolo. Il censimento riguarda annualmente circa 11.000 Amministrazioni pubbliche.

La rilevazione contiene anche beni immobili non accatastati e immobili accatastati secondo il catasto tavolare. Le informazioni comunicate per ogni unità immobiliare dalle Amministrazioni riguardano:

- a) dati anagrafici: natura del bene (fabbricato o terreno), stato di accatastamento, identificativo del bene (coordinate catastali o codice del bene attribuito dall'Amministrazione al bene non accatastato), localizzazione (Comune, Cap, indirizzo e civico);
- b) proprietà e utilizzo: Amministrazione proprietaria, utilizzo (es. diretto, dato in uso a terzi a titolo oneroso o a titolo gratuito, non utilizzato, ecc.), finalità di utilizzo (es. attività amministrativa, edilizia residenziale pubblica, ecc.);
- c) caratteristiche immobiliari: tipologia immobiliare (es. abitazione, ospedale, caserma, ecc.), dimensione (superficie e/o cubatura), epoca di costruzione, presenza di vincolo culturale/paesaggistico, valore di bilancio (se l'Amministrazione è proprietaria), valore di mercato (se disponibile e, in caso affermativo, indicazione dell'anno di stima), denominazione del bene, presenza di ipoteca.

RISCONTRO TRA LA BANCA DATI IMMOBILI DEL DT CON LA BANCA DATI PER L'ANALISI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le elaborazioni hanno riguardato la rilevazione dei beni immobili pubblici riferita al 31/12/2016.

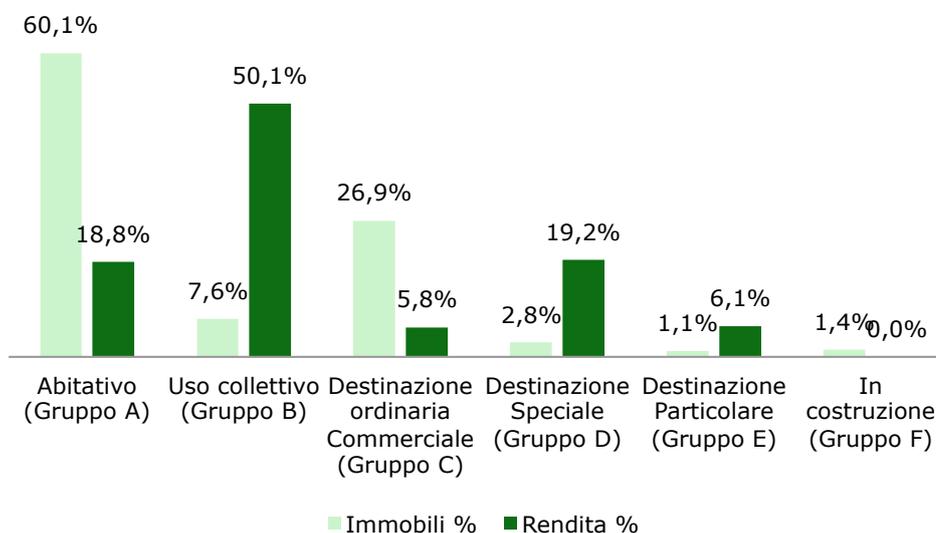
Sono stati elaborati oltre 15 mila enti della PA ed il riscontro sui codici fiscali nella banca dati del patrimonio immobiliare ha mostrato una corrispondenza nel 100% dei casi.

Le elaborazioni sugli immobili comunicati dagli enti ha riguardato oltre 1,1 milioni di fabbricati accatastati secondo il sistema ordinario (a meno del tavolare) con un riscontro dell' 86% dei casi.

Dall'analisi degli immobili della Pubblica amministrazione abbinati con la banca dati del patrimonio immobiliare,

in termini di rendita catastale, si osserva che il 50% appartiene agli immobili ad uso collettivo rappresentativi del 7,6% dei fabbricati, il 19,2% riguarda gli immobili a destinazione speciale rappresentativi del 2,8%, il 18,8% appartiene al gruppo abitativo pari al 60% in termini di immobili; infine per le categorie residuali l'11,9% della rendita è rappresentativa del 28% degli immobili.

