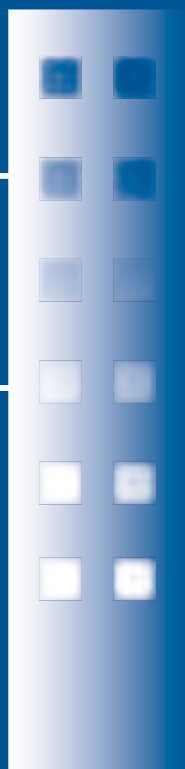




# LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI





# LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI

Il primo capitolo descrive la distribuzione dello stock immobiliare e il suo utilizzo, secondo metodi e criteri statistici illustrati dettagliatamente nella Nota metodologica del Capitolo 6. La banca dati utilizzata è il risultato di un'integrazione puntuale dei dati raccolti dal Catasto, con riferimento agli immobili, e dei dati contenuti nelle dichiarazioni dei redditi, con riferimento ai proprietari degli immobili. L'analisi riguarda lo stock immobiliare posseduto dai contribuenti alla data del 31 dicembre 2014.

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

## 1.1 DATI NAZIONALI

### 1.1.1 STOCK

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

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

### 1.1.2 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

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

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

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

Tavola 1

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

A queste aggregazioni si aggiunge un sottoinsieme consistente di immobili ai quali non è stato possibile associare lo specifico utilizzo, per vari motivi<sup>3</sup>: o perché l'immobile non è stato riscontrato in alcuna dichiarazione dei redditi o perché non è stato possibile attribuirgli un utilizzo. Nel primo caso si tratta di circa 3,7 milioni di unità immobiliari, di cui circa 1,5 milioni (il 41% circa) attribuibili a persone fisiche (PF) e la restante parte a persone non fisiche (PNF). Appartiene invece a PNF l'88% degli immobili, pari a circa 4,1 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo, sebbene se ne sia riscontrata l'esistenza. Quest'ultimo dato è spiegato dal fatto che le persone fisiche sono obbligate alla compilazione del quadro relativo al reddito da fabbricati presente nel modello di dichiarazione dei redditi, mentre le persone non fisiche non sono obbligate a fornire questa informazione.

Non vi è modo mediante le dichiarazioni dei redditi, se non marginalmente, di conoscere come le PNF utilizzino gli immobili di loro proprietà. In effetti, su 7,5 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per 6,2 milioni (l'83% circa) non è possibile analizzare gli utilizzi.

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

Figura 1.1 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche

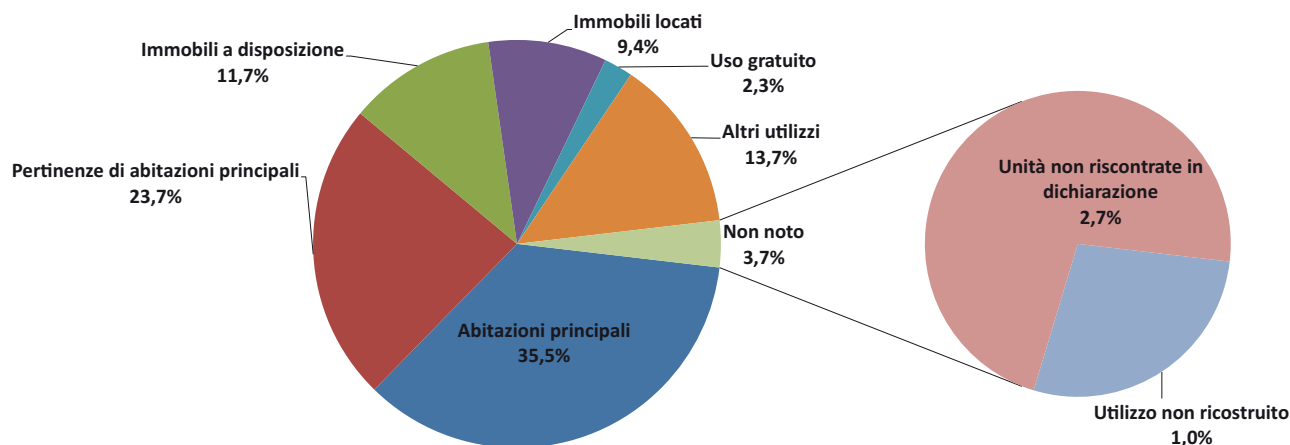
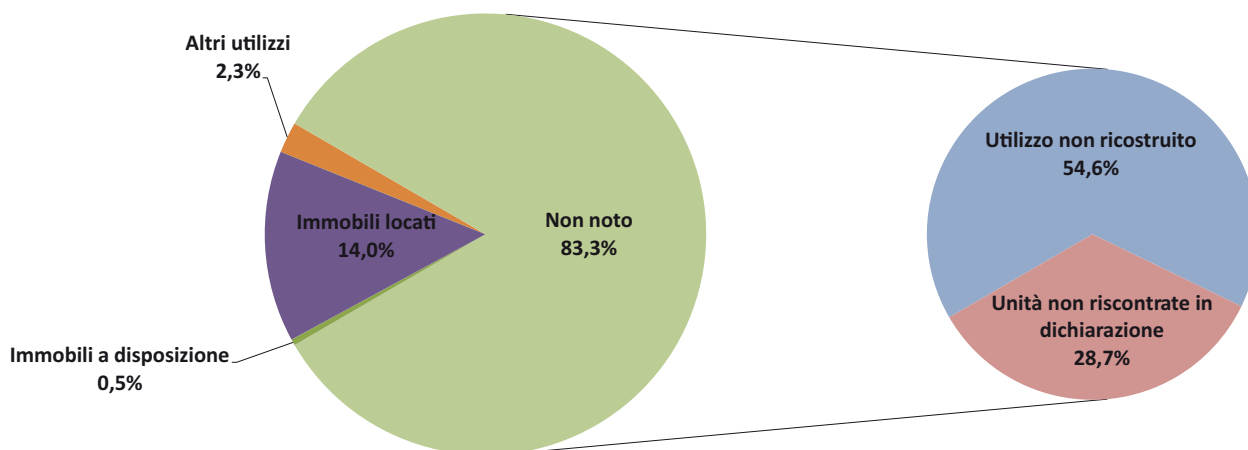


Figura 1.2 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche



Limitando dunque l'analisi degli utilizzi all'universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, nella Tabella 1.1 sono presentati i dati sull'utilizzo degli immobili relativi agli anni dal 2011 al 2014, tenendo conto dell'aggregazione dei codici di utilizzo definite nei rispettivi anni.

Nel 2014, su circa 56,4 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono quasi 20 milioni e 13,4 milioni circa sono le relative pertinenze; insieme costituiscono quasi il 60% dello stock di proprietà delle persone fisiche. Gli immobili locati sono 5,3 milioni, il 9,4% del totale, e quasi 1,3 milioni, il 2,3% del totale, sono immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

**Tabella 1.1 – Numero unità immobiliari e composizione % degli utilizzi, anni 2011-2014 - Proprietari persone fisiche**

UTILIZZO	ANNO 2011	Comp%	ANNO 2012	Comp%	ANNO 2013	Comp%	ANNO 2014	Comp%
<b>Abitazioni principali</b>	19.658.216	36,2%	19.812.839	35,8%	19.921.936	35,6%	19.993.810	35,5%
<b>Pertinenze di abitazioni principali</b>	12.926.385	23,8%	13.077.106	23,6%	13.208.703	23,6%	13.364.808	23,7%
<b>Immobili a disposizione</b>	7.007.308	12,9%	6.433.890	11,6%	6.646.702	11,9%	6.589.877	11,7%
<b>Immobili locati</b>	5.125.926	9,4%	5.302.552	9,6%	5.288.792	9,5%	5.298.509	9,4%
<b>Uso gratuito</b>	1.364.962	2,5%	1.347.537	2,4%	1.329.269	2,4%	1.286.339	2,3%
<b>Altri utilizzi</b>	6.123.175	11,3%	7.347.469	13,3%	7.475.102	13,4%	7.730.063	13,7%
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	714.474	1,3%	565.684	1,0%	569.180	1,0%	581.483	1,0%
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	1.420.670	2,6%	1.483.480	2,7%	1.499.621	2,7%	1.509.913	2,7%
<b>TOTALE</b>	<b>54.341.116</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.370.557</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.939.305</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.354.802</b>	<b>100,0%</b>

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo sono, nel 2014, circa 2,1 milioni, il 3,7% del totale<sup>3</sup>. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi (1,5 milioni di unità) possono concentrarsi casi di soggetti residenti all'estero. Oltre a ciò, tale fattispecie può celare ulteriori problematiche correlate anche a errori o incoerenze contenute negli archivi, oppure a comportamenti omissivi (evasione) da parte del proprietario.

### 1.1.3 ANALISI DEGLI UTILIZZI DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE

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

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

Riguardo alle abitazioni, la maggior parte sono destinate alla residenza delle famiglie (62,6% sono abitazioni principali). Solo l'8,8% dello stock abitativo è dato in locazione, mentre le abitazioni a disposizione (tipicamente denominate "seconde case") sono pari al 17,9%. Un ulteriore 2,8% è costituito da abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare che ivi "dimora abitualmente".

Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, risulta che il 77,4% delle famiglie (dato del numero di famiglie - fonte ISTAT 2014) risiede in abitazioni di sua proprietà, dato in crescita rispetto al 2012, quando la quota era pari al 76,6%. Inoltre, ipotizzando che tutte le famiglie abitino ciascuna in un'abitazione (ovvero non ci siano più di un nucleo familiare nella stessa abitazione) la differenza tra il numero totale di abitazioni (di PF e PNF) e il numero di famiglie, pari a circa 8,9 milioni di unità immobiliari residenziali (25,6% del totale), dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate per la residenza principale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito); esse sono circa 340 mila in più del dato rilevato nel 2012. Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate "a disposizione" (320 mila più del 2012) e quindi teoricamente "non occupate", si rileva che circa 3,2 milioni di unità abitative (9,2 % del totale) potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.); il numero e la quota rilevati nel 2014 rimangono

sostanzialmente invariati rispetto al 2012. In altri termini le abitazioni non utilizzate come abitazione principale sono aumentate di circa 340 mila unità dal 2012 al 2014 e questa variazione è sostanzialmente da attribuire, quasi interamente, all'aumento di abitazioni dichiarate "a disposizione" dai proprietari.

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

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
<b>Abitazioni principali (1-6-11-12)</b>	19.991.673	1.302	268	213	243	111	<b>19.993.810</b>
<b>Pertinenze di abitazioni principali (5)</b>	0	13.364.808	0	0	0	0	<b>13.364.808</b>
<b>Immobili a disposizione (2)</b>	5.715.058	665.849	87.764	33.298	54.086	33.822	<b>6.589.877</b>
<b>Immobili locati (3-4-8-14-16)</b>	2.819.614	1.242.443	807.461	170.044	127.035	131.912	<b>5.298.509</b>
<b>Uso gratuito (10)</b>	896.551	341.182	14.366	5.652	19.687	8.901	<b>1.286.339</b>
<b>Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)</b>	1.532.411	4.831.724	547.398	143.638	359.321	315.571	<b>7.730.063</b>
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	283.432	221.534	28.064	4.269	25.674	18.510	<b>581.483</b>
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	694.002	538.219	92.916	14.329	111.096	59.351	<b>1.509.913</b>
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>31.932.741</b>	<b>21.207.061</b>	<b>1.578.237</b>	<b>371.443</b>	<b>697.142</b>	<b>568.178</b>	<b>56.354.802</b>
<b>PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE</b>	<b>2.778.894</b>	<b>2.712.612</b>	<b>398.503</b>	<b>292.382</b>	<b>831.908</b>	<b>457.120</b>	<b>7.471.419</b>
<b>TOTALE</b>	<b>34.711.635</b>	<b>23.919.673</b>	<b>1.976.740</b>	<b>663.825</b>	<b>1.529.050</b>	<b>1.025.298</b>	<b>63.826.221</b>

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

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

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
<b>Abitazioni principali (1-6-11-12)</b>	62,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	<b>35,5%</b>
<b>Pertinenze di abitazioni principali (5)</b>	0,0%	63,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>23,7%</b>
<b>Immobili a disposizione (2)</b>	17,9%	3,1%	5,6%	9,0%	7,8%	6,0%	<b>11,7%</b>
<b>Immobili locati (3-4-8-14-16)</b>	8,8%	5,9%	51,2%	45,8%	18,2%	23,2%	<b>9,4%</b>
<b>Uso gratuito (10)</b>	2,8%	1,6%	0,9%	1,5%	2,8%	1,6%	<b>2,3%</b>
<b>Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)</b>	4,8%	22,8%	34,7%	38,7%	51,5%	55,5%	<b>13,7%</b>
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	0,9%	1,0%	1,8%	1,1%	3,7%	3,3%	<b>1,0%</b>
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	2,2%	2,5%	5,9%	3,9%	15,9%	10,4%	<b>2,7%</b>
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
<b>Abitazioni principali (1-6-11-12)</b>	10.808.253.107	134.617	369.370	478.263	749.959	62.733	<b>10.810.048.049</b>
<b>Pertinenze di abitazioni principali (5)</b>		1.214.095.181					<b>1.214.095.181</b>
<b>Immobili a disposizione (2)</b>	2.028.810.220	63.261.411	97.330.137	44.532.811	108.602.900	14.504.955	<b>2.357.042.434</b>
<b>Immobili locati (3-4-8-14-16)</b>	1.311.809.003	134.814.471	1.322.077.237	319.054.925	574.975.412	88.390.663	<b>3.751.121.711</b>
<b>Uso gratuito (10)</b>	419.908.593	30.000.907	16.705.306	7.464.624	38.981.270	3.351.738	<b>516.412.438</b>
<b>Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)</b>	501.629.774	434.753.162	685.332.527	190.394.066	890.395.670	125.511.869	<b>2.828.017.068</b>
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	74.810.912	17.113.039	32.433.430	5.432.110	60.622.533	7.301.220	<b>197.713.244</b>
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	198.073.262	48.336.915	114.247.988	20.787.424	327.182.383	55.234.870	<b>763.862.842</b>
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>15.343.294.871</b>	<b>1.942.509.703</b>	<b>2.268.495.995</b>	<b>588.144.223</b>	<b>2.001.510.127</b>	<b>294.358.048</b>	<b>22.438.312.967</b>
<b>PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE</b>	<b>1.386.632.239</b>	<b>332.012.025</b>	<b>1.131.945.256</b>	<b>954.198.255</b>	<b>8.759.502.040</b>	<b>2.007.882.970</b>	<b>14.572.172.785</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.729.927.110</b>	<b>2.274.521.728</b>	<b>3.400.441.251</b>	<b>1.542.342.478</b>	<b>10.761.012.167</b>	<b>2.302.241.018</b>	<b>37.010.485.752</b>

