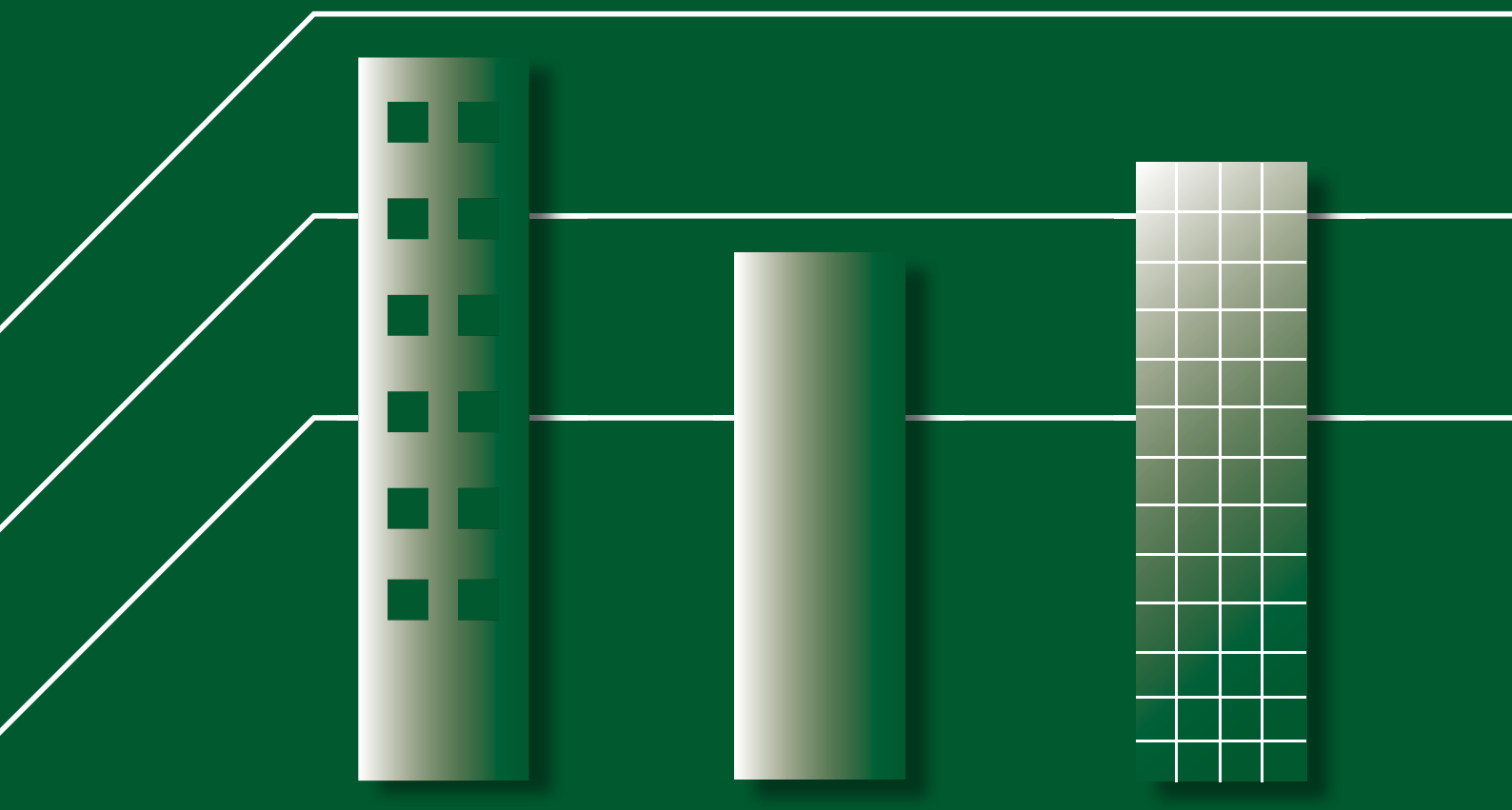
3.

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 integrata[1] 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.

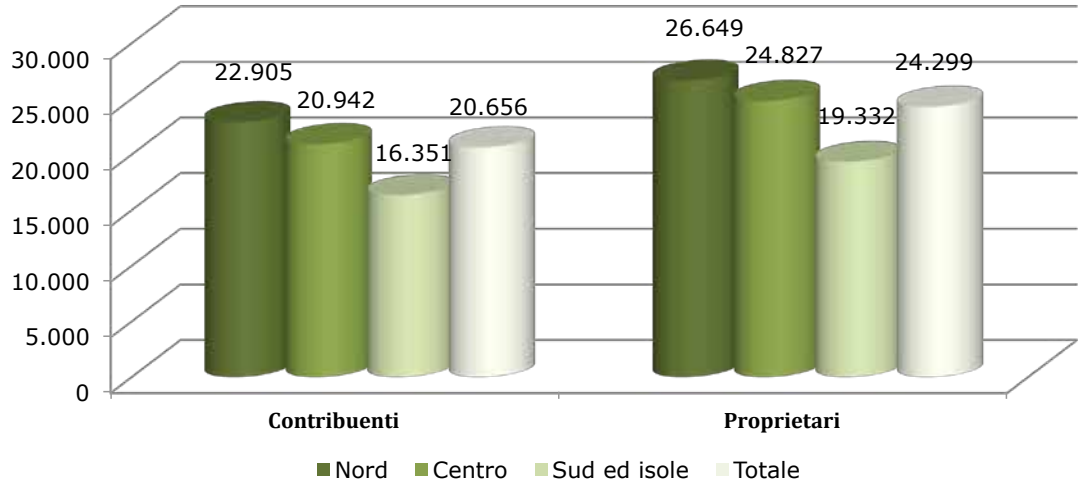
Tabella 3.1 – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM, rendita catastale e numero di immobili

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 (%)

