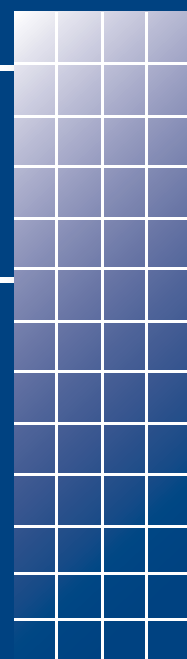
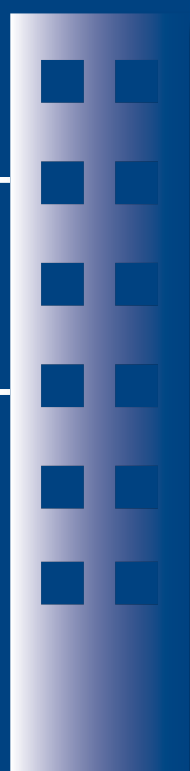


3.

**DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ
E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**



3

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il capitolo in esame è dedicato all'analisi della distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, considerando il luogo di residenza e le caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari.

La banca dati integrata mette in correlazione, anche sulla base di ipotesi statistiche, le informazioni di natura fiscale e reddituale, socio-anagrafiche e patrimoniali di 26,1 milioni di contribuenti persone fisiche che, nell'anno 2020, risultano proprietari per almeno una quota di una o più unità immobiliari (Tabella 3.2).

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi è riferita non all'universo, ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2020. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta, sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare, ossia: il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore stimato di mercato (VSM) sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale rappresenta un indicatore della quota di ricchezza immobiliare posseduta da ciascun proprietario.

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

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

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Al fine di misurare la concentrazione del VSM, della rendita catastale e del numero di immobili di proprietà dei contribuenti si utilizzano tre indici statistici: la deviazione logaritmica media, l'indice di Gini e l'indice di Atkinson. Un indice sintetico della disuguaglianza è rappresentato da una funzione che associa un numero, che solita-

mente varia tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza), alla specifica distribuzione di una variabile, restituendo una misura del grado di concentrazione della variabile in cui è sempre possibile stabilire tra le due distribuzioni quale è la più diseguale.

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

Confrontando gli indici di concentrazione (Tabella 3.1) calcolati per il numero di immobili posseduti non si osservano variazioni significative nel periodo 2017- 2020, mentre si rileva tra il 2018 e il 2019 una diminuzione di 1,5 punti per l'indice di Atkinson e di oltre 4 punti per la deviazione logaritmica media calcolati sulla rendita catastale. Con riferimento al VSM, si evidenzia, invece, un incremento generale degli indici utilizzati tra il 2018 e il 2019 (ad esempio, per l'indice di Gini si rileva una crescita di 3,8 punti) e, quindi, del livello di disuguaglianza relativamente al valore di mercato delle unità abitative.

Tra il 2019 e il 2020, non si osservano, infine, scostamenti significativi del grado di concentrazione. Si sottolinea che il calcolo degli indici tiene conto di tutti i fabbricati, fatta eccezione per il VSM, calcolato solo per abitazioni e pertinenze.

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

INDICE	VSM				Rendita Catastale				Numero immobili			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Deviazione logaritmica media	41,29	41,16	43,66	43,53	44,52	44,65	40,27	40,03	27,52	27,48	26,39	26,33
Indice di Gini	44,89	44,76	48,56	48,49	47,17	47,34	46,31	46,20	38,68	38,59	38,12	38,07
Indice di Atkinson	27,03	26,98	27,92	27,85	27,29	27,32	25,8	25,68	18,72	18,69	18,06	18,02

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

Nel 2020, 41,1 milioni di contribuenti hanno presentato dichiarazione dei redditi e oltre 26 milioni (il 63% circa del totale dei contribuenti) sono proprietari di immobili o di quote immobiliari (Tabella 3.2). Tale percentuale è sostanzialmente in linea con l'andamento del 2016, che rappresenta l'ultima annualità per la quale sono stati forniti i dati nella precedente edizione degli "Immobili in Italia" pubblicata a dicembre 2019.

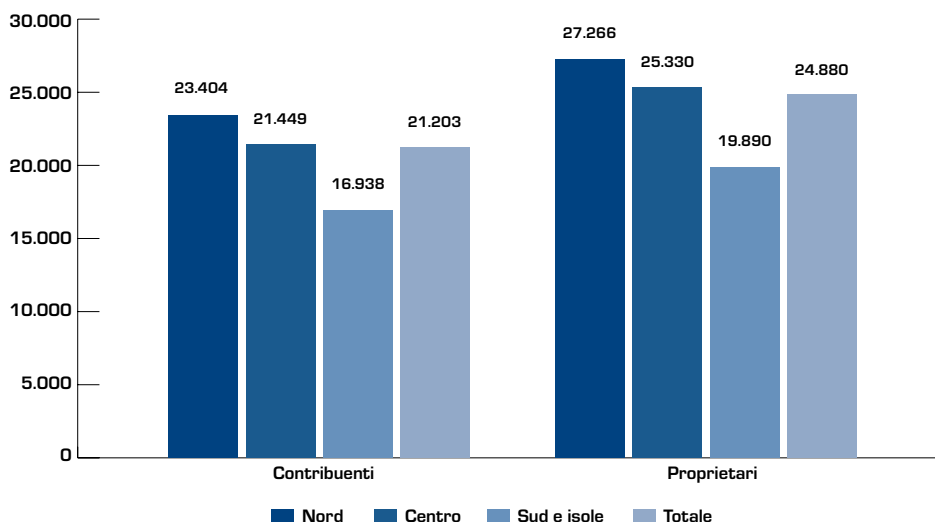
La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dalla generalità dei contribuenti nell'anno 2020.

Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio annuo è pari a 21.203 euro nell'anno 2020, in misura maggiore rispetto al 2016 (+2,6%), mentre per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili il valore medio si colloca a 24.880 euro annui (+2,4% rispetto all'anno 2016).

Nel 2020 il reddito complessivo annuo medio dei proprietari è maggiore del reddito complessivo annuo medio del totale dei contribuenti in tutte le macro-aree geografiche, in linea con il 2016.

In particolare, nell'Italia centrale il reddito complessivo annuo dei contribuenti-proprietari è maggiore del 18,1% rispetto a quello della totalità dei contribuenti; seguono il Meridione e le Isole (+17,4%) e infine l'Italia settentrionale (+16,5%). Non si rilevano significative variazioni rispetto ai dati del 2016.

Figura 3.1 – Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per area geografica di residenza – 2020



Nella Tabella 3.2 e nelle Figure 3.2 A e B si osservano le distribuzioni del numero e del reddito complessivo del totale dei contribuenti e del sottoinsieme di contribuenti proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e relative pertinenze), distinti per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei contribuenti, circa il 96% del totale, dichiara un reddito complessivo compreso nella fascia tra 0 e 55 mila euro: in particolare il 32% ha un reddito complessivo non superiore a 10 mila euro annui e il 42,4% percepisce un reddito complessivo compreso nella fascia 10–26 mila euro annui, il 21,4% nella fascia 26 – 55 mila euro e solo il 4,3% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro.

Riguardo ai proprietari, il 94% dichiara un reddito compreso nella fascia 0–55 mila euro. In particolare circa il 24% ha un reddito non superiore a 10.000 euro; il 42,6% ha un reddito compreso nella fascia 10–26 mila; il 27,5% nella fascia 26–55 mila e circa il 6% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro (Tabella 3.2 e Figura 3.2 A).

Confrontando la distribuzione riferita al gruppo dei contribuenti e dei proprietari si ottengono, dunque, risultati sostanzialmente omogenei.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo

Reddito complessivo	Numero di contribuenti	Reddito complessivo		Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo	
		Media	Deviazione Standard		Media	Deviazione Standard
Fino a 10.000	13.148.352	4.566	3.210	6.228.762	4.615	3.332
Da 10.000 a 26.000	17.448.750	17.884	4.506	11.141.788	18.243	4.504
Da 26.000 a 55.000	8.807.584	34.449	7.024	7.187.232	34.752	7.099
Da 55.000 a 75.000	838.764	63.717	5.741	740.255	63.760	5.750
Oltre 75.000	937.079	132.569	220.623	849.936	132.237	209.568
Totale	41.180.529	21.203	40.239	26.147.973	24.880	45.194

Media espressa in euro

Figura 3.2 A – Distribuzione % del numero dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo

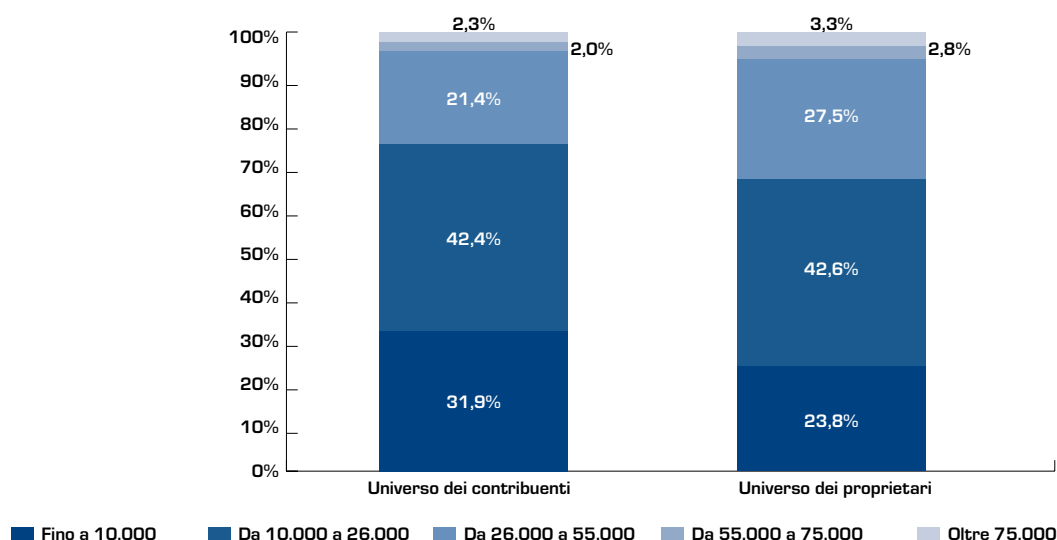
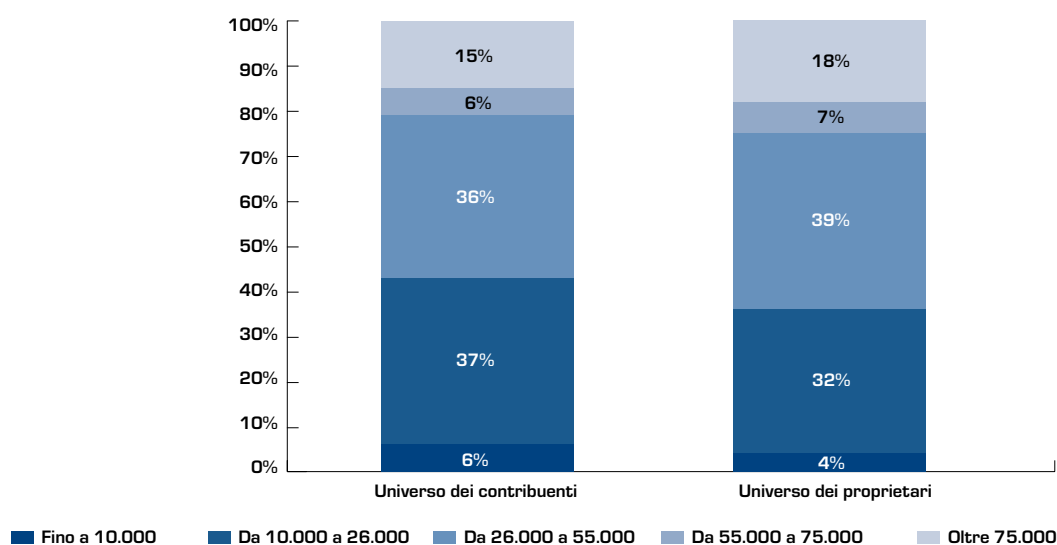


Figura 3.2 B – Distribuzione % del reddito complessivo percepito dai contribuenti e dai proprietari per classi di reddito complessivo



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

Al fine di effettuare una valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza in primo luogo la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria. Il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) è calcolato applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i moltiplicatori stabiliti dal Decreto 'Salva Italia' (D.L. n. 201/2011), differenziati per categoria catastale del fabbricato.

