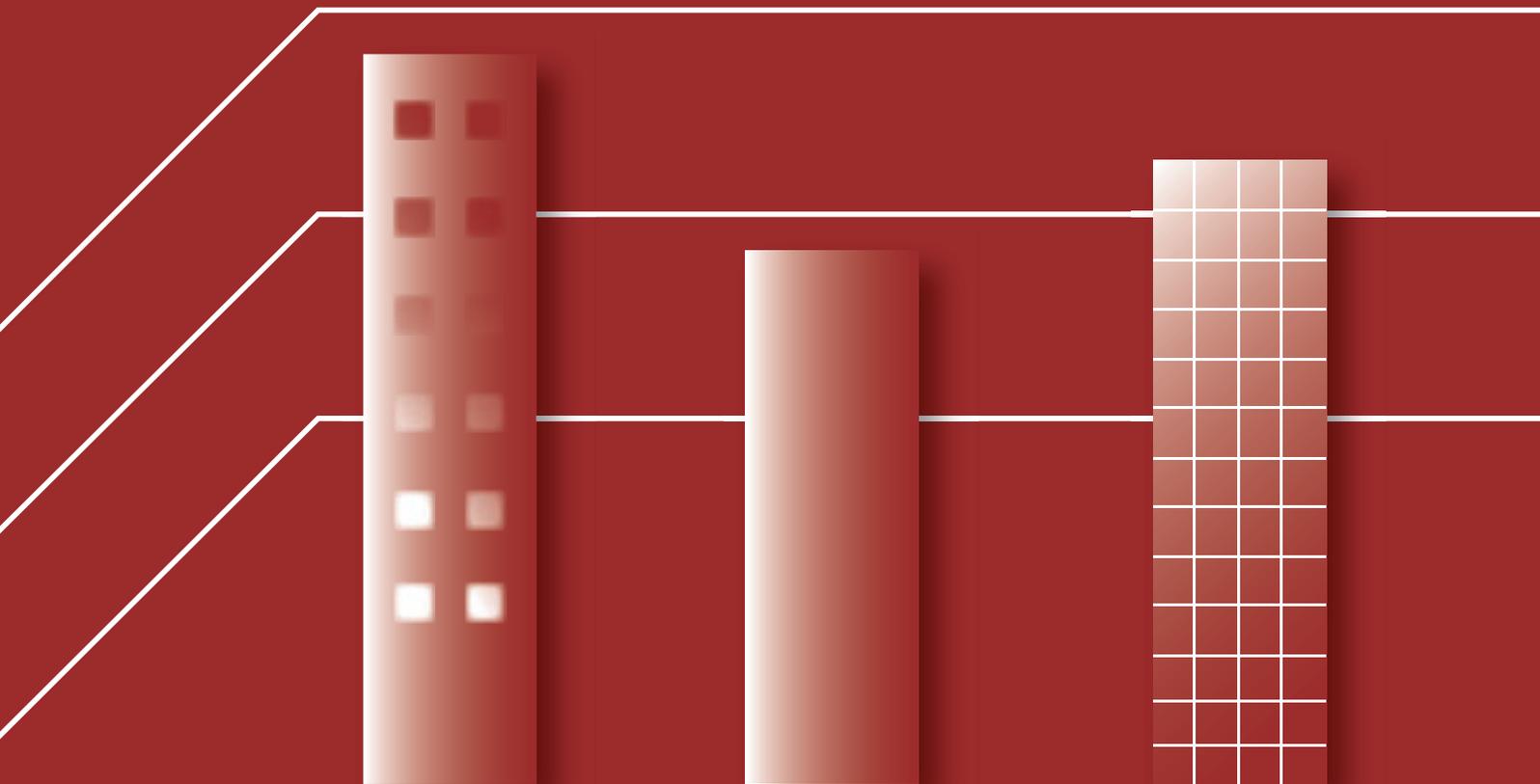


# 3.

## DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E FLUSSI DEI REDDITI DELLE LOCAZIONI



## 3

## DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E FLUSSI DEI REDDITI DELLE LOCAZIONI

Oggetto di analisi del presente capitolo è la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari.

Rispetto alle precedenti edizioni, i risultati delle analisi sono più robusti grazie al lavoro di perfezionamento della base informativa; in particolare, è stata raffinata la metodologia di *matching* tra gli archivi del catasto e quelli delle dichiarazioni fiscali. La banca dati integrata, presentata nell'edizione di quest'anno, correla puntualmente le informazioni fiscali e reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di 25,7 milioni di contribuenti IRPEF che nel 2012 sono risultati proprietari, per almeno una quota, di una o più unità immobiliari. Rispetto al 2010, il numero di proprietari IRPEF «associati» ai relativi immobili censiti in catasto è aumentato di circa 1,1 milioni di unità.