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

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

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3 C4-C5)	Totale
<b>Abitazioni principali (1-6-11-12)</b>	70,4%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	<b>48,2%</b>
<b>Pertinenze di abitazioni principali(5)</b>	0,0%	62,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>5,4%</b>
<b>Immobili a disposizione (2)</b>	13,2%	3,3%	4,3%	7,6%	5,4%	4,9%	<b>10,5%</b>
<b>Immobili locati (3-4-8-14-16)</b>	8,5%	6,9%	58,3%	54,2%	28,7%	30,0%	<b>16,7%</b>
<b>Uso gratuito (10)</b>	2,7%	1,5%	0,7%	1,3%	1,9%	1,1%	<b>2,3%</b>
<b>Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)</b>	3,3%	22,4%	30,2%	32,4%	44,5%	42,6%	<b>12,6%</b>
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	0,5%	0,9%	1,4%	0,9%	3,0%	2,5%	<b>0,9%</b>
<b>Unità non riscontrate in dichiarazione</b>	1,3%	2,5%	5,0%	3,5%	16,3%	18,8%	<b>3,4%</b>
<b>PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Per quanto concerne gli immobili locati si osserva, in particolare, che il 51,2% dei negozi di proprietà delle persone fisiche è dato in locazione, era il 52,1% nel 2012. Analogo peso è attribuibile agli immobili ad uso ufficio, locati per il 45,8% del totale; essi erano il 47,2% nel 2012. Infine, la quota di abitazioni di proprietà delle persone fisiche è rimasta sostanzialmente invariata dal 2012 al 2014, 8,9% del totale (Tabella 1.6).

Tabella 1.6 – Abitazioni, negozi e uffici di proprietà delle persone fisiche dati in locazione

<b>Abitazioni PF (gruppo A escluso A10)</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>
Abitazioni PF locatate	2.820.045	2.819.614
Quota % abitazioni PF locatate su totale abitazioni PF	8,93	8,83
variazione quota		-0,10
<b>Negozi e botteghe PF (C1)</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>
Negozi e botteghe PF locati	821.397	807.461
Quota % negozi e botteghe PF locati su totale negozi e botteghe PF	52,15	51,16
variazione quota		-0,99
<b>Uffici e studi privati (A10)</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>
Uffici e studi privati PF locati	173.854	170.044
Quota % Uffici e studi privati PF locati su totale Uffici e studi privati PF	47,18	45,78
variazione quota		-1,40

Riguardo alla quota di stock detenuta “a disposizione”, è possibile, per gli immobili non residenziali, considerarla come una proxy della percentuale di “sfitto”. Si osserva che nel 2014 il 5,6% dei negozi è dichiarato a disposizione; più elevata risulta la quota per le altre tipologie non residenziali (9% per gli Uffici, 7,8% per gli immobili ad “Uso produttivo” e 6% per “Altro uso”). Rispetto al dato rilevato nel 2012, per tutti le precedenti categorie di immobili non residenziali, la quota dichiarata “a disposizione” è in diminuzione nel 2014.

È opportuno però specificare che, in particolare per gli immobili ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo delle PF è meno significativo, in quanto solo il 45,6% è di loro proprietà.

Si osserva, infine, che il numero di immobili non residenziali per i quali non è possibile stabilire l'utilizzo è particolarmente elevato rispetto alle abitazioni e alle pertinenze.



## 1.2 DATI TERRITORIALI

### 1.2.1 AREE TERRITORIALI – NORD, CENTRO, SUD

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

La Tabella 1.7 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Emerge con chiarezza che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono a concentrarsi in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Per ciò che concerne le PF, le unità non riscontrate sono l'1,5% del totale al Nord, il 2,3% al Centro, il 4,7% al Sud. In relazione alle PNF, le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi sono il 24,3% al Nord, il 31,3% al Centro e il 36,9% al Sud.

Questo fenomeno, come già evidenziato nelle precedenti edizioni, può dipendere da vari fattori. Depurando i dati per tener conto della circostanza che le persone non fisiche non hanno obblighi dichiarativi, i motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi può dipendere da errori o incoerenze negli archivi (es: immobili fatiscenti), da fenomeni di evasione e dal fatto che gli immobili sono di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero. Quest'ultimo motivo spiegherebbe, in particolare, perchè al Sud è più elevata l'incidenza degli immobili non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, dal momento che in quest'area territoriale il fenomeno dell'immigrazione è stato più rilevante.

**Tabella 1.7 – Distribuzione delle unità immobiliari per area territoriale, persone fisiche e persone non fisiche**

anno 2014							
	unità immobiliari di PF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	unità immobiliari di PNF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	Totale
<b>Nord</b>	27.852.336	217.587	428.341	4.167.944	2.340.278	1.012.899	32.020.280
<b>Centro</b>	10.549.478	95.953	241.641	1.585.661	825.981	496.634	12.135.139
<b>Sud</b>	17.952.988	267.943	839.931	1.717.814	910.867	633.930	19.670.802
<b>Totale</b>	<b>56.354.802</b>	<b>581.483</b>	<b>1.509.913</b>	<b>7.471.419</b>	<b>4.077.126</b>	<b>2.143.463</b>	<b>63.826.221</b>
<b>Nord</b>	49,4%	0,8%	1,5%	55,8%	56,1%	24,3%	50,2%
<b>Centro</b>	18,7%	0,9%	2,3%	21,2%	52,1%	31,3%	19,0%
<b>Sud</b>	31,9%	1,5%	4,7%	23,0%	53,0%	36,9%	30,8%
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>54,6%</b>	<b>28,7%</b>	<b>100,0%</b>

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

La Tabella 1.8 evidenzia la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche, nelle diverse aree geografiche del paese. Risulta più bassa al Sud, 60,2%, rispetto al 63,3% e al 65,7% rispettivamente del Nord e del Centro.

Si rileva inoltre che sono il 77,4% le famiglie che in Italia risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia). Questo dato è sensibilmente più elevato al Sud (82,9%), prossimo al dato nazionale al Nord (75,3%), mentre è più basso al Centro (il 73,9%). Risulta interessante, infine, evidenziare che la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni) è circa il 19% al Centro, il 23,4% al Nord e supera il 32% al Sud. Come già osservato nelle precedenti edizioni, è molto probabile che ciò derivi sia dalla presenza di un numero maggiore di «seconde case» per villeggiatura al Sud e nelle Isole, sia dal verificarsi di più accentuati fenomeni di spopolamento (migrazione interna) nelle aree depresse.

**Tabella 1.8 – Distribuzione degli indicatori socio economici per area territoriale**

anno 2014	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2014 [C]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
<b>Nord</b>	9.268.254	16.070.415	12.303.475	<b>75,3%</b>	<b>23,4%</b>
<b>Centro</b>	3.926.550	6.554.093	5.311.615	<b>73,9%</b>	<b>19,0%</b>
<b>Sud e Isole</b>	6.799.006	12.087.127	8.201.221	<b>82,9%</b>	<b>32,1%</b>
<b>Italia</b>	<b>19.993.810</b>	<b>34.711.635</b>	<b>25.816.311</b>	<b>77,4%</b>	<b>25,6%</b>

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

La mappa in Figura 1.3 evidenzia che in 6.382 Comuni, e tra questi tutti i capoluoghi di provincia, la quota di abitazioni principali supera il 50% dello stock residenziale. I cromatismi della mappa inoltre confermano una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali, come già rilevato in precedenza (Tabella 1.8). In circa 2.100 Comuni, nei quali è ubicato oltre il 30% dello stock residenziale nazionale, la quota di abitazioni principali supera il 70%; circa 1.400 di questi comuni sono nelle regioni del Nord.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la quota di abitazioni date in locazione rispetto allo stock residenziale totale. In poco più di mille Comuni, tra cui 70 capoluoghi, la quota di abitazioni locate supera il 10% del totale delle abitazioni; questi rappresentano il 63% circa dello stock residenziale nazionale locato e sono concentrati nelle regioni del Nord (845 Comuni, pari al 40% circa dello stock nazionale locato). Sono invece circa 4.300 i Comuni con una quota di abitazioni locate inferiore al 5% che rappresentano solo l'8% circa delle abitazioni locate in Italia.

Le abitazioni a disposizione sono in quota superiore al 20% in 3.630 Comuni (Figura 1.5). È possibile osservare nella Figura 1.5 che questi Comuni sono distribuiti nelle zone ad elevata vocazione turistica (estiva e invernale), nelle aree del Nord e del Centro. Nel Sud e nelle Isole, oltre ai Comuni turistici, tra quelli che esibiscono una percentuale elevata di abitazioni a disposizione, sono presenti un certo numero di Comuni delle zone interne dove il fenomeno di spopolamento dovuto a migrazione è rilevante.