La Tabella 3.3 riporta la distribuzione geografica del VIP medio distinto per categoria catastale di immobile. Su base nazionale, per le sole abitazioni tale valore è pari a poco più di 93 mila euro mentre per le relative per-

tenenze è di poco inferiore a 17 mila euro. Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, pari a 171 mila euro, dato in diminuzione dell'1,6% rispetto al 2016; seguono gli uffici e gli studi privati (A10) con un VIP medio di circa 108 mila euro, le abitazioni di cui sopra indicate e i negozi e le botteghe (categoria C01) con un VIP medio pari a 74 mila euro. Rispetto al 2016, il VIP medio totale aumenta del 2%.

Dalla distribuzione territoriale del VIP delle principali categorie catastali emerge che i valori sono più elevati nelle regioni dell'Italia centrale, rispetto al Nord e al Sud e Isole con riferimento alle seguenti categorie catastali: abitazioni (108,2 mila euro), uffici e studi privati (127,2 mila euro), negozi e botteghe (oltre 86 mila euro) e altre pertinenze (55 mila euro).

Nelle regioni del Sud, il maggior Valore Imponibile Potenziale medio si registra, rispetto alle altre aree geografiche, per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), gli immobili ad uso collettivo (oltre 68 mila euro) e gli immobili ad uso produttivo (circa 181 mila euro).

Confrontato al 2016, il VIP medio totale aumenta del 2% nell'Italia centrale, del 2,4% al Nord e dell'1,6% al Sud e Isole.

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

Categoria catastale	Nord		Centro		Sud e Isole		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di variazione [%]	Media	Coefficiente di variazione [%]	Media	Coefficiente di variazione [%]	Media	Coefficiente di variazione [%]
Abitazioni	95.280	128	108.228	131	76.049	124	93.259	130
Uffici e Studi privati A10	111.515	162	127.208	195	82.871	139	107.663	173
Negozi e botteghe C01	72.333	147	86.282	166	67.298	157	74.072	158
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	16.187	160	17.150	222	18.899	325	16.962	227
Immobili destinati ad uso collettivo B	30.222	406	28.189	472	68.438	521	38.688	540
Altre pertinenze C3 C4 C5	40.635	159	55.021	168	39.575	152	43.754	163
Immobili ad uso produttivo D	166.576	197	173.533	223	181.235	208	171.046	205
Totale	118.487	154	130.581	161	96.109	166	115.387	160

Media espressa in euro

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

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

Emerge che l'83,5% dei proprietari percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione e, in termini di ammontare, il VIP e il VSM aggregato per queste categorie rappresentano – in entrambi i casi – il 77% circa

(Figura 3.3). I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono circa il 6% del totale e possiedono – in aggregato – abitazioni con un valore di mercato (VSM) pari all'11% del valore totale.

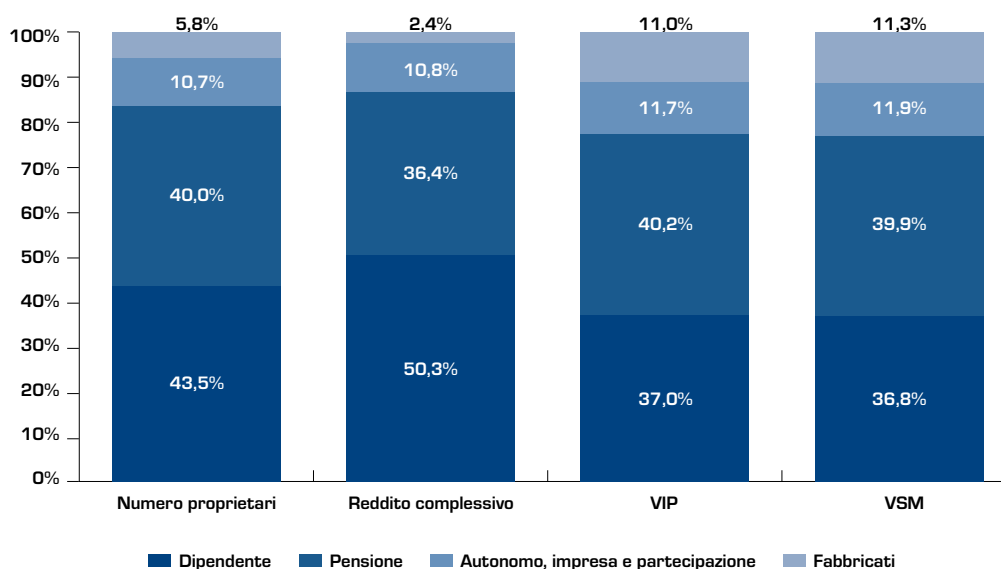
In aggregato, il reddito medio dei proprietari di abitazioni è pari a poco meno di 25 mila euro; il VIP medio è pari a 103 mila euro e il VSM medio a circa 186 mila euro. In media, il valore delle abitazioni stimato ai prezzi correnti di mercato relativamente ai proprietari che percepiscono in prevalenza redditi da fabbricati è il più elevato. Seguono in ordine decrescente i lavoratori autonomi, i pensionati e, da ultimo, i lavoratori dipendenti.

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

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Dipendente	11.235.739	28.413	47.759	168	88.002	95.875	109	157.460	189.376	120
Pensione	10.350.638	22.284	16.521	74	103.691	120.809	117	185.780	228.529	123
Autonomo, impresa e partecipazione	2.766.055	29.364	75.621	258	112.963	141.762	125	208.227	288.558	139
Fabbricati	1.498.711	10.404	81.394	782	196.669	316.046	161	365.108	642.458	176
Totale	25.851.143	24.948	45.359	182	103.255	135.636	131	186.227	267.450	144

Media espressa in euro

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



La Tabella 3.5 mette in evidenza che il 51% circa dei proprietari di abitazioni risiede al Nord, il 23% al Centro e il 26% al Sud e nelle Isole. In tutte le macro-aree i proprietari sono per la maggior parte lavoratori dipendenti e pensionati. È interessante notare che i percettori di pensione hanno abitazioni di valore mediamente più elevato dei lavoratori dipendenti, e le ragioni possono essere molteplici, benché in linea teorica ci si dovrebbe attendere un valore stimato delle abitazioni crescente nel tempo. Come negli anni precedenti, il Centro registra i valori di mercato (VSM) e di conseguenza l'imponibile IMU totale mediamente più elevati. In termini di reddito medio complessivo il Nord mostra il valore più elevato e pari a 27,3 mila euro (nel 2016 il reddito era

pari a 26,7 mila euro). Segue l'Italia centrale con un reddito medio pari a 25,4 mila euro (quasi 25 mila euro nel 2016) e Sud e isole con un importo pari a quasi 20 mila euro (19,4 mila euro nel 2016).

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

Nord

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	5.832.348	163.818	198.488	30.934	47.136	89.245	95.448
Pensione	5.266.683	198.253	236.207	23.189	16.119	107.983	118.542
Autonomo, impresa e partecipazione	1.381.498	231.739	318.289	34.961	74.637	121.519	151.779
Fabbricati	625.937	432.385	719.859	13.334	117.893	223.040	341.406
Totale	13.106.466	197.606	280.334	27.306	48.199	106.566	136.020

Centro

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.587.316	174.322	202.452	28.704	65.755	100.926	110.695
Pensione	2.365.759	206.611	252.381	23.480	18.405	117.801	131.501
Autonomo, impresa e partecipazione	646.864	219.682	296.140	27.606	101.572	123.242	151.338
Fabbricati	360.989	403.595	730.437	10.955	49.772	223.670	372.734
Totale	5.960.928	205.898	296.028	25.402	56.339	117.478	154.551

