

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Dati e statistiche

## Il patrimonio immobiliare 2015: online la situazione nel dettaglio

26 Luglio 2016

Publicato dall'Agenzia delle Entrate lo studio particolareggiato, aggiornato allo scorso 31 dicembre, sulla composizione e la natura dei beni censiti negli archivi catastali

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Disponibili da oggi, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, le "**Statistiche catastali 2015**", consueta pubblicazione a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare in collaborazione con la direzione centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità immobiliare, che restituisce una minuziosa fotografia sulla composizione e la natura del patrimonio immobiliare censito negli archivi catastali, aggiornato al 31 dicembre 2015.

È una pubblicazione di estremo interesse, se si tiene conto che siamo giunti alla sua decima edizione e che, grazie all'elevato dettaglio delle informazioni contenute, è possibile ottenere un esaustivo sguardo d'insieme su una rilevazione di 74 milioni fra unità immobiliari urbane e altre tipologie immobiliari che non producono reddito, dettagliata per categoria catastale ed elaborata su base comunale.

Di questo stock, sono 64,2 milioni le unità immobiliari censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, alle quali è attribuita una rendita, mentre oltre 3 milioni appartengono al gruppo F (unità non idonee, anche solo temporaneamente, a produrre reddito su base ordinaria) e oltre 6 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (a quest'ultima categoria appartengono appena 115mila unità circa su tutto il territorio nazionale).

Se consideriamo quindi esclusivamente quella porzione di stock nazionale a cui è attribuita una rendita, la maggior parte è censita nel gruppo A (oltre il 55%) e nel gruppo C (oltre il 40%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni, cioè soffitte, cantine, box e posti auto.

La restante parte dello stock è costituita principalmente da immobili censiti nei gruppi a

destinazione speciale (gruppo D, 2,4%), particolare (gruppo E, 0,3%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%).

immagine di due grafici con numero di immobili e rendite catastali a illustrazione del testo

Anche in termini di rendita catastale, la quota maggiore è rappresentata dagli immobili dei gruppi A e C, ma scende al 65% circa del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, quasi il 30%, a fronte di una quota di solo 2,4% in numero. La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta nel 2015 a 37,5 miliardi di euro (+0,1% rispetto al 2014), di cui circa il 60% relativa a immobili di proprietà delle persone fisiche (22,6 miliardi di euro) e il restante 40% (14,9 miliardi di euro) detenuto dalle persone non fisiche).

Risulta, invece, pari a circa 25 milioni di euro (appena lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei beni comuni censibili.

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10 (uffici e studi privati), sono a uso abitativo e ammontano a 34,8 milioni, circa 80mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2014.

Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate nel 2015 le abitazioni nelle categorie A/2 (tipo civile), A/3 (tipo economico) e A/7 (ville e villini). Sono diminuite di circa l'1% le abitazioni signorili (A/1) e le abitazioni popolari (A/4) e di circa il 4% le abitazioni di tipo ultrapopolare e rurale (A/5 e A/6). Quasi il 90% delle unità residenziali è censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche (circa 32,1 milioni di unità), una quantità pari a quasi il 92% del totale. Alle Pnf risultano intestate 2,7 milioni di unità e sono circa 9mila le abitazioni censite tra i beni comuni.

Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle Pnf rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni classificate come tipiche dei luoghi (A/11).

Alle abitazioni censite al 31 dicembre 2015 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari a 16,8 miliardi di euro, circa 82 milioni di euro in più del 2014.

Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a 15,4 miliardi di euro (92% circa del totale). La rendita attribuita alle abitazioni delle Pnf ammonta a 1,4 miliardi di euro e a circa 3 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1) e assume particolare rilievo, quasi il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9). Per le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11), la quota di rendita catastale delle unità delle Pnf è all'incirca superiore a un quarto del totale.

La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è circa 480 euro; è circa 500 euro per quelle di proprietà delle Pnf, con punte di oltre 4mila euro per le abitazioni di maggior pregio, sempre delle Pnf. Inferiori a 100 euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi.

La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 mq; è inferiore a 100 mq per le abitazioni di categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, mentre va ben oltre i 200 mq per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Le unità del gruppo B, che racchiude al suo interno tutte quelle unità immobiliari la cui destinazione ordinaria è l'uso collettivo, sono aumentate dell'1% rispetto al 2014. Le quote maggiori sono quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,4%), collegi e convitti (B/1, 23,2%) e uffici pubblici (B/4, 21,7%).

Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite, invece, unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 26,8 milioni di unità (+1% circa rispetto al 2014), detenute per circa l'88% dalle Pf.

La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63,2%), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (25,9%), prevalentemente cantine e soffitte. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano il 7,4% del totale.

La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari, evidenzia la prevalenza della quota con intestatari Pnf solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dal loro uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali circa 1,6 milioni di unità, per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole).

Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D

(54,4%); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari Pf supera il 90%.

Pur rappresentando solo il 2,4% dello stock censito in catasto, portano in dote una rendita catastale pari a circa 11 miliardi di euro, quasi il 30% del totale nazionale. Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già posto in evidenza, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo stock più numeroso. Alle unità appartenenti alla categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di stock (26% circa del totale), la rendita attribuita rappresenta solo il 7,8%. Anche in termini di rendita, la quota delle Pnf supera ampiamente quella delle Pf, con la sola eccezione delle unità censite in categoria D/10.

Nel gruppo E rientrano, infine, tutte quelle unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono a uso pubblico o di interesse collettivo. Si tratta in totale di circa 96mila unità, la cui rendita catastale complessiva ammonta a circa 730 milioni di euro, per la gran parte attribuita alle unità immobiliari delle categorie E/1 (stazioni per servizi di trasporto), E/3 (immobili per speciali esigenze pubbliche) e E/9 (immobili particolari con altre destinazioni), che rappresentano oltre il 90% del totale. Rispetto al 2014, la rendita complessiva degli immobili censiti in questo gruppo è aumentata dell'1,9 per cento.

di

**Alessandro Tinelli**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dati-e-statistiche/articolo/patrimonio-immobiliare-2015-online-situazione-nel-dettaglio>