Figura 1.3 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni principali

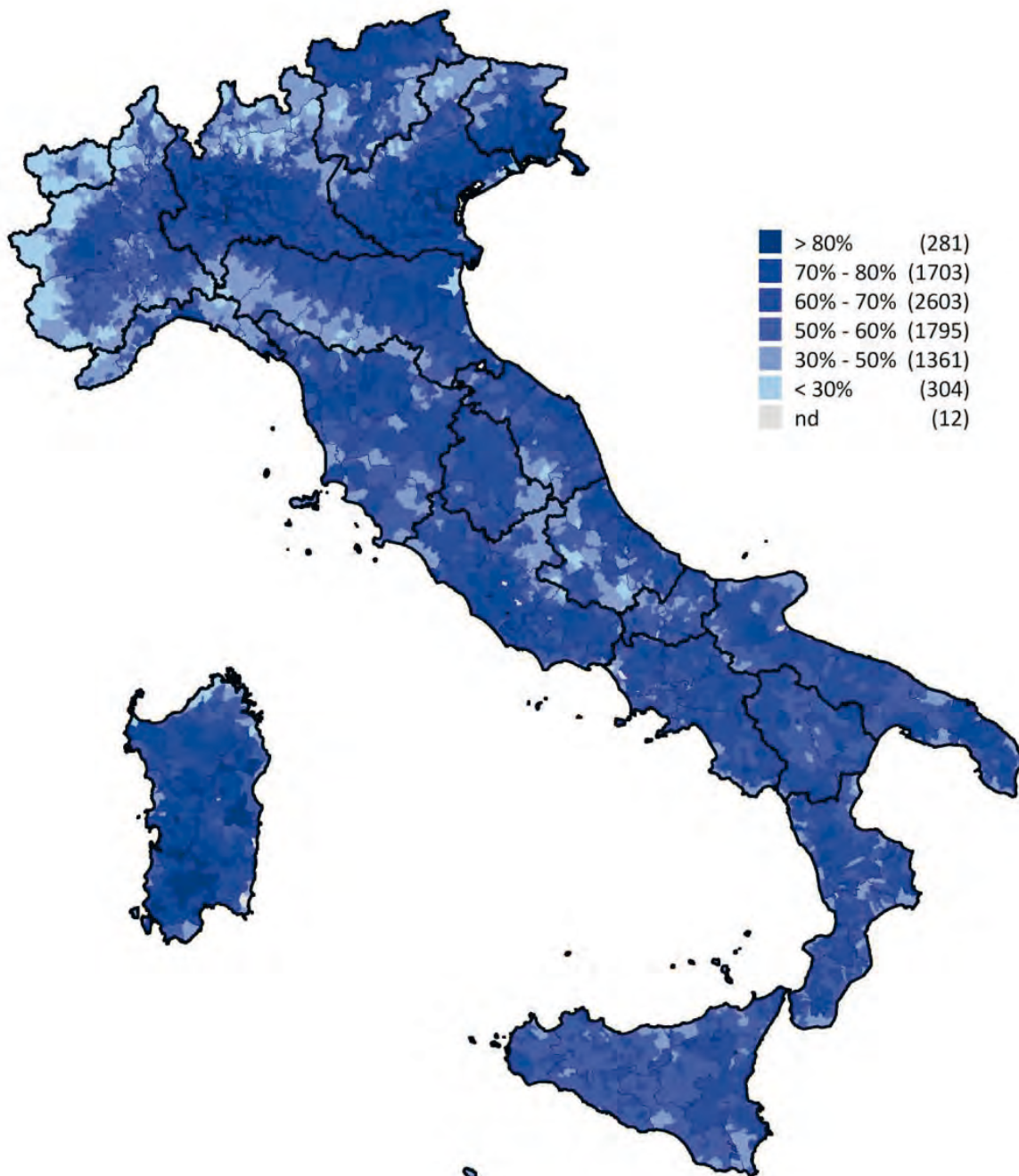


Figura 1.4 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locate

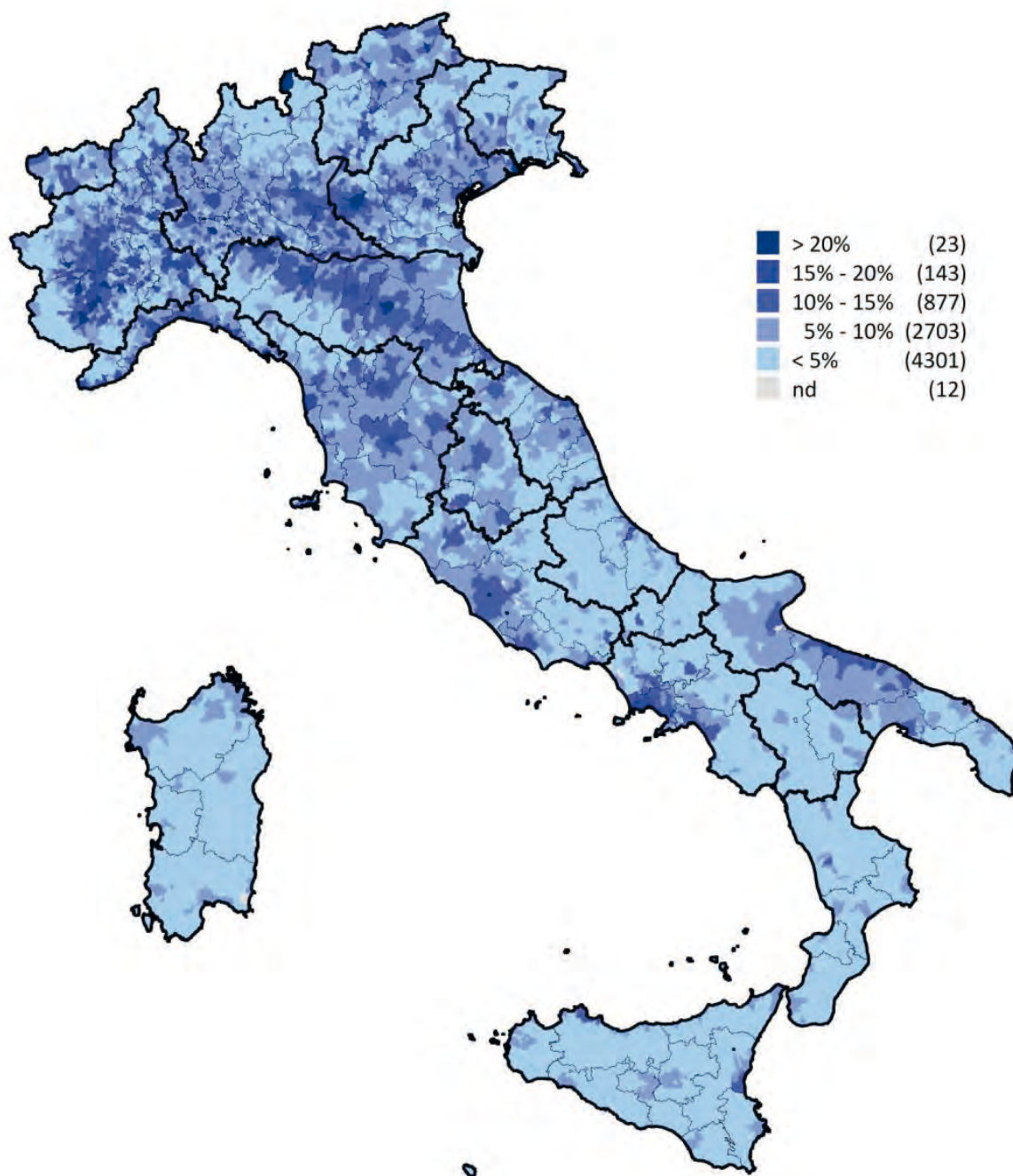
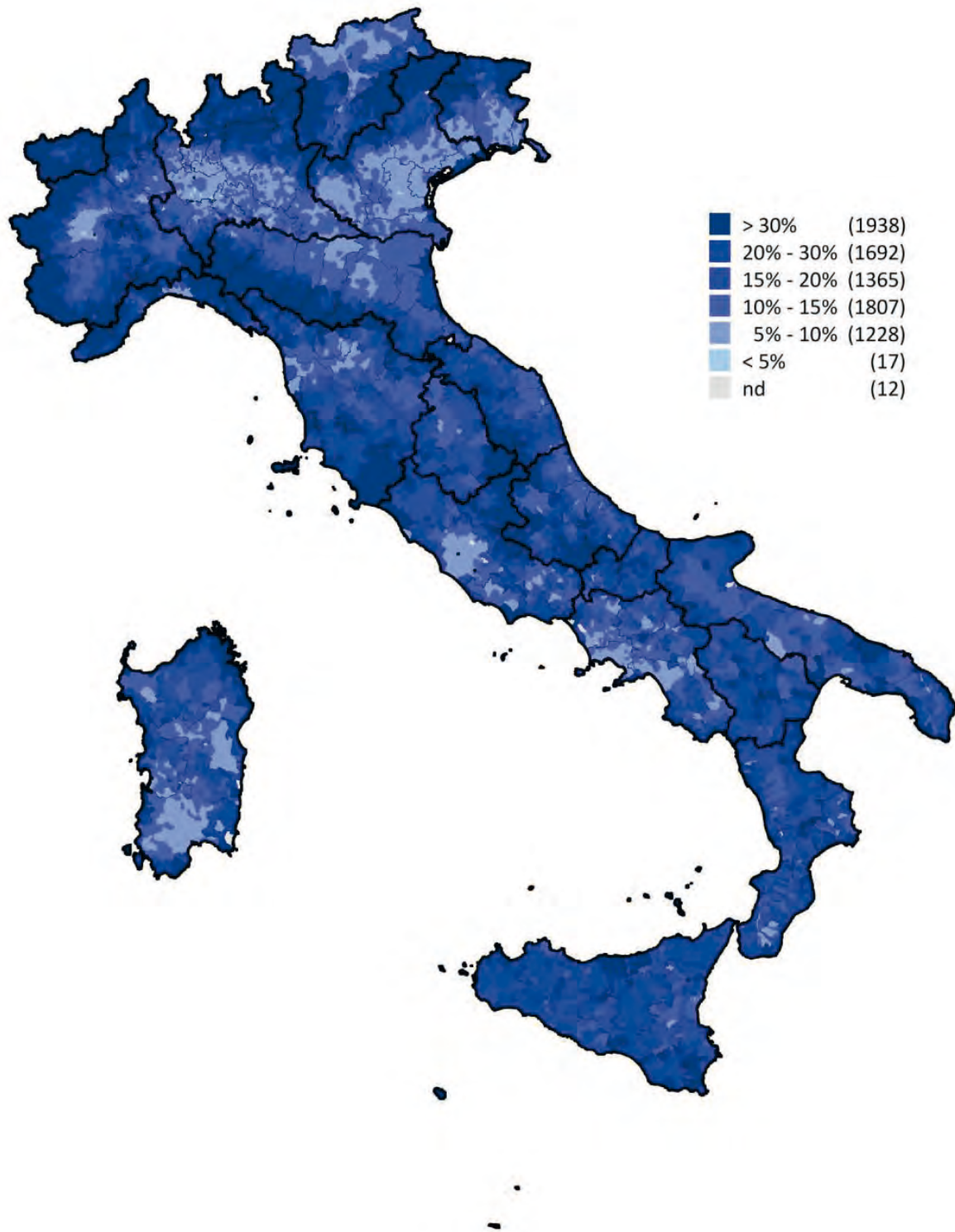




Figura 1.5 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione



### 1.2.2 LE GRANDI CITTA'

Anche in questa edizione di «Gli immobili in Italia» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.9 e nella Figura 1.6 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle città di Roma, Milano e Napoli.

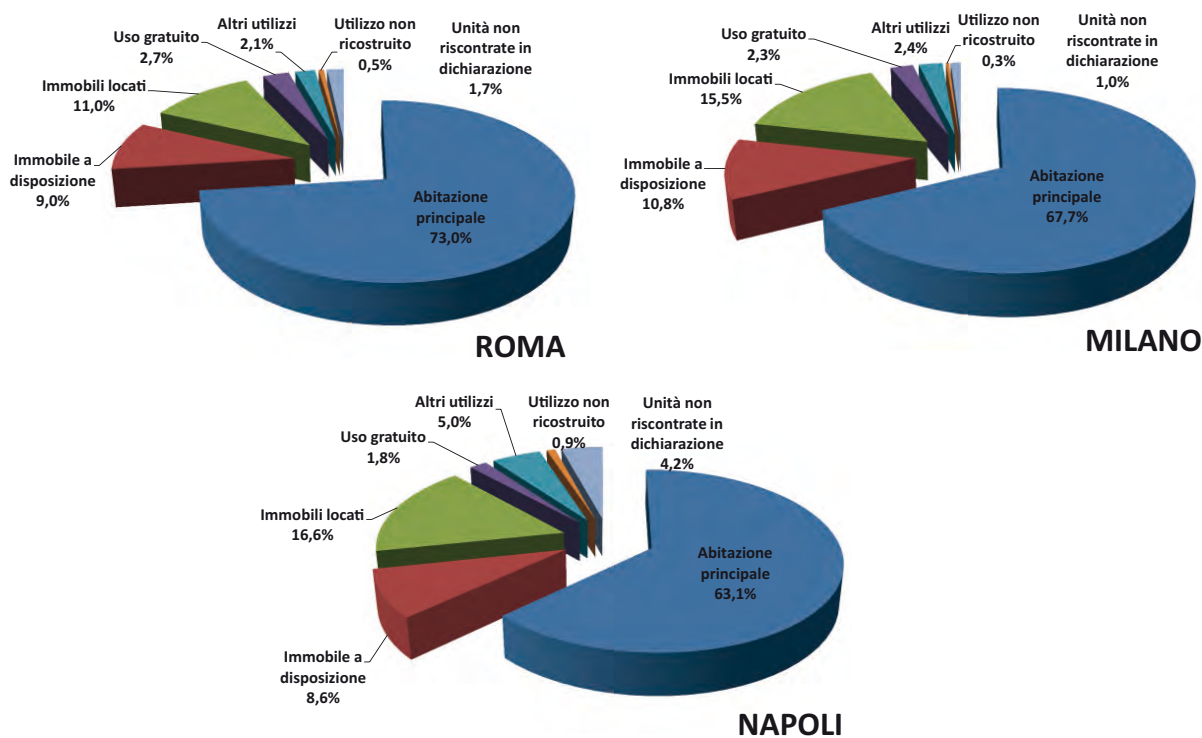
I dati nella Tabella 1.9 e nella Figura 1.6 evidenziano che nella città di Roma, il 73% dello stock abitativo è abitazione principale; una quota pari all'11% delle abitazioni è data in locazione, il 2,7% è in uso gratuito ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari ben il 9% delle abitazioni.

Tabella 1.9 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE (anno 2014)	ROMA*	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	901.896	73,0%	421.334	67,7%	231.246	63,1%
Immobili a disposizione (2)	111.381	9,0%	67.027	10,8%	31.507	8,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	135.353	11,0%	96.226	15,5%	60.806	16,6%
Uso gratuito (10)	33.632	2,7%	14.210	2,3%	6.488	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	25.648	2,1%	14.942	2,4%	18.159	5,0%
Utilizzo non ricostruito	6.672	0,5%	1.994	0,3%	3.198	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	21.250	1,7%	6.250	1,0%	15.329	4,2%
<b>ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE</b>	<b>1.235.832</b>	<b>100,0%</b>	<b>621.983</b>	<b>100,0%</b>	<b>366.733</b>	<b>100,0%</b>

\*Il dato del comune di Roma comprende il comune di Fiumicino

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



A Milano e Napoli la quota di abitazioni principali è, rispetto alla città di Roma, più contenuta: 67,7% è la percentuale rilevata a Napoli, mentre è il 63,1% a Milano. Di contro, a Milano e a Napoli, la quota di abitazioni locate risulta superiore rispetto al dato della capitale, 15,5% e 16,6% rispettivamente. Le quote di abitazioni a disposizione risultano, nelle città esaminate, decisamente inferiori al dato nazionale (17,9%), con Roma e Napoli prossime al 9% e Milano al 10,8%. È da segnalare, infine, a Napoli, una quota elevata di abitazioni non riscontrate in dichiarazione dei redditi, 4,2%, in coerenza con quanto rilevato, in generale, nell'Italia meridionale, (vedi paragrafo precedente).

La Tabella 1.10 riporta alcune relazioni tra stock immobiliare e variabili demografiche.

Le famiglie che risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) sono il 64,6% a Roma, quota in crescita rispetto al 2012 quando era pari al 63,8%. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza è in crescita anche a Milano, 58,4% nel 2014 rispetto a 56,9% nel 2012, e a Napoli, 62% nel 2014 rispetto a 60,8% nel 2012, rimanendo il dato in entrambe le città sensibilmente inferiore a quello della capitale.

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa il 3,8% nella capitale, il 9,2% a Milano e il 14,3% a Napoli, valori comunque molto distanti dal dato nazionale (25,6%).

**Tabella 1.10 – Distribuzione degli indicatori socio economici - Roma, Milano, Napoli**

anno 2014	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2014 [C]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti
				[A/C]	[B-C/B]
<b>ROMA</b>	901.896	1.451.989	1.396.992	64,6%	3,8%
<b>MILANO</b>	421.334	794.598	721.443	58,4%	9,2%
<b>NAPOLI</b>	231.246	435.675	373.192	62,0%	14,3%

Nei successivi paragrafi prosegue la presentazione dei risultati delle analisi nelle grandi città, con particolare riguardo alla distribuzione degli utilizzi dello stock abitativo nelle zone omogenee comunali e nelle macroaree<sup>4</sup> individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

### 1.2.2.1 ROMA

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 233 zone omogenee (zone OMI) della città di Roma, individuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figure 1.7, 1.8 e 1.9). Ai fini della rappresentazione dei risultati, essendo numerose le zone omogenee di Roma, si è ritenuto utile distinguere 22 macroaree<sup>4</sup>. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.13).

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

Nella Figura 1.7 il diverso cromatismo delle zone OMI individua la relativa quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale delle abitazioni. La mappa evidenzia che in 133 zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e a ovest del centro, la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni. Tra le 20 zone OMI nelle quali la quota in esame è compresa tra il 30% e il 60%, 10 sono ubicate nella macroarea "Centro storico". È interessante osservare, inoltre, che nelle macroaree del sud-est della città sono state rilevate le quote percentuali più elevate di abitazioni principali; il valore massimo è registrato nelle macroaree "Cintura EUR" e "EUR - Laurentina" dove si supera l'80%.

La Figura 1.8 rappresenta, in ciascuna zona omogenea, la quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale delle abitazioni. Si osserva che le zone di Roma con le quote più elevate di abitazioni date in locazione sono ubicate soprattutto nel centro e nelle macroaree semicentrali; nella macro area "Centro storico" le abitazioni locate sono quasi il 19% del totale e superano il 10% in tutte le macroaree semicentrali, con la sola eccezione della macroarea "Semicentrale Ostiense-Navigatori", dove comunque la quota è molto prossima al 10%.