Sud e Isole

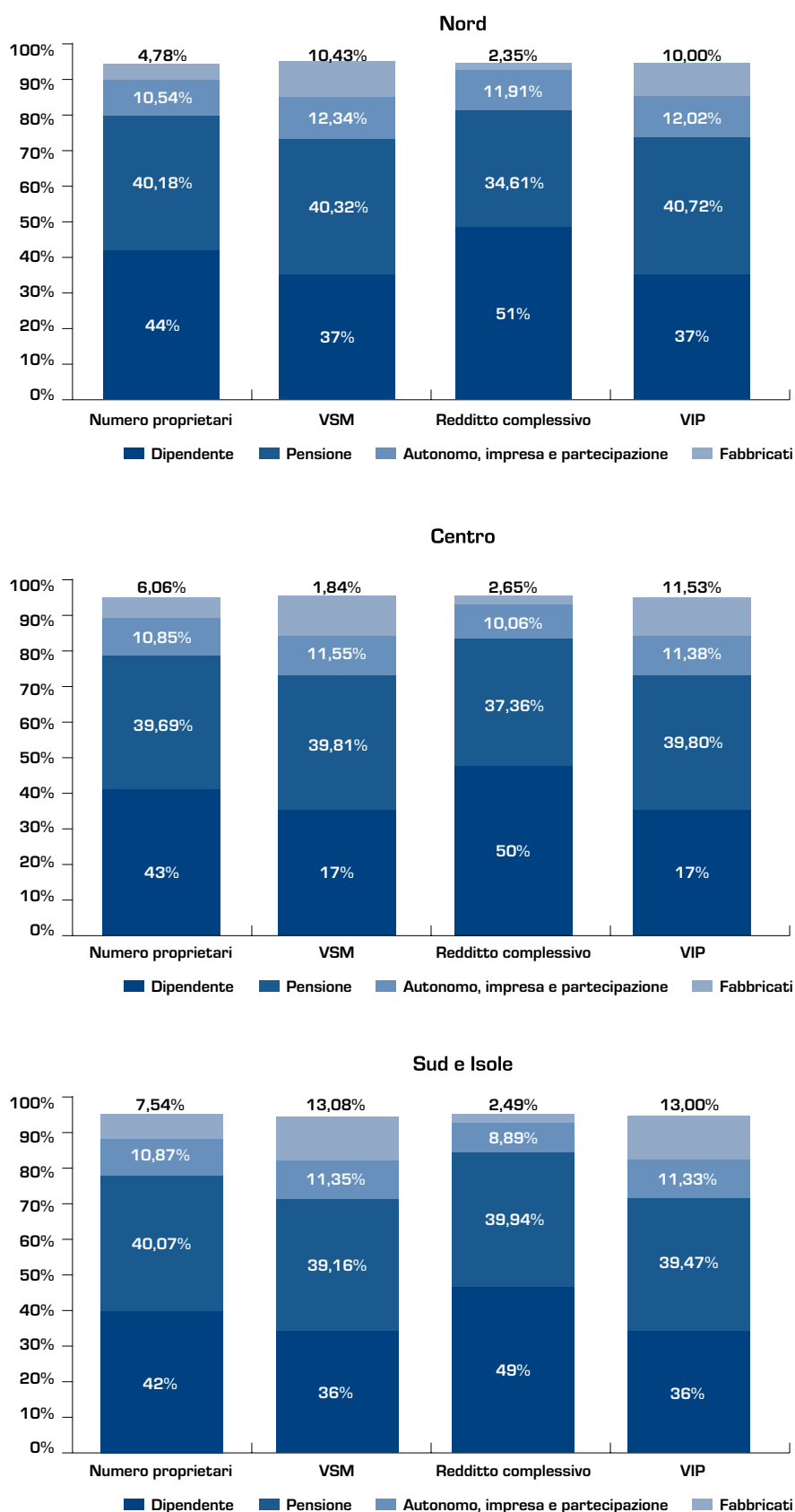
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.816.075	128.470	150.019	22.925	21.984	73.556	78.630
Pensione	2.718.196	143.061	180.714	19.488	15.181	83.092	112.540
Autonomo, impresa e partecipazione	737.693	153.451	202.310	19.708	41.139	87.927	106.173
Fabbricati	511.785	254.468	421.223	6.451	25.799	145.371	218.991
Totale	6.783.749	146.523	203.150	19.962	22.816	84.358	113.210

Totale Italia

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	11.235.739	157.460	189.376	28.413	47.759	88.002	95.875
Pensione	10.350.638	185.780	228.529	22.284	16.521	103.691	120.809
Autonomo, impresa e partecipazione	2.766.055	208.227	288.558	29.364	75.621	112.963	141.762
Fabbricati	1.498.711	365.108	642.458	10.404	81.394	196.669	316.046
Totale	25.851.143	186.227	267.450	24.948	45.359	103.255	135.636

Media espressa in euro

Figura 3.4 – Distribuzione percentuale del numero dei proprietari, del reddito complessivo, dell'imponibile IMU e del VSM (o valore OMI) di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica



La Tabella 3.6 fornisce disaggregazioni più analitiche del VIP e del VSM, considerando il reddito prevalente dei proprietari di abitazioni per classi di reddito complessivo, al fine di osservare in dettaglio le caratteristiche dei percettori di reddito.

Considerando l'insieme complessivo dei percettori, si osserva, che il 24% dei proprietari ha un reddito non superiore a 10 mila euro; il 43% tra 10 mila e 26 mila; il 28% tra 26 mila e 55 mila e infine solo il 6% ha un reddito superiore a 55 mila euro. Inoltre, il valore di mercato delle abitazioni di proprietà dei percettori di reddito da fabbricati è mediamente più elevato. Seguono nell'ordine i percettori di reddito da lavoro autonomo, i pensionati e i lavoratori dipendenti. Infine, il VSM è crescente al crescere del reddito per tutte le tipologie di reddito prevalente. Tale media è significativamente elevata per i percettori di reddito prevalentemente da fabbricati che hanno un reddito complessivo superiore a 55 mila euro.

Rispetto al 2016, il VSM medio totale diminuisce per le seguenti categorie di percettori di reddito: per i lavoratori dipendenti si riduce da 160 a 157 mila euro; per i lavoratori autonomi da 218 a 208 mila euro e infine per i percettori di redditi prevalentemente da fabbricati da 382 a 365 mila euro.

Solo per la categoria dei pensionati il VSM non subisce modifiche sostanziali rispetto al 2016.

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

Tipologia di reddito prevalente							
Dipendente							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.510.138	60.955	60.883	100	107.480	116.926	109
Da 10.000 a 26.000	4.926.556	71.734	64.718	90	126.733	123.376	97
Da 26.000 a 55.000	4.007.422	99.592	92.017	92	177.048	172.329	97
Da 55.000 a 75.000	381.561	146.157	139.808	96	266.833	278.518	104
Oltre 75.000	410.062	215.695	245.594	114	413.517	532.613	129
Totale	11.235.739	88.002	95.875	109	157.460	189.376	120

Pensione							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.930.242	72.340	104.485	144	128.669	164.019	127
Da 10.000 a 26.000	5.366.312	91.051	93.077	102	161.733	175.697	109
Da 26.000 a 55.000	2.660.054	131.259	130.552	99	235.052	252.949	108
Da 55.000 a 75.000	223.110	213.686	213.185	100	395.840	428.706	108
Oltre 75.000	170.920	281.929	297.433	105	533.672	613.398	115
Totale	10.350.638	103.691	120.809	117	185.780	228.529	123

Lavoro autonomo impresa e partecipazione							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.503.982	85.471	91.814	107	153.947	185.600	121
Da 10.000 a 26.000	534.502	104.531	107.034	102	190.680	215.197	113
Da 26.000 a 55.000	379.964	137.544	145.137	106	254.777	292.786	115
Da 55.000 a 75.000	111.048	170.956	183.154	107	320.769	373.182	116
Oltre 75.000	236.559	240.100	286.788	119	462.782	591.916	128
Totale	2.766.055	112.963	141.762	125	208.227	288.558	139

Tipologia di reddito prevalente							
Fabbricati							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.162.321	136.552	153.228	112	247.473	312.900	126
Da 10.000 a 26.000	196.976	290.874	309.382	106	544.517	620.862	114
Da 26.000 a 55.000	92.410	448.574	490.492	109	847.099	988.106	117
Da 55.000 a 75.000	19.700	630.744	711.161	113	1.211.080	1.432.102	118
Oltre 75.000	27.304	910.462	1.239.167	136	1.813.476	2.571.627	142
Totale	1.498.711	196.669	316.046	161	365.108	642.458	176

Totale							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	6.106.683	84.980	107.759	127	152.338	203.575	134
Da 10.000 a 26.000	11.024.346	86.643	96.041	111	154.315	184.640	120
Da 26.000 a 55.000	7.139.850	117.926	130.489	111	211.435	252.676	120
Da 55.000 a 75.000	735.419	183.369	221.187	121	339.346	442.573	130
Oltre 75.000	844.845	258.382	366.959	142	496.845	765.190	154
Totale	25.851.143	103.255	135.636	131	186.227	267.450	144

Media espressa in euro

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

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

Nel 2020, il VSM medio nazionale è pari a 180,5 mila euro per l'abitazione principale (senza considerare le pertinenze), mentre il VSM medio delle abitazioni diverse dalla prima casa risulta pari a 124 mila euro su base nazionale (Tabella 3.7).



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

Regione di Residenza	VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale	
	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP
Valle d'Aosta	286.138	2,12	170.944	2,18
Lombardia	182.336	2,05	143.332	2,10
Liguria	246.231	1,86	161.341	1,91
Piemonte	161.302	1,61	119.513	1,75
Trentino Alto Adige	343.788	3,21	261.332	3,31
Veneto	179.759	1,96	133.477	2,00
Friuli Venezia Giulia	148.031	1,57	109.094	1,68
Emilia Romagna	188.887	1,83	141.021	1,88
Toscana	219.825	2,04	156.212	2,05
Umbria	144.720	1,72	96.427	1,72
Marche	158.273	2,07	107.746	2,07
Lazio	233.965	1,71	150.377	1,76
Abruzzo	133.545	1,60	82.687	1,62
Molise	108.439	1,40	56.393	1,48
Campania	193.496	2,11	126.239	2,15
Puglia	133.579	1,61	82.211	1,64
Basilicata	102.458	1,73	52.043	1,75
Calabria	106.514	1,76	56.134	1,77
Sicilia	131.402	1,83	79.096	1,85
Sardegna	159.964	2,07	94.092	2,12
Totale	180.586	1,89	124.146	1,95

Media espressa in euro

* Nella Tabella il rapporto è determinato considerando le abitazioni che presentano contestualmente sia il VSM che il VIP

Si osserva come la variabilità del VSM medio sia significativa a livello territoriale: mediamente, infatti, si registrano valori stimati di mercato dell'abitazione principale più elevati in Trentino Alto Adige (poco meno di 344 mila euro) e Valle d'Aosta (oltre 286 mila euro). I valori mediamente più bassi si osservano, invece, nelle regioni del Sud e, in particolare, in Calabria (poco meno di 106,5 mila euro) e Basilicata (102,5 mila euro).

Dalla distribuzione del valore stimato di mercato delle abitazioni diverse da quelle principali i valori più elevati si registrano sempre in Trentino Alto Adige (261,3 mila euro) e Valle d'Aosta (poco meno di 171 mila euro), mentre i valori più bassi si registrano in Molise (56,3 mila euro) e Basilicata (52 mila euro).

Il rapporto tra VSM medio e VIP medio è un indicatore utile per stimare lo scostamento tra il valore imponibile ai fini IMU basato sulle rendite catastali e il valore stimato di mercato delle abitazioni. In generale, per alcune regioni questo indicatore mostra che il rapporto tra il valore stimato di mercato e il valore imponibile IMU si attesta in media ad un valore inferiore a 2 (ad esempio in Molise in cui si registra un valore minimo per le abitazioni principali pari a 1,40 euro), mentre per altre regioni si evidenziano scostamenti superiori a 2 (ad esempio, in Valle d'Aosta e Campania). Solo per il Trentino Alto Adige il VSM risulta oltre il triplo rispetto al VIP sia per le abitazioni principali sia per le abitazioni diverse da quelle principali (Tabella 3.7 e Figure 3.5 A e B).

Su base nazionale, l'indicatore per le abitazioni principali è pari a 1,89, mentre con riferimento alle abitazioni diverse da quelle principali il valore aumenta a 1,95.

Infine, si rileva che il rapporto tra VSM e VIP si riduce nell'ipotesi in cui sono incluse le pertinenze nella distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP. In particolare, si ottiene su base nazionale un importo pari a 1,79 euro con riferimento sia alle abitazioni principali che alle abitazioni diverse da quelle principali.

