

# Nota metodologica

---

Locazioni immobiliari - Statistiche OMI



a cura della **Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Direttore: **Gianni Guerrieri**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**  
**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**  
Responsabile: **Erika Ghirardo**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data aggiornamento: **18 maggio 2023**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

Nota metodologica statistiche locazioni immobiliari .....	2
La Base dati locazioni immobiliari.....	2
Copertura territoriale.....	10
Periodo di osservazione .....	10
Glossario .....	11

## Nota metodologica statistiche locazioni immobiliari

### La Base dati locazioni immobiliari

Le informazioni sugli immobili oggetto di nuova locazione sono state acquisite attraverso l'integrazione tra più banche dati. Il punto di partenza nel processo di acquisizione dei dati è costituito dai modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione, provenienti dall'archivio del registro, nei quali viene specificato l'oggetto della locazione e sono contenute le informazioni che riguardano tipologia, durata e valore economico del negozio. I dati vengono successivamente incrociati con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI e sottoposti ad una serie di procedure di selezione e controllo, nel seguito dettagliate.

La registrazione dei contratti avviene presso l'Agenzia delle Entrate e, a partire dal 1 aprile 2014, è stato introdotto il nuovo modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari), che consente l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni relative agli immobili locati negli archivi informatici. Dal 1 aprile 2014, quindi, le informazioni acquisite nel database delle locazioni consentono un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. Si ritengono però consolidati i risultati delle elaborazioni a partire dall'annualità 2016, anno nel quale si è iniziato ad ottenere un più robusto incrocio dei dati.

Nel Prospetto 1a è riportato, indipendentemente da durata e tipologia, il numero di contratti registrati in ciascun anno a partire dal 2016<sup>1</sup>; nel Prospetto 1b si riporta, invece, il corrispondente numero di immobili locati, per intero o in porzione. Gli immobili, infatti, possono essere oggetto anche di una locazione parziale; i modelli di registrazione, tuttavia, non prevedono la comunicazione della quota locata rispetto alla consistenza totale e pertanto non risulta possibile effettuare un'operazione di normalizzazione analoga a quella cui vengono sottoposte le compravendite immobiliari. Pertanto l'analisi potrà essere riferita soltanto agli immobili locati per intero. Si precisa inoltre, fin d'ora che i dati di seguito esposti fanno riferimento all'intero territorio nazionale ad esclusione dei comuni ove vige il catasto tavolare<sup>2</sup>.

#### Prospetto 1a

Tipologia	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RES	1.010.904	1.068.047	1.186.462	1.249.987	1.150.258	1.279.143	1.268.620
TCO	208.731	212.449	228.309	243.471	193.741	219.446	210.617
MISTO_NONRES	318.928	235.059	102.201	91.857	53.243	42.270	37.806
PERT	39.917	41.749	47.939	49.251	43.985	49.955	49.555
PRO	22.625	23.412	26.898	25.873	23.386	26.610	25.368
MISTO_RES	20.651	19.145	16.872	17.162	14.499	12.471	11.442
RES_PLUS	10.324	10.635	11.334	11.510	9.620	10.866	11.354
ALT	5.817	6.354	7.372	7.351	6.776	8.149	8.327
RES_DEP_BOX	1.233	1.328	1.601	1.543	1.427	1.659	1.597
AGR	639	750	863	800	797	896	918
<b>Totale contratti di locazione</b>	<b>1.639.769</b>	<b>1.618.928</b>	<b>1.629.851</b>	<b>1.698.805</b>	<b>1.497.732</b>	<b>1.651.465</b>	<b>1.625.604</b>

<sup>1</sup> Nel corso del 2022 sono stati perfezionati i metodi di stima delle superfici locare e sono stati rivisti alcuni flussi informativi per migliorare l'incrocio tra registro e catasto. Tali cambiamenti hanno portato ad una rielaborazione dell'intera serie finora pubblicata.

<sup>2</sup> Per omogeneità con i dati relativi alle compravendite, si è reputato opportuno restringere la copertura territoriale escludendo dall'analisi i contratti riferiti ad immobili ubicati nelle province autonome di Trento e Bolzano e del Friuli Venezia Giulia ove vige il sistema del Catasto Tavolare.