Nella Figura 1.9 la mappa tematica delle quote di abitazioni a disposizione, evidenzia, a Roma, i valori maggiori nelle zone del "Centro storico", delle macroaree "Semicentrale Parioli-Flaminio", "Cassia-Flaminia" e "Fuori GRA nord-ovest".



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

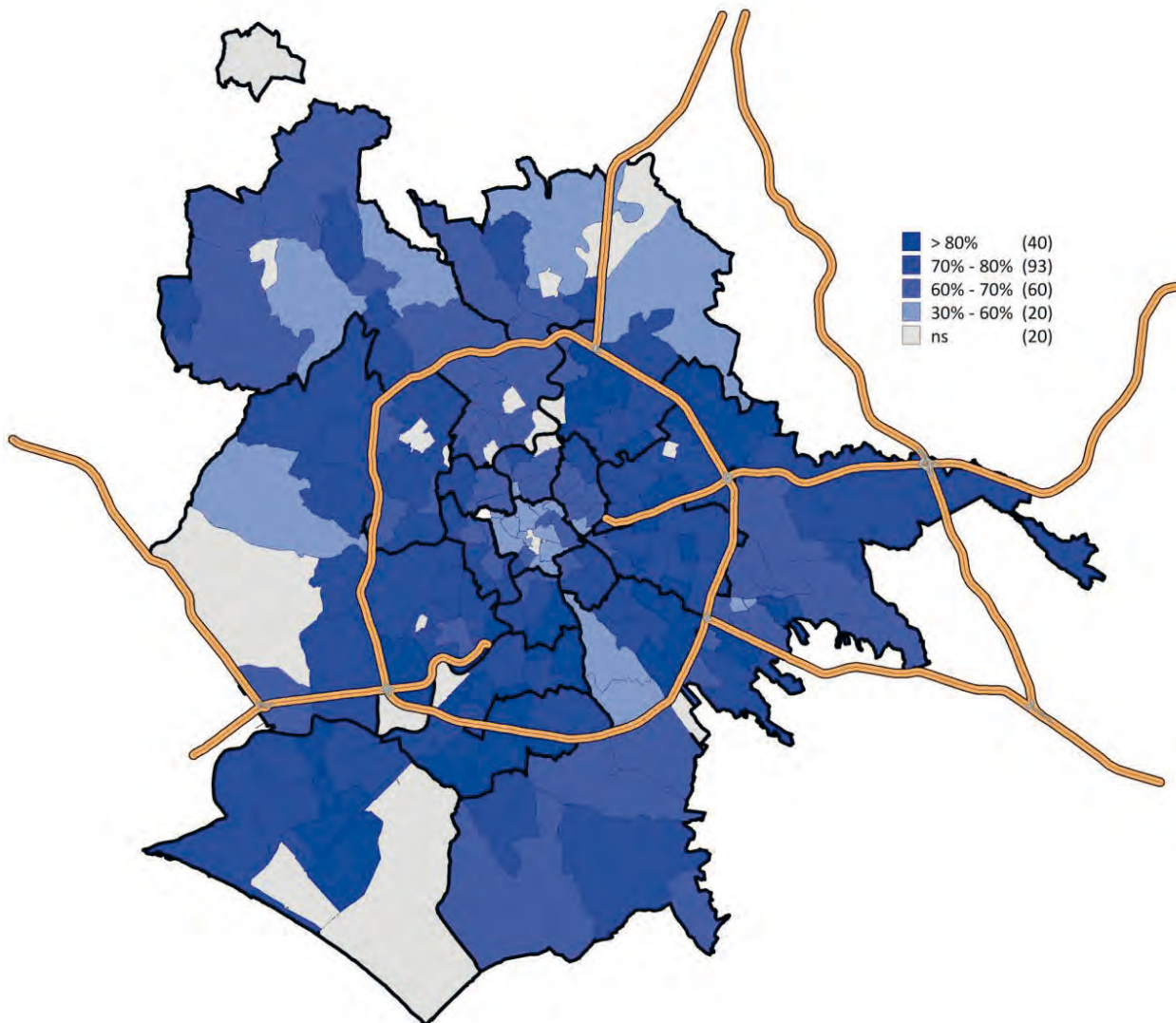


Figura 1.8 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Roma

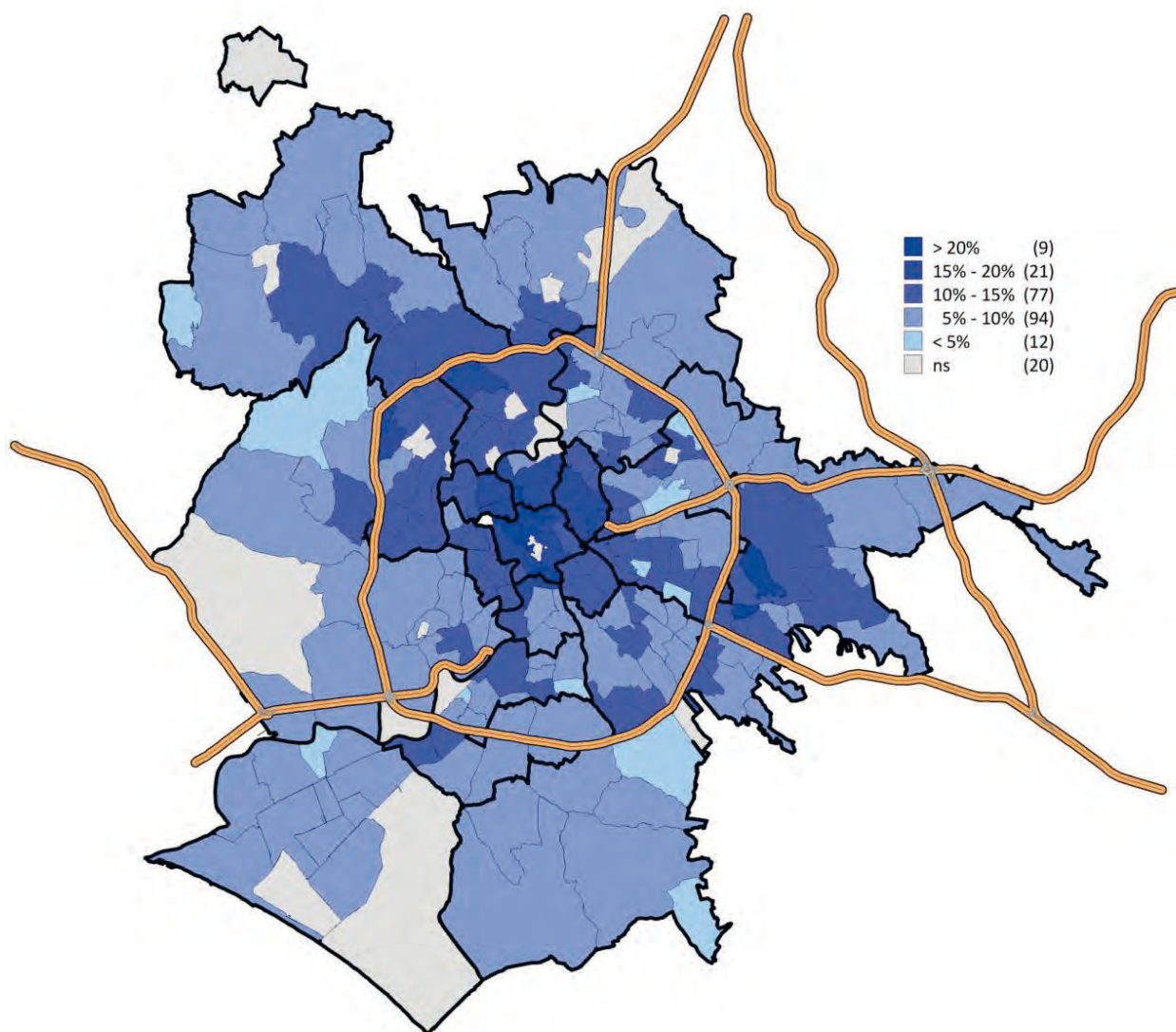
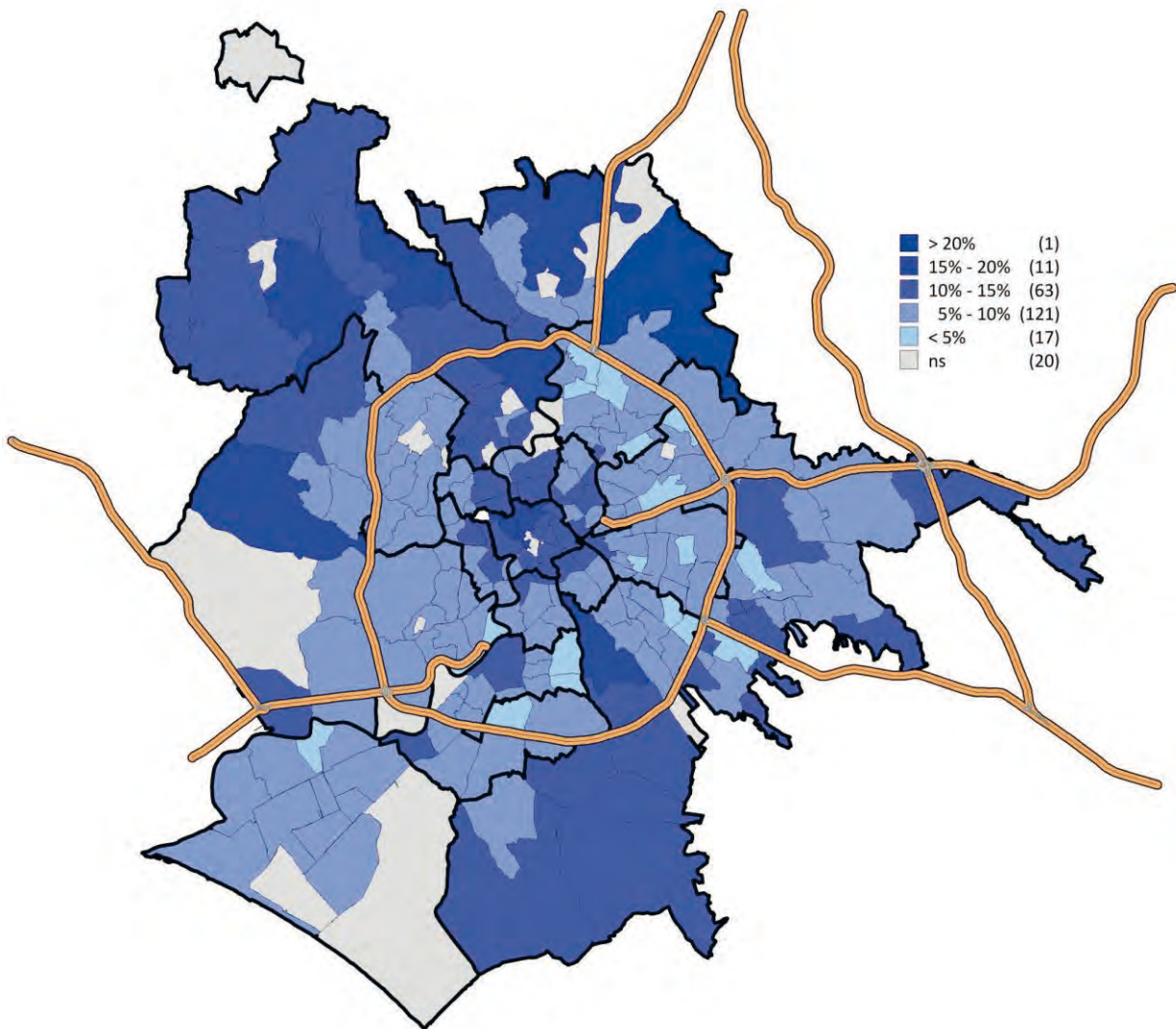


Figura 1.9 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Roma





### 1.2.2.2 MILANO

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 41 zone omogenee (zone OMI) della città di Milano, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.10, 1.11 e 1.12). Anche in questo caso, come per Roma, la numerosità delle zone OMI ha suggerito, per una migliore rappresentazione dei dati, la loro aggregazione in 10 macroaree<sup>4</sup>. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.14).

La Figura 1.10 evidenzia che sono ubicate nelle macroaree periferiche le zone OMI con la quota di abitazioni principali più elevata; in tali macroaree 18 zone superano la quota del 70%, in 4 di queste zone la quota supera l'80%. La quota più elevata di abitazioni principali è stata riscontrata nella macroarea "Periferia Ovest", con il 75,7%. La zona OMI C13 - City Life è l'unica delle macroaree del semicentro dove la quota di abitazioni principali supera il 70%. Anche a Milano, come a Roma, le macroaree del centro presentano invece una quota inferiore al 60% di abitazioni principali.

Nella Figura 1.11, osservando la distribuzione, nelle zone omogenee, della quota percentuale di abitazioni locate rispetto allo stock abitativo, emerge che in 32 zone, delle 41 totali, tale quota supera il 10%; la quota maggiore è rilevata nelle macroaree del centro e del "Semicentro Sud", dove supera il 20%. In tutte le macroaree di Milano la quota di abitazioni locate supera il 10%.

Anche a Milano accade che le zone con i valori più elevati delle quote di abitazioni a disposizione (Figura 1.12) si osservano nel "Centro storico" (17%). Nelle zone della "Periferia Ovest" e della "Periferia Sud" sono state registrate le zone con le quote minori.



