

Le compravendite dei terreni in Italia: uno studio per la produzione di statistiche ufficiali

DI MAURIZIO FESTA*, FILIPPO LUCCHESE**, SAVERIO SERAFINI***

1 Premessa

Il mercato fondiario rappresenta un settore del mondo immobiliare nel quale è ancora carente la disponibilità di informazioni sulle attività di scambio dei terreni e ciò contrasta con il crescente interesse degli analisti legato, tra gli altri fattori, al risveglio recente dell'imprenditoria nel settore primario¹ e ad una sempre maggiore sensibilità dell'opinione pubblica rispetto ai temi del consumo del suolo e della sostenibilità².

Non vi è solo, a livello macro, una domanda di conoscenza per chi i dati deve analizzarli, anche al fine di elaborare politiche decisionali, vi è anche l'esigenza, a livello micro, di rendere più trasparente un mercato in cui la disomogeneità dei beni e, spesso, anche la natura delle parti, unite alla dimensione più sottile delle negoziazioni che caratterizza questo ambito rispetto all'urbano, crea peculiari problemi di asimmetria informativa.

Le fonti statistiche esistenti sul mercato fondiario sono poche e frammentarie, perché gli oggetti che ne fanno parte risultano di difficile classificazione e ricadono, da un punto di vista amministrativo, nelle competenze di enti diversi e con giurisdizioni territorialmente non coincidenti; da qui la difficoltà di reperire dati completi, affidabili e aggiornati.

I principali dati oggi disponibili sul mercato fondiario nel suo complesso sono elaborati dall'Istat³ (e negli ultimi anni dal Consiglio nazionale del notariato⁴) e riportano il numero e le caratteristiche degli atti notarili e delle convenzioni in essi contenute, nonché alcuni dati riferiti alle controparti. Tali rilevazioni riguardano sia gli atti traslativi a titolo oneroso che quelli a titolo gratuito e i terreni sono individuati attraverso tre categorie, basate sulla destinazione urbanistica:

- "terreni a destinazione agricola", categoria riferita a tutti i beni di natura agricola, codificati in base agli strumenti urbanistici locali, compresi gli eventuali fabbricati rurali e annessi rustici;
- "terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria", corrispondenti non solo alle aree edificabili propriamente dette ma anche a tutti quei terreni che, in base agli strumenti urbanistici vigenti, possono divenire tali;
- "altri terreni", che comprendono tutte quelle casistiche non includibili nelle prime due tipologie, come ad esempio le zone a verde pubblico, le aree attrezzate di interesse collettivo e tutti quei terreni in cui, sebbene gli strumenti urbanistici vigenti impediscano l'edificazione, non è comunque prevista l'utilizzazione agricola.

È opportuno sottolineare che i dati in questione riguardano soltanto il numero di atti e non l'entità delle superfici oggetto della transazione e che non vi è una piena distinzione tra cessioni in quota e cessioni parziali delle proprietà.

* M. Festa, Responsabile Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi estimati e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI)

** F. Lucchese, funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

*** S. Serafini, funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

¹ Cfr. ISMEA, BTA, MIPAAF, 2020.

² Cfr. Munafò, 2021.

³ Cfr. Squillante, 2014.

⁴ Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, 2021.

L'Istat classifica, nelle specifiche tipologie sopra elencate, gli atti che riguardano il trasferimento di almeno il 50% della quota di proprietà del bene oggetto della transazione, mentre gli atti con quote inferiori al 50% sono classificati in una categoria residuale, peraltro di dimensione abbastanza limitata. Purtroppo gli atti in cui si cede la totalità della proprietà non sono contabilizzati distintamente da quelli che prevedono l'alienazione parziale, pertanto le transazioni relative a piccole porzioni di terreno assumono lo stesso peso di compravendite ben più consistenti⁵.

Nell'ambito prettamente agricolo, che resta il segmento principale del mercato fondiario, si segnalano invece il Censimento⁶ e i rapporti del Crea⁷, per lo più focalizzati sui temi classici dell'economia agraria, come l'utilizzo dei terreni, nonché le *performance* e le caratteristiche delle aziende. Tra i lavori del Crea, particolare interesse riveste, dal nostro punto di vista, l'indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati in un capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Tale indagine fornisce, infatti, una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario, sia attraverso l'analisi dei dati di fonte Istat, prima citati, degli atti notarili e dei dati forniti dalla Banca d'Italia sul credito, sia attraverso l'elaborazione di prezzi medi⁸ della terra e indici su base regionale.

In questo quadro vuole inserirsi lo studio qui presentato. Lo scopo principale non è quello di fornire un'analisi economica dei fenomeni osservati, bensì più specificatamente quello di indagare e verificare, nel modo più ampio possibile, la possibilità di costruire sulla base dei dati amministrativi disponibili le statistiche che consentono di misurare la movimentazione delle diverse tipologie di terreni, nonché di iniziare ad esplorare il complesso tema del valore economico delle transazioni.

2 Definizione e analisi delle fonti

La fonte dei dati elaborati è la "Base dati compravendite immobiliari", costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto, la stessa utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la redazione dei rapporti periodici sulle compravendite immobiliari. Tale banca dati, evolutasi nel corso degli anni sia sotto il profilo della ampiezza che della accessibilità, è stata integrata di recente con tutte le informazioni disponibili sui terreni compravenduti.

La conservatoria, su cui poggia il sistema della pubblicità immobiliare, è la fonte informativa per eccellenza su tutto l'universo delle transazioni (e delle garanzie) immobiliari; il catasto riporta, con livelli variabili di precisione e di completezza, le caratteristiche principali degli oggetti, mentre il registro fornisce informazioni aggiuntive sul valore della transazione e sul suo regime fiscale.

Si riportano nel Prospetto 1 le principali variabili disponibili e utilizzate in questo studio, con l'indicazione delle fonti di provenienza.

La banca dati è articolata su due livelli, quello degli immobili, che nel caso del catasto terreni ha come unità elementare le particelle, e quello delle note di trascrizione in conservatoria degli atti notarili⁹; quest'ultima banca dati è sorta in data più recente ed è nata dall'esigenza di tener conto dell'operazione immobiliare complessiva in cui si inserisce la singola transazione. L'unità di rilevazione non necessariamente, infatti, coincide con l'unità statistica oggetto di analisi: le registrazioni e le trascrizioni che alimentano gli archivi si riferiscono a contratti che possono contenere una pluralità di immobili, con la conseguenza che il trattamento di alcune variabili non differenziate all'origine (in particolare il prezzo) costituisce una seria criticità, che richiederebbe di dover procedere a ripartizioni artificiose tra i vari immobili sui quali le parti hanno invece negoziato unitariamente¹⁰. In

⁵ Povellato, 2017.

⁶ L'ultimo a cadenza decennale è stato realizzato del corso del 2020 e i risultati saranno pubblicati nel 2022 (l'ultimo pubblicato: ISTAT, 2013).

⁷ Il CREA è il principale ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari.

⁸ La metodologia alla base di queste elaborazioni è illustrata in Povellato, 1997.