## Prospetto 1b

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>IMMOBILI INTERI</b>	1.737.205	1.703.512	1.696.281	1.743.501	1.544.429	1.655.971	1.618.856
<b>IMMOBILI IN PORZIONE</b>	265.277	275.928	290.286	315.654	281.470	342.496	349.028
<b>Totale immobili locati</b>	<b>2.002.482</b>	<b>1.979.440</b>	<b>1.986.567</b>	<b>2.059.155</b>	<b>1.825.899</b>	<b>1.998.467</b>	<b>1.967.884</b>

L'utilizzo del modello RLI consente l'individuazione della tipologia di contratto, per la quale sono previste 11 fattispecie diverse, sostanzialmente classificabili in tre gruppi: abitazioni (codici L), immobili ad uso diverso dall'abitativo (codici S) e terreni (codici T).

### **Nuove locazioni ad uso abitativo e non abitativo – Tipologie di contratto ai fini fiscali (da modello RLI)**

Per le abitazioni sono individuate 4 tipologie di contratto, come di seguito specificato.

Nella categoria L1 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- a canone libero, durata 4 anni + 4 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 1 della legge 431/98);
- a canone concordato, durata 3 anni + 2 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- di natura transitoria, durata massima 18 mesi (stipulati ai sensi dell'art. 5, c. 1 della legge 431/98);
- di natura transitoria per studenti universitari (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L2 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- contratti a canone concordato, durata 3 anni + 2, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- contratti di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L3 rientrano i contratti di locazione di immobile ad uso abitativo qualora un'impresa manifesti l'opzione per applicare l'IVA nei casi previsti dalla legge<sup>3</sup>.

Nella categoria L4 rientrano i contratti di locazione finanziaria (leasing) di immobile ad uso abitativo.

Con riferimento ai contratti di locazione non ad uso abitativo, o commerciale, il modello RLI individua 3 tipologie di contratto.

Nella categoria S1 rientrano i contratti di "locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo":

- a canone libero, durata 6 anni + 6 o superiore (stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 1 e 2 della legge 392/78);
- a canone libero, durata 9 anni + 9 o superiore (stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 3 della legge 392/78, dell'art. 1786 del C.C. e dell'art. 7 c. 2 della legge 9/07);
- a canone libero, transitorio (stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 5 della legge 392/78);
- a canone libero, stagionale, la cui durata massima è stabilita in 6 o 9 anni in dipendenza dell'attività esercitata nell'immobile (stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 6 della legge 392/78).

Nella categoria S2 rientrano i contratti di "locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA":

- canone e durata analoghi alla tipologia S1.

Nella categoria S3<sup>4</sup> rientrano i contratti di "locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo".

Nel Prospetto 2 è riportato il numero degli immobili (interi) oggetto di contratti di locazione, sia ad uso abitativo che non abitativo, registrati nel periodo 2016 – 2022 e distinti secondo la tipologia di contratto. Con riferimento ai contratti di locazione ad uso non abitativo, nella categoria "altro", in cui ricade oltre il 40%

<sup>3</sup> In base al testo dell'art. 10, primo c., n. 8), del D.P.R. n. 633 del 1972, risultante dalle modifiche apportate dal decreto-legge n. 83 del 2012, la regola generale prevista per le locazioni di fabbricati abitativi è l'esenzione IVA, salva la possibilità di applicare l'imposta – previa opzione del locatore espressa nel relativo contratto di locazione - alle seguenti operazioni:

- 1) locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi;
- 2) locazioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" come definiti dal D.M. 22 aprile 2008.

<sup>4</sup> I contratti di locazione finanziaria, comunemente definiti di *leasing immobiliare*, non verranno analizzati nel dettaglio per la loro estrema variabilità in termini di durata nonché specificità contrattuale. Rappresentano inoltre solo lo 0,3% medio del totale dei contratti di locazione ad uso non abitativo registrati nel periodo 2016 – 2022.

degli immobili ad uso non abitativo locati, sono comprese la maggior parte delle pertinenze (box, posti auto e depositi per il 21% circa del totale), le unità a destinazione speciale (immobili censiti nelle categorie catastali del gruppo D, per circa il 12%), le unità a destinazione commerciale varia (magazzini, laboratori, centri commerciali, per circa il 12%) e le unità in categorie catastali del gruppo B, E ed F (circa l'1%).