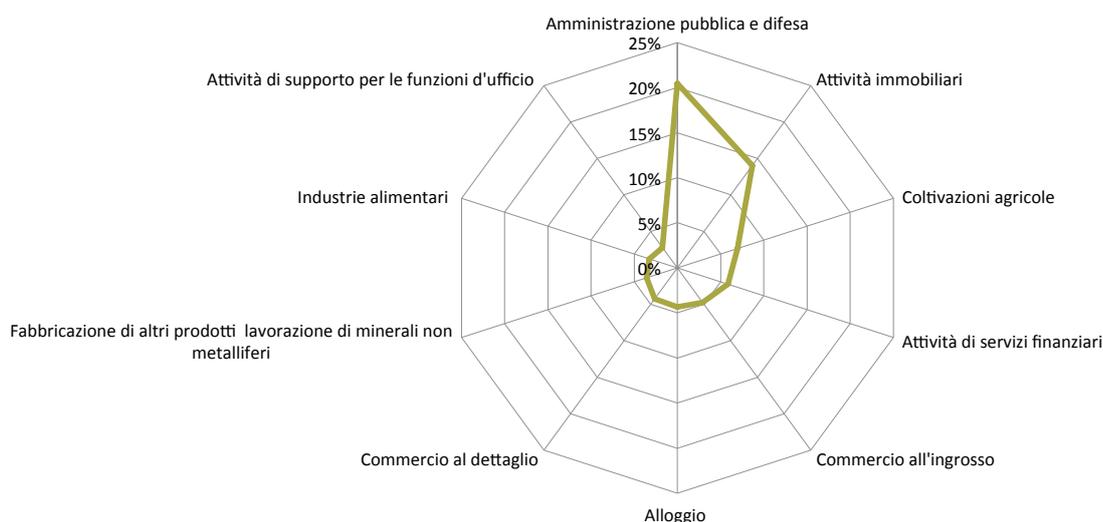
Figura 7.3 – Distribuzione degli immobili pubblici per categoria catastale, in termini di numerosità e di rendita



Le integrazioni con gli immobili di proprietà degli enti pubblici hanno consentito di caratterizzare maggiormente la natura dei proprietari diversi da persona fisica con un arricchimento della base informativa utile per le valutazioni in materia di tassazione immobiliare.

La figura seguente descrive la distribuzione delle rendite catastali in base al settore di attività riportato dall'Ente in dichiarazione dei Redditi anno d'imposta 2016 (modello Unico 2017) e si riferisce alle rendite degli immobili riscontrati nella banca integrata.

Figura 7.4 – Distribuzione delle rendite per settore di attività



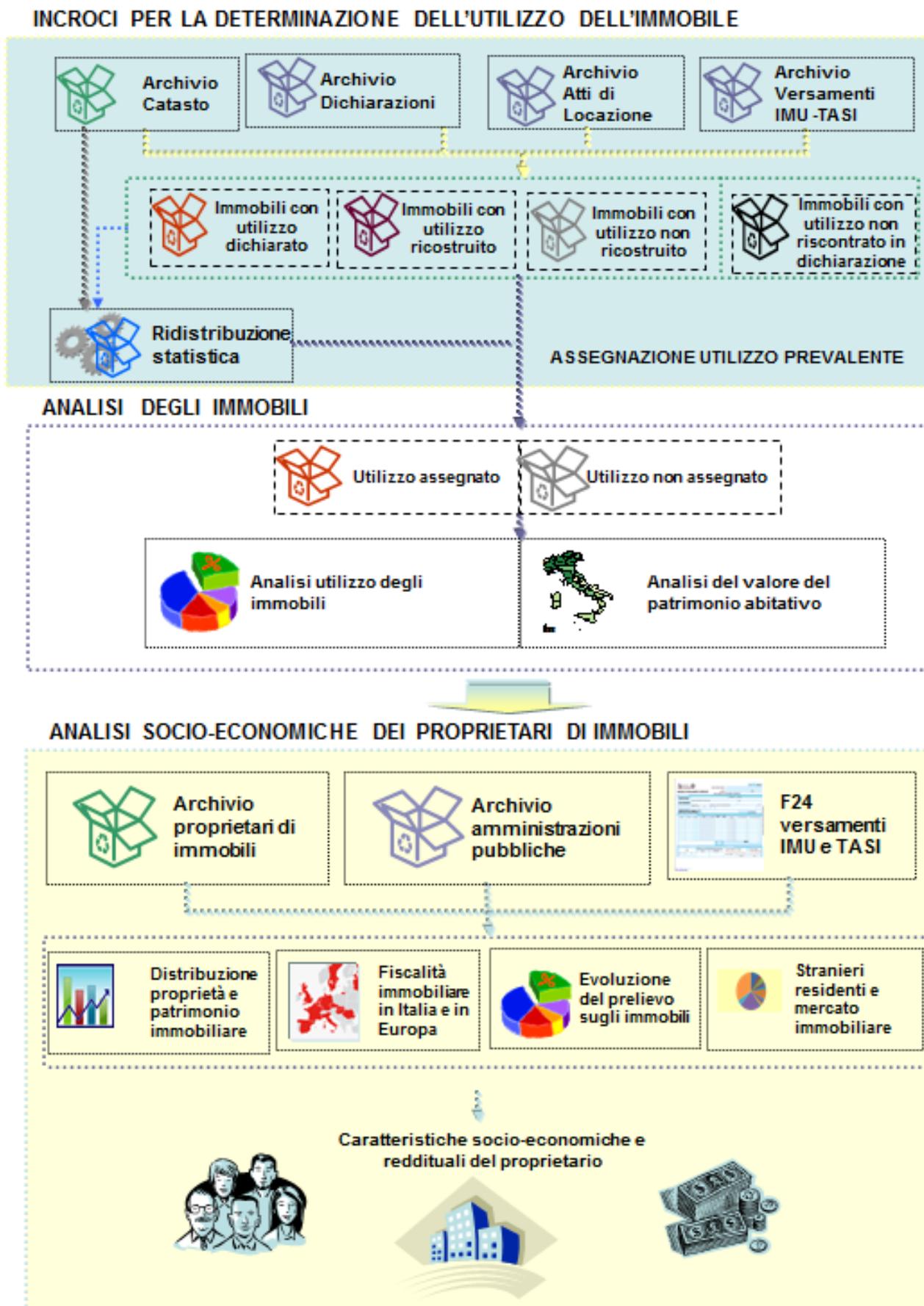
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