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

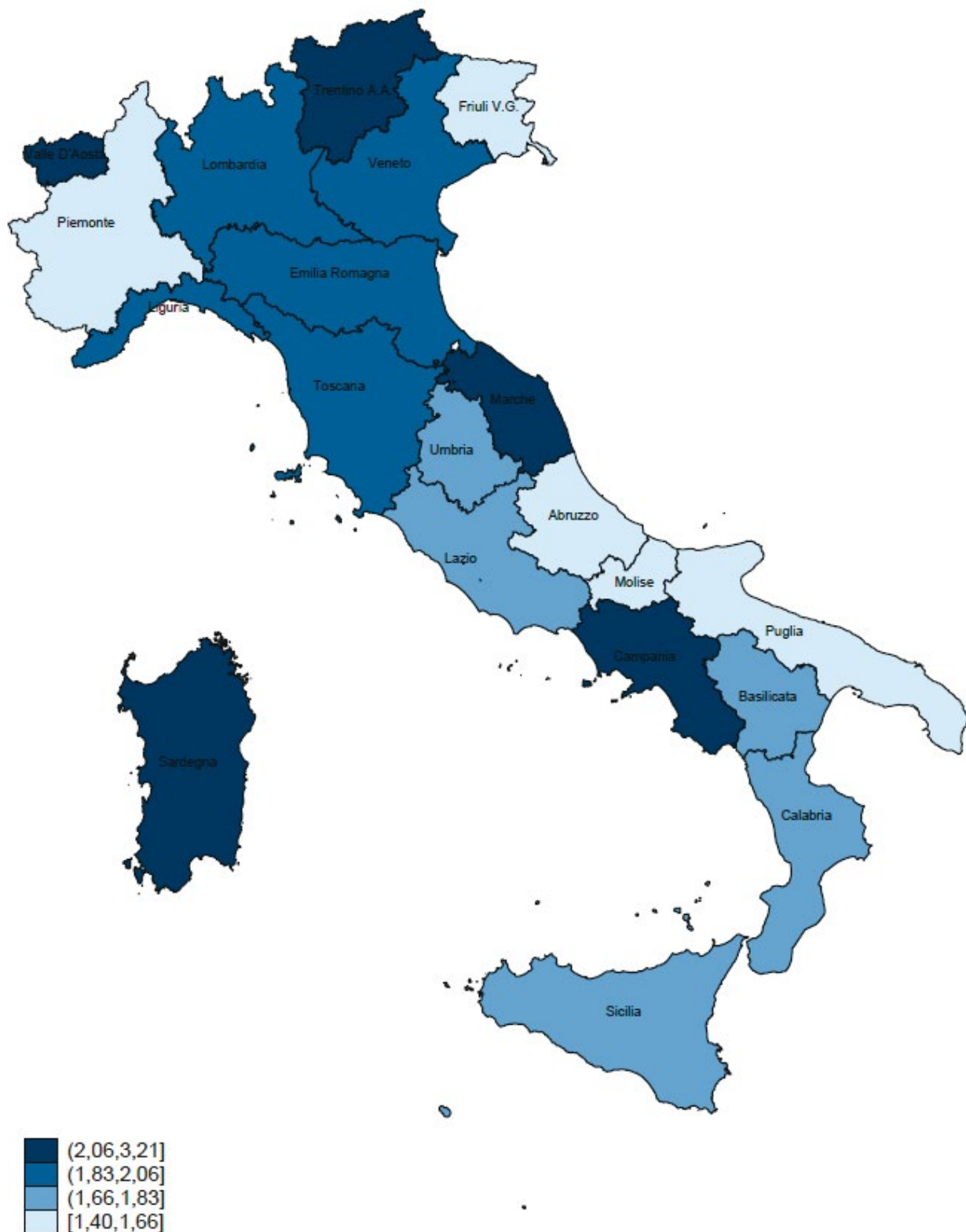
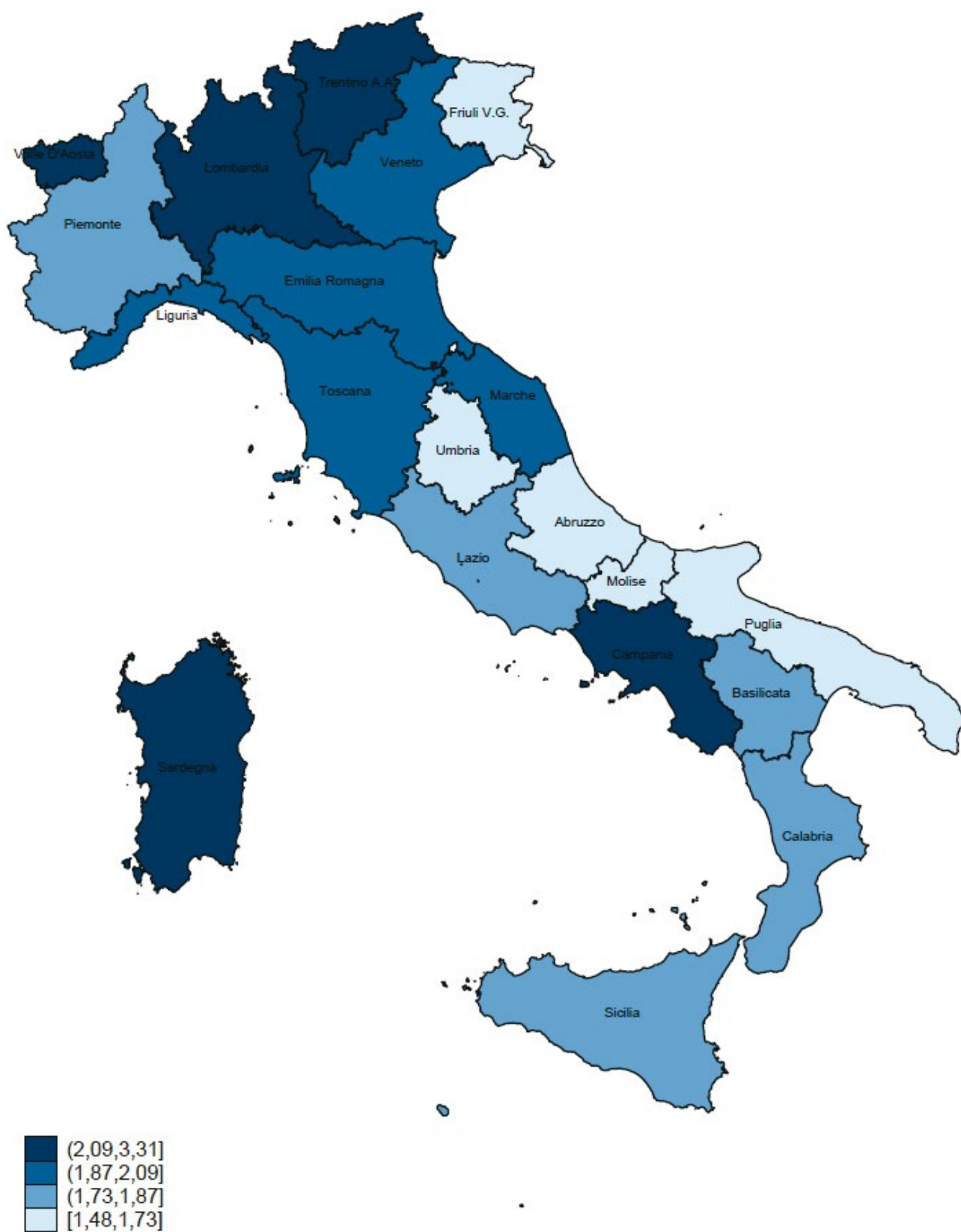


Figura 3.5 B - Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari - abitazioni non principali



Di seguito, si fornisce un'analisi del VIP medio e del VSM medio degli immobili ad uso residenziale e del reddito medio imponibile dei proprietari distinti per classe di età, sesso, presenza di figli a carico e area geografica di residenza. Le Tabelle 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7 e le Figure 3.3, 3.4 e 3.5 (A-B) riportano dati sugli immobili di categoria abitativa o pertinenziale, includendo tutte le abitazioni (principali o secondarie) con o senza pertinenze, per un totale di 25.851.143 proprietari. Le Tabelle 3.8, 3.9 e 3.10, invece, mostrano i dati relativi esclusivamente agli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 25.380.223 proprietari. Dalla Tabella 3.8 emerge che il VIP e il VSM crescono in media, come nel 2016, al crescere dell'età: il VIP passa da 47,4 mila euro per i soggetti fino a 20 anni a 103 mila euro per le persone con oltre 70 anni; invece, il VSM passa da 89 mila euro per gli individui fino a 20 anni a 197,7 mila euro per le persone con oltre 70 anni. Il reddito imponibile aumenta, in media, in proporzione all'età fino alla soglia dei 70 anni (27,7 mila euro), per poi diminuire a circa 21,2 mila euro per gli over 70. Considerando la distribuzione in base al genere, si evidenzia che il reddito imponibile dei proprietari (29,5 mila euro) è più elevato in media di circa 10 mila euro di quello delle proprietarie (circa 19,5 mila euro), ma sia il VIP che VSM degli immobili delle proprietarie è più elevato (rispettivamente, oltre 94 mila euro e 178 mila euro) rispetto a quello dei proprietari (92 mila euro e 176 mila euro). I proprietari con figli a carico rappresentano circa il 22% del totale, dato lievemente inferiore a quello del 2016 (23,6%), a fronte di un restante 78% che non dichiara figli a carico. Il VSM dei proprietari con figli a carico risulta pari a 176,5 mila euro ed è lievemente inferiore al VSM di quelli senza figli a carico pari a oltre 177,3 mila euro. Rispetto al 2016 si rileva un decremento del VSM medio per entrambe le categorie, ma in misura maggiore per i proprietari che non dichiarano figli a carico (-3,0% contro -0,8% dei proprietari con figli a carico).

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico e area geografica

Fascia d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Fino a 20	72.162	3.972	9.899	47.372	65.922	89.036	133.763
Da 21 a 30	719.179	15.905	39.018	62.826	63.853	115.737	132.218
Da 31 a 50	7.120.047	25.022	43.441	78.421	84.634	146.012	178.585
Da 51 a 70	10.270.701	27.750	50.374	99.048	125.851	189.258	269.159
Oltre 70	7.198.134	21.246	39.866	103.176	144.860	197.678	307.440
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Femmine	12.383.599	19.586	26.070	94.257	122.434	178.235	258.524
Maschi	12.996.624	29.553	57.554	92.307	119.550	176.114	256.112
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
No	19.790.587	22.527	44.819	93.130	123.873	177.329	263.567
Sì	5.589.636	32.221	46.402	93.716	110.073	176.510	233.733
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Nord	12.925.816	26.835	48.021	95.280	122.168	185.113	267.221
Centro	5.849.141	25.236	56.796	108.228	141.324	197.504	288.095
Sud ed isole	6.605.266	20.030	22.286	76.049	93.985	143.399	198.488
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Si rileva, inoltre, che le donne proprietarie di abitazioni sono circa 600 mila in meno degli uomini (12,3 milioni contro 12,9), ma in aumento (di circa 260 mila unità) rispetto al 2016. Anche gli uomini proprietari sono aumentati rispetto al 2016 (di circa 87 mila unità).