## Prospetto 2

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>AD USO ABITATIVO</b>	L1	1.020.049	977.307	978.631	984.791	884.226	915.826	892.553
	L2	329.200	339.991	341.553	367.672	351.180	388.527	387.094
	L3	18.572	23.090	19.760	21.256	16.721	19.774	17.247
	L4	169	220	180	161	90	144	150
	<b>Totale</b>	<b>1.367.990</b>	<b>1.340.608</b>	<b>1.340.124</b>	<b>1.373.880</b>	<b>1.252.217</b>	<b>1.324.271</b>	<b>1.297.044</b>
<b>AD USO NON ABITATIVO</b>	S1	264.864	257.430	247.163	262.696	205.432	227.461	219.263
	S2	98.524	100.588	104.613	103.074	85.365	102.786	101.073
	S3	1.592	1.366	1.094	974	686	908	929
	Altro	4.235	3.520	3.287	2.877	729	545	547
	<b>Totale</b>	<b>369.215</b>	<b>362.904</b>	<b>356.157</b>	<b>369.621</b>	<b>292.212</b>	<b>331.700</b>	<b>321.812</b>
<b>Immobili interi</b>		<b>1.737.205</b>	<b>1.703.512</b>	<b>1.696.281</b>	<b>1.743.501</b>	<b>1.544.429</b>	<b>1.655.971</b>	<b>1.618.856</b>

### Nuove locazioni ad uso abitativo – Tipologie di contratto (durata, canone e classificazione per segmenti di mercato)

Quanto alla durata, è opportuno richiamare i contenuti della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, che riconduce le tipologie di contratto di locazione per le abitazioni<sup>5</sup> alle seguenti:

#### Contratto a canone libero

La durata minima di questo tipo di contratto è fissata in 4 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 4 anni di rinnovo tacito.

#### Contratto a canone concordato

Il contratto a canone concordato può essere stipulato per una durata minima di 3 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 2 anni di rinnovo tacito.

#### Contratto per uso transitorio

Questa tipologia di contratto può essere stipulata esclusivamente in casi specifici per esigenze temporanee non turistiche e la sua durata varia da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi, non rinnovabili.

#### Contratto per studenti universitari

Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto ad uso transitorio e ha una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi.

Nel Prospetto 3 è riportato il numero delle abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) registrati nel periodo 2016 –2022, distinti secondo la durata del contratto.

<sup>5</sup> Le disposizioni della legge n. 431 del 1998 non si applicano ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

### Prospetto 3

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>INFERIORE AD 1 ANNO</b>	105.248	113.767	121.683	128.688	115.419	140.685	143.032
<b>DA 1 A 3 ANNI</b>	233.853	234.470	238.001	245.789	220.570	251.474	253.033
<b>3 ANNI E OLTRE</b>	1.028.889	992.371	980.440	999.403	916.228	932.112	900.979
<b>Immobili ad uso abitativo</b>	<b>1.367.990</b>	<b>1.340.608</b>	<b>1.340.124</b>	<b>1.373.880</b>	<b>1.252.217</b>	<b>1.324.271</b>	<b>1.297.044</b>

Appare evidente, dunque, come il mercato delle locazioni risulti particolarmente segmentato, oltre che per le consuete caratteristiche del bene immobile, anche per le caratteristiche di durata e tipologia contrattuale e/o tipologia di locazione (per turismo, per studio, per agevolazione fiscale). La formazione del prezzo è perciò strettamente correlata al segmento di mercato che si analizza. I dati amministrativi disponibili inerenti la registrazione dei contratti non consentono, tuttavia, di classificare i diversi contratti per segmento di mercato di appartenenza.

Si è così deciso (scelta opinabile, ovviamente) di definire i “segmenti di mercato” in ragione delle tipologie e della durata dei contratti, come codificati nel modello di registrazione RLI. Sicché con riferimento all’arco temporale considerato sono stati definiti, ai fini delle analisi condotte in questo Rapporto sulle locazioni abitative, quattro diversi segmenti di mercato come di seguito specificato.