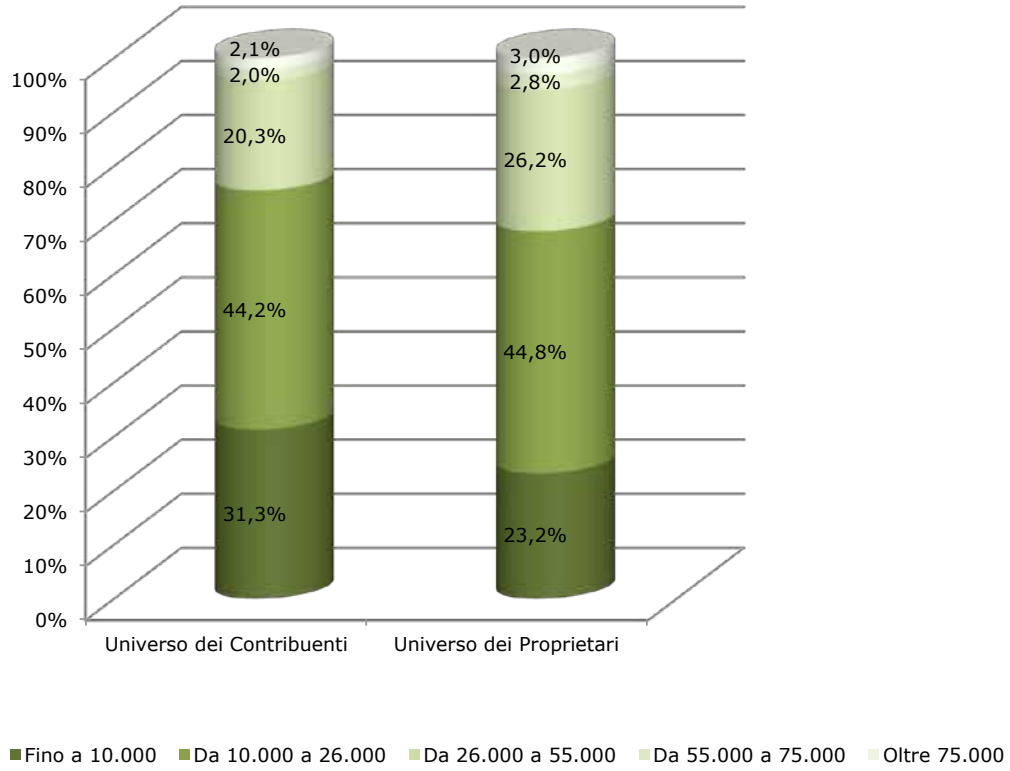
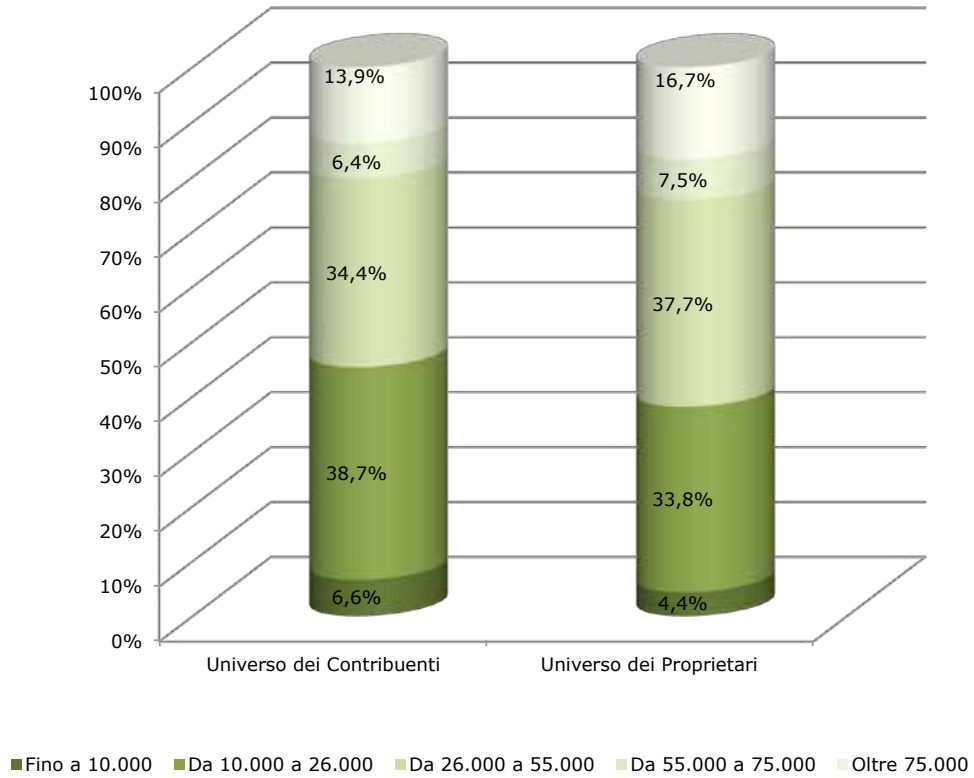


Figura 3.2 B – Distribuzione dell'ammontare complessivo di reddito percepito dall'insieme dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze), per classi di reddito complessivo (%)