Come sopra evidenziato, sia il VIP che il VSM delle abitazioni di proprietà delle donne sono, in media, lievemente superiori rispetto a quelli degli uomini. Per entrambi i generi, il VSM medio è in lieve flessione rispetto al 2016 (del 2,4% per le donne e del 2,5% per gli uomini) mentre il VIP è in aumento del 2,4% per le donne e del 2% per gli uomini.

Si osserva, infine, che le donne sono proprietarie di immobili dal maggiore valore in termini di VSM e VIP nonostante il loro reddito imponibile sia significativamente inferiore a quello degli uomini. Tale circostanza è dovuta probabilmente alla presenza nella distribuzione di un numero maggiore di donne proprietarie di abitazioni aventi reddito nullo o molto basso rispetto agli uomini proprietari.

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

La Tabella 3.9 riporta il numero di proprietari per area geografica e fascia d'età. Si osserva che circa il 6% dei proprietari ha un'età non superiore a 35 anni; il 54% ha un'età compresa tra 35 e 65 anni mentre il 39% ha un'età superiore a 65 anni.

Osservando il dettaglio della distribuzione geografica, si evidenzia che per tutte le fasce di età la maggior parte risiede al Nord (52,5% fino a 35 anni, 51,7% fino ai 65 anni e poco meno del 50% oltre i 65 anni); la quota minore risiede al Centro (22% fino a 35 anni e 23% oltre i 35 anni) e infine una quota lievemente maggiore a quella del Centro risiede al Sud ed isole (26% fino a 35 anni, 25% da 35 a 65 anni, 27% oltre i 65 anni).

Tuttavia nella fascia di età oltre i 65 anni si concentra il VSM mediamente più alto per tutte le classi di reddito (tranne per i contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro) e per classe demografica del Comune di residenza dei proprietari, come evidenziato dalla Tabella 3.10 che disaggrega ulteriormente il VSM, il VIP e il reddito complessivo dei proprietari divisi in fasce d'età per classi di reddito e ampiezza del Comune di residenza.

Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a poco meno di 119 mila euro; per quelli di età compresa fra i 35 anni e i 65 anni è pari a meno di 170 mila euro e, infine, per quelli di età maggiore di 65 anni è pari a poco meno di 198 mila euro. È interessante notare che per tutte le fasce di età, il VSM è in calo rispetto al 2016 per effetto della contrazione del valore di mercato delle abitazioni nel periodo considerato, soprattutto per gli over 65 (-6,5 mila euro).

In linea generale, per tutte le fasce d'età il VSM cresce all'aumentare del reddito del proprietario, ad eccezione dei contribuenti fino a 35 anni e da 35 a 65 anni tra il primo e secondo scaglione di reddito.

Inoltre, il VSM si incrementa, per ciascuna fascia d'età, all'aumentare dell'ampiezza del Comune di residenza.

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

Area geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	FASCIA D'ETÀ		
		Fino a 35	Da 35 a 65	Oltre 65
Nord	12.925.816	817.989	7.141.872	4.965.955
Centro	5.849.141	340.013	3.176.873	2.332.255
Sud ed isole	6.605.266	400.707	3.507.634	2.696.925
Totale	25.380.223	1.558.709	13.826.379	9.995.135

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza

Classe di reddito	Frequenza	FASCIA D'ETÀ								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile
Fino a 10.000	5.937.418	61.026	112.169	4.064	80.415	152.814	4.094	75.961	146.140	5.943
Da 10.000 a 26.000	10.823.568	60.065	109.536	17.724	73.339	137.222	17.885	85.369	162.364	17.098
Da 26.000 a 55.000	7.054.248	77.497	143.125	32.138	95.712	178.766	33.572	131.240	248.210	33.452
Da 55.000 a 75.000	727.851	115.679	226.433	59.180	141.793	272.494	59.836	219.835	431.358	61.791
Oltre 75.000	837.138	156.351	326.684	157.758	203.642	409.306	127.431	309.155	629.028	119.686
Totale	25.380.223	64.603	118.851	17.660	89.692	169.687	26.955	103.294	197.869	22.580

Dimensione del Comune	Frequenza	FASCIA D'ETÀ								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile
Fino a 5.000 abitanti	4.364.832	50.054	100.860	16.789	69.648	141.474	23.363	75.689	152.572	18.513
tra 5.000 e 50.000 abitanti	12.546.133	56.504	106.640	17.277	79.028	152.647	25.307	91.190	178.966	20.991
tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.712.573	68.142	119.453	17.212	95.583	174.167	27.982	111.329	206.084	24.948
superiore a 250.000 abitanti	3.756.685	97.969	170.839	20.205	141.998	255.124	35.577	166.386	304.598	29.813
Totale	25.380.223	64.603	118.851	17.660	89.692	169.687	26.955	103.294	197.869	22.580

* Valori medi

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

Nel 2020 i contribuenti proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche sono oltre 570 mila e corrispondono a quasi il 24% del totale dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi. Nel presente paragrafo si considerano tutti i tipi di fabbricati di proprietà che appartengono ai soggetti diversi dalle persone fisiche.

Nella Tabella 3.11 si osserva il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche per area geografica. Il 56% dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, poco meno del 21% al Centro e il restante 23% al Sud ed Isole.

Il divario aumenta se si considerano i contribuenti proprietari di immobili: il 60% dei contribuenti proprietari si trova nel Nord Italia, il 23% al Centro e quasi il 17% al Sud ed Isole. Nel 2020, la frequenza dei contribuenti e dei proprietari contribuenti per area geografica rimane sostanzialmente la stessa rispetto al 2016.

Al contrario il reddito complessivo dei proprietari e dei contribuenti proprietari aumenta in media dal 2016 al 2020: in particolare, l'incremento è pari al 19% per i contribuenti residenti al Nord, mentre per quelli del Centro è del 28% ed infine per i contribuenti del Sud è pari al 21%. Passando ad analizzare i contribuenti proprietari si nota che tra il 2016 e il 2020 il reddito complessivo al Nord è incrementato dell'8%, al Centro del 23% e al Sud ed Isole del 15%.

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

Area geografica	Totale contribuenti	REDDITO COMPLESSIVO			Totale proprietari	REDDITO COMPLESSIVO		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.352.017	130.215	3.603.986	2.768	343.363	278.389	5.288.616	1.900
Centro	500.478	107.343	7.638.926	7.116	130.868	347.335	16.259.583	4.681
Sud ed Isole	562.815	38.240	450.271	1.177	96.055	130.411	1.070.181	821
Totale	2.415.310	100.984	4.490.135	4.446	570.286	270.219	8.748.541	3.238

Media espressa in euro

Nel 2020 il reddito medio del numero complessivo di contribuenti diversi dalle persone fisiche è di poco inferiore a 101 mila euro, mentre i contribuenti proprietari percepiscono un reddito medio pari a poco più di 270 mila euro. Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 2,7 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare (rapporto sostanzialmente stabile rispetto al 2016, anno in cui era pari a 2,9).

Distinguendo per area geografica, al Nord i soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,1 volte superiore rispetto ai non proprietari, al Centro 3,2 volte maggiore e al Sud ed Isole il rapporto è pari a 3,4.

Rispetto al 2016, il rapporto tra i redditi complessivi medi delle due categorie diminuisce in tutte le aree geografiche per i proprietari di immobili.

La Tabella 3.12 riporta la distribuzione dei redditi dell'universo dei contribuenti e dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, classificati in base al volume d'affari.

Si evidenzia che gli immobili detenuti da tali soggetti sono 5,3 milioni, con una rendita catastale media pari in aggregato a poco più di 21 mila euro.

La quota maggiore riferita al numero di contribuenti e contribuenti proprietari si registra nella classe di volume d'affari da 0 a 10 mila euro (pari al 24% per entrambi); seguono quelli con un volume d'affari compreso tra 100 mila e 300 mila euro pari al 17% sempre per entrambe le categorie.

Il 10% dei contribuenti e il 17% dei contribuenti proprietari ha un reddito superiore ad 1 milione di euro. L'11% dei contribuenti e lo 0,1% dei contribuenti proprietari è in perdita. Una quota pari al 40% si distribuisce uniformemente nelle altre classi di volume d'affari.

I contribuenti proprietari con il maggior numero di immobili (più di 2 milioni, con rendita catastale media pari a 68 mila euro), solo coloro che hanno un volume d'affari superiore a 1 milione di euro; seguono quelli che hanno un volume di affari non superiore a 10 mila euro (968 mila immobili, con rendita catastale media pari a circa 13,5 mila euro) e quelli con volume di affari compreso nella classe 100-300 mila euro (682 mila immobili con rendita catastale media superiore a 12 mila euro). In totale, le categorie citate detengono il 71% degli immobili.

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

CLASSI DI VOLUME D'AFFARI	CONTRIBUENTI		CONTRIBUENTI PROPRIETARI DI IMMOBILI		IMMOBILI	
	Frequenza	Reddito complessivo medio	Frequenza	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	271.742	88.114	555	808.082	3.764	13.862
da 0 a 10.000	577.367	13.460	139.203	153.218	968.080	13.543
da 10.000 a 30.000	190.576	12.480	54.027	18.461	248.043	5.269
da 30.000 a 50.000	147.974	17.243	39.888	26.517	205.556	6.980
da 50.000 a 100.000	255.336	24.061	59.370	37.702	361.465	9.123
da 100.000 a 300.000	420.775	37.017	95.613	58.133	682.223	12.400
da 300.000 a 500.000	156.137	56.040	40.766	84.246	322.511	15.175
da 500.000 a 1.000.000	157.442	84.080	46.227	112.865	414.280	18.145
oltre 1.000.000	237.961	614.534	94.637	1.152.549	2.118.323	67.998
Totale	2.415.310	100.984	570.286	270.219	5.324.245	21.267

Media espressa in euro

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

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

3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

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

Dalla Tabella 3.13 si evidenzia che l'86% dei proprietari gestisce una piccola o micro-impresa, includendo dunque tutti i soggetti con un numero di addetti fino a 49, il 3% detiene una media impresa e appena l'1% una grande impresa, a conferma della prevalenza del numero di piccole imprese gestite sul nostro territorio.

È interessante il dato relativo al numero di immobili posseduto dalle micro-imprese fino a 5 dipendenti, pari a 2,5 milioni, ossia poco meno della metà del totale degli immobili di proprietà delle imprese, sebbene in calo di oltre 200 mila unità rispetto al 2016.