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

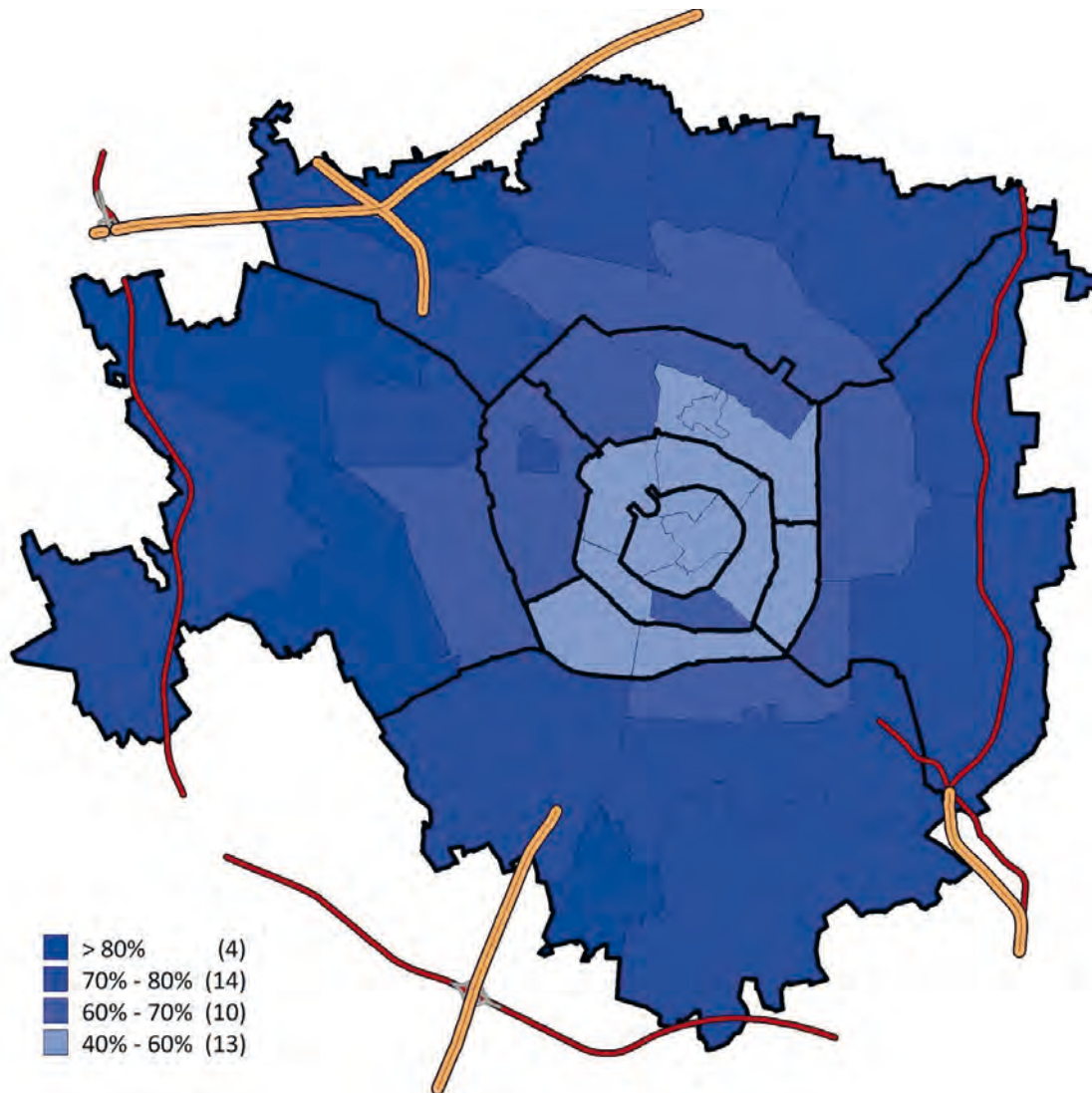


Figura 1.11 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

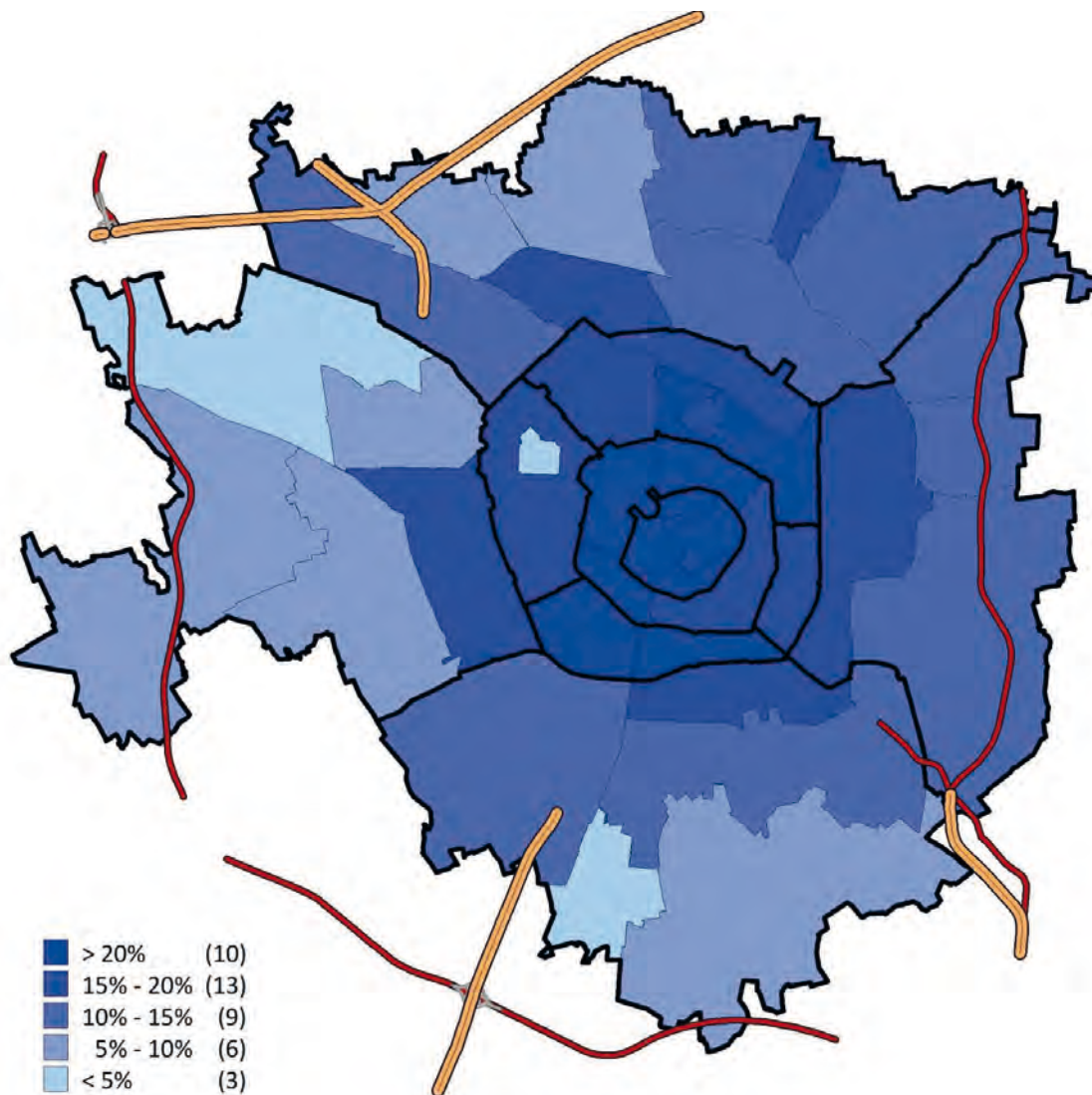
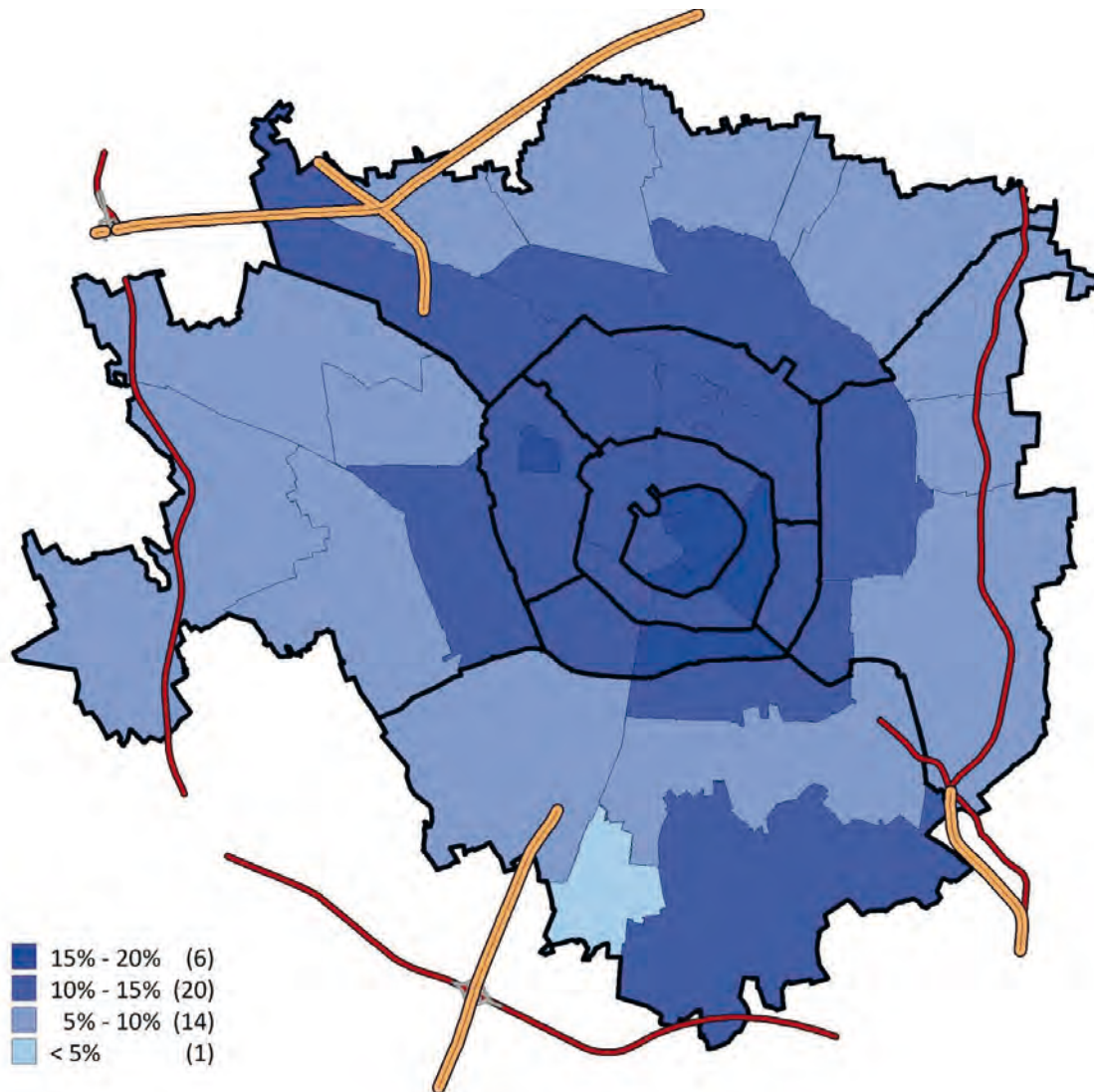


Figura 1.12 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Milano





### 1.2.2.3 NAPOLI

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

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

La Figura 1.13 evidenzia che, nella città di Napoli, sono 3 le zone con una quota di abitazioni principali che supera l'80%; la quota in esame non supera il 60% in 31 zone. Infine, nelle macroaree "Periferia Occidentale", "Sobborghi Occidentali" e "Zona Collinare", la quota di abitazioni principali è pari al 70% circa.

La quota percentuale di abitazioni locatate rispetto al totale delle abitazioni nelle zone omogenee di Napoli, rappresentata nella Figura 1.14, supera il 10% in 56 zone e, nel complesso, in tutte le macroaree della città. Il valore maggiore si raggiunge nella macroarea "Centro Storico", con il 20% circa.

Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con una maggiore frequenza di abitazioni a disposizione (Figura 1.15) sono nel "Centro antico": circa il 13% delle abitazioni ubicate in tale macroarea sono state dichiarate a disposizione dei proprietari. La quota minore di abitazioni a disposizione è stata rilevata nei "Sobborghi Occidentali".