#### **Mercato ORDINARIO TRANSITORIO (ORD T)**

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni<sup>6</sup>.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

#### **Mercato ORDINARIO LUNGO PERIODO (ORD L)**

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

#### **Mercato AGEVOLATO STUDENTI (AGE S)**

Contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni<sup>7</sup>.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

#### **Mercato AGEVOLATO CONCORDATO (AGE C)**

Contratti di tipologia L2 con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

<sup>6</sup> La durata massima stabilita dal Dm 30/12/2002 è pari a 18 mesi. Qualora le parti si accordino per un periodo superiore la clausola è nulla e si applica automaticamente la durata massima legale. Con il Dm Infrastrutture e trasporti 16 gennaio 2017 è stato previsto, tra le altre cose, che “i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, sono definiti dalle parti all’interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee”. A partire dall’entrata in vigore del Dm non sarà più possibile, in altri termini, stipulare contratti transitori a canone libero in tali Comuni.

<sup>7</sup> In realtà i contratti di locazione per studenti possono avere una durata pari anche a 3 anni (con un minimo di 6 mesi). L’ipotesi è che tale durata massima sia scarsamente utilizzata per tale fattispecie di contratti.

Sono stati pertanto esclusi dalle analisi (cfr. Prospetto 4) i contratti di locazione finanziaria (tipologia L4) ed i contratti con durata inferiore a un anno, ritenendo non coerente il confronto tra i valori economici di tali contratti e quelli di contratti con durata superiore (il totale può risultare inferiore alla somma perché in alcuni casi le due caratteristiche insistono sullo stesso immobile).

#### Prospetto 4

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>ANALIZZATO</b>	1.262.588	1.226.648	1.218.279	1.245.046	1.136.717	1.183.489	1.153.882
<b>NON ANALIZZATO (&lt;1anno e L4)</b>	105.402	113.960	121.845	128.834	115.500	140.782	143.162
<b>Immobili ad uso abitativo</b>	<b>1.367.990</b>	<b>1.340.608</b>	<b>1.340.124</b>	<b>1.373.880</b>	<b>1.252.217</b>	<b>1.324.271</b>	<b>1.297.044</b>

Il database dei contratti di locazione, tramite l'identificativo catastale dell'immobile (presente nei modelli di registrazione dei contratti solo dal 2011), è stato quindi integrato con ulteriori dati desumibili dagli archivi catastali e dell'OMI, utili a completare il quadro descrittivo delle unità immobiliari.

In particolare, in tutti i casi nei quali l'identificativo catastale dichiarato è stato incrociato<sup>8</sup> con un identificativo presente negli archivi catastali è stato possibile corredare l'immobile locato delle informazioni relative alla categoria catastale ed alla superficie.

Ciò ha consentito di verificare la categoria catastale di ciascun immobile e di proseguire l'analisi con i soli immobili la cui classificazione fosse coerente con quanto indicato dal contribuente, cioè si è considerato abitazione locata ("Residenziale" nel Prospetto 5) quell'immobile la cui categoria catastale è nel gruppo A, ad eccezione della categoria A10. Sono stati pertanto esclusi dalle analisi successive tutti gli immobili che, anche se dichiarati a uso abitativo, risultano censiti nelle categorie catastali C2, C6 e C7, riconducibili ordinariamente a immobili pertinenziali, e quelli censiti nelle altre categorie, quindi non residenziali (a partire da A10, uffici, e C1, negozi).

Sono state poi operate due ulteriori suddivisioni (sempre nel Prospetto 5):

- al fine di depurare la banca dati da possibili valori anomali di canoni di locazione indicati nei modelli di registrazione, sono state individuate delle soglie (minima e massima) relative al rapporto tra canone mensile e superficie; in particolare, tali soglie sono state calcolate sulla base dei valori estremi presenti nella banca Dati delle quotazioni OMI e sono state assunte pari rispettivamente a 110 euro mensili al m<sup>2</sup> (la soglia massima) e 0,5 euro mensili al m<sup>2</sup> (la soglia minima). Si tratta evidentemente di limiti conservativi, volti ad escludere i cosiddetti *outliers*, frutto in gran parte di errori di compilazione o di trasmissione;
- escluse tali "code" anomale, gli immobili con canone "regolare" sono stati quindi suddivisi sulla base dell'incrocio o meno con la banca dati catastale.