Come nella precedente edizione, l'analisi è riferita non all'universo dei proprietari ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2012. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare: il valore catastale, impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi immobiliari, e il valore OMI, cioè il valore di mercato degli immobili posseduti da ciascun proprietario.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, viene effettuata un'analisi della distribuzione del numero di immobili (e della relativa rendita catastale) delle imprese, distinte per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica. Per tale tipologia di contribuenti non è possibile un incrocio puntuale con i dati disponibili nei modelli di dichiarazione fiscale: 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 socio-economiche dei proprietari. Nel paragrafo 3.2 si riportano i dati relativi alla distribuzione geografica del valore imponibile potenziale per categoria catastale. Il paragrafo 3.3 presenta i dati sul valore imponibile potenziale e il valore OMI distinti per tipologia di reddito prevalente dei proprietari. Il paragrafo 3.4 si focalizza sugli immobili ad uso abitativo e sulle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Nei paragrafi 3.5 e 3.6 si delineano le caratteristiche del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche; le rendite catastali e la tipologia di immobili sono esaminati in funzione della dimensione, della natura giuridica e del settore di attività economica. Infine, nel paragrafo 3.7 si analizzano i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione e il rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati da persone fisiche.

### 3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Per misurare la concentrazione del valore OMI, 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 solitamente varia tra 0 e 1) ad una specifica distribuzione del reddito; il numero misura il grado di concentrazione della variabile, ed è sempre possibile stabilire tra due distribuzioni qual è la più disuguale.

È bene sottolineare, in prima istanza, che essi sono costruiti seguendo approcci diversi, dunque vanno confrontati con cautela; inoltre, in quanto indici sintetici, per loro natura, non colgono tutte le sfumature di un fenomeno. Ad esempio, l'indice di Gini mette a confronto gruppi ordinati in base ad una soglia di valore in senso crescente ed è per sua natura neutrale; l'indice di Atkinson, costruito partendo dalla funzione del benessere sociale, include un parametro soggettivo: una misura dell'avversione alla disuguaglianza.

Si osserva (Tabella 3.1) che gli indici di concentrazione diminuiscono, nel periodo considerato (2011-2012), per tutte e tre le variabili considerate: valori di mercato, rendita catastale e numero di immobili posseduti, probabilmente a causa degli effetti della crisi economica. Infatti, nel seguito del capitolo (Tabella 3.6) si potrà osservare che i valori OMI più elevati nel 2012 subiscono una riduzione più significativa.

**Tabella 3.1** Indici di concentrazione della ricchezza: valore OMI, rendita catastale e numero di immobili

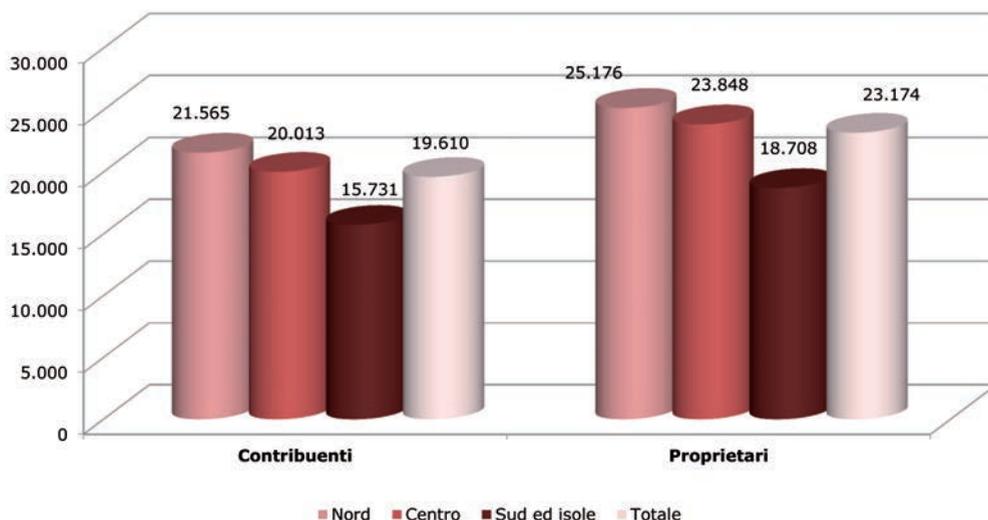
Indice di concentrazione	Valore OMI		Rendita catastale		Numero immobili	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Deviazione logaritmica media	42,25	42,06	44,72	44,29	27,98	27,87
Indice di Gini	47,72	47,64	48,05	47,9	39,03	38,95
Indice di Atkinson	27,13	27,04	27,99	27,79	18,98	18,92

Il patrimonio immobiliare è una variabile complessa e *lifecycle*, correlata alla classe di reddito ma, come vedremo, anche all'età e al genere. Nel seguito sarà analizzato in relazione al reddito complessivo e alle caratteristiche socio-demografiche (zona geografica di residenza, stato civile e fascia di età) delle persone fisiche proprietarie di un immobile, come sottoinsieme della totalità dei contribuenti.

Nel 2012, il totale dei contribuenti che hanno presentato dichiarazione dei redditi è pari a circa 41,4 milioni e oltre 25,7 milioni (il 62% del totale dei contribuenti) risultano proprietari di immobili (o di quote immobiliari), con un incremento di circa 1,1 milioni di soggetti proprietari rispetto al 2010.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato a fini fiscali dai proprietari di immobili e dal totale dei contribuenti. Considerando tutti i contribuenti il reddito complessivo medio annuo è pari a 19.610 euro, mentre per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili, il valore medio si colloca a 23.174 euro annui, in lieve aumento rispetto al 2010. In base alla localizzazione geografica, emerge anche quest'anno che i contribuenti-proprietari residenti al Sud e nelle Isole dichiarano un reddito complessivo medio annuo (18.708 euro) inferiore alla media nazionale (23.174 euro); rispetto al 2010, la variazione percentuale tra il reddito complessivo medio annuo dei contribuenti-proprietari residenti al Sud e nelle Isole e la media nazionale rimane pressoché stabile.