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

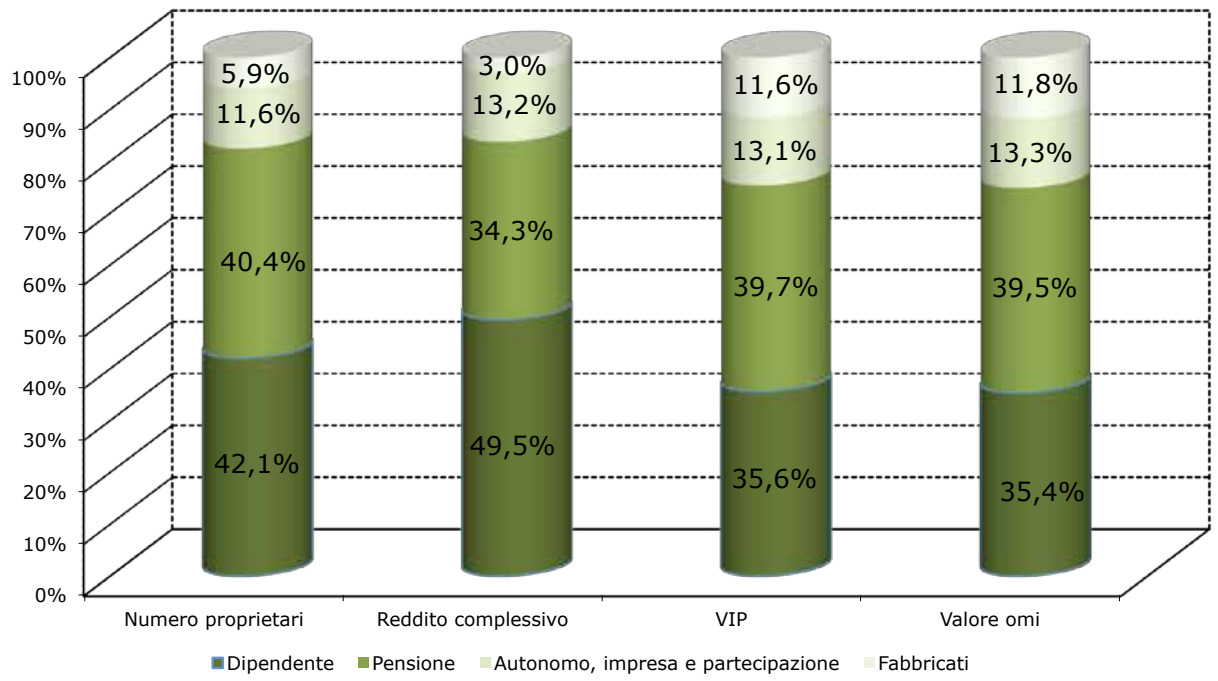
Nella Tabella 3.4 e nella Figura 3.3 è riportata la distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni di proprietà (principali, secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari, anche nel caso in cui detengano solo una quota dell'immobile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

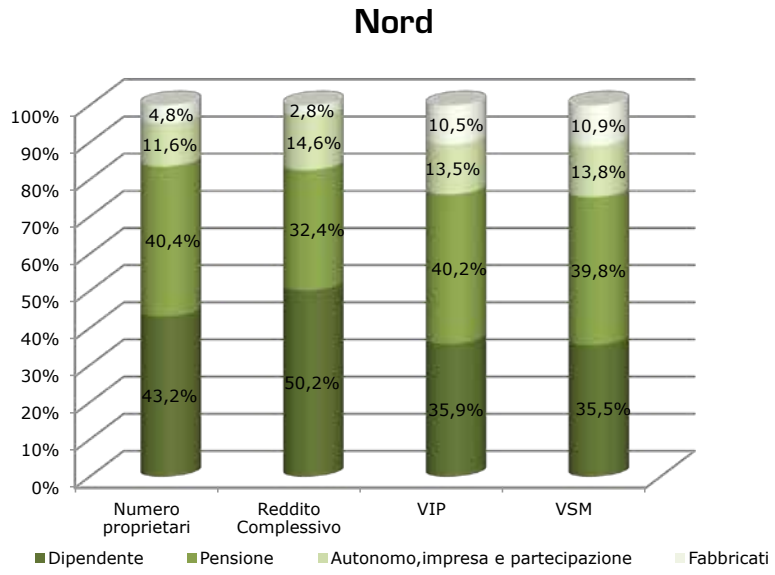
Media espressa in euro

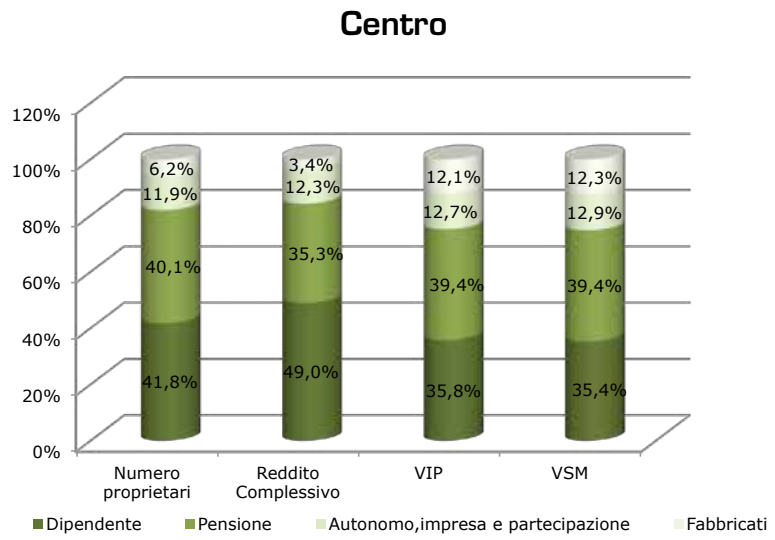
Figura 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari



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





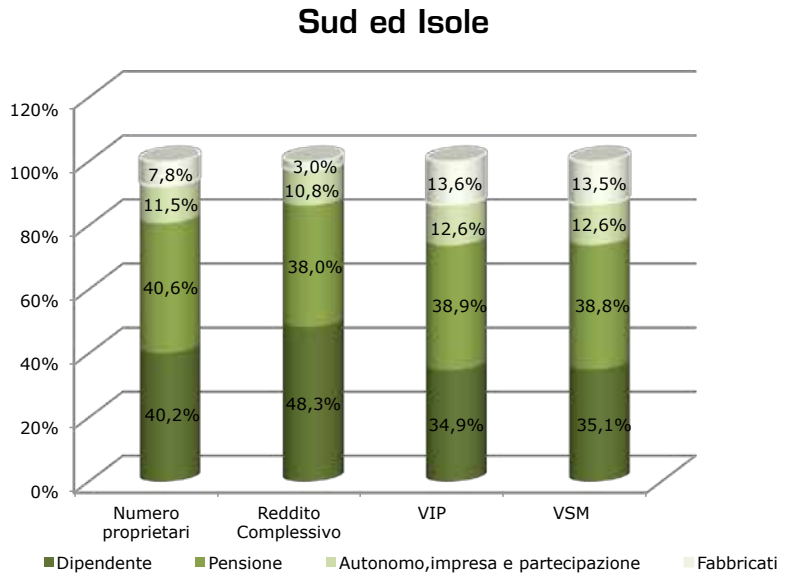


Tabella 3.5 – Distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

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					
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	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					
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	1.155.722	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					
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	1.104.808	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					
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	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