In diminuzione, rispetto al 2016, anche gli immobili delle micro-imprese fino a 10 dipendenti (-30,5 mila unità), mentre per le piccole e le medie imprese il dato è in controtendenza (rispettivamente, 7,8 mila e 34 mila unità in più). Invece, si registra una diminuzione del numero di immobili in possesso delle grandi imprese (-22,4 mila unità).

Con riferimento alla rendita media per immobile, in aggregato il dato è poco oltre i 2 mila euro, mostrando un valore simile rispetto al 2016.

Per analizzare la relazione tra numero di immobili e rendita catastale in una data classe dimensionale delle imprese si calcola un indicatore sintetico pari al rapporto tra la quota di immobili posseduta sul totale e la rendita catastale media. Se tale indicatore è maggiore di uno, le imprese di quella classe dimensionale detengono un numero di immobili elevato, ma con una rendita catastale relativamente bassa; al contrario, se l'indicatore

assume un valore inferiore a uno, la rendita catastale media è elevata e il numero di immobili relativamente basso. La Tabella 3.13 mostra che per le micro imprese fino a 10 dipendenti il valore del rapporto è maggiore di uno, osservando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa.

Al contrario, per le piccole, medie e grandi imprese i valori del rapporto sono inferiori a uno, indicando un minor numero di immobili di proprietà aventi ciascuno, comunque, un maggior valore in termini di rendita catastale.

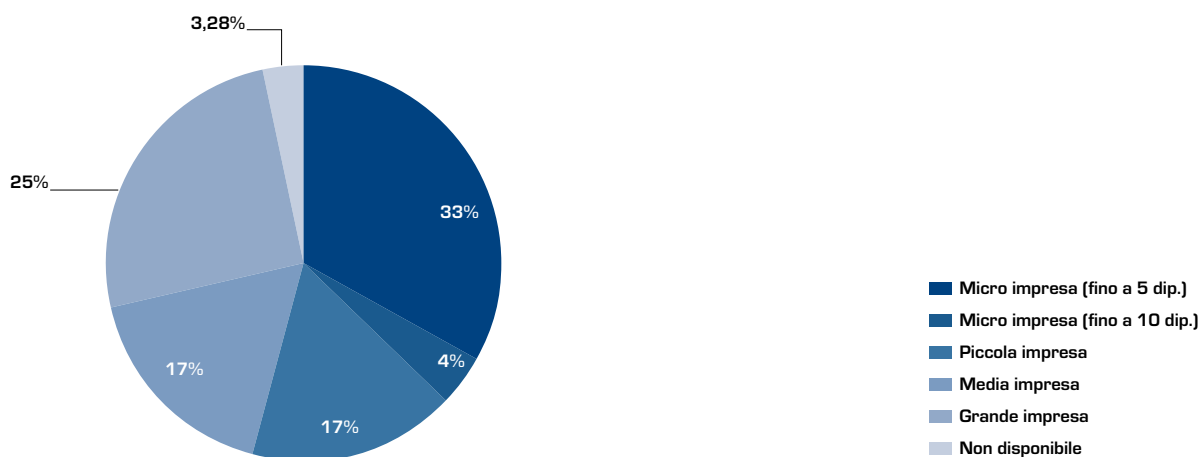
Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa (2020)

Dimensione d'impresa	Proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dip)	369.876	2.504.968	0,47	3.908.094.577	0,33	1.560	1,42
Micro Impresa (fino a 10 dip)	48.908	253.431	0,05	492.031.116	0,04	1.941	1,14
Piccola Impresa	72.824	752.694	0,14	2.020.668.584	0,17	2.685	0,82
Media Impresa	17.084	737.211	0,14	1.963.003.728	0,17	2.663	0,83
Grande Impresa	4.914	720.947	0,14	2.996.758.406	0,25	4.157	0,53
Non Disponibile	56.680	354.995	0,07	385.368.463	0,03	1.086	2,04
Totale	570.286	5.324.245	1,00	11.765.924.874	1,00	2.210	1,00

Media espressa in euro

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle micro imprese con meno di 6 addetti è pari al 33% del valore totale di tale rendita, mentre per le micro imprese fino a 10 addetti la percentuale scende al 4%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 25% del totale; seguono le piccole e le medie imprese la cui rendita rappresenta per entrambe le categorie circa il 17% della rendita catastale totale.

Figura 3.6 – Distribuzione della rendita catastale per dimensione d'impresa



3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

La Tabella 3.14 riporta la distribuzione del numero di immobili e la relativa rendita catastale in base alla natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. Nel 2020, la quota maggiore dei proprietari si riferisce alle società di capitali (329,4 mila unità, +4,2% rispetto al 2016). Seguono le società di persone (poco meno di 213 mila unità, -6,2% rispetto al 2016) e gli enti non commerciali (28 mila unità, sostanzialmente in linea rispetto al 2016).

Come nel 2016, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che rappresentano il 58% del totale delle imprese e detengono il 75% degli immobili, mentre la quota di società di persone (37%) possiede il 16% degli immobili. La rendita catastale totale degli immobili posseduti dalle persone non fisiche è pari a 11,8 miliardi di euro (+4,3% rispetto al 2016); per le società di capitali, la rendita complessiva è poco meno di 9,5 miliardi di euro (l'80% del totale), per le società di persone è circa 1,3 miliardi di euro (l'11% del totale) e infine per gli enti non commerciali è 967 milioni di euro (l'8% del totale). In termini percentuali i rapporti rimangono sostanzialmente stabili rispetto al 2016.

Tabella 3.14 – Distribuzione del numero di immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per natura giuridica (2020)

Natura giuridica	Totale proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	212.773	854.365	16%	1.329.320.775	11%	1.556	1,42
Società di capitali	329.396	3.995.614	75%	9.469.300.159	80%	2.370	0,93
Enti non commerciali	28.117	474.265	9%	967.303.939	8%	2.040	1,08
Totale	570.286	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1,00

Media espressa in euro

Dalla Tabella A.3.2 dell'appendice statistica si evidenzia che le società di capitali detengono il maggior numero di abitazioni (circa 1,1 milioni) e relative pertinenze (poco meno di 1,4 milioni), registrando rispetto al 2016 una diminuzione seppur molto lieve del numero di tali immobili di proprietà delle società di capitali.

Agli enti non commerciali appartiene la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (circa 47 mila unità).

Gli immobili ad uso produttivo sono circa 794 mila di cui il 17% è detenuto dalla società di persone, l'80% dalle società di capitali e il 3% dagli enti non commerciali.

In termini di rendita catastale media, si osserva per il complesso delle abitazioni di proprietà delle persone diverse da quelle fisiche un valore aggregato pari a 3,4 mila euro, in linea con il 2016.

Tra le diverse categorie catastali, la rendita più elevata appartiene alla categoria di immobili classificata ad altro uso pari a 46 mila euro (+5 mila euro rispetto al 2016).

Analizzando la Tabella A.3.1 in appendice, si nota, invece, che sono le micro-imprese fino a 5 dipendenti a detenere la maggior parte degli immobili per ciascuna categoria; infatti, tali soggetti detengono il 41% delle abitazioni sul totale, il 54% di uffici e studi, il 58% di negozi e botteghe, il 52% di pertinenze, il 51% degli immobili destinati ad altro uso, il 58% di altre pertinenze ed il 38% di immobili destinati ad uso produttivo.

Tali percentuali elevate si discostano significativamente da quelle della media e grande impresa, ad eccezione degli immobili ad uso produttivo dove la grande impresa detiene comunque il 29% (-2% rispetto al 2016), restituendo al panorama complessivo un tessuto strutturale italiano principalmente costituito da piccole imprese i cui soggetti mostrano preferenza ad attuare politiche di acquisizione degli immobili¹.

3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 riporta la distribuzione del numero di immobili (si considerano tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per settore di attività economica dell'impresa proprietaria. Nel settore dell'industria si registrano più di 3,6 milioni di immobili (il 69% del totale), con una rendita media per immobile pari a 2.075 euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 486 mila fabbricati (il 9% del totale) con una rendita media pari a 1.771 euro, mentre le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali detengono circa 434 mila fabbricati (l'8% del totale) con la rendita media per immobile più elevata (4.384 euro).

Nel settore che include la P.A., sanità e istruzione, si concentrano poco meno di 391 mila immobili (il 7%), con una rendita media pari a 2.149 euro per immobile. Infine, le imprese del settore del commercio e trasporti e quelle di agricoltura e pesca detengono rispettivamente circa 90 mila e 112 mila immobili (il 2% del totale in entrambi i casi) con una rendita media pari, rispettivamente, a 1.848 e 2.071 euro per immobile.

Tenendo conto dell'incidenza del numero di immobili rispetto alla rendita catastale, se il valore equivalente è maggiore di 1 si ha un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa. Tale risultato si verifica in tutti i settori ad eccezione delle costruzioni ed estrazioni minerarie ove l'incidenza degli immobili è inferiore alla loro rendita catastale (0,50). Nelle altre fattispecie il rapporto è superiore all'unità nel caso dei servizi (1,25), commercio e trasporti (1,20), agricoltura e pesca (1,07), industria (1,06) e sanità, pubblica amministrazione e istruzione (1,03).

Nel 2016, accanto al settore delle costruzioni ed estrazioni minerarie, anche il settore dell'agricoltura e della pesca mostrava un livello inferiore ad 1, mentre nel 2020 tale rapporto è aumentato ad un valore di poco superiore all'unità per l'effetto dovuto all'aumento del numero di immobili, solo parzialmente attenuato dall'incremento della rendita catastale media.