<sup>8</sup> La corrispondenza con i dati catastali è quella risultante sulla base dell'ultimo stock catastale aggiornato al momento in cui vengono estratti i dati sulle locazioni dall'archivio del Registro. L'incrocio viene "cristallizzato" a quella data per evitare che i successivi aggiornamenti catastali apportino continue, ma scarsamente significative, rettifiche dei dati.



## Prospetto 5

			2020	Quota % immobili	2021	Quota % immobili	2022	Quota % immobili
RESIDENZIALE	Incrociato	Canone regolare	869.963	95,65%	925.033	96,71%	904.832	94,60%
		Canone anomalo	10.487	1,15%	10.571	1,11%	10.416	1,09%
	Non incrociato		29.094	3,20%	20.904	2,19%	17.792	1,86%
	<b>Totale</b>		<b>909.544</b>	<b>100,00%</b>	<b>956.508</b>	<b>100,00%</b>	<b>933.040</b>	<b>97,55%</b>
PERTINENZIALE*	Incrociato	Canone regolare	210.539	92,68%	216.737	95,49%	213.290	93,97%
		Canone anomalo	9.733	4,28%	6.393	2,82%	5.101	2,25%
	Non incrociato		6.901	3,04%	3.851	1,70%	2.451	1,08%
	<b>Totale</b>		<b>227.173</b>	<b>100,00%</b>	<b>226.981</b>	<b>100,00%</b>	<b>220.842</b>	<b>97,30%</b>
<b>Analizzato</b>			<b>1.136.717</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.183.489</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.153.882</b>	<b>100,00%</b>

\*Include per una percentuale inferiore al 4% anche immobili non residenziali registrati in RLI come uso abitativo (codice L).  
 I dati per chiarezza grafica sono stati limitati agli ultimi 3 anni

Il numero di immobili così risultante è stato ripartito (Prospetto 6) tra i quattro segmenti del mercato delle locazioni precedentemente definiti. Per ognuno di essi sono stati calcolati, all'interno del Rapporto, i principali parametri e ne è stata analizzata la distribuzione tra i diversi ambiti territoriali tenendo anche conto dei comuni ad alta tensione abitativa<sup>9</sup> individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8.

## Prospetto 6

	2020	Quota %	2021	Quota %	2022	Quota %
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	149.954	17,2%	168.125	18,2%	169.140	18,3%
ORD_L (L1 e L3; >3 anni)	458.250	52,7%	465.531	50,3%	446.547	48,3%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	32.794	3,8%	42.893	4,6%	44.273	4,8%
AGE_C (L2; >3 anni)	228.965	26,3%	248.484	26,9%	244.872	26,5%
<b>Res incrociato con canone regolare</b>	<b>869.963</b>	<b>100,0%</b>	<b>925.033</b>	<b>100,0%</b>	<b>904.832</b>	<b>97,8%</b>

Per chiarezza grafica i dati sono stati limitati agli ultimi 3 anni

Considerando l'insieme di partenza, cioè gli immobili locati ad uso abitativo al netto delle pertinenze, il mercato delle locazioni analizzato nel presente rapporto rappresenta, a seconda del segmento, tra il 89% e il 94% circa dell'universo di riferimento. Rispetto all'anno precedente le percentuali hanno subito un ulteriore incremento, a causa di una sempre maggiore quota di immobili incrociati negli archivi catastali.

## Prospetto 7

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	78,7%	84,1%	92,0%	92,0%	94,5%	95,5%	96,1%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	81,6%	85,3%	92,1%	93,6%	94,9%	96,2%	96,4%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	76,8%	87,8%	94,2%	95,4%	97,3%	97,8%	98,0%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	80,8%	85,5%	95,3%	96,2%	97,7%	98,4%	98,6%

<sup>9</sup> Non si può a priori escludere che alcuni immobili locati in regime agevolato siano in realtà localizzati in altri comuni, non a.t.a. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, c. 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

### Nuove locazioni ad uso non abitativo (negozi) – Tipologie di contratto (durata, canone e classificazione per destinazione d’uso)

Tra i contratti ad uso non abitativo mostrati nel precedente prospetto 2 si considerano di interesse le tipologie S1 e S2. Nel Prospetto 8 è indicato il totale degli immobili locati con codice S1 e S2 ad uso non abitativo per i quali è stato possibile l’incrocio con gli archivi del catasto; le analisi si concentrano su questi casi, poiché sugli immobili non incrociati non è disponibile l’informazione relativa alla corretta destinazione d’uso catastale e alle superfici.