⁹ Non vi è perfetta corrispondenza, in quanto una percentuale non irrilevante viene trascritta su più conservatorie. Nel 97% circa dei casi, tuttavia, i dati più significativi vengono separati, e dunque imputati, dalle stesse parti contraenti agli immobili afferenti a ciascuna conservatoria.

¹⁰ Su questo aspetto si veda un approfondimento in Guerrieri, Festa, Ghirardo, 2017.

questa banca dati relativa agli atti esiste una doppia classificazione: una più generica in tipi una seconda più specifica in tipologie¹¹.

Prospetto 1: Principali variabili disponibili per l'analisi del mercato fondiario

| Archivi | Informazioni acquisite |
|------------------------------|---|
| Note di trascrizione | <ul style="list-style-type: none">– data atto– identificativo catastale– diritto trasferito– quota trasferita– natura |
| Dati censuari | <ul style="list-style-type: none">– qualità |
| catasto terreni | <ul style="list-style-type: none">– superficie– redditi agrario e dominicale |
| Note di registrazione | <ul style="list-style-type: none">– imponibile– tipologia di negozio giuridico |

Nel caso della banca dati utilizzata per le statistiche sulle compravendite delle unità immobiliari urbane, le informazioni principali sulle caratteristiche dell'immobile sono di fonte catastale (categoria, dimensioni, rendita), perché più complete, stabili e neutrali; solo ove necessario, perché parziali o mancanti, ai fini di una più precisa qualificazione dell'immobile, vengono integrate, ma in forma sussidiaria, vale a dire solo nei casi di immobili censiti sotto categorie generiche del tutto privi di riscontro in catasto, dalle informazioni desunte nella nota compilata dal notaio per la trascrizione dell'atto in conservatoria¹².

Nel caso dei terreni, l'informazione sulla natura si limita alla qualità, cioè al tipo di coltura praticata, che, come si vedrà più avanti, presenta dei problemi a sé stanti, ma poiché non sono tanto le caratteristiche agricole quanto quelle più generali di utilizzo a incidere in modo più significativo sul bene e sulla sua appetibilità, ai fini di un più corretta individuazione dell'effettivo oggetto di analisi occorre fare riferimento alla nota di registrazione e in particolare alla tipologia di negozio espressa attraverso una codifica, di cui si fornisce un quadro completo nel Prospetto 2.

¹¹ Si rimanda per un approfondimento all'apposita Nota Metodologica presente sul sito dell'Agenzia:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1144826/NotaMetodologica_20201015_mutui_ipotecari.pdf

¹² Per maggiori dettagli consultare l'apposita Nota Metodologica:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1144826/NotaMetodologica_20210520_compravendite.pdf

Prospetto 2: Elenco e definizione dei Codici negozio

| Codice Negozio | Tipo di compravendita corrispondente |
|----------------|--|
| 1101 | PIENA PROPRIETÀ TERRENO AGRICOLO |
| 1102 | PIENA PROPRIETÀ FABBRICATO |
| 1103 | PIENA PROPRIETÀ COSTRUZIONE COMMERCIALE |
| 1119 | PIENA PROPRIETÀ TERRENO EDIFICABILE |
| 1120 | PIENA PROPRIETÀ TERRENO NÉ AGRICOLO NÉ EDIFICABILE |
| 1201 | NUDA PROPRIETÀ TERRENO AGRICOLO |
| 1202 | NUDA PROPRIETÀ FABBRICATO |
| 1203 | NUDA PROPRIETÀ COSTRUZIONE COMMERCIALE |
| 1219 | NUDA PROPRIETÀ TERRENO EDIFICABILE |
| 1220 | NUDA PROPRIETÀ TERRENO NÉ AGRICOLO NÉ EDIFICABILE |
| 1301 | USUFRUTTO TERRENO AGRICOLO |
| 1302 | USUFRUTTO FABBRICATO |
| 1303 | USUFRUTTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE |
| 1319 | USUFRUTTO TERRENO EDIFICABILE |
| 1320 | USUFRUTTO TERRENO NÉ AGRICOLO NÉ EDIFICABILE |
| 1501 | DIRITTO DI SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO |
| 1502 | DIRITTO DI SUPERFICIE FABBRICATO |
| 1503 | DIRITTO DI SUPERFICIE COSTRUZIONE COMMERCIALE |
| 1519 | DIRITTO DI SUPERFICIE TERRENO EDIFICABILE |
| 1520 | DIRITTO DI SUPERFICIE TERRENO NÉ AGRICOLO NÉ EDIFICABILE |

Nonostante le evoluzioni degli ultimi anni, tuttavia, il dato rimane non completamente disponibile, in quanto l'incrocio tra i due archivi non è perfetto per via di una serie di tecnicismi legati alla complessità di alcuni atti e a probabili errori di compilazione di alcune note di registrazione¹³.

Peraltro, essendo possibile desumere la destinazione del terreno solo sugli immobili movimentati, non si conosce tale informazione sul complesso dello *stock* dei terreni, il che non permette, come vedremo, la costruzione di idonei indici di dinamicità del mercato, così come avviene in ambito urbano¹⁴.

Va inoltre sottolineato che il registro presenta una serie di problemi specifici: il dato disponibile è solo quello in entrata, compilato dai contribuenti, quindi al netto delle verifiche effettuate dagli uffici, e potrebbe pertanto risentire di una tendenza alla sotto dichiarazione dell'imponibile, stante anche la non applicabilità del prezzo valore, ma soprattutto, rispetto al tema in oggetto, di un'eventuale componente elusiva nell'inquadramento del negozio giuridico¹⁵.

Più in generale è opportuno ricordare che gli archivi amministrativi nascono per adempimenti e formalità di natura giuridico fiscale e il loro uso a fini statistici, sebbene sempre più diffuso¹⁶, va accompagnato da una serie

¹³ Il mancato incrocio tra archivi della Conservatoria e del registro, per gli atti di compravendita di soli terreni, nel periodo 2011-2020, è approssimativamente pari in media al 13% degli atti (126 mila circa su un totale di quasi 1 milione).

¹⁴ È possibile, tuttavia, calcolare un indice globale di dinamicità relativo allo *stock* complessivo dei terreni. Le elaborazioni effettuate sull'ultimo anno disponibile, il 2020, indicano che la quota di terreni movimentati sul totale dei terreni censiti è pari a circa lo 0,40%, oscillando tra lo 0,34% dell'area Nord Ovest e lo 0,46% dell'area Isole.

¹⁵ L'art. 20, co. 1, D.P.R. 131/1986, prevede che l'imposta di registro sia applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente.

¹⁶ Le indagini più tradizionali sono infatti penalizzate da una serie di fattori: i costi molto elevati, sia per gli istituti di statistica che per la collettività, la complessità organizzativa, i tempi lunghi di elaborazione, nonché i limiti rispetto all'analisi longitudinale. È dunque per queste ragioni, e grazie alle

di cautele e di avvertenze per via di possibili criticità, come l'assenza o la scarsità di controllo sulla qualità dei dati, la possibilità di avere variabili o *record* mancanti, le possibili differenze nella definizione dei concetti che potrebbero portare a problemi di distorsione e di copertura, la tempestività dei dati.