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività economica (2020)

Settore di attività economica	Totale proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	15.941	112.019	2%	232.045.926	2%	2.071,49	1,07
Costruzione ed estr. minerali	67.211	434.276	8%	1.903.766.625	16%	4.383,77	0,50
Industria	298.334	3.671.631	69%	7.619.712.325	65%	2.075,29	1,06
Commercio e trasporti	35.550	90.258	2%	166.834.411	1%	1.848,42	1,20
Sanità, P.A., Istruzione	28.238	390.707	7%	839.586.164	7%	2.148,89	1,03
Servizi	95.389	486.116	9%	860.777.116	7%	1.770,72	1,25
Non classificabile	29.623	139.238	3%	143.202.307	1%	1.028,47	2,15
Totale	570.286	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1

Media espressa in euro

3

APPENDICE STATISTICA

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

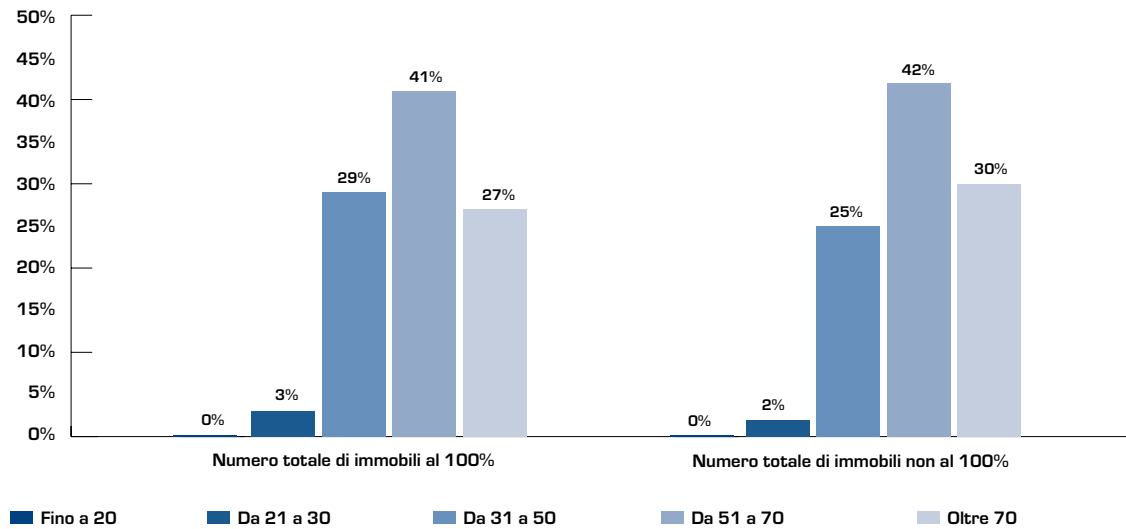


Figura A 3.2.A - Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale medio (tutti i fabbricati) e del VSM medio del patrimonio abitativo per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica

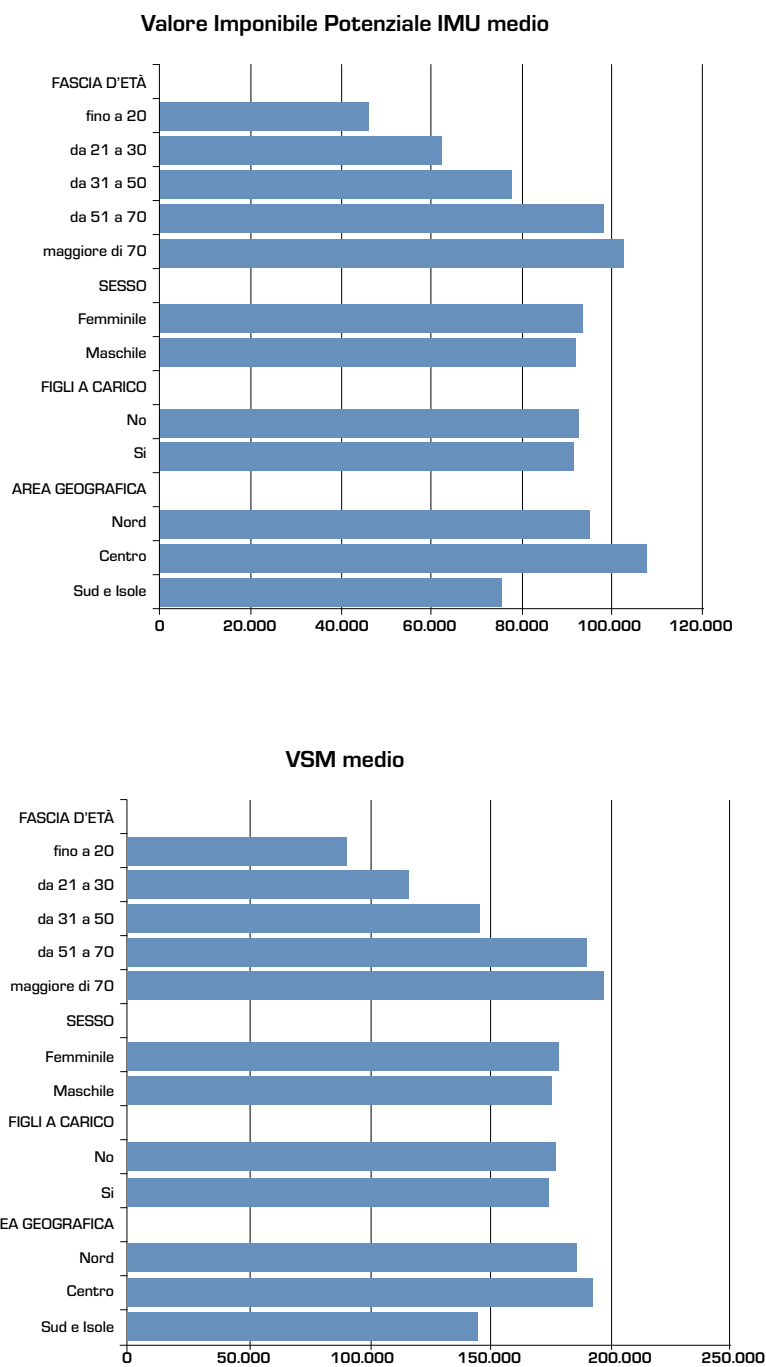


Figura A 3.2.B - Distribuzione del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica

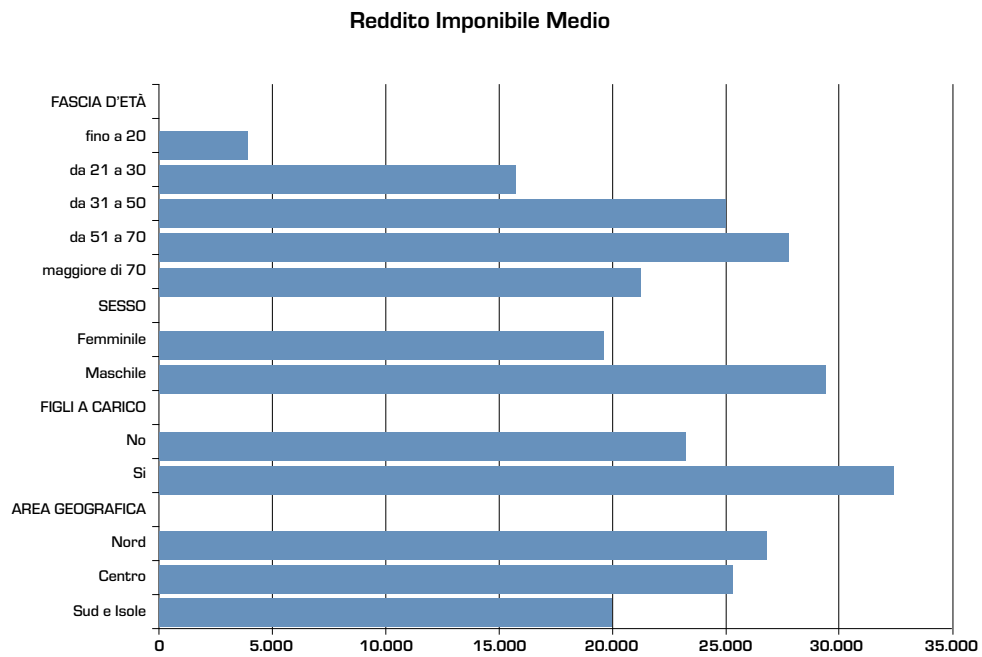


Figura A 3.3 - Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

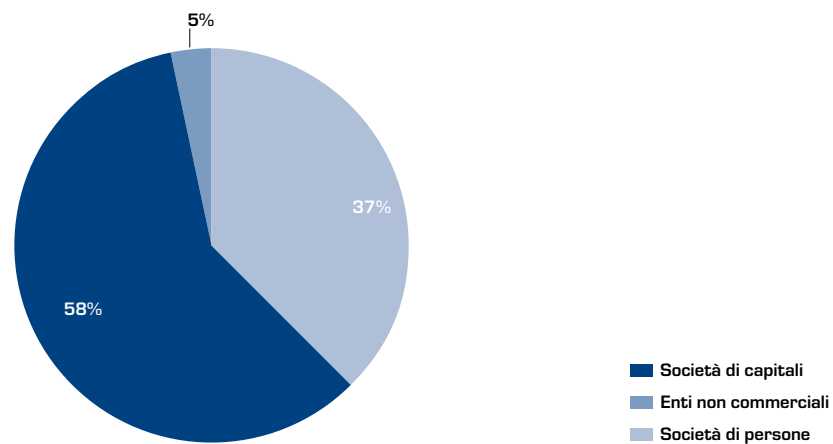


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione d'impresa	ABITAZIONI			RENDITA ABITAZIONI		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	622.307	41%	329.508.571	41%	529	1,00
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	60.697	4%	30.325.837	4%	500	1,06
Piccola Impresa	207.359	14%	107.961.974	14%	521	1,01
Media Impresa	307.092	20%	146.213.805	18%	476	1,11
Grande Impresa	180.826	12%	98.419.291	12%	544	0,97
Non disponibile	128.253	9%	83.537.033	10%	651	0,81
Totale	1.506.534	100%	795.966.510	100%	528	1,00

Dimensione d'impresa	UFFICI E STUDI			RENDITA UFFICI E STUDI		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	133.299	54%	348.957.332	42%	2.618	1,29
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	13.784	6%	37.918.334	5%	2.751	1,22
Piccola Impresa	32.897	13%	128.862.866	15%	3.917	0,86
Media Impresa	25.955	10%	145.528.297	17%	5.607	0,60
Grande Impresa	29.207	12%	127.489.332	15%	4.365	0,77
Non disponibile	13.958	6%	50.067.884	6%	3.587	0,94
Totale	249.100	100%	838.824.044	100%	3.367	1,00

Dimensione d'impresa	NEGOZI E BOTTEGHE			RENDITA NEGOZI E BOTTEGHE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	186.246	58%	548.822.691	54%	2.947	1,06
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	17.993	6%	54.013.010	65%	3.002	1,05
Piccola Impresa	37.031	11%	135.986.646	13%	3.672	0,85
Media Impresa	28.040	9%	107.325.935	11%	3.828	0,82
Grande Impresa	35.002	11%	120.131.626	12%	3.432	0,91
Non disponibile	18.036	6%	45.207.817	4%	2.507	1,25
Totale	322.348	100%	1.011.487.726	100%	3.138	1,00

Dimensione d'impresa	PERTINENZE			RENDITA PERTINENZE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	929.075	52%	116.266.154	52%	125	1,00
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	83.799	5%	11.824.537	5%	141	0,89
Piccola Impresa	262.167	15%	34.004.089	15%	130	0,97
Media Impresa	240.875	13%	25.833.432	12%	107	1,17
Grande Impresa	154.383	9%	20.891.471	9%	135	0,93
Non disponibile	115.403	6%	14.916.876	7%	129	0,97
Totale	1.785.702	100%	223.736.559	100%	125	1,00

Dimensione d'impresa	IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA			RENDITA IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	17.408	29%	170.385.977	30%	9.788	0,95
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	3.244	5%	15.118.300	3%	4.660	1,99
Piccola Impresa	10.404	17%	101.146.860	18%	9.722	0,96
Media Impresa	9.007	15%	128.992.835	23%	14.321	0,65
Grande Impresa	8.043	13%	98.883.010	18%	12.294	0,76
Non disponibile	12.513	21%	48.458.458	9%	3.873	2,40
Totale	60.619	100%	562.985.440	100%	9.287	1,00