#### **Prospetto 8** Immobili locati ad uso non abitativo incrociati in catasto

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>IMMOBILI LOCATI AD USO NON ABITATIVO</b>	<b>S1</b>	213.571	217.031	230.681	246.087	197.280	221.061	213.857
	<b>S2</b>	79.329	85.221	100.119	98.707	83.085	100.600	99.148
	<b>Totale</b>	<b>292.900</b>	<b>302.252</b>	<b>330.800</b>	<b>344.794</b>	<b>280.365</b>	<b>321.661</b>	<b>313.005</b>

Tra gli immobili locati con contratti S1 e S2 si ritiene di interesse indagare la tipologia di immobili negozi, censiti nella categoria catastale C/1. Nel Prospetto 9 sono riportati gli immobili negozi e il totale degli immobili, incrociati con gli archivi catastali, locati nei contratti S1 e S2.

#### **Prospetto 9** Immobili locati ad uso non abitativo incrociati in catasto – Per destinazione d’uso catastale

<b>Contratti di locazione S1 e S2</b>		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>IMMOBILI LOCATI AD USO NON ABITATIVO</b>	<b>NEGOZI</b>	117.416	117.444	122.999	138.495	101.417	115.141	109.718
	<b>ALTRE CATEGORIE</b>	175.484	184.808	207.801	206.299	178.948	206.520	203.287
	<b>Totale</b>	<b>292.900</b>	<b>302.252</b>	<b>330.800</b>	<b>344.794</b>	<b>280.365</b>	<b>321.661</b>	<b>313.005</b>

Si riportano di seguito i principali riferimenti normativi relativi ai locali commerciali.

Il canone di affitto dei locali commerciali (negozi) può essere deciso dalle parti contraenti senza limiti di legge, è quindi sempre libero e lasciato all’autonomia contrattuale di conduttore e locatario (principio della libera determinazione del canone di affitto dei locali commerciali).

Quanto alla durata, è opportuno richiamare i contenuti della Legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani” e ss.mm. e integrazioni, che riconduce, per gli immobili ad uso industriale, commerciale, artigianale, di interesse turistico o all’esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo, alle seguenti tipologie di contratto di locazione:

#### Contratto a canone libero - durata 6 anni + 6 o superiore

Contratti di tipologia S1 o S2 stipulati ai sensi dell’art. 27, c. 1 della legge 392/78, la durata minima di questo tipo di contratto è fissata in 6 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 6 anni di rinnovo tacito per gli immobili adibiti alle seguenti attività:

- di tipo industriale, commerciale e artigianale (art.27, c. 1, legge 392/78, nel quale rientrano anche immobili locati da coltivatori diretti per esigenze che rientrano funzionalmente nell’economia dell’impresa agricola: Cassazione, 29 aprile 1983, n.2972);
- esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo (art.27, c. 2, legge 392/78);
- attività di interesse turistico di cui all’art.2 della legge 12 marzo 1968, n.326 (art.27, c. 1, legge 392/78).
- attività ricreative, assistenziali, culturali (eccettuate quelle teatrali), scolastiche, sede di partiti e sindacati (art.42, c. 1, legge 392/78, applicabile anche ai consolati, secondo Cassazione 19 novembre 1990, n.11168);

- qualsiasi uso, se il conduttore è lo Stato o altro ente pubblico territoriale (art.42, c. 1, legge 392/78).

#### Contratto a canone libero - durata 9 anni + 9 o superiore

Contratti di tipologia S1 o S2 stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 3 della legge 392/78, dell'art. 1786 del C.C. e dell'art. 7, c. 2 della legge 9/0, la durata minima di questo tipo di contratto non potrà essere inferiore a nove anni per lo svolgimento di attività alberghiere o imprese ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.

#### Contratto a canone libero – transitorio

Contratti di tipologia S1 o S2 stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 5 della legge 392/78 solo nell'ipotesi in cui l'attività esercitata dal conduttore abbia carattere transitorio (Cassazione, 31 gennaio 2006, n.2147), la durata del contratto di locazione a tal fine stipulato può legittimamente avere una durata inferiore a quella minima di legge pari a 6 anni. Vengono tenute in considerazione le peculiari esigenze del conduttore, che queste ultime siano realmente di natura transitoria al momento di stipulare il rapporto e lo restino in epoca successiva.