Figura 3.1 Distribuzione del reddito complessivo medio annuo dei contribuenti e dei proprietari per area geografica di residenza



Nella Tabella 3.2 e nella Figura 3.2 sono presentate le distribuzioni della frequenza e del reddito complessivo del totale dei contribuenti e dei soli contribuenti-proprietari di immobili per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei proprietari, il 72%, dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro: in particolare il 46% ha un reddito complessivo tra 10 e 26 mila euro annui e il 26% dei proprietari percepisce un reddito complessivo inferiore o uguale a 10 mila euro. I proprietari con reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano il 6% circa del totale. Rispetto al 2010, la situazione rimane sostanzialmente stabile in termini percentuali.

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	13.875.242	4.717	5.182	6.634.713	5.168	5.215
Da 10.000 a 26.000	18.616.227	17.581	4.423	11.815.584	17.886	4.474
Da 26.000 a 55.000	7.359.218	34.391	7.129	5.915.133	34.639	7.196
Da 55.000 a 75.000	759.997	63.701	5.737	659.320	63.751	5.745
Oltre 75.000	803.470	130.012	179.612	719.253	129.986	178.897
<b>Totale</b>	<b>41.414.154</b>	<b>19.610</b>	<b>32.528</b>	<b>25.744.003</b>	<b>23.174</b>	<b>37.885</b>

Media espressa in euro

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

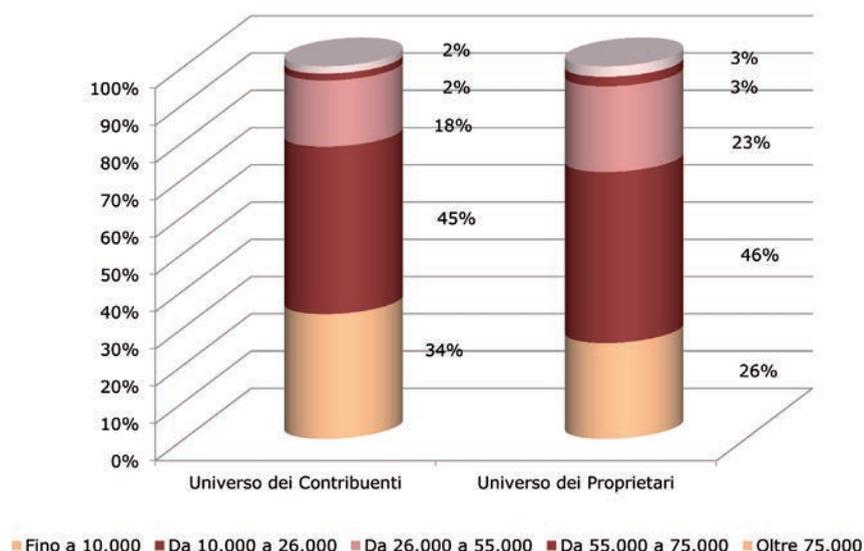
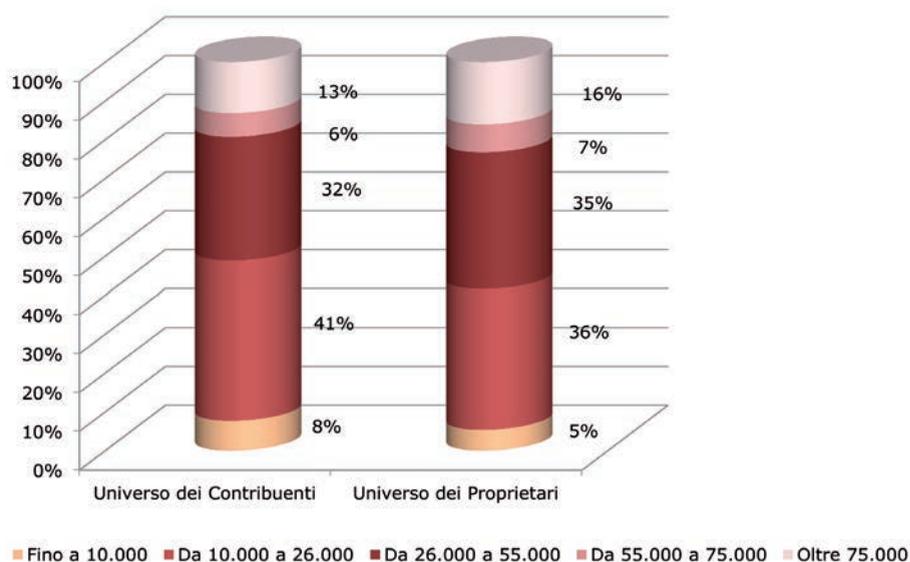


Figura 3.2 B Distribuzione % del reddito complessivo dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo



### 3.2 COMPOSIZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nel seguito, ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria (IMU), il Valore Imponibile Potenziale (VIP), calcolato, applicando alle rendite risultanti in catasto 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.

Nel complesso, per le abitazioni tale valore è pari a 87.910 euro e per le pertinenze, principalmente cantine, soffitte, box e posti auto, è pari a 16.485 euro.

Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, pari a 186.185 euro; seguono gli uffici e gli studi privati (A10), con un VIP medio pari a 108.887 euro e i negozi e le botteghe (categoria C1) con un VIP medio pari a 71.594 euro. Rispetto al 2010, il VIP medio delle abitazioni diminuisce lievemente.

Dalla distribuzione territoriale del VIP delle principali categorie catastali emerge che i valori risultano più elevati nelle Regioni del Centro Italia rispetto al Nord e al Sud ed Isole per le abitazioni (101.243 euro), gli uffici e gli studi privati (128.587 euro), i negozi e le botteghe (83.292 euro) e gli altri immobili commerciali, categorie C3, C4 e C5 (55.721 euro). Nelle Regioni del Sud, il VIP è maggiore, relativamente alle altre aree geografiche, per gli immobili ad uso collettivo (92.940 euro), per gli immobili destinati ad uso produttivo (198.832 euro) e per le pertinenze (categoria C2, C6, C7, 19.348 euro).

**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	89.576	131	101.243	131	72.904	132	87.910	133
Uffici e Studi privati A10	110.795	166	128.587	189	85.925	143	108.887	173
Negozi e botteghe C1	69.381	148	83.292	169	65.698	176	71.594	165
Pertinenze C2 C6 C7	15.341	216	16.805	262	19.348	373	16.485	280
Immobili destinati ad uso collettivo B	39.606	575	35.791	457	92.940	510	52.210	569
Altri immobili commerciali C3 C4 C5	41.055	166	55.721	176	40.001	156	44.202	170
Immobili ad uso produttivo D	182.272	638	184.224	279	198.832	237	186.185	501
<b>Totale</b>	<b>111.420</b>	<b>237</b>	<b>122.450</b>	<b>171</b>	<b>92.343</b>	<b>185</b>	<b>108.927</b>	<b>211</b>

Media espressa in euro

### 3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nella Tabella 3.4 e nella Figura 3.3 sono riportate la media, la deviazione *standard* e il coefficiente di variazione del reddito complessivo, del VIP e del valore OMI, per tipologia di contribuente. Il patrimonio immobiliare è stimato ai prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (per semplicità valore OMI), mentre i contribuenti sono classificati sulla base del reddito individuale prevalente.

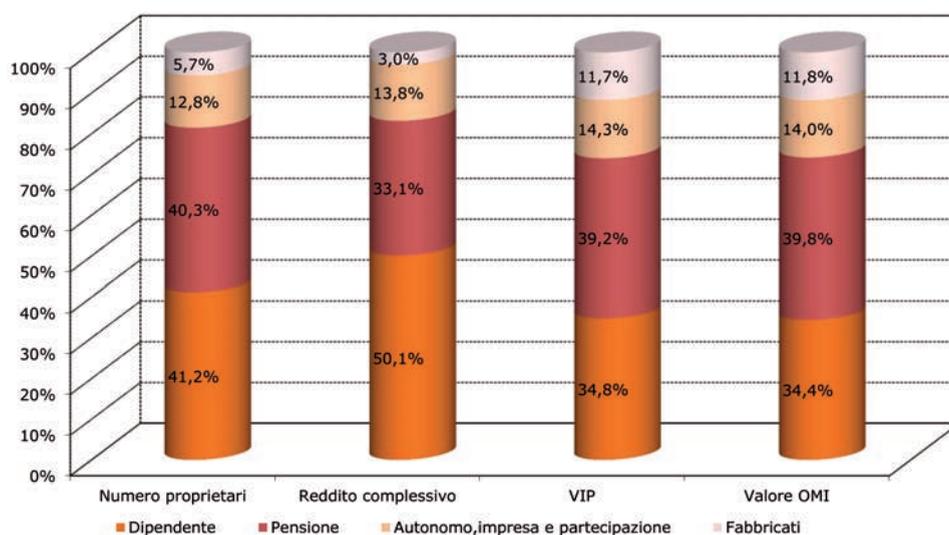
Emerge che i lavoratori dipendenti e i pensionati (quasi l'82% dei proprietari) possiedono immobili con un valore OMI e un VIP pari al 74% del totale. I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono solo il 6% del totale e possiedono immobili con un valore di mercato (OMI) pari al 12% del totale.

**Tabella 3.4** Distribuzione del numero di proprietari, reddito complessivo, VIP e Valore OMI per tipologia di reddito prevalente

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Dipendente	10.469.422	27.625	41.224	149	81.828	91.903	112	170.588	189.807	111
Pensione	10.247.936	18.655	14.701	79	94.154	108.871	116	201.887	234.139	116
Autonomo, impresa e partecipazione	3.255.888	29.731	57.990	195	108.403	146.648	135	224.624	287.405	128
Fabbricati	1.448.000	11.984	65.359	545	198.549	319.840	161	423.934	716.936	169
<b>Totale</b>	<b>25.421.246</b>	<b>23.244</b>	<b>38.017</b>	<b>164</b>	<b>96.849</b>	<b>132.439</b>	<b>137</b>	<b>204.481</b>	<b>282.718</b>	<b>138</b>