Dimensione d'impresa	ALTRO USO			RENDITA IMMOBILI ALTRO USO		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	250.784	51%	34.689.745	9%	138	5,95
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	23.528	5%	4.753.577	1%	202	4,07
Piccola Impresa	64.454	13%	31.873.064	8%	495	1,66
Media Impresa	37.741	8%	41.185.512	10%	1.091	0,75
Grande Impresa	72.865	15%	276.505.547	68%	3.795	0,22
Non disponibile	42.057	9%	15.548.087	4%	370	2,23
Totale	491.429	100%	404.555.533	100%	823	1,00

Dimensione d'impresa	ALTRE PERTINENZE			RENDITA ALTRE PERTINENZE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	66.839	58%	60.833.207	58%	910	1,01
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	8.916	8%	8.683.614	8%	974	0,94
Piccola Impresa	14.311	12%	14.787.833	14%	1.033	0,89
Media Impresa	6.331	6%	5.980.829	6%	945	0,97
Grande Impresa	10.565	9%	9.125.681	9%	864	1,06
Non disponibile	8.039	7%	6.157.601	6%	766	1,20
Totale	115.000	100%	105.568.765	100%	918	1,00

Dimensione d'impresa	USO PRODUTTIVO			RENDITA USO PRODUTTIVO		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Micro Impresa (fino a 5 dip.)	299.010	38%	2.298.630.900	29%	7.687	1,28
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	41.468	5%	329.393.906	4%	7.943	1,24
Piccola Impresa	124.073	16%	1.466.045.251	19%	11.816	0,83
Media Impresa	82.170	10%	1.361.943.083	17%	16.575	0,59
Grande Impresa	230.056	29%	2.245.312.449	29%	9.760	1,01
Non disponibile	16.736	2%	121.474.707	2%	7.258	1,36
Totale	793.513	100%	7.822.800.297	100%	9.858	1,00

Media espressa in euro



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

Forma societaria	ABITAZIONI		RENDITA ABITAZIONI	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	201.745	2,84	107.809.832	1.520
Società di capitali	1.129.343	7,98	586.751.802	4.145
Enti non commerciali	175.445	8,86	101.404.876	5.139
Totale	1.506.534	6,48	795.966.510	3.427

Forma societaria	UFFICI E STUDI		RENDITA UFFICI E STUDI	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	43.985	1,54	89.488.295	12.865
Società di capitali	188.749	2,84	681.107.468	143.890
Enti non commerciali	16.366	3,07	68.288.281	72.340
Totale	249.100	2,48	838.824.044	8.361

Forma societaria	NEGOZI E BOTTEGHE		RENDITA NEGOZI E BOTTEGHE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	88.546	1,50	225.092.456	3.815
Società di capitali	213.626	2,94	733.186.523	10.099
Enti non commerciali	20.176	3,20	53.208.747	8.466
Totale	322.348	2,34	1.011.487.726	7.336

Forma societaria	PERTINENZE		RENDITA PERTINENZE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	271.417	3,00	40.416.497	447
Società di capitali	1.391.682	8,54	165.235.835	1.014
Enti non commerciali	122.603	7,51	18.084.227	1.110
Totale	1.785.702	6,62	223.736.559	829

Forma societaria	IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA		RENDITA IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.256	1,10	2.487.314	2.178
Società di capitali	12.591	2,33	98.907.511	18.265
Enti non commerciali	46.772	3,81	461.590.616	37.718
Totale	60.619	3,22	562.985.440	29.954

Forma societaria	ALTRO USO		RENDITA IMMOBILI ALTRO USO	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	70.489	1,94	4.307.705	4.265
Società di capitali	360.349	3,81	352.811.743	91.950
Enti non commerciali	60.591	4,48	47.436.085	12.117
Totale	491.429	3,40	404.555.533	46.172

Forma societaria	ALTRE PERTINENZE		RENDITA ALTRE PERTINENZE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	38.408	1,30	32.932.776	1.113
Società di capitali	65.817	2,03	61.917.458	1.914
Enti non commerciali	10.775	1,80	10.718.531	1.795
Totale	115.00	1,69	105.568.765	1.554

Forma societaria	USO PRODUTTIVO		RENDITA USO PRODUTTIVO	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	138.519	1,59	826.785.901	9.525
Società di capitali	633.456	3,99	6.789.381.819	42.734
Enti non commerciali	21.538	3,21	206.632.576	30.891
Totale	793.513	3,14	7.822.800.297	30.998

Media espressa in euro

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

Settore di attività economica	ABITAZIONI			RENDITA ABITAZIONI		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	32.798	2%	17.105.133	2%	522	1,01
Costruzione ed estr. minerali	53.347	4%	22.717.438	3%	426	1,24
Industria	1.090.923	72%	568.418.742	71%	521	1,01
Commercio e trasporti	10.108	1%	4.665.512	1%	462	1,14
Sanità, P.A., Istruzione	141.186	9%	79.181.848	10%	561	0,94
Servizi	126.490	8%	67.775.700	9%	536	0,99
Non disponibile	51.682	3%	36.102.138	5%	699	0,76
Totale	1.506.534	100%	795.966.510	100%	528	1,00

Settore di attività economica	UFFICI E STUDI			RENDITA UFFICI E STUDI		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	1.688	1%	4.004.547	0%	2.372	1,42
Costruzione ed estr. minerali	9.768	4%	21.457.002	3%	2.190	1,54
Industria	183.005	73%	665.668.235	79%	3.637	0,93
Commercio e trasporti	3.843	2%	5.595.096	1%	1.456	2,31
Sanità, P.A., Istruzione	14.075	6%	55.317.563	7%	3.930	0,86
Servizi	31.963	13%	72.303.166	9%	2.262	1,49
Non disponibile	4.729	2%	14.478.433	2%	3.062	1,10
Totale	249.100	100%	838.824.044	100%	3.367	1,00

Settore di attività economica	NEGOZI E BOTTEGHE			RENDITA NEGOZI E BOTTEGHE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	1.674	1%	4.556.131	0%	2.722	1,15
Costruzione ed estr. minerali	12.636	4%	27.546.220	3%	2.180	1,44
Industria	209.676	65%	722.122.210	71%	3.444	0,91
Commercio e trasporti	19.641	6%	48.221.029	5%	2.455	1,28
Sanità, P.A., Istruzione	18.929	6%	45.579.050	5%	22.408	1,30
Servizi	53.354	17%	147.857.240	15%	2.771	1,13
Non disponibile	6.438	2%	15.605.845	2%	2.424	1,29
Totale	322.348	100%	1.011.487.726	100%	3.138	1,00

Settore di attività economica	PERTINENZE			RENDITA PERTINENZE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	27.421	2%	4.872.896	2%	178	0,71
Costruzione ed estr. minerali	84.056	5%	12.355.485	6%	147	0,85
Industria	1.352.595	76%	158.292.012	71%	117	1,07
Commercio e trasporti	25.112	1%	5.930.172	3%	236	0,53
Sanità, P.A., Istruzione	96.936	5%	14.366.302	6%	148	0,85
Servizi	152.982	9%	21.510.343	10%	141	0,89
Non disponibile	46.600	3%	6.409.349	3%	138	0,91
Totale	1.785.702	100%	223.736.559	100%	125	1,00

Settore di attività economica	IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA			RENDITA IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	1.151	2%	3.192.761	1%	2.774	3,35
Costruzione ed estr. minerali	419	1%	2.961.143	1%	7.067	1,31
Industria	12.963	21%	102.084.748	18%	7.875	1,18
Commercio e trasporti	462	1%	2.088.714	0%	4.521	2,05
Sanità, P.A., Istruzione	39.844	66%	418.201.404	74%	10.496	0,88
Servizi	4.296	7%	30.719.598	5%	7.151	1,30
Non disponibile	1.484	2%	3.737.071	1%	2.518	3,69
Totale	60.619	100%	562.985.440	100%	9.287	1,00

Settore di attività economica	ALTRO USO			RENDITA IMMOBILI ALTRO USO		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	16.759	3%	1.281.750	0%	76	10,76
Costruzione ed estr. minerali	52.727	11%	35.708.900	9%	677	1,22
Industria	320.562	65%	318.241.710	79%	993	0,83
Commercio e trasporti	7.152	1%	3.012.931	1%	421	1,95
Sanità, P.A., Istruzione	50.910	10%	40.633.567	10%	798	1,03
Servizi	31.643	6%	4.134.327	1%	131	6,30
Non disponibile	11.675	2%	1.542.348	0%	132	6,23
Totale	491.429	100%	404.555.533	100%	823	1,00

Settore di attività economica	ALTRE PERTINENZE			RENDITA ALTRE PERTINENZE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	956	1%	544.041	1%	569	1,61
Costruzione ed estr. minerali	12.879	11%	11.935.138	11%	927	0,99
Industria	65.655	57%	60.820.550	58%	926	0,99
Commercio e trasporti	6.599	6%	5.438.845	5%	824	1,11
Sanità, P.A., Istruzione	9.438	8%	9.122.033	9%	967	0,95
Servizi	17.192	15%	16.082.840	15%	935	0,98
Non disponibile	2.282	2%	1.625.319	2%	712	1,29
Totale	115.000	100%	105.568.765	100%	918	1,00

Settore di attività economica	USO PRODUTTIVO			RENDITA USO PRODUTTIVO		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	29.572	4%	196.488.667	3%	6.644	1,48
Costruzione ed estr. minerali	208.413	26%	1.769.085.298	23%	8.488	1,16
Industria	436.252	55%	5.024.064.118	65%	11.516	0,86
Commercio e trasporti	17.341	2%	91.882.111	1%	5.299	1,86
Sanità, P.A., Istruzione	19.390	2%	177.184.398	2%	9.138	1,08
Servizi	68.196	9%	500.393.902	6%	7.338	1,34
Non disponibile	14.349	2%	63.701.803	1%	4.439	2,22
Totale	793.513	100%	7.822.800.297	100%	9.858	1,00

Settore di attività economica	TOTALE			RENDITA TOTALE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	112.019	2%	232.045.926	2%	2.071	1,07
Costruzione ed estr. minerali	434.276	8%	1.903.766.625	16%	4.384	0,50
Industria	3.671.631	69%	7.619.712.325	65%	2.075	1,06
Commercio e trasporti	90.258	2%	166.834.411	1%	1.848	1,20
Sanità, P.A., Istruzione	390.707	7%	839.586.164	7%	2.149	1,03
Servizi	486.116	9%	860.777.116	7%	1.771	1,25
Non disponibile	139.238	3%	143.202.307	1%	1.028	2,15
Totale	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1,00

Note al capitolo 3

- ¹ Ulteriori dettagli in merito alla distribuzione del numero di immobili e relative pertinenze, per dimensione d'impresa, natura giuridica e categoria catastale, nonché per settore di attività, sono riportate in appendice nelle Tabelle A.3.1-A.3.2 e A.3.3.