3 Criteri per l'elaborazione statistica dei dati

Si è ritenuto di concentrare l'analisi sui soli atti in cui oggetto di compravendita risultano esclusivamente particelle terreni (Tipo Atto TERRENI), e che dunque non richiedono, soprattutto in questa fase di studio, particolari ipotesi interpretative sulle informazioni contenute in banca dati¹⁷; si tratta, con riferimento all'arco temporale decennale 2011-2020, di poco più del 60% degli atti di compravendita che riguardano i terreni¹⁸.

Per affrontare lo studio ci si è concentrati su due parametri di "misura", che consentono di definire ciascun oggetto:

- la superficie;
- il valore imponibile.

La superficie è una variabile, tratta dagli archivi catastali, associata a ciascuna particella. Va rilevato che, a differenza di quanto si osserva nell'ambito delle unità catastali urbane, ciascuna delle quali viene individuata sulla base di una supposta capacità autonoma di generare reddito, nell'ambito dei terreni spesso il valore del bene scambiato deriva dalla composizione di più particelle che invece, se prese singolarmente, risulterebbero più il frutto di dinamiche ereditarie o di frazionamenti occasionali che non di esigenze funzionali o produttive. Ciò ha reso poco significativo sviluppare analisi limitate alle singole particelle catastali, suggerendo di concentrarsi soprattutto sulle composizioni di terreni definite all'interno degli atti.

Il secondo parametro utilizzato è stato, come detto, il valore imponibile. A questo proposito è stato già ricordato come, nel caso dei terreni, vi sia coincidenza logica (ma possono esservi comportamenti elusivi) tra imponibile, ovvero l'importo a cui vengono applicate le aliquote fiscali previste per le compravendite, e prezzo, ovvero l'importo effettivamente corrisposto dal soggetto acquirente al soggetto venditore; non si estende a questa tipologia di immobili infatti, come detto, il concetto di "prezzo valore", applicato invece all'ambito residenziale, per il quale la base imponibile fa riferimento alle rendite catastali e non al corrispettivo del negozio e introdotto nella convinzione che fossero necessari incentivi per avere garanzia di una piena corrispondenza tra prezzo reale e prezzo dichiarato.

Premesso ciò, l'analisi della variabile "valore imponibile" ha richiesto una serie di approfondimenti interpretativi e di selezioni all'interno della banca dati, concettualmente non dissimili da quanto sviluppato in passato per altre tipologie di immobili studiate dall'Osservatorio (residenziali, non residenziali), con un'ulteriore complessità connessa all'articolata eterogeneità della natura dei terreni.

Una prima selezione si è resa necessaria per definire il perimetro degli oggetti analizzabili in termini di valore imponibile: essendo infatti il dato presente nell'archivio delle note di registro, è possibile estendere la rilevazione e l'analisi alle particelle contenute nei soli atti per i quali esiste una corrispondenza tra banche dati catastali e del registro (che definiremo sinteticamente "incrociati"), risultate pari a circa l'87% del totale (valore medio riferito al decennio 2011-2020¹⁹).

più recenti innovazioni tecnologiche, che è diventato sempre più possibile e diffuso il ricorso ai dati amministrativi per lo sviluppo di elaborazioni statistiche.

¹⁷ Il riferimento è a tipologie di atti in cui i terreni vengono compravenduti insieme ad altri immobili (unità residenziali, negozi, depositi, capannoni, ecc...); in tali casi, essendo alcune variabili chiave aggregate per atto (a partire dall'imponibile), si renderebbe necessaria l'introduzione di specifiche ipotesi interpretative per tentare di estrapolare le informazioni di interesse e operazioni di questo tipo comportano margini più o meno rilevanti di approssimazione.

¹⁸ Si tratta di quasi 1 milione di atti, con riferimento al periodo 2011-2020, su un totale di 1,65 milioni di atti comprendenti in tutto o in parte terreni.

¹⁹ Si tratta di circa 873 mila atti di compravendita di terreni a fronte di un totale di quasi un milione.

All'interno del perimetro così definito è possibile individuare tre tipologie di dati:

- valore imponibile presente e da ritenersi corretto;
- valore imponibile presente e da ritenersi anomalo;
- valore imponibile assente.

Un passaggio non scontato, dal punto di vista operativo più che concettuale, è rappresentato dalla distinzione tra le prime due tipologie, ovvero, di fatto, dall'individuazione dei valori anomali.

Per definire tali valori si è scelto di tener conto, all'interno dell'eterogeneo universo dei terreni, di due parametri ritenuti particolarmente significativi nell'ottica dell'attribuzione del valore economico:

- le qualità catastali, ovvero le modalità di utilizzo del terreno desunte dalla fonte catastale;
- la collocazione territoriale, notoriamente determinante per cogliere le potenzialità reddituali dei terreni.

Rispetto al primo di questi due parametri, va ricordato, come accennato in precedenza, che la natura catastale del dato non garantisce, per ragioni fisiologiche legate alle sue stesse finalità, un'assoluta corrispondenza con l'uso reale e attuale della particella, una delle ragioni per le quali si è resa necessaria una sistematica verifica di omogeneità del dato attraverso l'imposizione di soglie di riferimento (come si vedrà meglio più avanti).

È stata inoltre indagata, finora solo parzialmente, l'opportunità, ai fini della rappresentazione statistica dei dati, di aggregare in un limitato numero di gruppi l'ampio panorama di qualità presenti in banca dati, a partire ovviamente da quelle più diffuse e più ricercate sul mercato, in base ai criteri ritenuti più adeguati, come affinità nelle caratteristiche colturali o analogie nelle potenzialità reddituali.

Rispetto al secondo punto citato, si è osservato, come già emerso nella elaborazione dei tradizionali rapporti immobiliari dell'Osservatorio, che una limitata, ma non trascurabile, quantità di atti afferisce a più di una realtà territoriale (comunque meno dell'1%); essendo tuttavia, in questi casi, il valore imponibile dei beni coinvolti a sua volta scomposto in corrispondenza delle singole trascrizioni, ciò non ha richiesto operazioni particolari per l'attribuzione territoriale del dato.

Articolando dunque l'analisi della banca dati in sotto-aggregazioni più omogenee così definite (stessa qualità e appartenenza a una stessa area territoriale, nel caso specifico la provincia), si sono poste le basi per poter applicare delle soglie minime e massime al di fuori delle quali ritenere anomali i valori imponibili per unità di superficie.

Sono state scelte soglie non particolarmente selettive (trenta volte il valore imponibile mediano la soglia alta, un trentesimo del valore imponibile mediano la soglia bassa), con l'intento di escludere soprattutto eventuali refusi o errori materiali. Delimitato in tal modo l'universo dei dati analizzabili dal punto di vista del valore imponibile (è stato escluso nel complesso circa il 2% degli incrociati, ovvero quasi 17 mila atti su circa 873 mila in totale), si è proceduto con modalità di classificazione e di elaborazione non dissimili da quelle già utilizzate dall'Osservatorio per le tradizionali statistiche su altri segmenti di mercato (residenziale e non residenziale), a partire dall'attribuzione delle compravendite alle rispettive annualità.