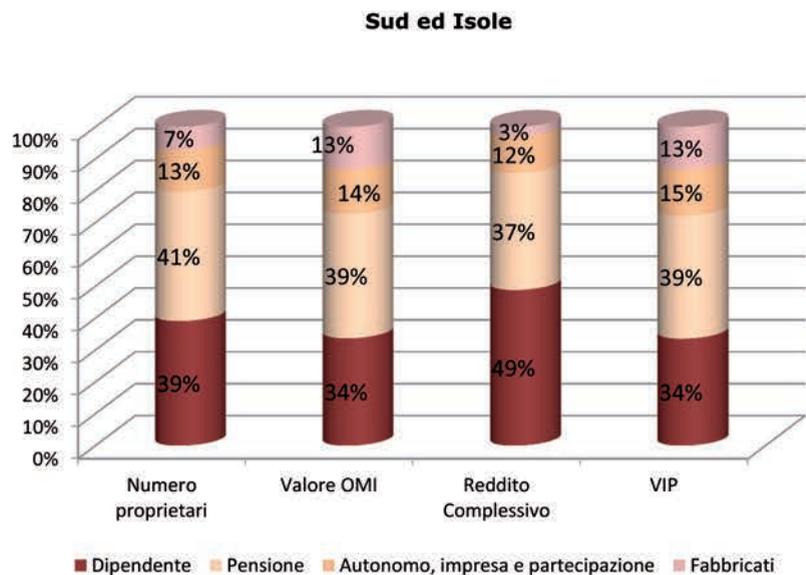
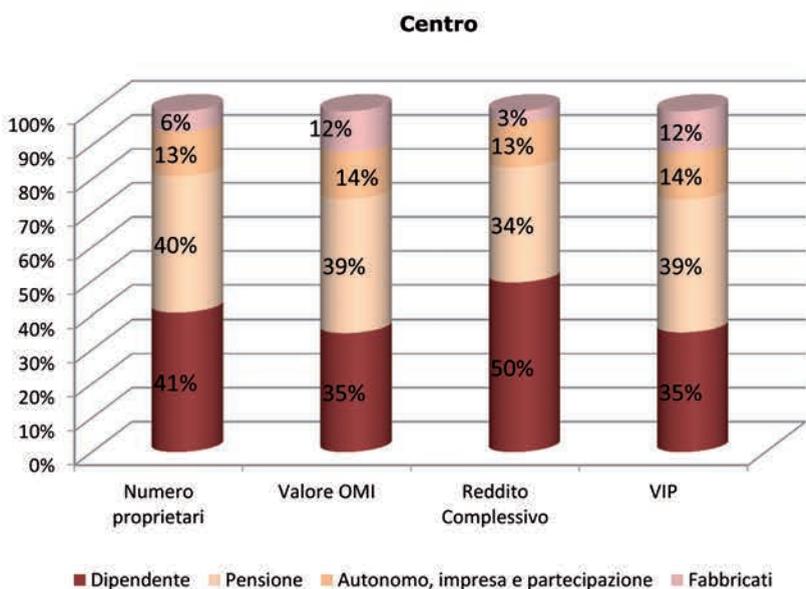
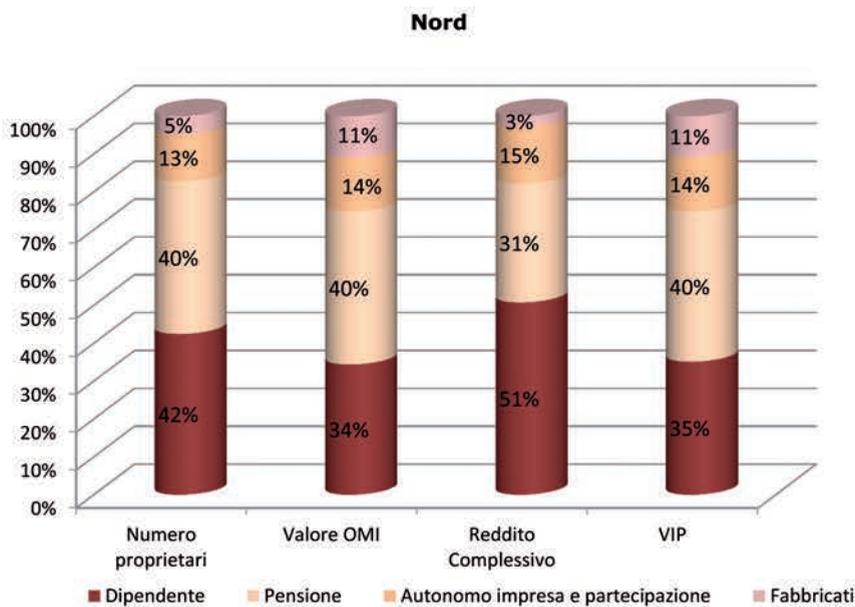
Media espressa in euro

**Figura 3.3** Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del Valore OMI rispetto ai rispettivi totali per tipologia di reddito prevalente



La distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del valore OMI per area geografica (Figura 3.4 - Tabella 3.5) conferma quanto osservato a livello nazionale, cioè che la maggior parte dei proprietari hanno un reddito da lavoro dipendente o sono pensionati. Tuttavia, il dato interessante è che il reddito medio complessivo al Nord è più alto rispetto al Centro, ma il valore OMI medio è più alto al Centro (247.327 euro) che al Nord (207.110 euro). Inoltre, il valore OMI medio è al di sopra della media nazionale al Nord e al Centro; al contrario, è molto al di sotto della media nazionale al Sud (161.648 euro).