Le elaborazioni si compongono di tre blocchi:

- il primo ha lo scopo principale di assegnare un utilizzo agli immobili;

- il secondo allarga la visuale per includere analisi socio-economiche e fiscali sui proprietari degli immobili sia persone fisiche che persone non fisiche
- il terzo include l'analisi sul flusso delle locazioni legati agli immobili e sui trasferimenti.

Figura 7.5 – Il matching tra le banche dati



INTEGRAZIONE BASE DATI CON LOCAZIONI E TRASFERIMENTI



Archivio
Registro



Archivio Dichiarazioni
Proprietari di immobili
riscontrati in dichiarazione
PF e PNF



Archivio
Dichiarazioni
Locatari



Archivio
Locatori PF
e PNF
Proprietari



Archivio
Locatari
PF e PNF
Inquilini



Atti di
successione
e donazioni



ANALISI DEI REDDITI DERIVANTI DA LOCAZIONE



Analisi reddituali
comparate



Analisi flussi
immobiliari delle
abitazioni locate



Analisi comparativa
del reddito
dichiarato e del
valore dei fabbricati

Caratteristiche socio-economiche e
reddituali dei locatori e dei locatari



7.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

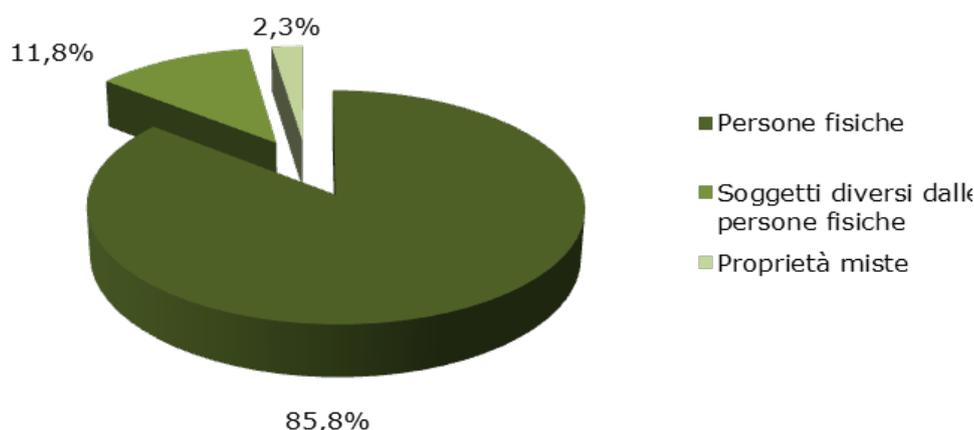
Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza della mappa degli immobili è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, a cui è associato, nel 95% dei casi, un codice identificativo che coincide con il codice fiscale del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile.