Un'altra variabile fondamentale nello sviluppo delle analisi su questo comparto del mercato immobiliare, è rappresentata certamente dal "Codice negozio" definito nelle note di registrazione dell'atto di compravendita, soprattutto perché in grado di fornire indicazioni su una delle caratteristiche chiave nella determinazione del valore dei terreni: l'edificabilità. Nella stesura delle statistiche è stato così possibile segmentare l'universo delle unità compravendute nelle due specifiche aggregazioni, terreni agricoli e terreni edificabili.

4 Criteri per l'elaborazione statistica dei dati

Come detto nella premessa metodologica, una variabile fondamentale di "misurazione" del mercato dei terreni è la superficie compravenduta normalizzata²⁰, informazione tratta dalla banca dati catastale; rispetto alle unità immobiliari urbane, che, infatti, vengono innanzitutto contate (in termini di NTN, numero di transazioni normalizzate), il semplice conteggio delle particelle compravendute risulterebbe in questo caso poco

²⁰ La normalizzazione consiste nell'applicare alla superficie dei terreni compravenduta, un coefficiente, compreso tra 0 e 1, pari alla effettiva quota di proprietà compravenduta.

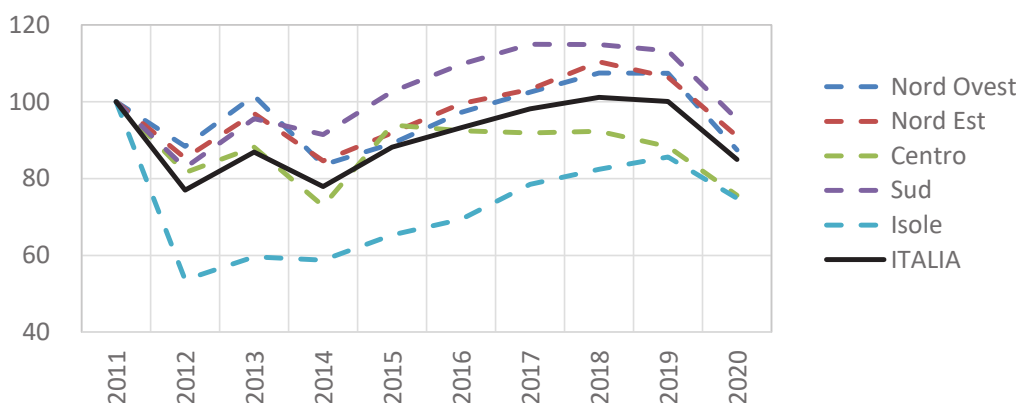
significativo, perché non riferito a unità funzionalmente autonome. Si presenta, a seguire, una prima ricognizione dei dati, relativa al decennio 2011-2020, con riferimento a tutti quegli atti che coinvolgono esclusivamente terreni.

Tabella 1: Terreni, superficie compravenduta (in ha), serie storica 2011-2020

| Area | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nord Ovest | 19.656 | 17.377 | 19.965 | 16.421 | 17.520 | 19.106 | 20.148 | 21.133 | 21.114 | 17.193 |
| Nord Est | 20.705 | 17.673 | 20.071 | 17.524 | 19.027 | 20.601 | 21.372 | 22.857 | 22.033 | 18.849 |
| Centro | 21.645 | 17.656 | 19.092 | 15.771 | 20.329 | 20.006 | 19.891 | 19.976 | 19.114 | 16.377 |
| Sud | 30.312 | 25.109 | 28.984 | 27.719 | 31.114 | 33.277 | 34.850 | 34.827 | 34.321 | 28.931 |
| Isole | 28.818 | 15.453 | 17.175 | 16.934 | 18.823 | 19.999 | 22.629 | 23.740 | 24.673 | 21.584 |
| Totale | 121.136 | 93.269 | 105.287 | 94.370 | 106.813 | 112.989 | 118.890 | 122.533 | 121.256 | 102.933 |

Nella Tabella 1 è stata riportata, per le cinque aree territoriali italiane, la serie storica della superficie complessiva, in ettari, compravenduta. Nella Figura 1 si visualizza la stessa serie storica, espressa con un indice con base di riferimento l'annualità 2011.

Figura 1: Terreni, indice della superficie compravenduta (2011=100), serie storica 2011-2020



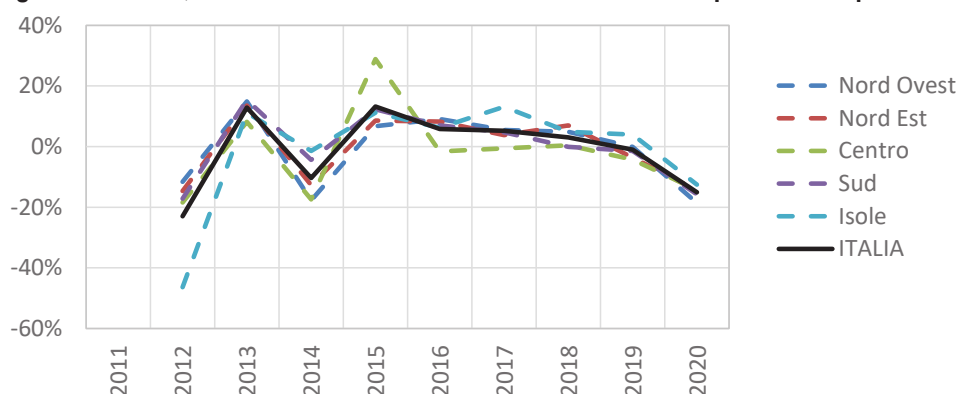
In Tabella 2 il dato è stato elaborato in termini di tassi annuali di variazione. Si osserva come, dopo il forte calo del 2012 (compravendite quasi dimezzate nelle Isole) e una fase interlocutoria a cavallo tra 2013 e 2014, il mercato abbia conosciuto una ripresa dei volumi di scambio in termini di superfici (2015-2018), interrottasi nel 2019, prima del calo generalizzato del mercato immobiliare determinato, nel 2020, dalle azioni messe in atto dal Governo italiano per contrastare l'emergenza sanitaria.

Tabella 2: Terreni, tassi annuali di variazione 2012-2020 della superficie compravenduta

| Area | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Nord Ovest | -11,6% | 14,9% | -17,7% | 6,7% | 9,1% | 5,5% | 4,9% | -0,1% | -18,6% |
| Nord Est | -14,6% | 13,6% | -12,7% | 8,6% | 8,3% | 3,7% | 6,9% | -3,6% | -14,5% |
| Centro | -18,4% | 8,1% | -17,4% | 28,9% | -1,6% | -0,6% | 0,4% | -4,3% | -14,3% |
| Sud | -17,2% | 15,4% | -4,4% | 12,2% | 7,0% | 4,7% | -0,1% | -1,5% | -15,7% |
| Isole | -46,4% | 11,1% | -1,4% | 11,2% | 6,3% | 13,2% | 4,9% | 3,9% | -12,5% |
| Totale | -23,0% | 12,9% | -10,4% | 13,2% | 5,8% | 5,2% | 3,1% | -1,0% | -15,1% |

Il grafico in Figura 2 visualizza la serie storica del tasso di variazione nazionale, sempre con il riferimento temporale 2011-2020 per tutte le aree.