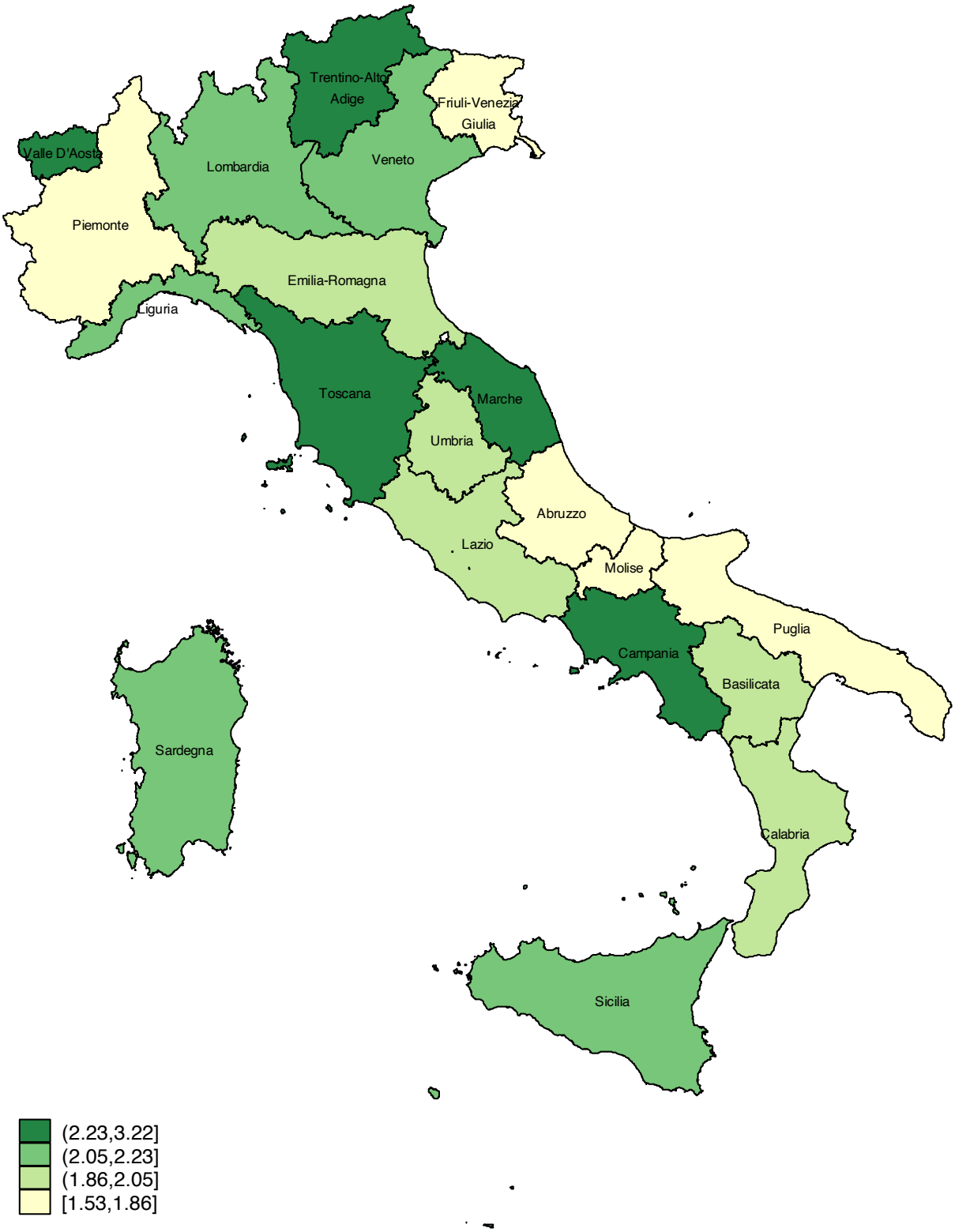
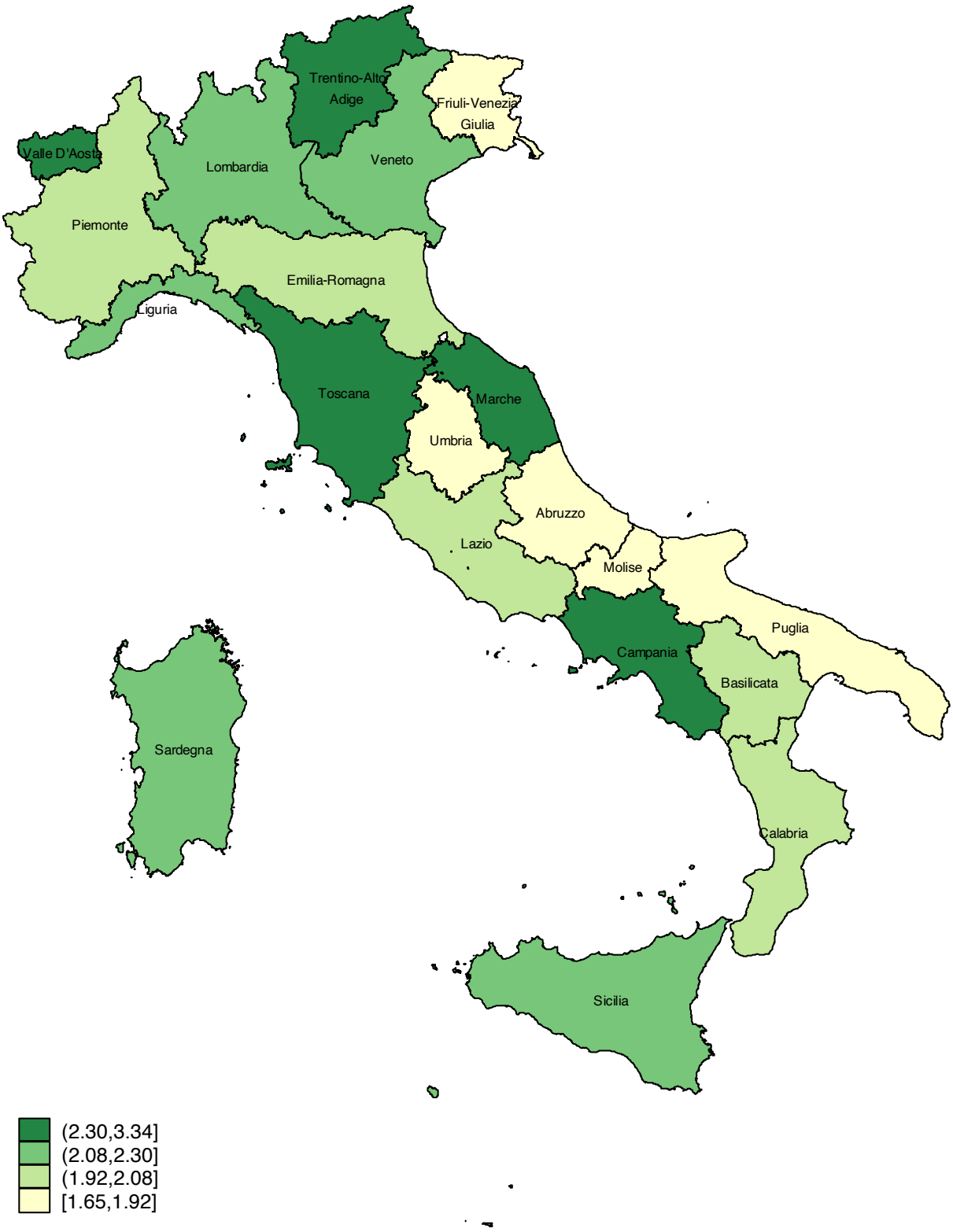