Figura 3.4 Distribuzione percentuale del Valore OMI, del reddito complessivo e del VIP per tipologia di reddito prevalente e area geografica



**Tabella 3.5** Distribuzione del numero di proprietari, del Valore OMI, del reddito complessivo e del VIP per tipologia di reddito prevalente e area geografica

<b>Nord</b>											
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			Valore OMI totale			
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Frequenza	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	5.465.967	29.639	47.819	161	82.351	92.215	112	5.422.327	167.646	183.938	110
Pensione	5.186.335	19.354	14.196	73	97.936	108.489	111	5.026.264	207.856	231.629	111
Autonomo, impresa e partecipazione	1.610.793	34.214	61.740	180	114.802	139.824	122	1.325.561	234.562	296.748	127
Fabbricati	609.074	14.751	87.350	592	226.523	343.526	152	921.700	483.408	757.195	157
<b>Totale</b>	<b>12.872.169</b>	<b>25.217</b>	<b>43.510</b>	<b>173</b>	<b>99.513</b>	<b>131.537</b>	<b>132</b>	<b>12.695.852</b>	<b>207.110</b>	<b>280.039</b>	<b>135</b>
<b>Centro</b>											
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			Valore OMI totale			
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Frequenza	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	2.389.447	28.400	40.680	143	94.310	104.392	111	211.471	211.471	223.118	106
Pensione	2.349.457	19.667	16.745	85	105.969	118.264	112	242.102	242.102	267.869	111
Autonomo, impresa e partecipazione	762.475	28.780	63.346	220	117.160	146.734	125	262.653	262.653	322.886	123
Fabbricati	357.393	13.433	58.929	439	217.230	359.556	166	490.044	490.044	841.497	172
<b>Totale</b>	<b>5.858.772</b>	<b>23.921</b>	<b>38.537</b>	<b>161</b>	<b>109.457</b>	<b>146.821</b>	<b>134</b>	<b>247.327</b>	<b>247.327</b>	<b>331.398</b>	<b>134</b>
<b>Sud e Isole</b>											
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			Valore OMI totale			
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Frequenza	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	2.614.008	22.706	21.885	96	69.325	76.067	110	139.193	139.193	159.564	115
Pensione	2.712.144	16.441	13.476	82	76.686	98.541	128	155.396	155.396	196.736	127
Autonomo, impresa e partecipazione	882.620	21.169	41.101	194	89.159	156.656	176	173.210	173.210	222.740	129
Fabbricati	481.533	7.428	24.538	330	149.300	242.329	162	298.472	298.472	519.152	174
<b>Totale</b>	<b>6.690.305</b>	<b>18.786</b>	<b>22.498</b>	<b>120</b>	<b>80.682</b>	<b>118.603</b>	<b>147</b>	<b>161.648</b>	<b>161.648</b>	<b>230.355</b>	<b>143</b>

Media espressa in euro

La Tabella 3.6 mostra il VIP e il Valore OMI distinti per classi di reddito complessivo e per tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

Sulla base degli indici statistici calcolati per tipologia di contribuente - media, deviazione *standard* e coefficiente di variazione - si osserva che il valore OMI medio del patrimonio immobiliare dei proprietari con reddito prevalente da lavoro dipendente è pari a 170.558 euro, a fronte di 201.887 euro per i pensionati, di 224.624 euro per gli autonomi e di 423.934 euro per i proprietari con reddito prevalente da fabbricati. La media sia del Valore OMI che del VIP è più elevata per gli immobili posseduti dai contribuenti che hanno dichiarato come reddito prevalente il reddito da fabbricati (rispettivamente 423.934 euro e 198.549 euro). I proprietari con reddito prevalente da lavoro dipendente hanno complessivamente un VIP inferiore rispetto ai proprietari che percepiscono prevalentemente altre categorie di reddito (la media è pari a 81.828 euro, mentre è pari a 94.154 euro per i pensionati e 108.403 euro per i lavoratori autonomi e gli imprenditori).

**Tabella 3.6 Distribuzione del numero dei proprietari, del VIP e del Valore OMI per classi di reddito e tipologia di reddito prevalente**

Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
		VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione (%)
Fino a 10.000	1.375.940	55.764	55.531	100	116.523	114.876	99
Da 10.000 a 26.000	4.981.410	66.857	62.667	94	140.271	124.841	89
Da 26.000 a 55.000	3.397.733	95.165	92.549	97	197.683	187.294	95
Da 55.000 a 75.000	350.010	139.154	136.154	98	285.419	294.044	103
Oltre 75.000	364.329	205.509	232.248	113	422.639	503.356	119
<b>Totale</b>	<b>10.469.422</b>	<b>81.828</b>	<b>91.903</b>	<b>112</b>	<b>170.588</b>	<b>189.807</b>	<b>111</b>
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Pensione					
		VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
		Fino a 10.000	2.799.019	68.304	82.399	121	147.170
Da 10.000 a 26.000	5.422.127	87.387	89.011	102	188.203	189.904	101
Da 26.000 a 55.000	1.768.629	134.497	136.771	102	284.518	301.745	106
Da 55.000 a 75.000	150.473	212.787	211.232	99	448.308	473.267	106
Oltre 75.000	107.688	278.398	288.074	103	593.630	659.946	111
<b>Totale</b>	<b>10.247.936</b>	<b>94.154</b>	<b>108.871</b>	<b>116</b>	<b>201.887</b>	<b>234.139</b>	<b>116</b>
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Lavoro autonomo impresa e partecipazione					
		VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
		Fino a 10.000	1.313.584	85.556	134.455	157	177.265
Da 10.000 a 26.000	1.019.159	92.955	94.195	101	191.991	199.399	104
Da 26.000 a 55.000	578.660	127.555	134.670	106	264.918	292.830	111
Da 55.000 a 75.000	130.635	166.585	181.524	109	343.910	392.007	114
Oltre 75.000	213.850	234.996	285.418	121	486.076	613.627	126
<b>Totale</b>	<b>3.255.888</b>	<b>108.403</b>	<b>146.648</b>	<b>135</b>	<b>224.624</b>	<b>287.405</b>	<b>128</b>
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Fabbricati					
		VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
		Fino a 10.000	1.018.898	121.125	137.118	113	254.040
Da 10.000 a 26.000	256.886	273.004	272.213	100	589.440	606.046	103
Da 26.000 a 55.000	121.170	433.184	438.699	101	929.888	990.333	107
Da 55.000 a 75.000	22.956	636.647	661.452	104	1.373.604	1.526.055	111
Oltre 75.000	28.090	955.856	1.220.671	128	2.073.702	2.788.193	134
<b>Totale</b>	<b>1.448.000</b>	<b>198.549</b>	<b>319.840</b>	<b>161</b>	<b>423.934</b>	<b>716.936</b>	<b>169</b>
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Totale					
		VIP			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
		Fino a 10.000	6.507.441	77.405	103.018	133	163.497
Da 10.000 a 26.000	11.679.582	83.199	93.165	112	176.893	198.264	112
Da 26.000 a 55.000	5.866.192	117.201	137.148	117	245.577	296.466	121
Da 55.000 a 75.000	654.074	179.033	224.977	126	372.697	500.695	134
Oltre 75.000	713.957	254.857	379.266	149	532.253	844.726	159
<b>Totale</b>	<b>25.421.246</b>	<b>96.849</b>	<b>132.439</b>	<b>137</b>	<b>204.481</b>	<b>282.718</b>	<b>138</b>

Media espressa in euro

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

In questo paragrafo, si analizzano il valore di mercato (valore OMI) e il VIP degli immobili ad uso residenziale, distinti per Regione di residenza dei proprietari e caratteristiche socio-demografiche.

Nel 2012 il valore OMI medio di mercato risulta pari a 198.437 euro per l'abitazione principale e a 146.960 euro per le abitazioni diverse da quella principale, in lieve diminuzione rispetto al 2010, anno in cui il Valore OMI medio era pari a 200.362 euro per le abitazioni principali e a 151.564 euro per le altre abitazioni. Il rapporto tra valore OMI e valore VIP per le abitazioni principali è pari in media a 2,22, mentre per le abitazioni diverse dalla principale è pari a 2,40 (Tabella 3.7).

**Tabella 3.7** Distribuzione per Regione di residenza del Valore OMI e del rapporto tra Valore OMI e VIP, per le abitazioni principali e le altre abitazioni

Regione di Residenza	Abitazione principale		Diverse da abitazione principale	
	Valore OMI abitazioni (media)	Valore OMI/VIP	Valore OMI altre abitazioni (media)	Valore OMI/VIP
Valle d'Aosta	309.801	2,44	198.861	2,70
Lombardia	172.263	2,09	149.728	2,31
Liguria	299.469	2,44	205.511	2,56
Piemonte	188.150	2,03	148.915	2,32
Trentino Alto Adige	327.333	3,24	230.827	3,37
Veneto	186.073	2,13	152.993	2,31
Friuli Venezia Giulia	154.218	1,74	123.874	1,96
Emilia Romagna	217.005	2,24	177.757	2,41
Toscana	268.284	2,65	203.517	2,78
Umbria	163.041	2,08	116.897	2,19
Marche	181.199	2,53	131.837	2,69
Lazio	287.938	2,26	184.514	2,38
Abruzzo	155.186	1,97	107.805	2,09
Molise	117.771	1,65	71.178	1,89
Campania	230.692	2,60	159.927	2,73
Puglia	144.228	1,83	97.509	1,97
Basilicata	108.025	1,98	58.522	2,12
Calabria	115.512	1,99	69.362	2,14
Sicilia	141.547	2,10	95.395	2,25
Sardegna	159.041	2,17	107.768	2,43
<b>Totale</b>	<b>198.437</b>	<b>2,22</b>	<b>146.960</b>	<b>2,40</b>

*Media espressa in euro*

Risulta significativa la variabilità a livello territoriale: si registrano valori di mercato dell'abitazione principale più elevati della media in Trentino Alto Adige (327.333 euro), in Valle d'Aosta (309.801 euro), in Liguria (299.469 euro), Lazio (287.938 euro), Toscana (268.284 euro), Campania (230.692 euro), Emilia Romagna (217.005 euro); i valori più bassi si registrano in Basilicata (108.025 euro), Calabria (115.512 euro) e Molise (117.771 euro). La distribuzione del valore di mercato medio delle altre abitazioni è molto simile a quella delle abitazioni principali: alle Regioni con valore superiore alla media nazionale si aggiungono, tuttavia, il Piemonte (148.915 euro), la Lombardia (149.728 euro) e il Veneto (152.993 euro). Tutte le altre Regioni esibiscono valori inferiori alla media nazionale; in particolare, i valori più bassi si registrano in Calabria (69.362 euro) e Basilicata (58.522 euro).