Figura 2: Terreni, tassi annuali di variazione 2012-2020 della superficie compravenduta



Una seconda ricognizione è stata sviluppata in relazione alla destinazione dei terreni compravenduti (in particolare terreni agricoli, terreni edificabili, terreni né agricoli né edificabili²¹), informazione desumibile dalla banca dati del registro.

Si ribadisce che questo tipo di statistica può essere esteso ai soli atti di compravendita “incrociati” con la corrispondente nota di registrazione (mediamente pari, in termini di superficie complessiva, a circa l’85% del totale) per i quali è disponibile il codice del negozio (Tabella 3 e Tabella 4).

Nell’ambito dei dati incrociati le tipologie di negozio, ritenute di maggiore interesse nell’ottica di un’interpretazione del mercato di settore sono i terreni agricoli, quelli edificabili e i terreni né agricoli né edificabili (nota 21). L’informazione che consente di individuare queste tipologie, è rappresentata, rispettivamente, dai codici negozio 1101 - Compravendita di piena proprietà di terreno agricolo, 1119 - compravendita di piena proprietà di terreno edificabile e 1120 - compravendita di piena proprietà terreno né agricolo né edificabile (Prospetto 2). Gli atti con codici negozi residuali (anche dal punto di vista quantitativo) sono stati aggregati in una voce unica “Altro”. Premesso ciò, i dati nella Tabella 3 e nella Tabella 4, dove sono stati riportati con riferimento alla consueta serie storica decennale (2011-2020), in termini di superfici (in ha) e in termini percentuali, evidenziano come le due tipologie principali sono la compravendita di terreni agricoli e quella di terreni edificabili, che riguardano mediamente oltre il 98% del totale.

In Tabella 5 il dato è stato elaborato in termini di tassi annuali di variazione e si osserva che le tendenze dei due comparti principali sono piuttosto dissimili, come è ovvio che sia, rappresentando mercati assolutamente diversi. Nella Figura 3 viene presentata una sintesi dei dati riportati nella Tabella 4, con riferimento alla distribuzione della tipologia di negozio su scala nazionale nel periodo 2011-2020.

²¹ Giova precisare che i terreni definiti “né agricoli né edificabili” sono quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli in base agli strumenti urbanistici; può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc...

Tabella 3: Terreni, serie storica delle superfici compravendute 2011-2020 (ha)

| Tipologia negozio | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Terreni agricoli | 95.260 | 75.154 | 87.791 | 78.850 | 89.374 | 92.559 | 96.461 | 98.647 | 95.757 | 78.372 |
| Terreni edificabili | 5.295 | 3.872 | 2.750 | 2.660 | 2.553 | 2.871 | 3.304 | 3.492 | 3.774 | 2.873 |
| Terreni né agr. né edific. | 1.151 | 1.000 | 858 | 929 | 943 | 1.039 | 1.194 | 1.220 | 1.358 | 948 |
| Altro ²² | 513 | 299 | 245 | 172 | 195 | 185 | 178 | 268 | 188 | 227 |
| TOTALE | 102.218 | 80.325 | 91.644 | 82.611 | 93.065 | 96.653 | 101.136 | 103.627 | 101.078 | 82.419 |

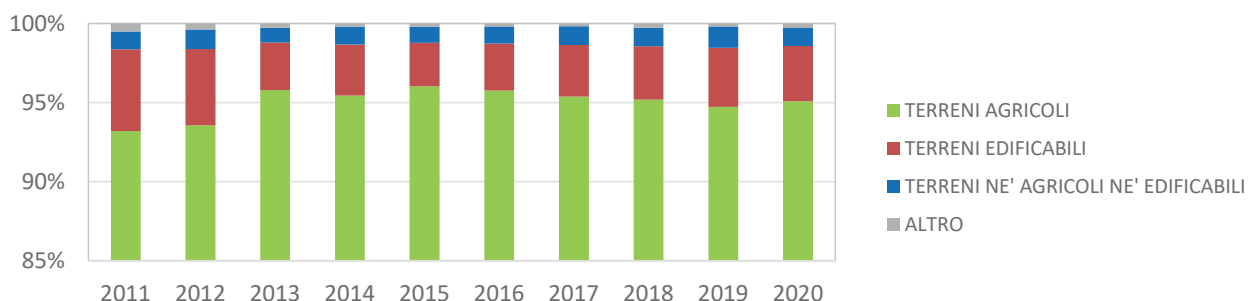
Tabella 4: Terreni, serie storica delle quote di superfici compravendute 2011-2020 (%)

| Tipologia negozio | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Terreni agricoli | 93,2% | 93,6% | 95,8% | 95,4% | 96,0% | 95,8% | 95,4% | 95,2% | 94,7% | 95,1% |
| Terreni edificabili | 5,2% | 4,8% | 3,0% | 3,2% | 2,7% | 3,0% | 3,3% | 3,4% | 3,7% | 3,5% |
| Terreni né agr. né edific. | 1,1% | 1,2% | 0,9% | 1,1% | 1,0% | 1,1% | 1,2% | 1,2% | 1,3% | 1,2% |
| Altro | 0,5% | 0,4% | 0,3% | 0,2% | 0,2% | 0,2% | 0,2% | 0,3% | 0,2% | 0,3% |
| TOTALE | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Tabella 5: Terreni agricoli e terreni edificabili, tassi annuali di variazione, serie storica 2011-2020

| Tipologia negozio | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Terreni agricoli | -21,1% | 16,8% | -10,2% | 13,3% | 3,6% | 4,2% | 2,3% | -2,9% | -18,2% |
| Terreni edificabili | -26,9% | -29,0% | -3,3% | -4,0% | 12,4% | 15,1% | 5,7% | 8,1% | -23,9% |
| Terreni né agr. né edific. | -13,1% | -14,2% | 8,3% | 1,5% | 10,2% | 14,9% | 2,2% | 11,3% | -30,2% |
| Altro | -41,7% | -18,2% | -29,6% | 13,0% | -4,9% | -3,7% | 50,8% | -29,9% | 20,4% |
| TOTALE | -21,4% | 14,1% | -9,9% | 12,7% | 3,9% | 4,6% | 2,5% | -2,5% | -18,5% |

Figura 3: Terreni, distribuzione tipologia negozio, serie storica 2011-2020 (%)



²² A differenza della tipologia dei "terreni né agricoli né edificabili", che ha una sua precisa caratterizzazione ricordata nella nota 21, con "Altro" si intende un'aggregazione residuale (e poco rilevante dal punto di vista quantitativo, come evidenziato nella Tabella 3 e Tabella 4), che mette insieme tutti i negozi che non rientrano nelle tre categorie specificate.

Le due tipologie più rilevanti, che come si è detto riguardano la compravendita di terreni agricoli e di terreni edificabili, sono state poi approfondite in termini di distribuzione territoriale tra le aree.

In Tabella 6 e in Tabella 7 sono riportate le serie storiche della superficie compravenduta (2011-2020) e dei relativi tassi annuali di variazione con riferimento ai terreni agricoli.