Figura 3.5 B – Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari – abitazioni non principali



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'eta	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 considerato[2].

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

	Fascia d'età	Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
Classe di reddito	Frequenza	VIP*	VSM*	Reddito imponibile*	VIP*	VSM*	Reddito imponibile*	VIP*	VSM*	Reddito imponibile*
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.

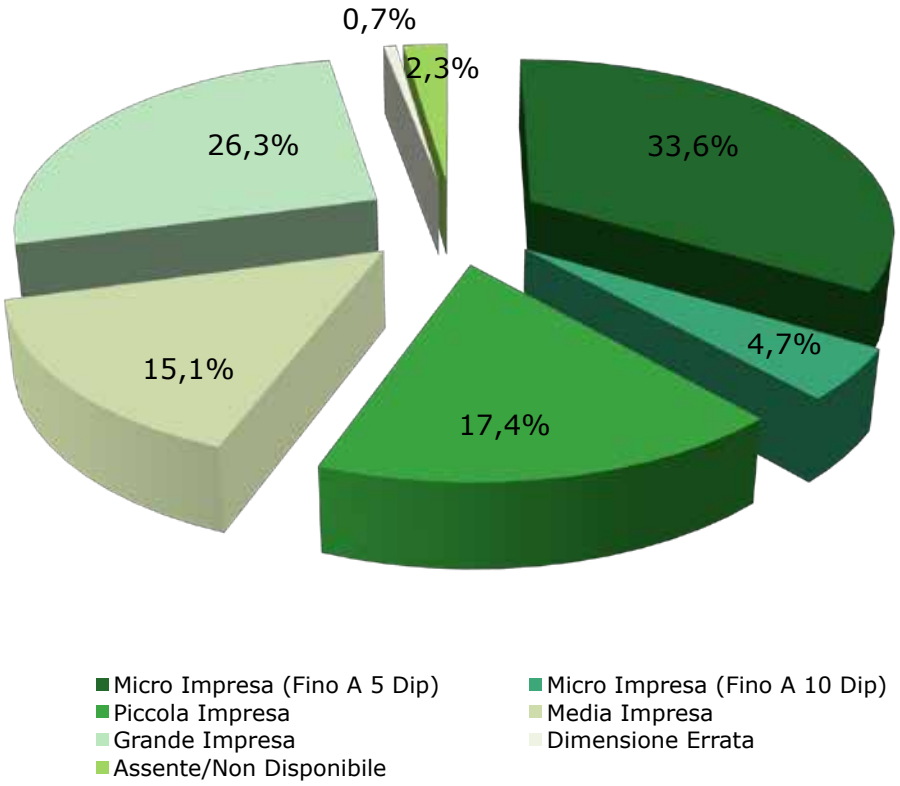
Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa (2016)

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.