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

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

Sono stati analizzati 67,7 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per 58,1 milioni di immobili, società per 8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,6 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 118 milioni di quote di possesso (il 91% appartenenti alle persone fisiche ed il 9% alle società).

Figura 7.6 – Distribuzione degli immobili di proprietà di persone fisiche, di soggetti diversi da persone fisiche



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

Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 96% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche ed il 81% delle quote con codice fiscale valido per altri soggetti) con le informazioni desunte dal quadro RB per ciascuna quota di possesso presente in catasto, mediante il *matching* a parità di codice fiscale e valore della rendita. Approssimazioni successive hanno portato a raccordare il 66% di quote di immobili, per le quali è stato possibile assegnare un utilizzo. In particolare: l'85% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; il 15% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori fino ad un massimo del 40%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a raccordare un ulteriore 10% di immobili, ai quali non è stato possibile associare un utilizzo.

Per i soggetti che hanno presentato dichiarazione senza compilare il quadro RB o per i quali risulta presente il solo CUD (il 12% dei contribuenti con l'7,5% delle quote), il *matching* con il catasto è avvenuto mediante l'abbinamento dei codici fiscali, riconoscendo come abitazione principale, e relative pertinenze, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di

residenza del soggetto.

Analogamente, per i soggetti diversi da persone fisiche il *matching* è avvenuto solo con i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto, non è stato attribuito l'utilizzo.

Per gli immobili non riconciliati è stata effettuata un'ulteriore analisi con le evidenze catastali riscontrate nei contratti di locazione in essere nel 2016. In particolare per i soggetti diversi da Persone Fisiche a fronte di oltre un milione di atti è stato possibile assegnare l'utilizzo di immobile locato nel 92% dei casi.

Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è proceduto con l'incrocio con i versamenti TASI risultanti per l'anno di imposta 2014.

La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

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

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

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,8 milioni di quote (1,9 per abitazione principale e 1,9 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale al 3,5% di persone fisiche. Successivamente con la stessa metodologia si è effettuato un ulteriore recupero con la banca dati dei versamenti IMU relativi al 2012 che ha consentito di attribuire l'utilizzo a circa 760 mila quote (440 mila per l'abitazione principale e 320 mila per le pertinenze).

Infine, è stata effettuata un'ulteriore analisi per gli immobili residuali di proprietà di persone fisiche non soggetti a dichiarazione. In base alla considerazione che in presenza di immobili e redditi complessivamente poco elevati, i soggetti non sono tenuti ad alcun adempimento fiscale, è stata riconosciuta come abitazione principale, e relativa pertinenza, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto e la relativa pertinenza in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CUD. A partire dal 2015, tale attribuzione non ha riguardato le posizioni catastali meno aggiornate (mancata voltura catastale in caso di successione o altro).

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3 milioni di quote (3%) (2,1 milioni di quote per abitazione principale e 0,9 milione per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale ad oltre il 8% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 16% delle unità immobiliari totali è stato assegnato un solo utilizzo, indicato di seguito come utilizzo prevalente, secondo la seguente scala di priorità:

1. abitazione principale;
2. immobile a disposizione;
3. immobile locato;
4. pertinenza;
5. altro utilizzo;
6. uso gratuito;
7. utilizzo non ricostruito;
8. utilizzo mancante.

In questa fase di analisi dell'immobile, si è proceduto con la normalizzazione delle quote delle proprietà frazionate che rilevano ai fini dichiarativi nei casi in cui la somma delle quote non raggiunge o supera l'unità.

A seguito di questa procedura, l'78% di unità immobiliari ha un utilizzo dichiarato (il 66%) o ricostruito (il 12%). Per i casi residuali, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali od altro), è stata effettuata una ridistribuzione.

