

Immobili

Online, sul sito delle Entrate, “Statistiche catastali 2020”

22 Luglio 2021

Lo studio da un lato evidenzia un’espansione fisiologica di stock e rendite rispetto al 2019 (+0,6%), dall’altro conferma, per il quinto anno consecutivo, il calo nel settore degli uffici

Thumbnail

Image not found or type unknown
Pubblicato da oggi, sul sito dell'Agenzia delle entrate, il rapporto “**Statistiche catastali 2020**”, giunto alla quindicesima edizione. Il volume, realizzato dall'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare, con la collaborazione della direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di Pubblicità immobiliare, fornisce, su scala nazionale, un quadro completo del numero, della consistenza, della rendita e della natura giuridica degli intestatari dell’intero panorama delle unità immobiliari censite in Catasto.

Al 31 dicembre 2020, le unità immobiliari risultano complessivamente quasi 76,5 milioni, oltre l’80% delle quali comprese nelle sole categorie A e C; quasi 66 milioni, più dell’85%, presentano una rendita catastale, appartenendo alle categorie A, B, C, D ed E, mentre le restanti (10 milioni circa) fanno parte della categoria F (unità censite al solo scopo inventariale), dei cosiddetti Beni comuni non censibili (ovvero unità di proprietà comune) e di una componente residuale di unità ancora in lavorazione (poco meno di 80 mila).

Il Rapporto si concentra, in particolare, sulle categorie con rendita e sulle unità immobiliari della categoria F. Considerate in aggregato queste unità, si è registrato, nel 2020, un incremento complessivo dello 0,6%, dato abbastanza fisiologico.

Per quanto riguarda gli intestatari, si conserva una netta prevalenza (valori prossimi o superiori al

90%) delle persone fisiche nella categoria A (escluse le A/10, ovvero gli uffici), nella categoria C e, in proporzione leggermente minore, nella categoria F (poco meno dell'80%), una prevalenza assai meno marcata nelle A/10 (56% circa) e un rapporto ribaltato nelle restanti categorie; per effetto della numerosità delle diverse aggregazioni, tuttavia, le persone fisiche risultano intestatarie dell'88,5% del totale dello *stock*.

In termini di rendite, escludendo dunque dal ragionamento gli immobili appartenenti alla categoria F, a fronte di un tasso aggregato di espansione sostanzialmente analogo (+0,6%), si registra un incremento più marcato nella categoria E (+3,7%).

Sia per quanto riguarda la numerosità, sia in relazione alle rendite, l'unico aggregato che segna un calo rispetto al 2019 è quello delle A/10 (rispettivamente -0,4% e -0,6%).

Distribuzione stock immobiliare al 31 dicembre 2020

grafico a torta

Immobili a destinazione residenziale e uffici (gruppo A)

Le abitazioni (gruppo A, esclusa la categoria A/10) risultano pari a poco più di 35 milioni, con un incremento dello 0,2% rispetto al 2019.

L'aumento si è concentrato nelle categorie A/2 (abitazioni di tipo civile, +0,6%), A/3 (abitazioni di tipo economico, +0,3%), A/7 (villini, +1,0%), A/9 (castelli e palazzi di pregio, +0,1%) e A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi, appena +0,6%), mentre le altre risultano in calo (in particolare le A/5 (abitazioni ultrapopolari, -2,1%) e le A/6 (abitazioni rurali, -2,3%).

Dinamiche simili possono essere osservate in relazione alle rendite, che ammontano complessivamente a oltre 17 miliardi di euro; la sola categoria A/9 presenta un'inversione di segno, con un calo (-0,4%) a fronte di un incremento dello stock relativo (+0,1%).

La superficie media delle abitazioni risulta pari a 118 m², con valori crescenti in funzione della qualità delle diverse categorie (dai 58 mq delle A/5, abitazioni di tipo ultrapopolare, ai 663 mq delle A/9, castelli e palazzi di pregio).

A completamento del quadro relativo al gruppo A, la categoria A/10 (uffici) per il quinto anno consecutivo risulta in calo, sia in termini di numero di unità immobiliari (-0,4% rispetto al 2019), sia in termini di rendita (-0,6%).

Immobili a uso collettivo (gruppo B)

Le categorie catastali del gruppo B sono poco meno di 210mila, +0,6% rispetto al 2019, e presentano dinamiche analoghe rispetto alle più recenti rilevazioni, a partire dalle uniche due categorie (B/3, prigioni e riformatori, e B/8, magazzini sotterranei per depositi di derrate) che presentano, in controtendenza, un calo, sia in termini di *stock* (rispettivamente -1,2% e -0,7%), sia in termini di rendita (rispettivamente -0,2% e -0,6%).

In aggregato, le rendite presentano un tasso pari a +0,3%, inferiore a quello dello *stock*: da segnalare, in questo caso, una netta prevalenza degli intestatari persone non fisiche, con le eccezioni della categoria B/8 e, per il solo *stock*, della categoria B/7.

Immobili a destinazione commerciale e varia (gruppo C)

Il gruppo C contiene un totale di quasi 28 milioni di unità, detenute per oltre l'88% da persone fisiche. Oltre il 96% del totale risulta in realtà concentrato in tre delle sette categorie: C/6 (prevalentemente box e posti auto, oltre 17,5 milioni di unità), C/2 (prevalentemente cantine e soffitte, circa 7,5 milioni di unità) e C/1 (negozi, quasi 2 milioni di unità).

La rendita complessiva si rivela superiore ai 6 miliardi di euro, con un maggior peso della quota di intestatari persone non fisiche rispetto a quanto visto per lo *stock* (oltre un quarto del totale).

Immobili a destinazione speciale (gruppo D)

Al gruppo D appartengono oltre 1,6 milioni di unità (+1% rispetto al 2019), per lo più concentrate nelle categorie D/1 (opifici, quasi 510mila), D/10 (edifici a uso agricolo, 435mila circa), D/7 (edifici a uso industriale, 305mila circa) e D/8 (edifici a uso commerciale, 250mila circa).

La categoria D/10 è l'unica in cui prevalgono, come intestatari, le persone fisiche (quasi il 90%); il dato più significativo, tuttavia, risulta quello della rendita, che supera i 10,7 miliardi di euro (oltre un quarto del totale nazionale, a fronte di uno *stock* che è poco più del 2,5% del totale nazionale), in crescita dell'1% rispetto alla precedente rilevazione.

Immobili a destinazione particolare (gruppo E)

Gli immobili del gruppo E, infine, confermano uno *stock* di poco superiore alle 100mila unità e una tendenza aggregata all'espansione (+1,4% rispetto al 2019), che trova la sola eccezione nella categoria E/4; le categorie più consistenti restano la E/3 (edifici per speciali esigenze pubbliche, con quasi 44mila unità) e la E/9 (categoria residuale, con quasi 33mila unità), mentre anche la rendita aggregata (che supera gli 800 miliardi di euro) risulta significativamente in crescita rispetto al 2019 (+3,7%).

Entità urbane (gruppo F)

L'ultimo gruppo approfondito nelle "Statistiche catastali 2020" comprende le unità identificate al

solo scopo inventariale; si tratta di circa 3,5 milioni di unità immobiliari (+1,3% rispetto al 2019), per circa metà concentrate nella categoria F/1 (area urbana), mentre l'unica categoria con numerosità in calo rispetto al 2019 è la F/3 (unità in corso di costruzione, -1,2%).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/online-sul-sito-delle-entrate-statistiche-catastali-2020>