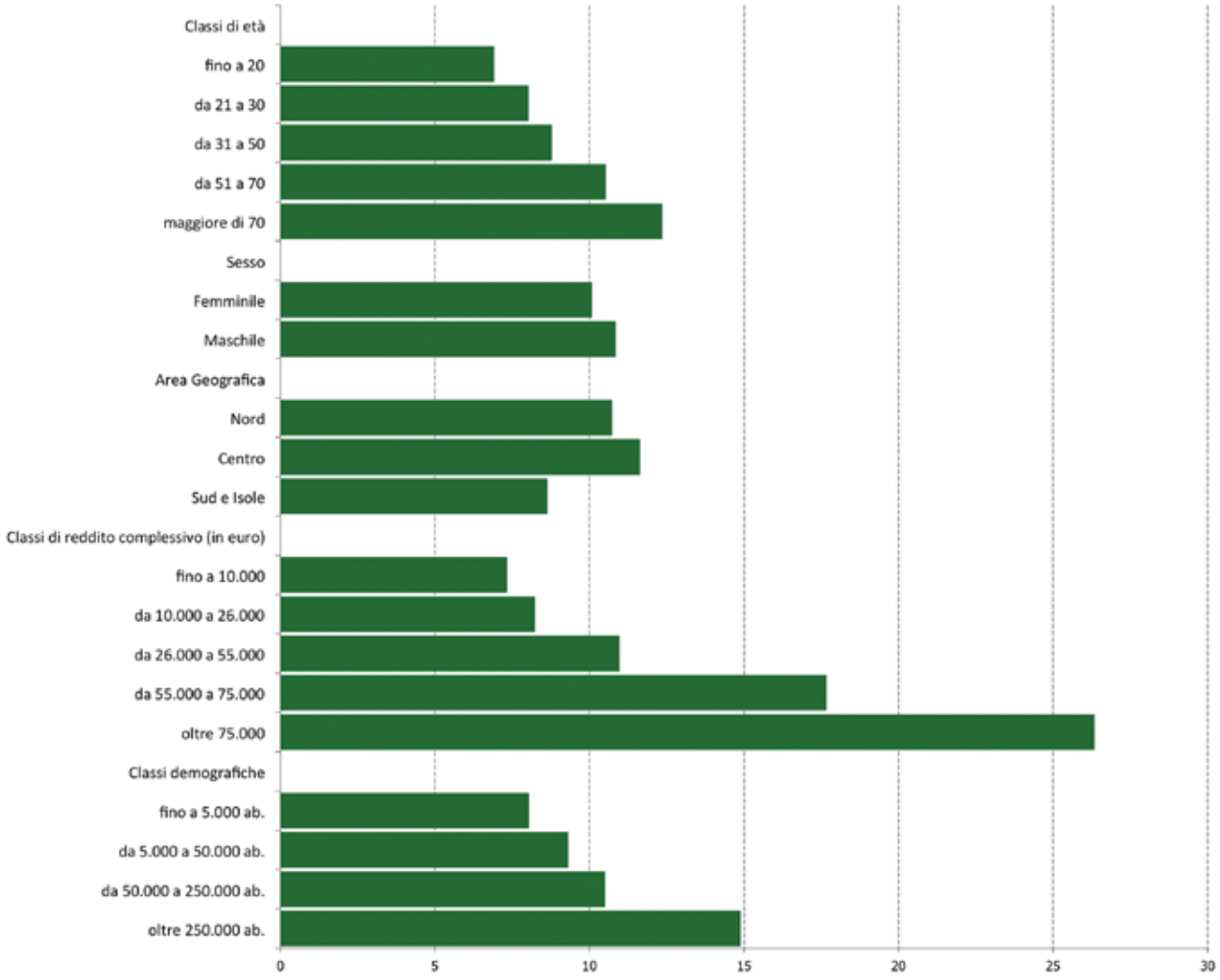
Complessivamente nel 2016 i proprietari persone fisiche locatori di immobili, in Italia, sono 4,3 milioni, in lieve diminuzione rispetto al 2014 (-426 mila soggetti). Analogamente, il numero di contratti di locazione stipulati nel 2016 (5,6 milioni) si riduce rispetto al 2014 (-214 mila unità). Infine, 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)

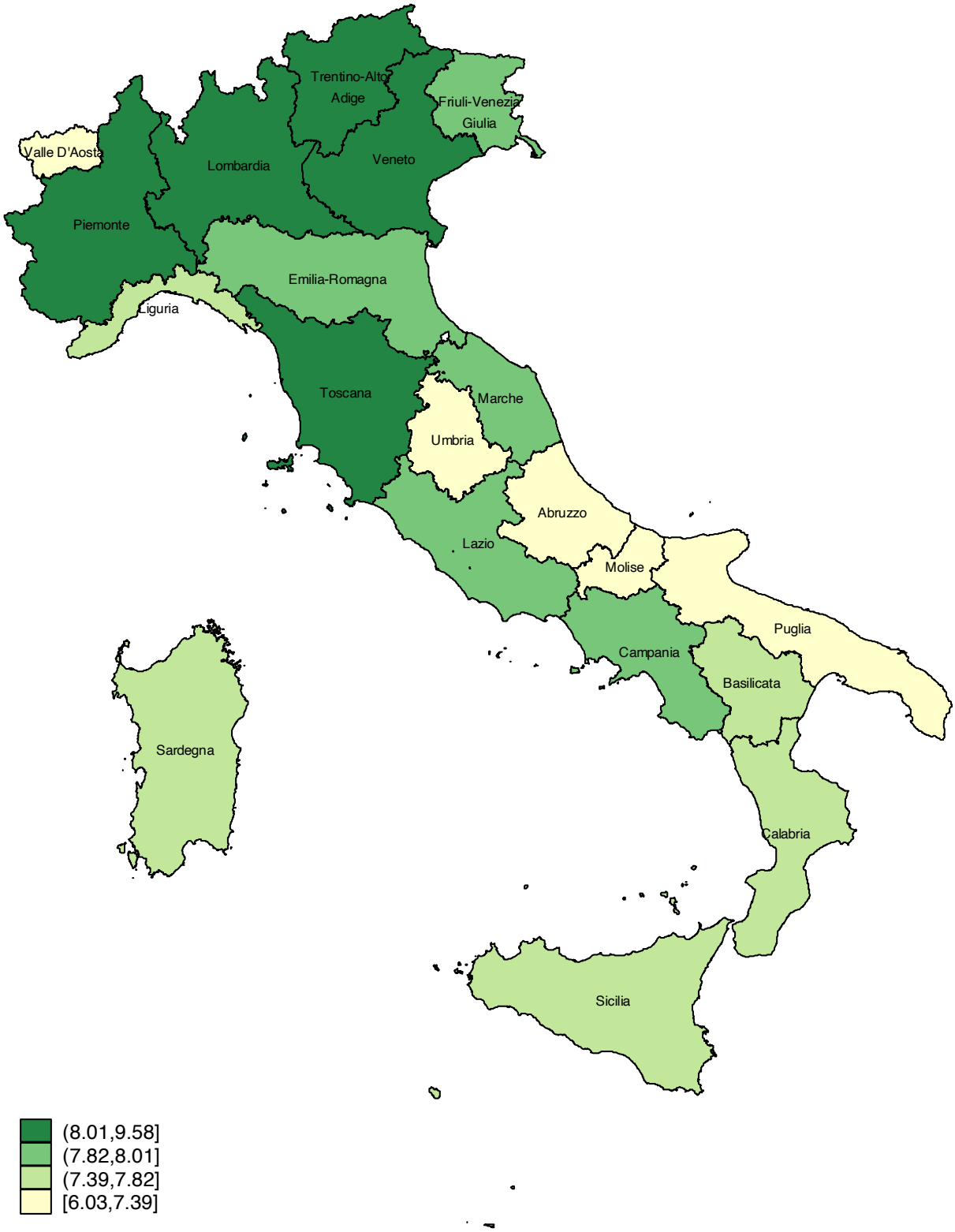


La Tabella 3.17 e la Figura 3.8 riportano la distribuzione regionale (in base alla residenza del locatore persona fisica) di alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate. Il rapporto canone/rendita a livello nazionale, pari 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/rendita[3]; 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%