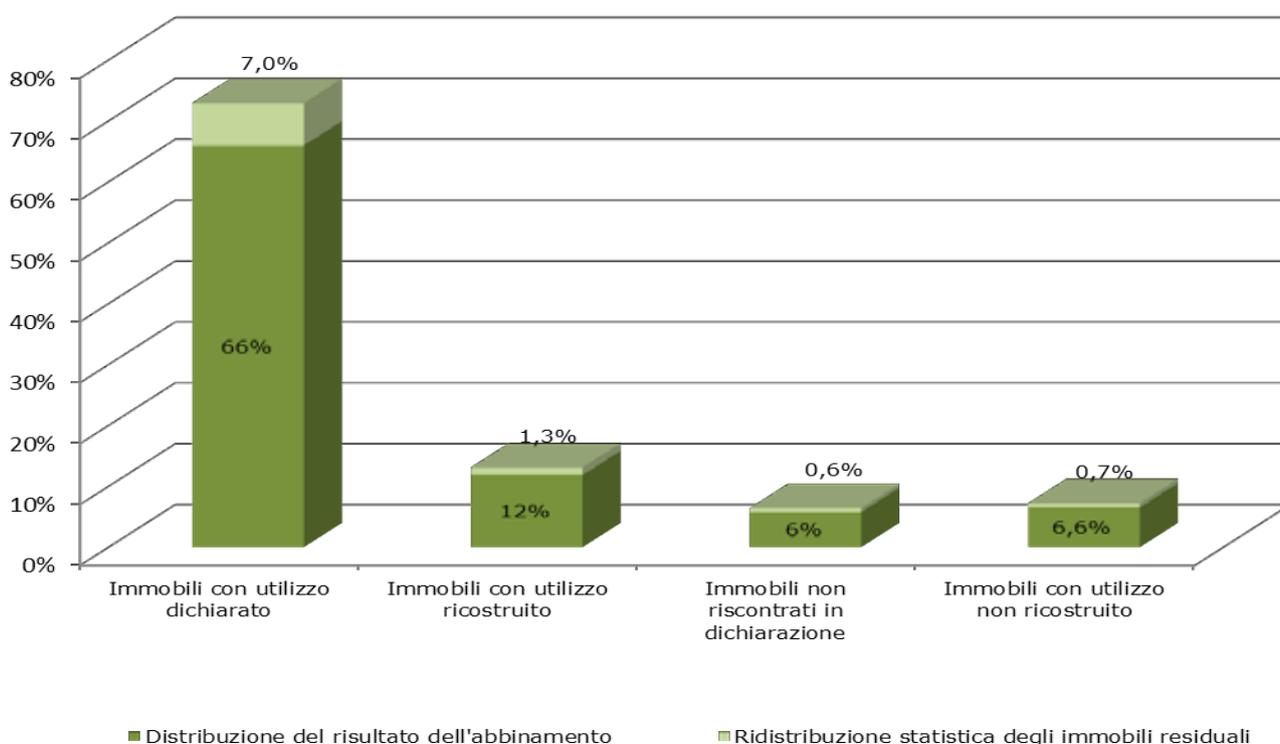
zione statistica degli utilizzi.

Tale redistribuzione ha riguardato il 9,6% di immobili operando nel seguente modo:

- le unità immobiliari abbinata per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinata dello stesso tipo;
- per le unità prive di codice fiscale (3,2%) assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità) si è adottata una redistribuzione sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati) applicando i pesi, a livello comunale, che ciascuna tipologia presenta sul totale.

Per le unità immobiliari presenti nell'universo dichiarativo, di cui non è stato possibile ricostruire l'utilizzo (6,6%), non si è operata alcuna redistribuzione poiché oltre l'85% (3,8 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche. Per queste tipologie di unità, l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

Figura 7.7 – Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



7.2.2 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E FISCALI

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

Si è confrontato l'universo dei contribuenti Irpef, oltre 40 milioni, con i proprietari di immobili persone fisiche, oltre 31,7 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 31,3 milioni di cui 25,8 milioni di contribuenti abbinati (pari al 63% dei contribuenti italiani).

La figura 7.8 illustra il risultato dell'abbinamento.

In questa fase di indagine sui proprietari è stato ricostruito per ciascun soggetto, persona fisica, il valore del patrimonio immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostru-

zione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso, nei casi in cui è stato possibile rilevarne il dato dalla dichiarazione. I redditi da fabbricati, per i soggetti che presentano la dichiarazione dei redditi (Unico e 730) sono stati desunti dalla stessa dichiarazione mentre per i soggetti percettori di reddito, così come risulta dai modelli 770 dei sostituti di imposta, il reddito da fabbricati è stato calcolato rivalutando le rendite pesate sulla base delle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