Tabella 6: Terreni agricoli, serie storica per area geografica della superficie compravenduta (in ha) 2011-2020

| Area | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nord Ovest | 14.601 | 13.678 | 16.308 | 13.386 | 14.104 | 15.050 | 15.670 | 15.995 | 15.551 | 12.456 |
| Nord Est | 15.961 | 14.650 | 17.043 | 14.864 | 16.223 | 16.401 | 17.701 | 18.509 | 17.043 | 13.936 |
| Centro | 16.961 | 14.456 | 15.342 | 12.826 | 16.185 | 16.692 | 14.885 | 15.205 | 14.632 | 12.544 |
| Sud | 25.342 | 21.058 | 24.568 | 23.893 | 27.010 | 28.622 | 29.904 | 29.733 | 28.971 | 23.243 |
| Isole | 22.396 | 11.311 | 14.531 | 13.879 | 15.853 | 15.793 | 18.300 | 19.204 | 19.559 | 16.191 |
| Totale | 95.260 | 75.154 | 87.791 | 78.850 | 89.374 | 92.559 | 96.461 | 98.647 | 95.757 | 78.372 |

Tabella 7: Terreni agricoli, tassi di variazione annuali della superficie compravenduta, serie storica 2011-2020

| Area | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Nord Ovest | -6,3% | 19,2% | -17,9% | 5,4% | 6,7% | 4,1% | 2,1% | -2,8% | -19,9% |
| Nord Est | -8,2% | 16,3% | -12,8% | 9,1% | 1,1% | 7,9% | 4,6% | -7,9% | -18,2% |
| Centro | -14,8% | 6,1% | -16,4% | 26,2% | 3,1% | -10,8% | 2,2% | -3,8% | -14,3% |
| Sud | -16,9% | 16,7% | -2,7% | 13,0% | 6,0% | 4,5% | -0,6% | -2,6% | -19,8% |
| Isole | -49,5% | 28,5% | -4,5% | 14,2% | -0,4% | 15,9% | 4,9% | 1,9% | -17,2% |
| Totale | -21,1% | 16,8% | -10,2% | 13,3% | 3,6% | 4,2% | 2,3% | -2,9% | -18,2% |

In Tabella 8 e Tabella 9 sono invece riportate le serie storiche della superficie compravenduta (2011-2020) e dei relativi tassi annuali di variazione con riferimento ai terreni edificabili.

Tabella 8: Terreni edificabili, serie storica per area geografica della superficie compravenduta (in ha) 2011-2020

| Area | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord Ovest | 1.189 | 941 | 697 | 571 | 569 | 688 | 708 | 835 | 832 | 735 |
| Nord Est | 1.124 | 806 | 594 | 546 | 581 | 700 | 872 | 889 | 945 | 673 |
| Centro | 893 | 671 | 418 | 447 | 413 | 422 | 486 | 449 | 565 | 381 |
| Sud | 1.127 | 843 | 698 | 688 | 615 | 668 | 743 | 810 | 804 | 670 |
| Isole | 962 | 612 | 343 | 409 | 375 | 392 | 494 | 508 | 628 | 414 |
| Totale | 5.295 | 3.872 | 2.750 | 2.660 | 2.553 | 2.871 | 3.304 | 3.492 | 3.774 | 2.873 |

Tabella 9: Terreni edificabili, tassi di variazione annuali della superficie compravenduta, serie storica 2011-2020

| Area | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| Nord Ovest | -20,9% | -26,0% | -18,0% | -0,4% | 21,0% | 2,9% | 18,0% | -0,4% | -11,7% |
| Nord Est | -28,3% | -26,2% | -8,2% | 6,4% | 20,5% | 24,6% | 1,9% | 6,3% | -28,8% |
| Centro | -24,9% | -37,6% | 6,7% | -7,6% | 2,1% | 15,3% | -7,6% | 25,9% | -32,6% |
| Sud | -25,2% | -17,2% | -1,5% | -10,5% | 8,5% | 11,3% | 9,0% | -0,8% | -16,7% |
| Isole | -36,4% | -44,0% | 19,2% | -8,2% | 4,6% | 25,9% | 2,9% | 23,6% | -34,1% |
| Totale | -26,9% | -29,0% | -3,3% | -4,0% | 12,4% | 15,1% | 5,7% | 8,1% | -23,9% |

Un'ulteriore variabile indagata è stato il valore imponibile dichiarato in relazione alle compravendite di terreni analizzate.

Anche in questo caso la statistica può limitarsi ai soli atti incrociati con il registro, con la disponibilità, quindi, del codice della tipologia di negozio; inoltre, come accennato in precedenza, si è proceduto con l'esclusione di tutti i casi risultati al di fuori di soglie appositamente definite, nell'intento di escludere i dati ritenuti anomali. L'applicazione delle suddette soglie²³ ha condotto a escludere dall'analisi una quota di atti, in termini di superficie compravenduta, mediamente intorno al 4% del totale (Tabella 10).

Tabella 10: Terreni, superficie compravenduta (in ha), serie storica 2012-2020 per soglie del valore imponibile

| Analisi imponibile | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| ENTRO SOGLIA | 97.210 | 77.066 | 87.652 | 79.907 | 88.406 | 93.597 | 97.749 | 99.750 | 96.926 | 79.733 |
| SOPRA SOGLIA | 61 | 36 | 32 | 31 | 35 | 33 | 63 | 48 | 66 | 46 |
| SOTTO SOGLIA | 4.947 | 3.223 | 3.960 | 2.672 | 4.624 | 3.023 | 3.324 | 3.829 | 4.086 | 2.640 |
| Totale | 102.218 | 80.325 | 91.644 | 82.611 | 93.065 | 96.653 | 101.136 | 103.627 | 101.078 | 82.419 |

Definito dunque il perimetro, in Tabella 11 e in Tabella 12 sono riportate rispettivamente le serie storiche (2011-2020) del valore imponibile, aggregato per destinazione d'uso dei terreni, e dei relativi tassi annuali di variazione.

Tabella 11: Valore imponibile, atti incrociati entro soglia, serie storica 2011-2020 (in milioni di euro)

| Destinazione terreno del | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Terreni agricoli | 2.433 | 2.079 | 2.268 | 2.041 | 2.166 | 2.249 | 2.355 | 2.418 | 2.272 | 1.879 |
| Terreni edificabili | 3.299 | 2.241 | 1.611 | 1.370 | 1.448 | 1.526 | 1.644 | 1.723 | 1.807 | 1.384 |
| Terreni né agr. né edific. | 151 | 128 | 88 | 128 | 109 | 113 | 125 | 131 | 127 | 94 |
| Altro | 71 | 40 | 48 | 31 | 143 | 24 | 19 | 33 | 53 | 23 |
| Totale | 5.953 | 4.488 | 4.016 | 3.570 | 3.866 | 3.911 | 4.142 | 4.305 | 4.259 | 3.380 |