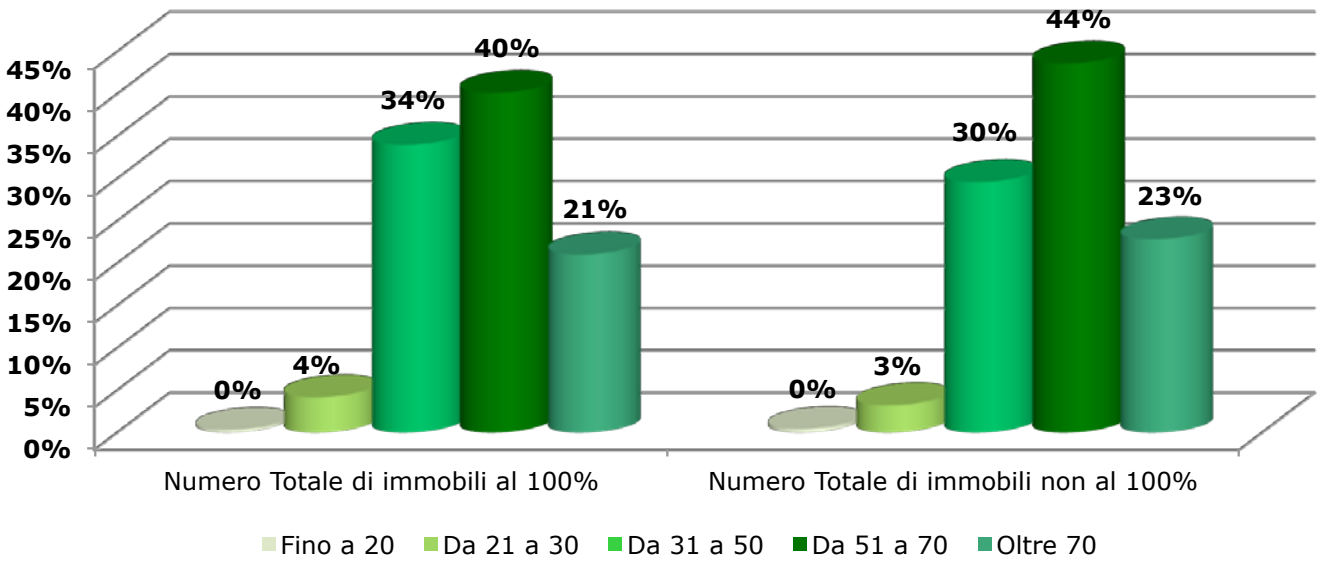
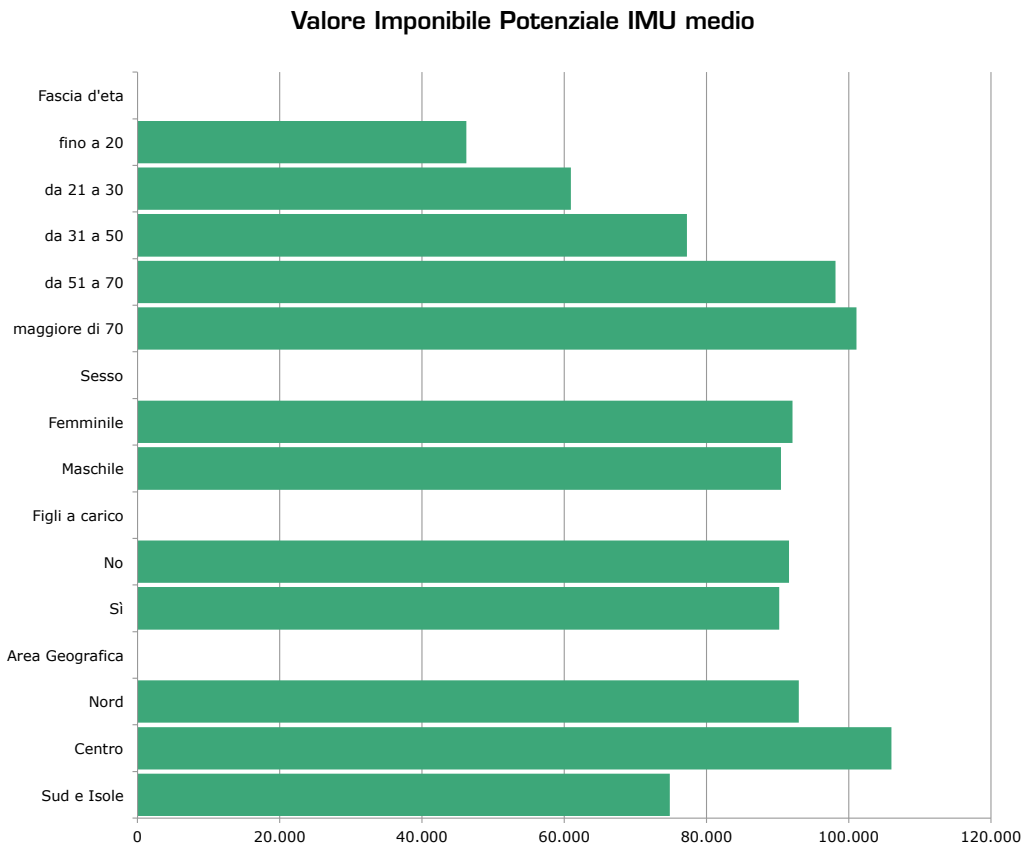
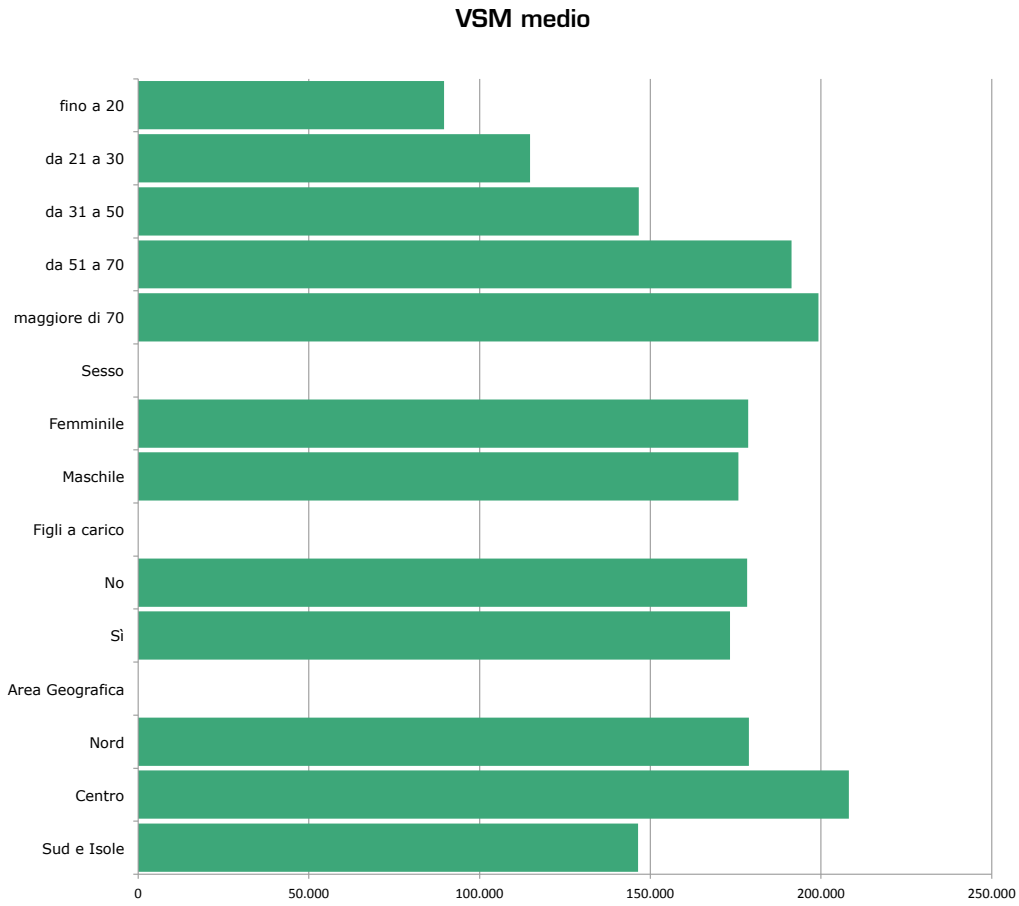