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

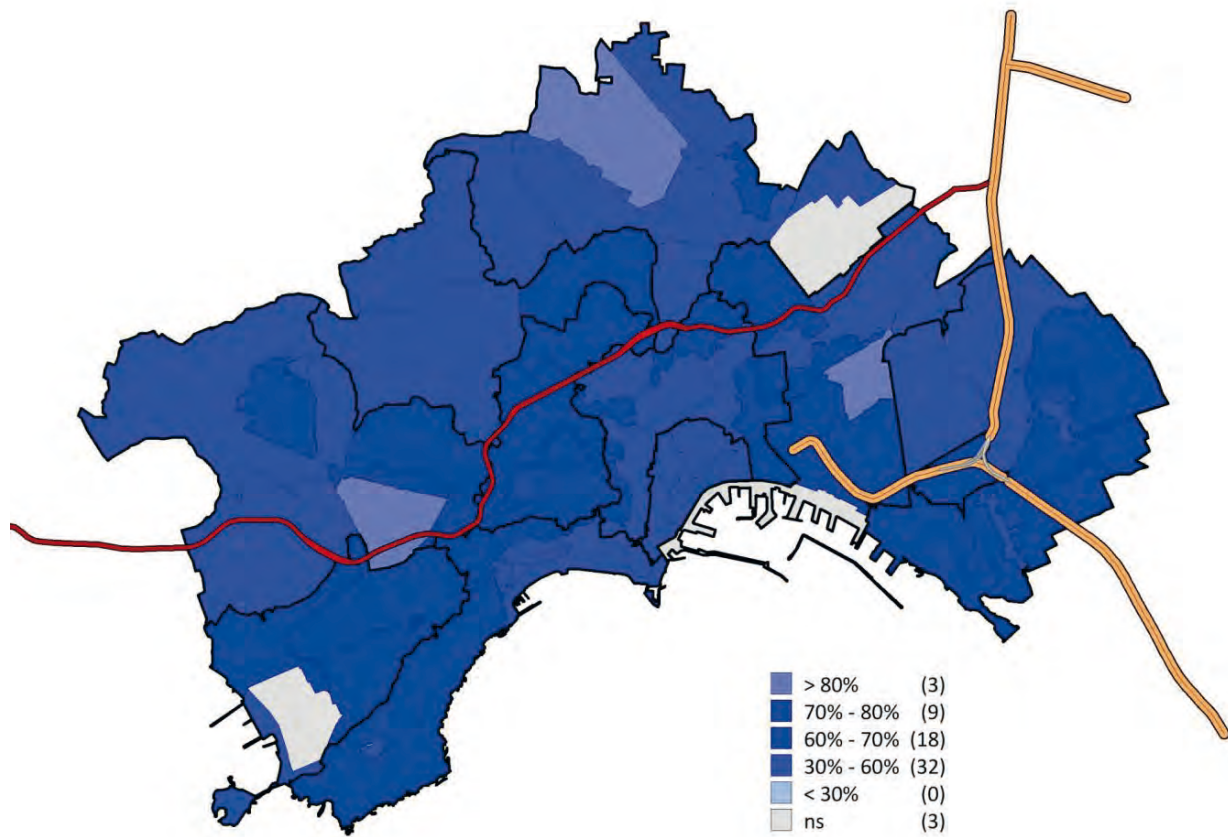


Figura 1.14 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Napoli

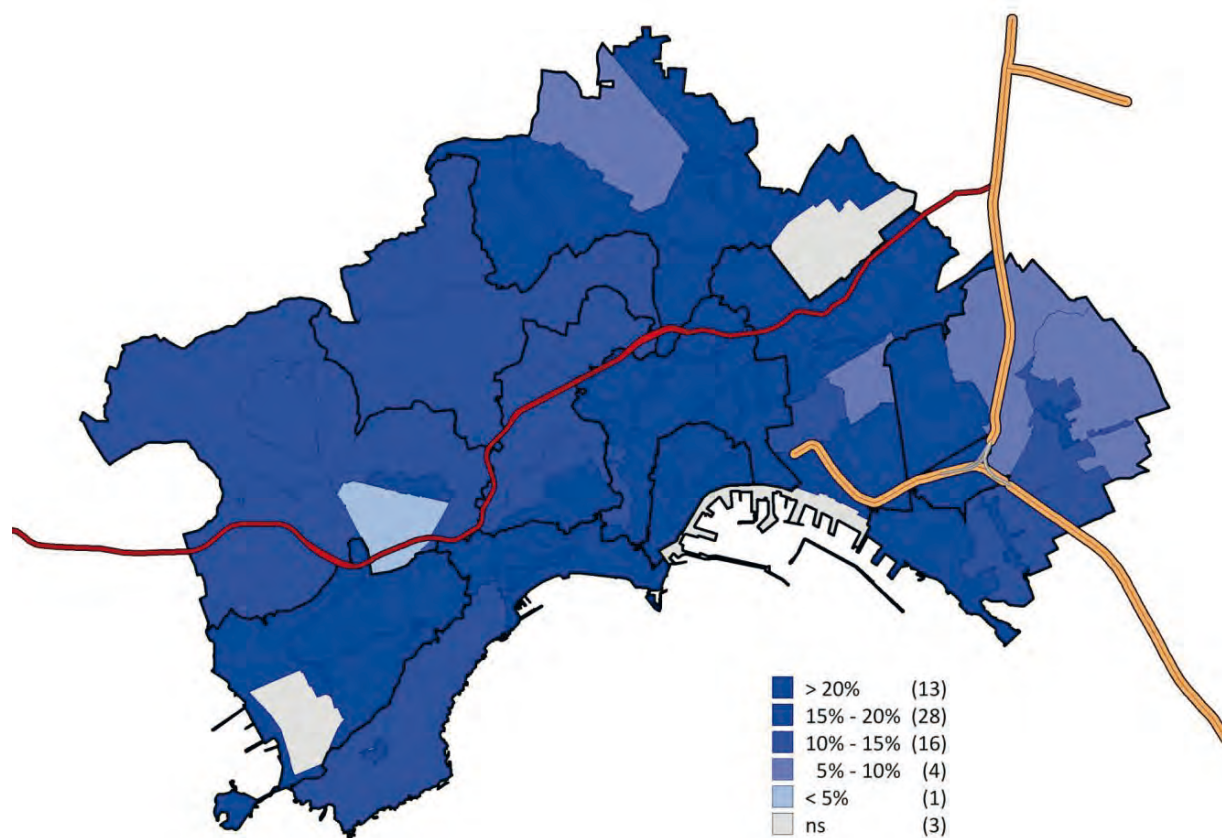
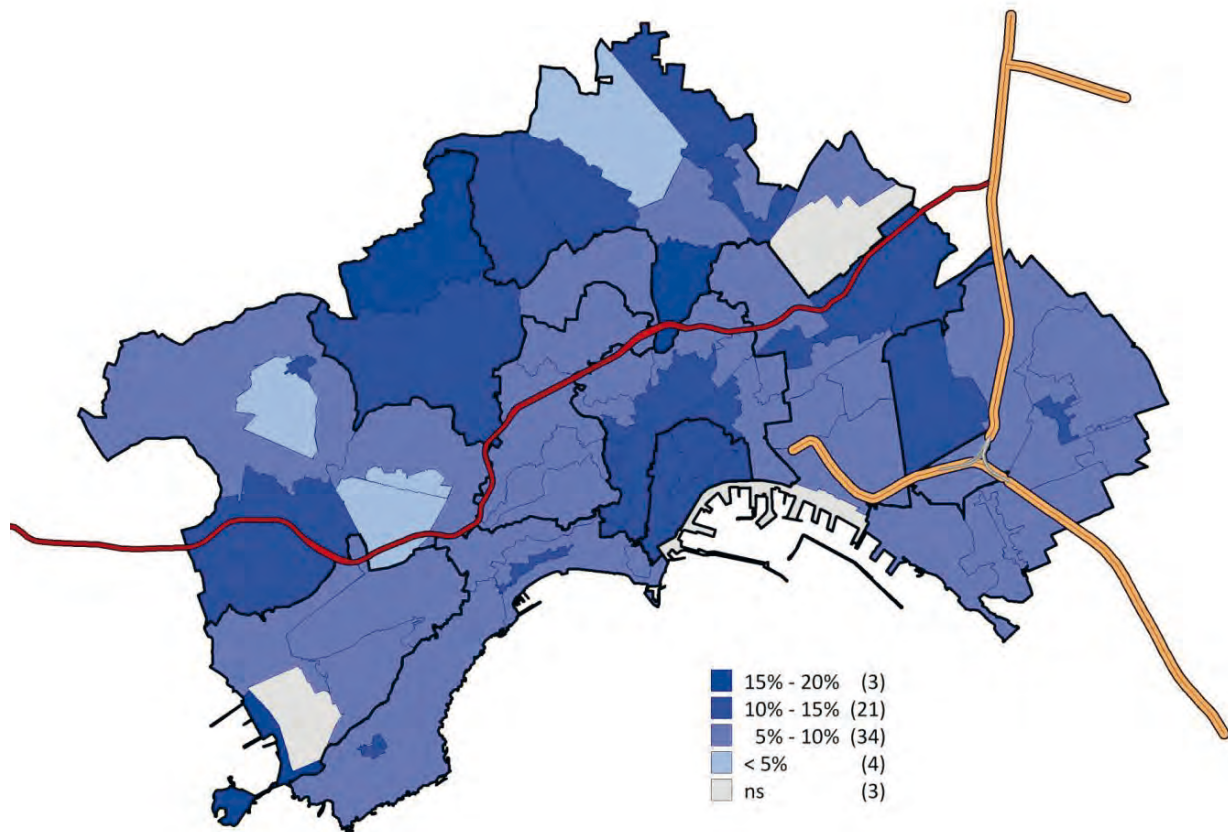


Figura 1.15 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Napoli





## NOTE CAPITOLO 1

<sup>1</sup> Si tratta degli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.).

Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari.

<sup>2</sup> Tra lo stock immobiliare di riferimento del presente volume e quello certificato dalle "Statistiche catastali" la differenza percentuale è infatti pari complessivamente a 0,0012% in termini di unità immobiliari e a -1,2261% in termini di rendita.

<sup>3</sup> A partire all'elaborazione dei dati relativi all'anno 2011 risulta ormai stabilizzatasi la quota di unità immobiliari di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire l'utilizzo.

quota % utilizzo non noto delle unità immobiliari di proprietà delle persone fisiche	anno 2011	anno 2012	anno 2013	anno 2014
Utilizzo non ricostruito	1,31%	1,03%	1,02%	1,03%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,61%	2,68%	2,68%	2,68%

<sup>4</sup> Le macroaree sono un'aggregazione di un numero variabile di zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Cfr. <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsj/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Note+territoriali/>



## APPENDICE STATISTICA

Tabella A1.1 – Totale nazionale - Tutti gli immobili

<b>Utilizzo degli immobili anno 2014</b>				
	<b>Numero</b>	<b>Numero Quota %</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Rendita Quota %</b>
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.993.810	31,3%	10.810.048.049	29,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	20,9%	1.214.095.181	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.623.958	10,4%	2.385.045.278	6,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.345.252	9,9%	6.166.525.622	16,7%
Uso gratuito (10)	1.286.340	2,0%	516.412.851	1,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	7.900.068	12,4%	3.244.303.351	8,8%
Utilizzo non ricostruito	4.658.609	7,3%	8.941.834.993	24,2%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.653.376	5,7%	3.732.220.427	10,1%
<b>Totale complessivo</b>	<b>63.826.221</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.010.485.752</b>	<b>100,0%</b>

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

<b>Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2014</b>				
	<b>Numero</b>	<b>Numero Quota %</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Rendita Quota %</b>
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.993.810	35,5%	10.810.048.049	48,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	23,7%	1.214.095.181	5,4%
Immobili a disposizione (2)	6.589.877	11,7%	2.357.042.434	10,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	5.298.509	9,4%	3.751.121.711	16,7%
Uso gratuito (10)	1.286.339	2,3%	516.412.438	2,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	7.730.063	13,7%	2.828.017.068	12,6%
Utilizzo non ricostruito	581.483	1,0%	197.713.244	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.509.913	2,7%	763.862.842	3,4%
<b>Totale complessivo</b>	<b>56.354.802</b>	<b>100,0%</b>	<b>22.438.312.967</b>	<b>100,0%</b>

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

<b>Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche anno 2014</b>				
	<b>Numero</b>	<b>Numero Quota %</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Rendita Quota %</b>
Abitazioni principali (1-6-11-12)	0	0,0%	0	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	34.081	0,5%	28.002.844	0,2%
Immobili a disposizione (2)	1.046.743	14,0%	2.415.403.911	16,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	0	0,0%	0	0,0%
Uso gratuito (10)	170.005	2,3%	416.286.283	2,9%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17)	4.077.126	54,6%	8.744.121.749	60,0%
Utilizzo non ricostruito	2.143.463	28,7%	2.968.357.585	20,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1	0,0%	413	0,0%
<b>Totale complessivo</b>	<b>7.471.419</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.572.172.785</b>	<b>100,0%</b>

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Abitazioni
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.991.673	62,6%	10.808.253.107	70,4%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	5.715.058	17,9%	2.028.810.220	13,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.819.614	8,8%	1.311.809.003	8,5%
Uso gratuito (10)	896.551	2,8%	419.908.593	2,7%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	1.532.411	4,8%	501.629.774	3,3%
Utilizzo non ricostruito	283.432	0,9%	74.810.912	0,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	694.002	2,2%	198.073.262	1,3%
<b>Totale complessivo</b>	<b>31.932.741</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.343.294.871</b>	<b>100,0%</b>

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

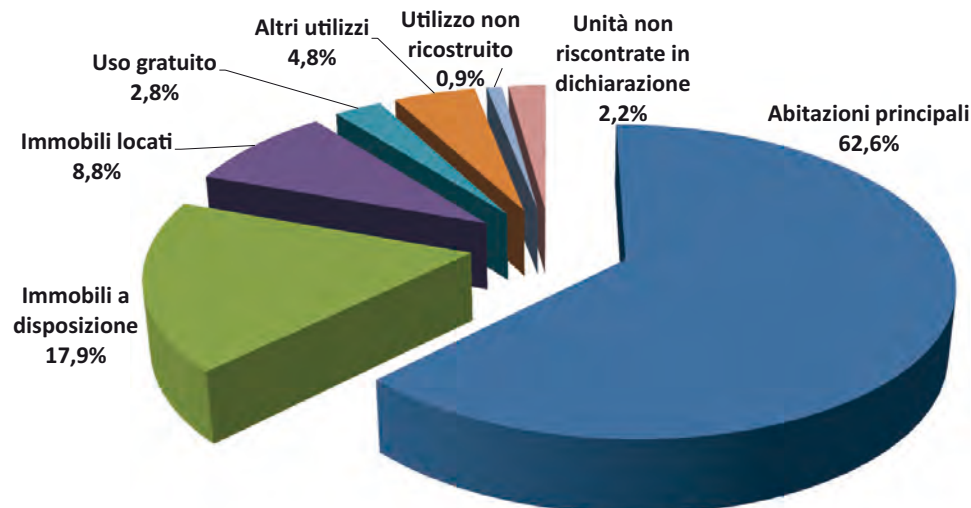




Tabella A1.5 – Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Pertinenze	
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %	
Abitazioni principali (1-6-11-12)	1.302	0,006%	134.617	0,0%	
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	63,0%	1.214.095.181	62,5%	
Immobili a disposizione (2)	665.849	3,1%	63.261.411	3,3%	
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.242.443	5,9%	134.814.471	6,9%	
Uso gratuito (10)	341.182	1,6%	30.000.907	1,5%	
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	4.831.724	22,8%	434.753.162	22,4%	
Utilizzo non ricostruito	221.534	1,0%	17.113.039	0,9%	
Unità non riscontrate in dichiarazione	538.219	2,5%	48.336.915	2,5%	
<b>Totale complessivo</b>	<b>21.207.061</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.942.509.703</b>	<b>100,0%</b>	