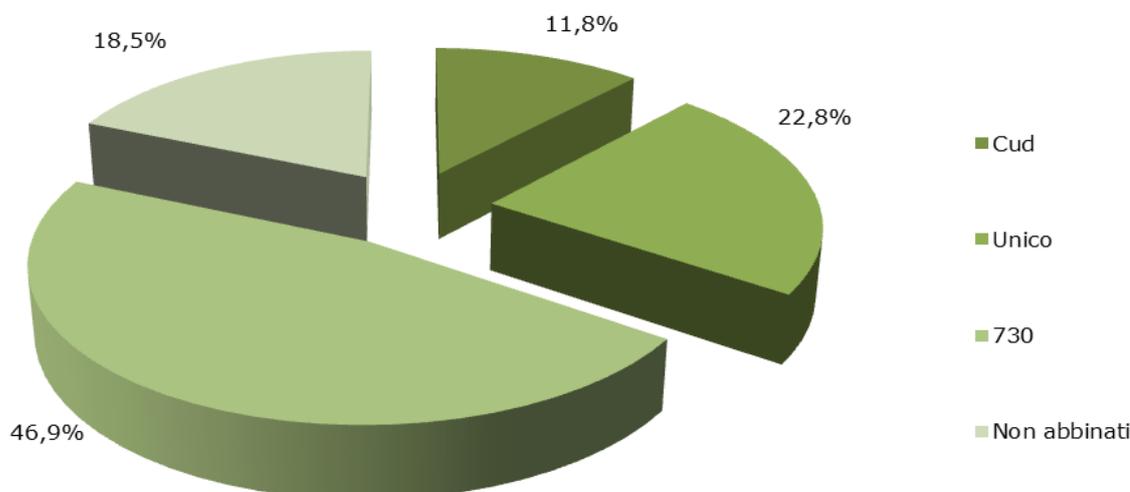
Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini della nuova imposta municipale VIM applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile ai fini IMU di tutti gli immobili.

Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni delle persone fisiche (età, stato civile, carico familiare, Comune di residenza, informazioni reddituali, reddito complessivo, imponibile, imposta netta, reddito da fabbricato) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio economiche quali sesso, età, stato civile.

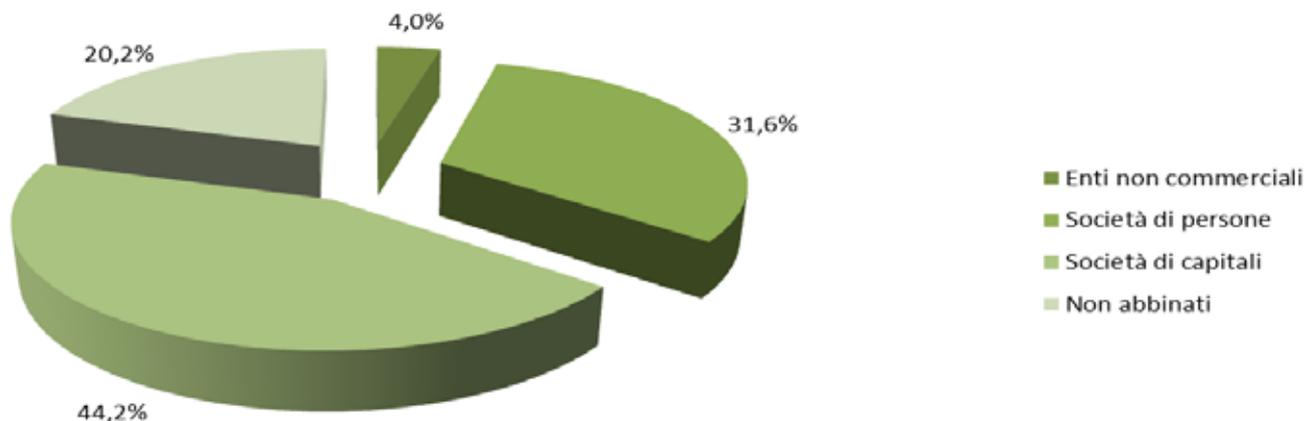
Figura 7.8 – Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in catasto sono 721.260. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 571.437, in relazione ad un universo di oltre 2,3 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La Figura 7.9 illustra il risultato dell'abbinamento.

Figura 7.9 – Distribuzione dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili



Anche per questa tipologia di proprietari è stato ricostruito lo stock immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso.

Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni (attività, comune di residenza, informazioni reddituali, volume d'affari, imposta netta, reddito da fabbricati) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente e settore di attività.