Figura A 3.2 – Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale medio (tutti i fabbricati), del VSM medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari





Reddito Imponibile Medio

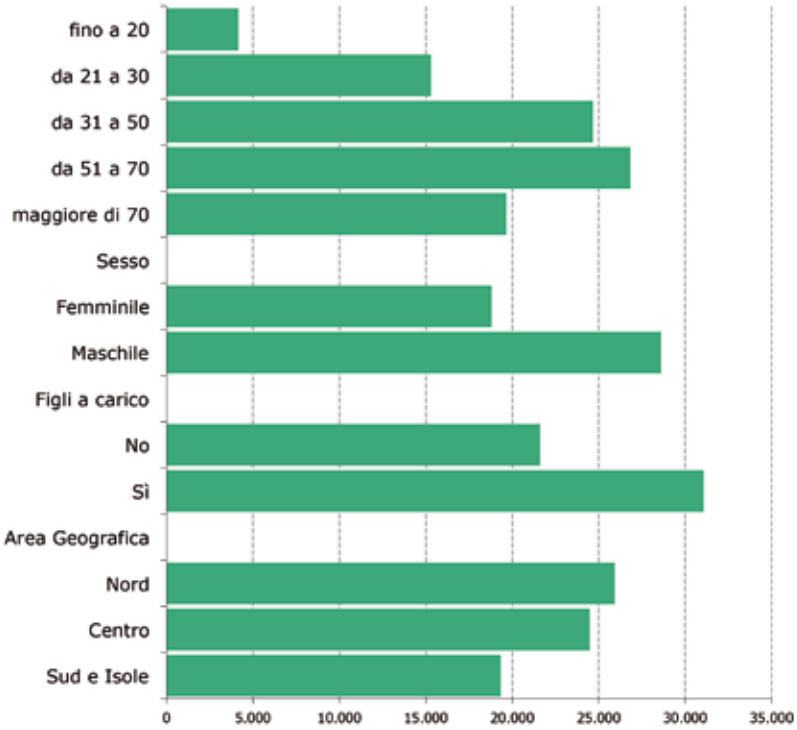


Figura A 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

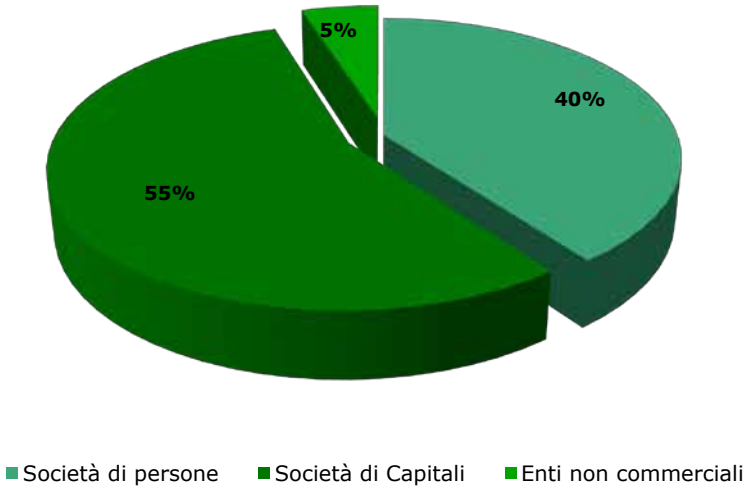


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

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	Negozi 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	Negozi 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	Negozi 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.