#### Contratto a canone libero – stagionale

Contratti di tipologia S1 o S2 stipulati ai sensi dell'art. 27, c. 6 della legge 392/78, la cui durata massima è stabilita in 6 o 9 anni in dipendenza dell'attività esercitata nell'immobile. Se l'attività ha carattere stagionale, ciò si ripercuote sul contratto di locazione relativo ai locali necessari per il suo svolgimento. La differenza col contratto transitorio è che tale contratto non deve essere limitato ad una sola stagione. In tali circostanze sussiste infatti un preciso obbligo inderogabile in capo al proprietario dell'immobile, che scatta nel medesimo periodo della stagione successiva e si ripete per un ciclo minimo di sei anni (nove per le attività alberghiere stagionali) dovendo locare gli stessi locali al medesimo conduttore, se quest'ultimo lo richiede per iscritto prima della scadenza di ogni stagione del ciclo stesso.

Si analizzano nello specifico le unità immobiliari oggetto di nuova locazione destinate ad uso negozio, censite nella categoria catastale C/1 (categoria facente parte del più ampio settore di mercato "terziario commerciale" o TCO) e registrati in RLI con codice S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo o S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad I.V.A.<sup>10</sup>

In relazione alla durata dei contratti, è stata eseguita un'analisi limitatamente alle annualità dal 2019 al 2022. Nel Prospetto 10 è riportato il numero di negozi locati suddivisi per classi di durata del contratto.

Rammentando che i contratti ad uso non abitativo, per gli immobili analizzati in questo studio, hanno durata minima di 6 anni, ai sensi dell'articolo 27 della legge del 1978, e che possono essere stipulati per una durata più breve, ma solo per due specifiche ipotesi (se l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile locato abbia, per sua natura, carattere transitorio o stagionale), si è operata una suddivisione convenzionale dei contratti per durata inferiore o almeno pari a 6 anni, evidenziando il numero di contratti con durata inferiore a un anno. Questi ultimi si escluderanno dall'analisi del canone locativo, non ritenendo in tal caso l'informazione disponibile sufficientemente rappresentativa.

Come si evince, per i contratti stipulati negli ultimi 3 anni, nell'8% circa dei casi per i negozi il contratto è di natura transitoria; per poco più del 2% la durata è inferiore a 1 anno.

---

<sup>10</sup> Non sono stati analizzati i contratti di locazione finanziaria di immobile ad uso diverso dall'abitativo (S3) e gli affitti relativi a immobili o terreni con categorie speciali (T1, T2, T3, T4).

**Prospetto 10** Negozi locati per durata del contratto

Contratti di locazione S1 e S2		Durata	2019	2020	2021	2022
IMMOBILI LOCATI AD USO NON ABITATIVO Negozi - C/1	< 1 ANNO		2.798	2.459	2.645	2.528
	da 1 a 5 ANNI		7.049	5.530	6.624	6.287
	> = 6 ANNI		128.648	93.428	105.872	100.903
	<b>Totale</b>		<b>138.495</b>	<b>101.417</b>	<b>115.141</b>	<b>109.718</b>

Passando ad analizzare altri parametri di interesse per lo studio del mercato di negozi, quali superfici e canoni di locazione, è, come già chiarito, necessario acquisire le informazioni dagli archivi catastali e pertanto si potranno esaminare solo gli immobili locati correttamente incrociati.

È stata innanzitutto eseguita, relativamente al canone di locazione, una verifica di coerenza dei valori dei canoni disponibili<sup>11</sup> nella base dati del Registro. A valle di tale verifica circa l'1% dei contratti è stato escluso, presentando valori anomali nei canoni dichiarati, probabilmente dovuti a errori o omissioni in fase di compilazione dei modelli RLI del canone o della durata del contratto. A questa quota si aggiungono, come già detto, i contratti con durata inferiore a 12 mesi, restringendo i contratti elaborati a circa il 97% del totale dei negozi (Prospetto 11).