7.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER L'ANALISI DEI TRASFERIMENTI

Partendo dai trasferimenti per locazione, per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2016 si è proceduto al ricongiungimento dei flussi con lo stock immobiliare per contribuente proprietario e, ove possibile, per singolo immobile. In tal modo si è potuto ricostruire un archivio statistico integrato con le evidenze degli atti e dei soggetti coinvolti (dante/avente causa, inquilino/proprietario) ai fini delle specifiche analisi sui flussi immobiliari contenute nel presente volume.

LOCAZIONI

Per quanto concerne le locazioni di immobili sono stati analizzati tutti i contratti di locazione in essere almeno un giorno nell'anno solare 2016. Ciò ha consentito di identificare locatori e locatari sia persone fisiche che soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per gli inquilini (locatari) la normalizzazione delle variabili utilizzate è stata effettuata con riferimento al numero e alla tipologia di soggetti. L'archivio così costituito è stato integrato con le relative dichiarazioni dei redditi ottenendo un riscontro positivo nell'80% dei casi per le persone fisiche e del 84% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per i proprietari (locatori), ai quali è stato associato l'ammontare complessivo del canone derivante dai contratti di locazione, si è inserita questa informazione nella banca dati integrata degli immobili con una corrispondenza nell'92% dei casi sia per le persone fisiche che per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

7.3 APPROFONDIMENTI SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

I contribuenti possono detrarre dai propri redditi le spese sostenute per la riqualificazione degli immobili. Si tratta in particolare di:

- spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- spese per l'arredo degli immobili ristrutturati;
- spese per interventi di risparmio energetico.

Dalle dichiarazioni dei redditi 2016, per ciascuna spesa è stato rilevato:

- l'anno di effettuazione della spesa
- il numero di rate in cui viene ripartita la spesa
- la rata utilizzata nell'anno di imposta in esame
- l'ammontare della spesa sostenuta nell'anno (dichiarato nel 730, calcolato per unico partendo dall'importo rata ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante).
- l'ammontare della rata detraibile nell'anno (dichiarata in unico e calcolata per il 730 partendo dalla spesa ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante)
- la tipologia di spesa
- la percentuale di detrazione
- l'ammontare della detrazione (calcolata per unico e 730)

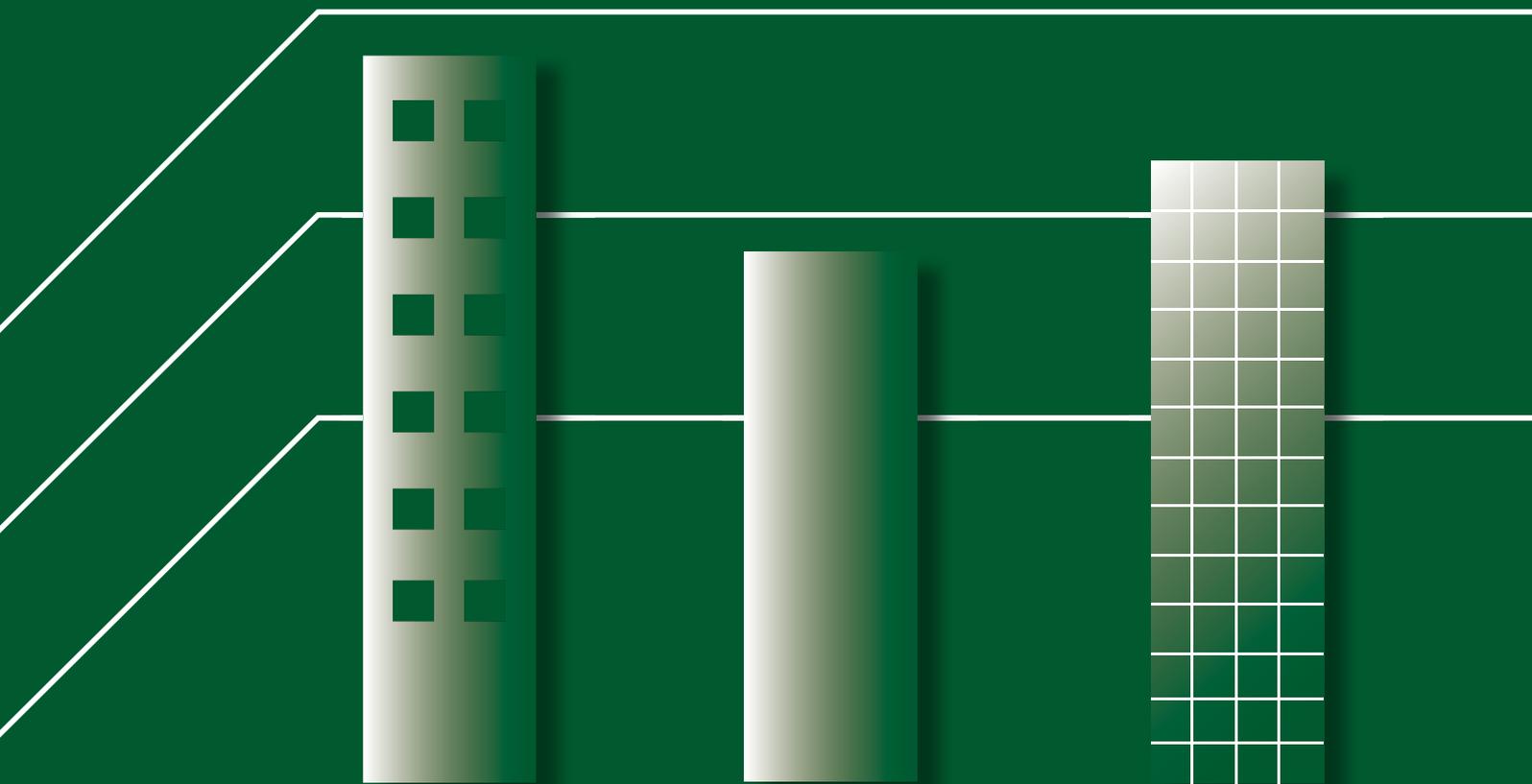
Nella dichiarazione relativa all'anno di imposta 2016 è possibile indicare le spese sostenute dal 2007 al 2016. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare.