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

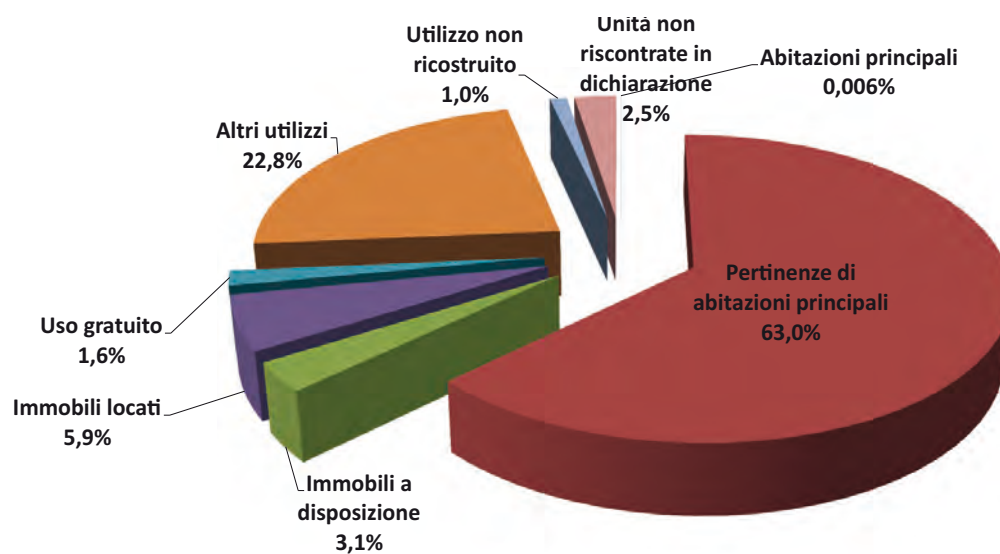




Tabella A1.6 – Totale nazionale – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Negozi e botteghe			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	268	0,02%	369.370	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	87.764	5,6%	97.330.137	4,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	807.461	51,2%	1.322.077.237	58,3%
Uso gratuito (10)	14.366	0,9%	16.705.306	0,7%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	547.398	34,7%	685.332.527	30,2%
Utilizzo non ricostruito	28.064	1,8%	32.433.430	1,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	92.916	5,9%	114.247.988	5,0%
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.578.237</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.268.495.995</b>	<b>100,0%</b>

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

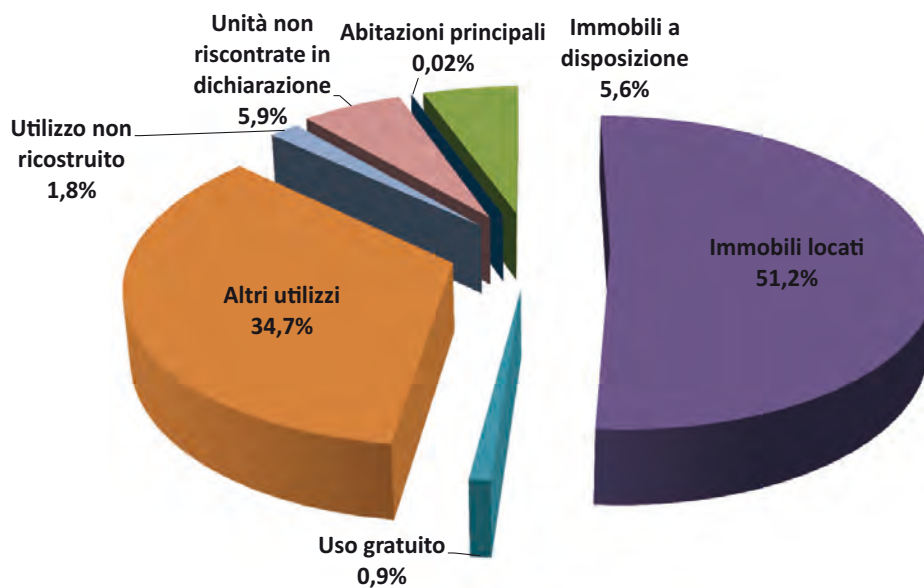


Tabella A1.7 – Totale nazionale – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Uffici e studi privati			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	213	0,1%	478.263	0,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	33.298	9,0%	44.532.811	7,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	170.044	45,8%	319.054.925	54,2%
Uso gratuito (10)	5.652	1,5%	7.464.624	1,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	143.638	38,7%	190.394.066	32,4%
Utilizzo non ricostruito	4.269	1,1%	5.432.110	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	14.329	3,9%	20.787.424	3,5%
<b>Totale complessivo</b>	<b>371.443</b>	<b>100,0%</b>	<b>588.144.223</b>	<b>100,0%</b>

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

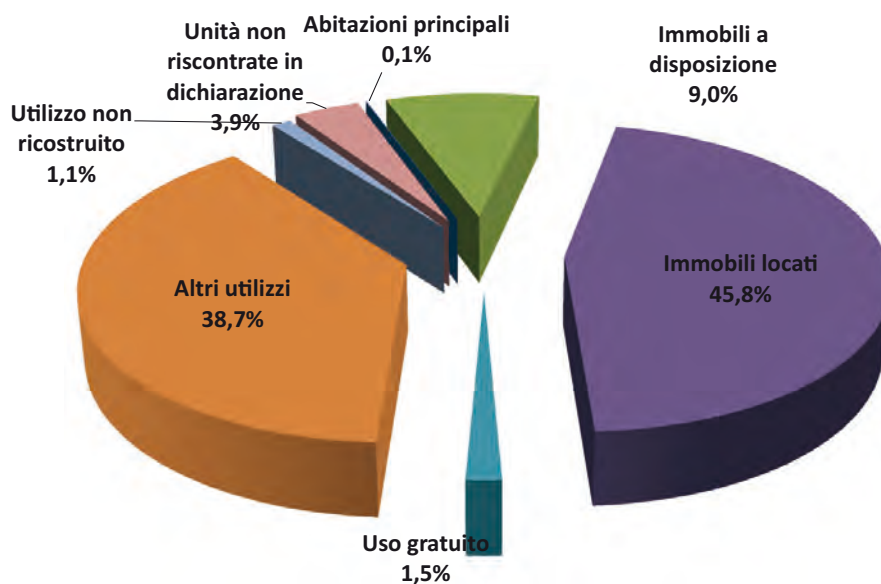


Tabella A1.8 – Totale nazionale – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Uso produttivo			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	243	0,03%	749.959	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	54.086	7,8%	108.602.900	5,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	127.035	18,2%	574.975.412	28,7%
Uso gratuito (10)	19.687	2,8%	38.981.270	1,9%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	359.321	51,5%	890.395.670	44,5%
Utilizzo non ricostruito	25.674	3,7%	60.622.533	3,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	111.096	15,9%	327.182.383	16,3%
<b>Totale complessivo</b>	<b>697.142</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.001.510.127</b>	<b>100,0%</b>

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

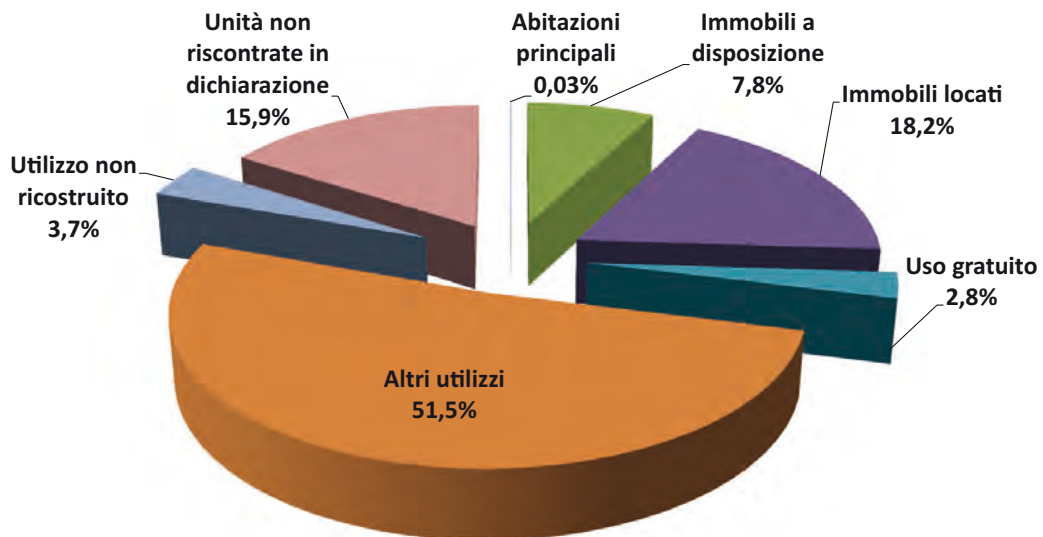


Tabella A1.9 – Totale nazionale – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Altro uso
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	111	0,02%	62.733	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	33.822	6,0%	14.504.955	4,9%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	131.912	23,2%	88.390.663	30,0%
Uso gratuito (10)	8.901	1,6%	3.351.738	1,1%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	315.571	55,5%	125.511.869	42,6%
Utilizzo non ricostruito	18.510	3,3%	7.301.220	2,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	59.351	10,4%	55.234.870	18,8%
<b>Totale complessivo</b>	<b>568.178</b>	<b>100,0%</b>	<b>294.358.048</b>	<b>100,0%</b>

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

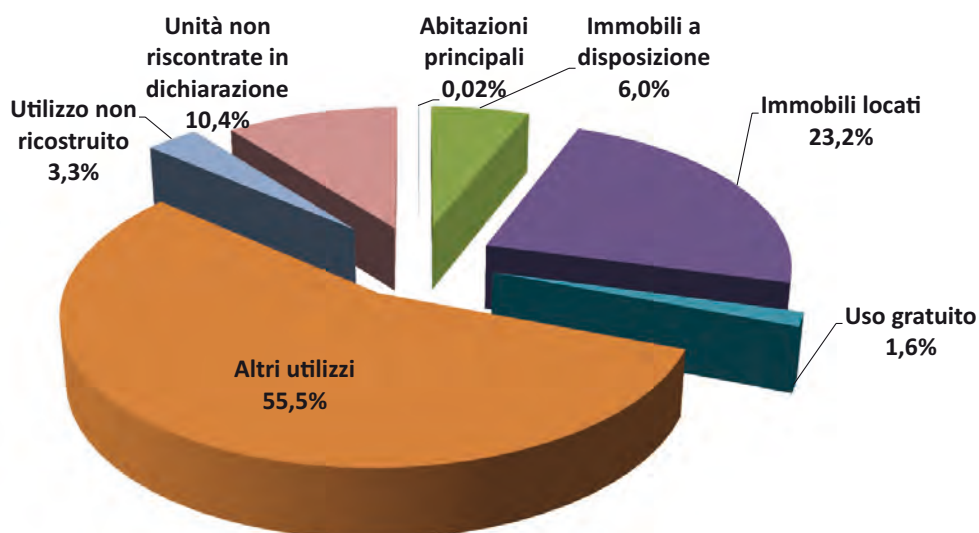


Tabella A1.10 – Italia Nord – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				NORD
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.268.254	33,3%	5.302.736.518	49,4%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	7.575.070	27,2%	630.477.365	5,9%
Immobili a disposizione (2)	2.929.188	10,5%	1.090.789.873	10,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.068.999	11,0%	1.857.258.832	17,3%
Uso gratuito (10)	711.529	2,6%	277.396.336	2,6%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	3.653.368	13,1%	1.244.281.122	11,6%
Utilizzo non ricostruito	217.587	0,8%	68.561.993	0,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	428.341	1,5%	257.479.684	2,4%
<b>Totale complessivo</b>	<b>27.852.336</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.728.981.723</b>	<b>100,0%</b>

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

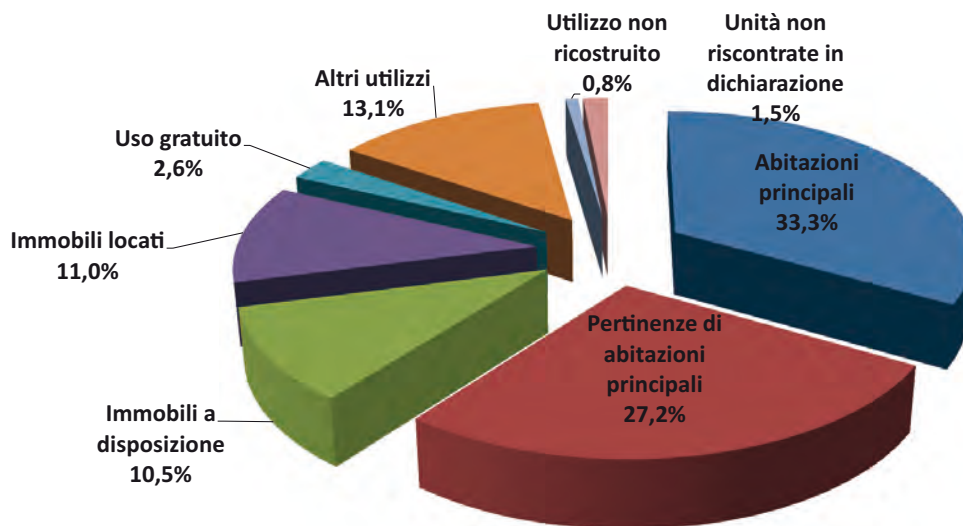


Tabella A1.11 – Italia Centro – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				CENTRO
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.926.550	37,2%	2.690.106.351	51,3%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.532.683	24,0%	238.032.917	4,5%
Immobili a disposizione (2)	1.160.941	11,0%	529.299.295	10,1%
Immobili locati (3-4-8-14)	944.993	9,0%	922.131.342	17,6%
Uso gratuito (10)	258.173	2,4%	124.214.364	2,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	1.388.544	13,2%	565.066.718	10,8%
Utilizzo non ricostruito	95.953	0,9%	39.864.032	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	241.641	2,3%	139.735.167	2,7%
<b>Totale complessivo</b>	<b>10.549.478</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.248.450.186</b>	<b>100,0%</b>