**Prospetto 11** Immobili locati non elaborati ai fini del calcolo dei canoni annui

Contratti di locazione S1 e S2		2019	2020	2021	2022
IMMOBILI LOCATI AD USO NON ABITATIVO Negozi - C/1	Elaborato	134.540	97.960	111.371	105.930
	Non Elaborato	3.955	3.457	3.770	3.788

## Copertura territoriale

La "Base dati locazioni immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane locate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento e Bolzano e delle province del Friuli Venezia Giulia dove vige il sistema tavolare.

## Periodo di osservazione

Le statistiche pubblicate si riferiscono all'anno solare, periodo al quale i contratti di locazione vengono assegnati sulla base della data di registrazione, ritenendo quest'ultima più affidabile rispetto alla data di stipula. Si rammenta che tutti i contratti aventi per oggetto locazione di immobili (esclusi quelli la cui durata complessiva non superi i 30 giorni all'anno) devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore), qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

<sup>11</sup> Per l'individuazione dei canoni anomali, si è fatto riferimento al valore minimo dei limiti inferiori e al valore massimo dei limiti superiori (in termini assoluti) degli intervalli di quotazione del canone mensile al m<sup>2</sup> per la tipologia negozi valorizzati nel secondo semestre 2021. Gli immobili con canone mensile al m<sup>2</sup> al di sotto della soglia minima e al di sopra della soglia massima sono stati esclusi dall'elaborazione per la quantificazione del canone annuo.

## Glossario

<b>ABITAZIONI LOCATE</b>	Numero di unità immobiliari intere di categoria catastale del gruppo A (tranne A/10) oggetto di nuova locazione ad uso abitativo per un periodo minimo di 12 mesi.
<b>IMMOBILI COMMERCIALI LOCATI</b>	Numero di unità immobiliari intere destinate ad uso negozio, censite nella categoria catastale C/1, i cui contratti di locazione sono registrati in RLI con codice S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo e S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad I.V.A.
<b>SUPERFICIE LOCATA ABITAZIONI E IMMOBILI COMMERCIALI</b>	<p>La superficie degli immobili locati è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali: in particolare si è utilizzato il dato della superficie calcolata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C, disponibile in visura catastale dal novembre 2015. In linea con le attività di bonifica delle superfici incoerenti, ancora in corso nell'ambito del processo di miglioramento della qualità delle informazioni catastali, sono stati eseguiti controlli sulla presenza di eventuali superfici anomale utilizzando il rapporto superficie/consistenza<sup>12</sup>.</p> <p>Con riferimento agli immobili della categoria catastale "C", che analogamente prevedono il dato della superficie (sempre calcolata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C), nel caso di superfici assenti o anomale sono stati applicati i medesimi "parametri di conversione" utilizzati per l'elaborazione delle statistiche sulle compravendite immobiliari, alla cui nota metodologica si rimanda per ulteriori approfondimenti.</p>
<b>CANONE ANNUO</b>	Ammontare annuo dei canoni pattuiti nel contratto di locazione. Nei modelli di registrazione sono riportati i canoni annuali o quelli relativi all'intera durata del contratto. Tutti i canoni sono stati standardizzati prendendo a riferimento un arco temporale di dodici mesi. Inoltre, qualora in uno stesso contratto di locazione siano presenti più immobili, non essendo prevista una differenziazione dei valori monetari all'atto della registrazione, la spartizione del canone complessivo avviene sulla base delle rispettive rendite catastali. In altri termini fatto 100 il canone totale questo viene ripartito in base al peso percentuale delle rendite di ciascun immobile.
<b>IML</b>	<p>L'IML (indicatore di intensità del mercato delle locazioni) viene calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni (flusso) e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale (stock). Sta ad indicare la quota percentuale di immobili locati nell'anno sul totale degli immobili potenzialmente disponibili. Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali è stato stimato utilizzando i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati per il volume <i>Gli immobili in Italia</i> (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.</p> <p>Nel caso dei negozi, al contrario delle abitazioni, non è disponibile la quota di essi che resta a disposizione della proprietà a titolo di bene strumentale, pertanto sono stati considerati disponibili per la locazione tutti gli immobili censiti nelle rispettive categorie nell'anno e nell'ambito territoriale di riferimento.</p>

<sup>12</sup> Su questo punto si rimanda alla Nota Metodologica – Compravendite Immobiliari.