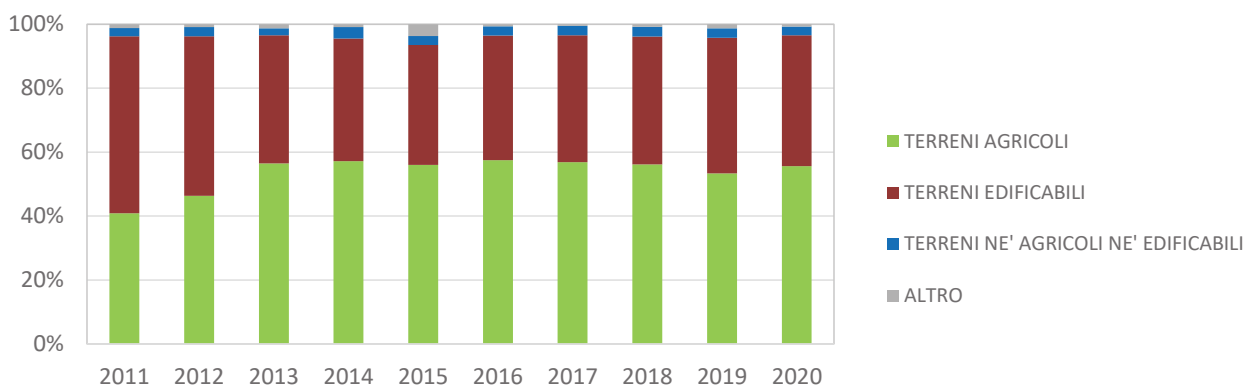
²³ Pari rispettivamente, come già accennato, a 1/30 e a 30 volte il valore mediano, con riferimento a ciascuna tipologia di terreno definita al Registro, a ciascuna provincia e a ciascuna qualità catastale.

Tabella 12: Valore imponibile, atti incrociati entro soglia, tassi annuali di variazione, serie storica 2011-2020

| Destinazione del terreno | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Terreni agricoli | -14,5% | 9,1% | -10,0% | 6,2% | 3,8% | 4,7% | 2,7% | -6,0% | -17,3% |
| Terreni edificabili | -32,1% | -28,1% | -15,0% | 5,7% | 5,4% | 7,7% | 4,8% | 4,9% | -23,4% |
| Terreni né agr. né edific. | -15,2% | -31,4% | 46,5% | -15,4% | 4,1% | 10,3% | 5,2% | -3,2% | -25,9% |
| Altro | -43,5% | 21,3% | -35,8% | 358,6% | -83,3% | -21,8% | 77,2% | 60,2% | -57,3% |
| Totale | -24,6% | -10,5% | -11,1% | 8,3% | 1,2% | 5,9% | 3,9% | -1,1% | -20,6% |

Il grafico Figura 4 rappresenta la composizione percentuale del valore imponibile per destinazione. Risulta evidente, come era da attendersi, il peso rilevante del comparto dei terreni edificabili in termini di imponibile (in media oltre il 40% del totale), a fronte di una quota di mercato molto limitata in termini di superficie compravenduta, intorno al 4% in media del totale.

Figura 4: Terreni, distribuzione valore imponibile per destinazione, serie storica 2011-2020 (%)



Infine, si è proceduto ad un approfondimento statistico, ancora in termini di imponibile dichiarato negli atti di compravendita, sulle due aggregazioni principali individuate, rispettivamente terreni agricoli e terreni edificabili. In Tabella 13 e in Tabella 14 sono stati riportati i dati relativi del valore imponibile dei terreni agricoli, disaggregati per area territoriale.

Tabella 13: Terreni agricoli, valore imponibile per aree territoriali, serie storica 2011-2020 (in milioni di euro)

| Area | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord Ovest | 640 | 619 | 658 | 557 | 548 | 594 | 586 | 622 | 600 | 478 |
| Nord Est | 665 | 646 | 740 | 675 | 699 | 701 | 766 | 794 | 679 | 557 |
| Centro | 367 | 303 | 300 | 253 | 288 | 293 | 295 | 274 | 294 | 218 |
| Sud | 435 | 366 | 420 | 394 | 451 | 480 | 503 | 507 | 489 | 441 |
| Isole | 326 | 145 | 150 | 161 | 181 | 180 | 204 | 221 | 210 | 185 |
| Totale | 2.433 | 2.079 | 2.268 | 2.041 | 2.166 | 2.249 | 2.355 | 2.418 | 2.272 | 1.879 |

Tabella14: Terreni agricoli, tassi annuali di variazione del valore imponibile per aree territoriali, serie storica 2011-2020

| Area | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Nord Ovest | -3,2% | 6,2% | -15,3% | -1,7% | 8,5% | -1,4% | 6,1% | -3,5% | -20,3% |
| Nord Est | -2,9% | 14,6% | -8,8% | 3,5% | 0,3% | 9,3% | 3,7% | -14,5% | -18,0% |
| Centro | -17,5% | -0,9% | -15,7% | 13,8% | 1,9% | 0,6% | -6,9% | 7,1% | -25,8% |
| Sud | -15,8% | 14,7% | -6,1% | 14,3% | 6,6% | 4,8% | 0,7% | -3,5% | -9,8% |
| Isole | -55,6% | 3,7% | 7,3% | 12,6% | -1,0% | 13,7% | 8,1% | -5,0% | -11,9% |
| Totale | -14,5% | 9,1% | -10,0% | 6,2% | 3,8% | 4,7% | 2,7% | -6,0% | -17,3% |

In Tabella 15 e in Tabella 16, infine, sono stati riportati i dati relativi del valore imponibile dei terreni edificabili, sempre disaggregati per area territoriale.

Tabella 15: Terreni edificabili, valore imponibile per aree territoriali, serie storica 2011-2020 (in milioni di euro)

| Area | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord Ovest | 1.012 | 804 | 499 | 436 | 470 | 502 | 477 | 547 | 547 | 476 |
| Nord Est | 869 | 551 | 463 | 387 | 392 | 432 | 502 | 538 | 557 | 413 |
| Centro | 689 | 395 | 272 | 216 | 246 | 224 | 255 | 206 | 267 | 155 |
| Sud | 458 | 312 | 259 | 216 | 207 | 232 | 266 | 280 | 274 | 223 |
| Isole | 271 | 179 | 118 | 114 | 134 | 136 | 144 | 153 | 161 | 117 |
| Totale | 3.299 | 2.241 | 1.611 | 1.370 | 1.448 | 1.526 | 1.644 | 1.723 | 1.807 | 1.384 |

Tabella 16: Terreni edificabili, tassi annuali di variazione del valore imponibile per aree territoriali, serie storica 2011-2020

| Area | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Nord Ovest | -20,6% | -37,8% | -12,6% | 7,6% | 6,9% | -5,0% | 14,7% | 0,1% | -13,1% |
| Nord Est | -36,6% | -16,0% | -16,3% | 1,3% | 10,2% | 16,1% | 7,1% | 3,7% | -25,9% |
| Centro | -42,7% | -31,2% | -20,6% | 13,8% | -8,9% | 14,1% | -19,4% | 30,0% | -41,9% |
| Sud | -31,8% | -17,1% | -16,4% | -4,5% | 12,2% | 14,8% | 5,1% | -2,1% | -18,6% |
| Isole | -33,8% | -34,0% | -3,5% | 17,1% | 1,5% | 5,8% | 6,4% | 5,5% | -27,3% |
| Totale | -32,1% | -28,1% | -15,0% | 5,7% | 5,4% | 7,7% | 4,8% | 4,9% | -23,4% |