Nella dichiarazione del 2016 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2016. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni 2012 e 2015 sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.

Per le spese dichiarate per il 2016 e sostenute negli anni 2012- 2016 è stato effettuato un abbinamento mediante i dati catastali con la banca dati dell'analisi del patrimonio immobiliare. Per gli immobili abbinati (89%), si è potuto risalire alla rendita, alla categoria catastale, al VSM e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.



ALLEGATI



ALLEGATO 1

QUADRO GENERALE
DELLE CATEGORIE CATASTALI

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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

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

GRUPPO B SONO UNITÀ DESTINATE AD USO COLLETTIVO

- B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
- B/2 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- B/3 Prigioni riformatori;
- B/4 Uffici pubblici;
- B/5 Scuole, laboratori scientifici;
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9;
- B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

GRUPPO C SONO UNITÀ A DESTINAZIONE ORDINARIA COMMERCIALE E VARIA

- C/1 Negozi e botteghe;
- C/2 Magazzini e locali di deposito;
- C/3 Laboratori per arti e mestieri;
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7 Tettoie chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 Opifici;
- D/2 Alberghi e pensioni;
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili;
- D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

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

ALLEGATO 2

DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

UTILIZZO DESCRIZIONE

- 1 Immobile utilizzato come abitazione principale. Si considera abitazione principale quella nella quale il contribuente o i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.
- 2 Immobile, ad uso abitativo, tenuto a disposizione o dato in uso gratuito a persone diverse dai propri familiari. Si tratta, ad esempio, dell'immobile posseduto in aggiunta a quello adibito ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari.
- 3 Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.
- 4 Immobile locato in regime di «equo canone».
- 5 Pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma (box, cantina, ecc.). Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
- 6 L'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.
- 8 L'immobile si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione a canone concordato in base agli Accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (legge n. 431/98 art. 2, comma 3, art.5, comma 2 e art. 8).
- 9 L'immobile non rientra in nessuno dei casi individuati con gli altri codici.
- 10 Abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un proprio familiare a condizione che vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica; oppure unità in comproprietà utilizzate come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.
- 11 L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione in regime di libero mercato o «patti in deroga».
- 12 L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione a canone concordato.
- 14 L'immobile è situato nella regione Abruzzo e concesso in locazione a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.
- 15 L'immobile è situato nella regione Abruzzo e concesso in comodato a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.
- 16 L'immobile è di proprietà di società semplici imponibile ai fini Irpef (fabbricati locati o con esenzione IMU).
- 17 L'immobile è di proprietà di società semplici non imponibile ai fini Irpef (fabbricati non locati senza esenzione IMU).

In collaborazione con