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

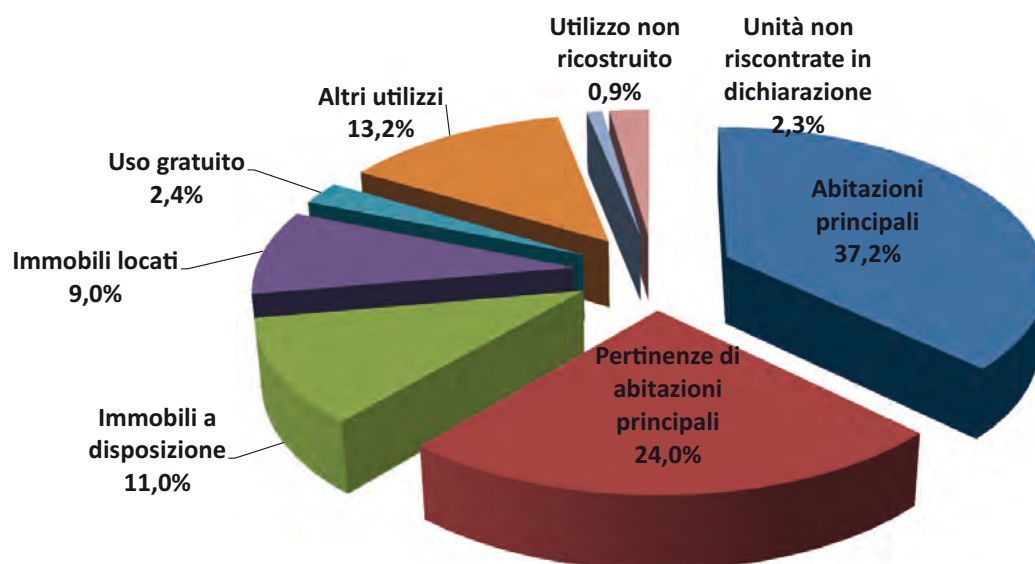


Tabella A1.12 – Italia Sud – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				SUD
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.799.006	37,9%	2.817.205.180	43,6%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.257.055	18,1%	345.584.899	5,3%
Immobili a disposizione (2)	2.499.748	13,9%	736.953.266	11,4%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.284.517	7,2%	971.731.537	15,0%
Uso gratuito (10)	316.637	1,8%	114.801.738	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	2.688.151	15,0%	1.018.669.228	15,8%
Utilizzo non ricostruito	267.943	1,5%	89.287.219	1,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	839.931	4,7%	366.647.991	5,7%
<b>Totale complessivo</b>	<b>17.952.988</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.460.881.058</b>	<b>100,0%</b>

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

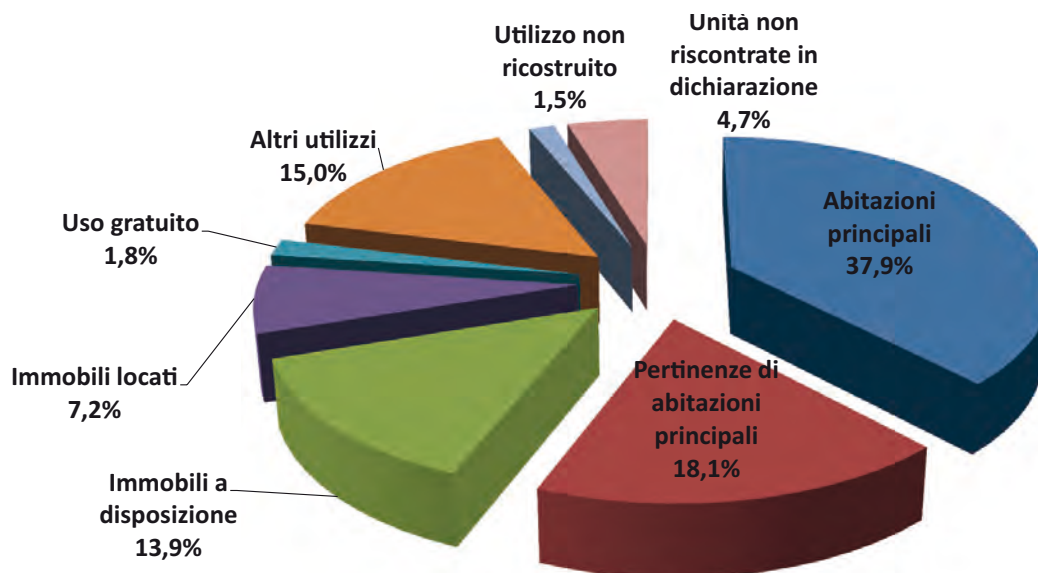




Figura A1.10 – Roma – Macroaree



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

anno 2014			
ROMA Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Storico	58,8%	18,8%	14,0%
Semicentrale Appia Tuscolana	72,0%	12,5%	9,5%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	72,1%	12,0%	9,3%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	77,6%	9,9%	7,8%
Semicentrale Parioli-Flaminio	64,7%	15,8%	11,8%
Semicentrale Prati-Trionfale	67,6%	14,8%	10,3%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	67,1%	15,7%	10,6%
Appia-Tuscolana	79,3%	8,5%	6,7%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	77,1%	8,0%	8,5%
Aurelia	71,1%	12,1%	8,3%
Casilina-Prenestina	74,3%	10,8%	8,5%
Cassia-Flaminia	66,6%	13,6%	11,5%
Cintura Eur	82,2%	7,1%	6,3%
Eur-Laurentina	81,7%	7,6%	6,7%
Portuense	77,6%	9,3%	6,9%
Salaria	78,3%	9,2%	7,1%
Tiburtina	77,8%	9,2%	7,6%
Fuori G.R.A.- EST	71,8%	10,4%	8,8%
Fuori G.R.A.- NORD	68,4%	9,5%	10,4%
Fuori GRA-NORD-OVEST	67,2%	9,9%	11,6%
Fuori G.R.A. OVEST	71,5%	8,6%	9,2%
Fuori G.R.A. SUD	68,7%	7,7%	11,2%
<b>ROMA</b>	<b>73,0%</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,0%</b>



Figura A1.11 – Milano – Macroaree

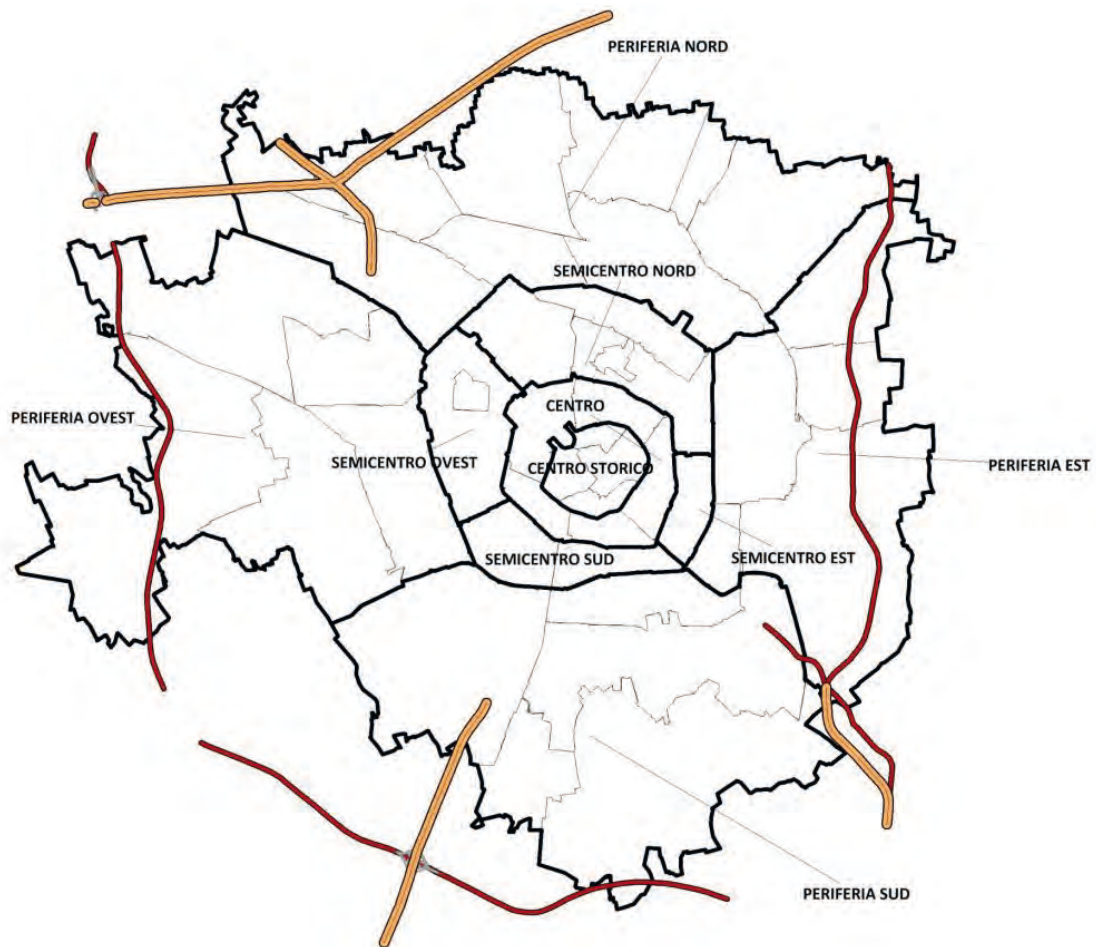


Tabella A1.14 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Milano

anno 2014			
MILANO	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
<b>Macroaree</b>			
Centro storico	51,0%	22,5%	16,6%
Centro	56,4%	21,1%	13,9%
Semicentro Nord	61,4%	19,1%	12,5%
Semicentro Est	59,6%	19,6%	12,9%
Semicentro Ovest	63,4%	17,5%	11,8%
Semicentro Sud	56,0%	23,2%	14,1%
Periferia Nord	71,8%	13,2%	9,9%
Periferia Est	67,1%	16,3%	10,8%
Periferia Ovest	75,7%	10,7%	8,3%
Periferia Sud	72,5%	12,9%	9,7%
<b>MILANO</b>	<b>67,7%</b>	<b>15,5%</b>	<b>10,8%</b>

Figura A1.12 – Napoli – Macroaree

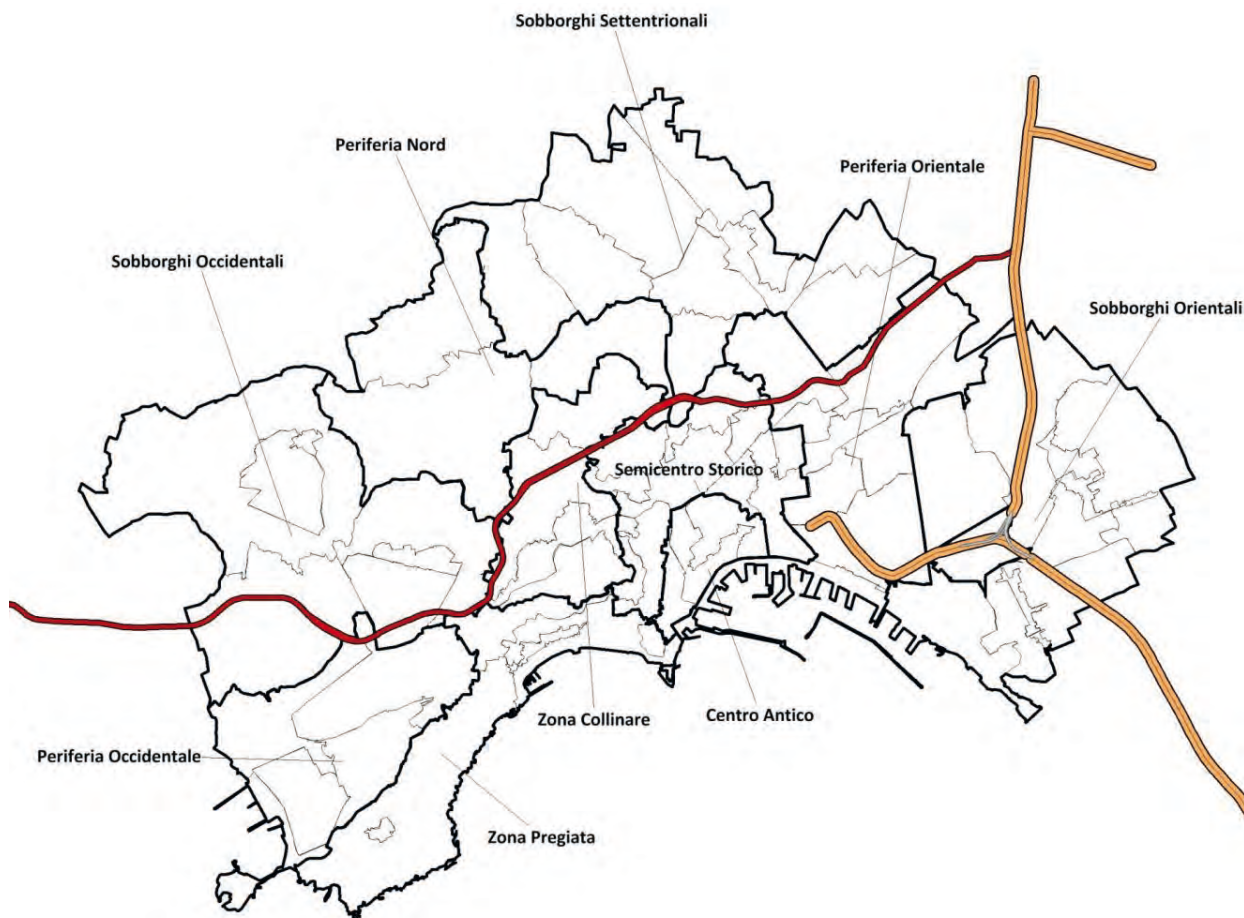


Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Napoli

anno 2014			
NAPOLI	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
<b>Macroaree</b>			
Centro Antico	52,8%	20,1%	13,4%
Semicentro storico	59,2%	18,6%	9,9%
Periferia Nord	60,0%	13,6%	10,2%
Periferia Occidentale	69,1%	16,3%	7,2%
Periferia Orientale	63,7%	17,3%	8,7%
Sobborghi Occidentali	70,1%	12,1%	5,7%
Sobborghi Orientali	64,3%	13,9%	7,5%
Sobborghi Settentrionali	55,5%	19,6%	9,7%
Zona Collinare	69,8%	15,1%	7,0%
Zona Pregiata	61,4%	16,7%	9,6%
<b>NAPOLI</b>	<b>63,1%</b>	<b>16,6%</b>	<b>8,6%</b>