Si può tentare una stima di massima del “peso” economico del mercato dei terreni rispetto al totale del mercato immobiliare. Il valore monetario totale delle compravendite dei terreni, infatti, si potrebbe definire come la somma del dato fornito in Tabella 11 dell'imponibile entro soglia, di una stima della componente fuori soglia corretta attraverso l'applicazione di un imponibile unitario mediano e di una stima di massima dell'imponibile relativo al residuo “non incrociato” al Registro (ipotizzandone una composizione analoga all'incrociato); il rapporto tra il dato così ricostruito e la somma del valore monetario delle tre principali aggregazioni del mercato immobiliare (settore residenziale, settore non residenziale e, appunto, terreni) restituisce un'indicazione del peso dei terreni sul totale, che nel 2020 è circa il 6% e nel decennio 2011-2020 oscilla tra il 5% e l'8%.

5 Conclusioni

L'analisi dei *database* descritti in dettaglio nel paragrafo 2 ha consentito un'esplorazione ad ampio raggio e in serie storica dell'intero mercato dei terreni.

Pur con le cautele di cui si è parlato diffusamente, si è scelto di valorizzare al massimo l'informazione proveniente dal registro, per operare una classificazione preliminare per tipologia di mercato in cui avviene la compravendita del terreno. Si sono rese necessarie, almeno allo stato attuale dell'informazione disponibile, una serie di selezioni successive, le cui ragioni e i cui metodi sono stati illustrati nel paragrafo 3, in modo da pervenire a più sottoinsiemi di dati caratterizzati da un diverso grado di completezza e di affidabilità.

Le variabili su cui si è incentrata l'attenzione, anche per gli scopi cui vuole tendere il presente lavoro e ai quali si è fatto riferimento nell'introduzione, sono state la superficie scambiata e i valori economici, in termini di imponibile dichiarato, distinguendo i terreni agricoli dai terreni edificabili.

Le tabelle riportate nel paragrafo 4 sottolineano la rilevanza, accanto al mercato fondiario, di quello relativo ai terreni edificabili, che assume un particolare peso in termini economici (rappresenta quasi la metà dell'imponibile complessivo analizzato, a fronte di meno del 4% se misurato in termini di superficie compravenduta) e che mostra, come già osservato nel paragrafo precedente, una reattività molto più accentuata rispetto alle dinamiche di mercato aggregate (tassi di variazione sistematicamente più rilevanti rispetto alle medie del settore, sia in positivo che in negativo).

La parte più complessa dal punto di vista metodologico ha riguardato l'attività di pulizia dei dati, di cui si è dato conto sempre nel paragrafo 3. L'individuazione dei valori anomali è infatti un'operazione lunga e delicata, specialmente quando si è di fronte a oggetti molto eterogenei, non sempre distinguibili tra loro e caratterizzati, anche al loro interno, da una forte variabilità, dal punto di vista sia della consistenza che del valore economico.

In particolare, l'imponibile si presenta come un valore problematico perché somma su di sé una serie di criticità:

- non si possono infatti escludere eventuali fenomeni di sotto dichiarazione, per motivi legati alla normativa fiscale attuale, che sono potenzialmente più rilevanti che in altri ambiti;
- esso presenta un'estrema variabilità in base alla natura, alle caratteristiche e alla posizione dei terreni, anche in questo caso in forma più accentuata rispetto ad altri segmenti immobiliari;
- si tratta, infine, di un dato di cui non sempre si può disporre, stante una quota, in diminuzione ma tuttora rilevante, di terreni sui quali l'incrocio tra gli archivi non ha dato esito positivo.

Sui valori anomali non si è comunque voluto rinunciare a sviluppare delle prime idee sui possibili approcci in grado di stimarne il valore di scambio, facendo leva quasi esclusivamente sui dati catastali disponibili, ovvero la superficie, la qualità e il territorio di appartenenza, e cercando di definire valori mediani dell'imponibile, calcolati, a parità di caratteristiche, sui terreni che sono invece presenti nell'archivio del registro.

Si aggiunga il tentativo di inferire la natura dei terreni anche rispetto ai *record* non intercettati nell'archivio del registro, formulando alcune ipotesi che tengano conto della loro tendenziale ripartizione tra i codici negozio e della loro dimensione; tutto questo richiede, evidentemente, un accurato studio delle distribuzioni, che dovrà essere sviluppato alle opportune scale territoriali, ma senza scendere al di sotto di una soglia minima di occorrenze necessarie a garantire la significatività del dato.

Per via delle complessità tecniche e metodologiche che i procedimenti appena illustrati implicano dal punto di vista operativo, si è ritenuto di rinviare ad un prossimo riscontro statistico un resoconto completo relativo a questa quota del mercato, che si attesta mediamente intorno al 13% del totale.

Più in generale, si dovrà operare un ulteriore sviluppo delle banche dati soprattutto sotto l'aspetto dello *stock*, che al momento risulta carente, in parallelo con l'evoluzione delle banche dati catastali; di grande interesse sarebbe altresì la possibilità di interagire con altre fonti dati potenzialmente in grado di incidere sul mercato dei terreni, sebbene la natura locale delle informazioni presumibilmente più interessanti, che sono per lo più nella disponibilità delle amministrazioni comunali, rende questa prospettiva di non semplice concretizzazione, almeno nel breve termine.

Con il presente studio, reso possibile anche dalle progressive innovazioni in termini di disponibilità ed elaborabilità dei dati che hanno recentemente caratterizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate, si ritiene comunque di poter fornire spunti e contributi utili a colmare un'importante lacuna rappresentata finora, in ambito statistico, da un segmento di mercato importante come quello dei terreni.

Bibliografia e sitografia

Consiglio Nazionale del Notariato (2021), *Dati Statistici Notarili – 2020*, pp 6 e ss.

Guerrieri G., Festa M., Ghirardo E. (2017), *Flussi annuali del capitale di debito tratto dal patrimonio immobiliare*, I Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di economia immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dicembre 2017.

ISMEA, BTA – Banca Nazionale delle Terre Agricole e Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali (2020), atti del convegno “*Seminiamo il futuro*”, 19 febbraio 2020.

ISTAT (2013), *6° Censimento Generale dell'Agricoltura - Atlante dell'Agricoltura italiana*.

Munafò M., a cura di (2021), *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, Edizione 2021, Report SNPA 22/21.

Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA Editore.

Povellato A. (2017), *Una lettura dell'andamento del mercato fondiario negli ultimi decenni attraverso le statistiche dell'attività notarile*, in *Agriregioneuropa*, anno 13, n°49, Giugno 2017.

Squillante D. (2014), *Indagini sull'attività notarile*, Istat.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1144826/NotaMetodologica_20210520_compravendite.pdf

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1144826/NotaMetodologica_20201015_mutui_ipotecari.pdf

<https://www.istat.it/it/files//2020/12/C13.pdf>