Il rapporto tra Valore OMI medio e Valore Imponibile IMU medio è un indicatore utile per gli analisti e i *policy*



*makers*, consentendo di stimare lo scostamento tra le rendite catastali e il prezzo di mercato delle abitazioni. Tale scostamento interessa tutte le Regioni (Figura 3.5) ed è particolarmente evidente in Trentino Alto Adige, Toscana e Campania sia per le abitazioni principali che per le altre abitazioni; in Molise, Friuli Venezia Giulia e Puglia si segnalano valori del rapporto più bassi, sia per le abitazioni principali che per le altre abitazioni. Nella precedente edizione il rapporto tra Valore OMI e VIP era pari, in media, a 2,25 per le abitazioni principali e a 2,42 per le altre abitazioni. A livello regionale, il rapporto OMI/VIP era particolarmente elevato in Trentino Alto Adige (3,18 per le abitazioni principali e 3,30 per le altre) e in Toscana (2,69 per le abitazioni principali e 2,82 per le altre abitazioni); mentre toccava il valore minimo in Molise (1,66 per le abitazioni principali e 1,86 per le abitazioni diverse dalla principale).

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

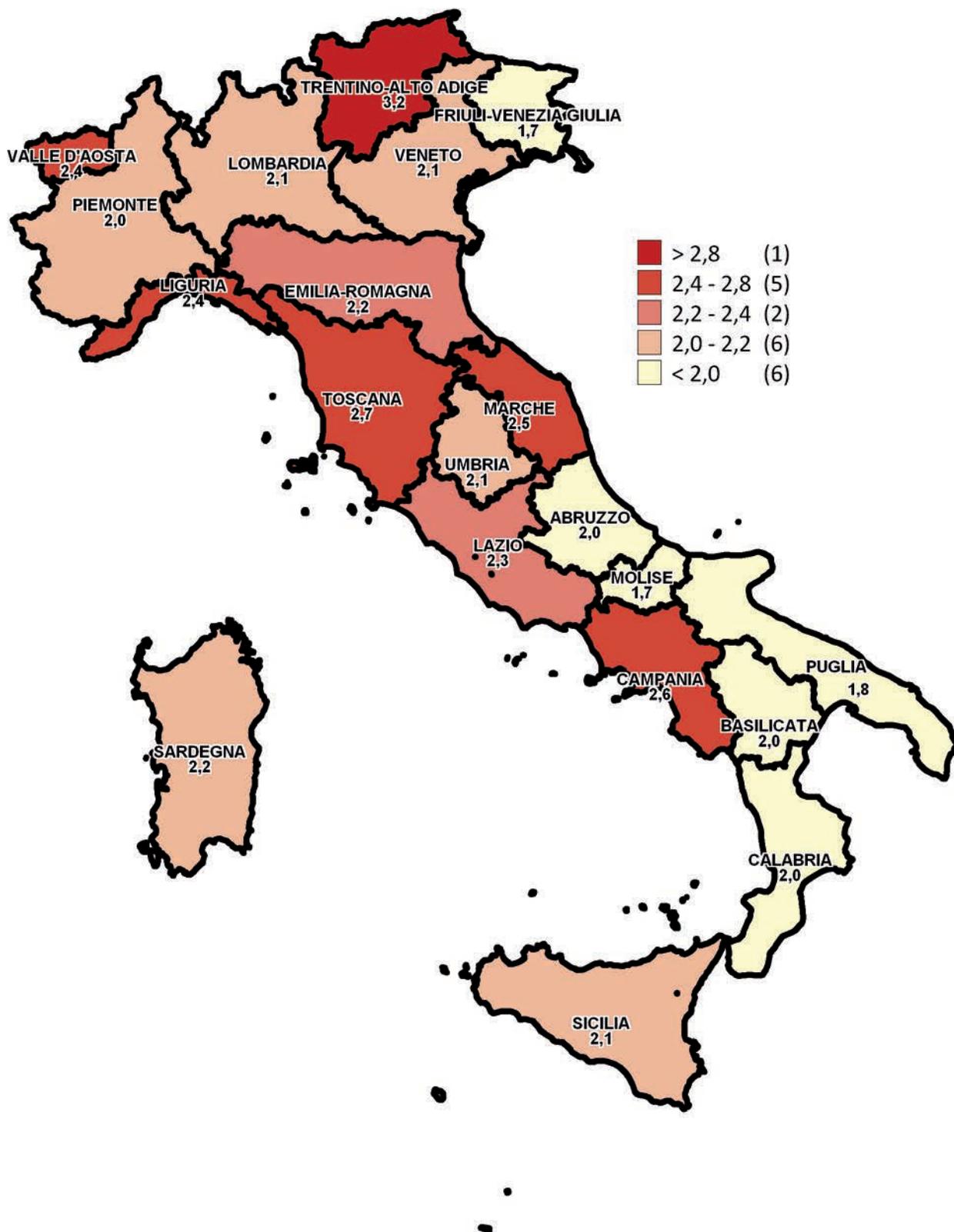
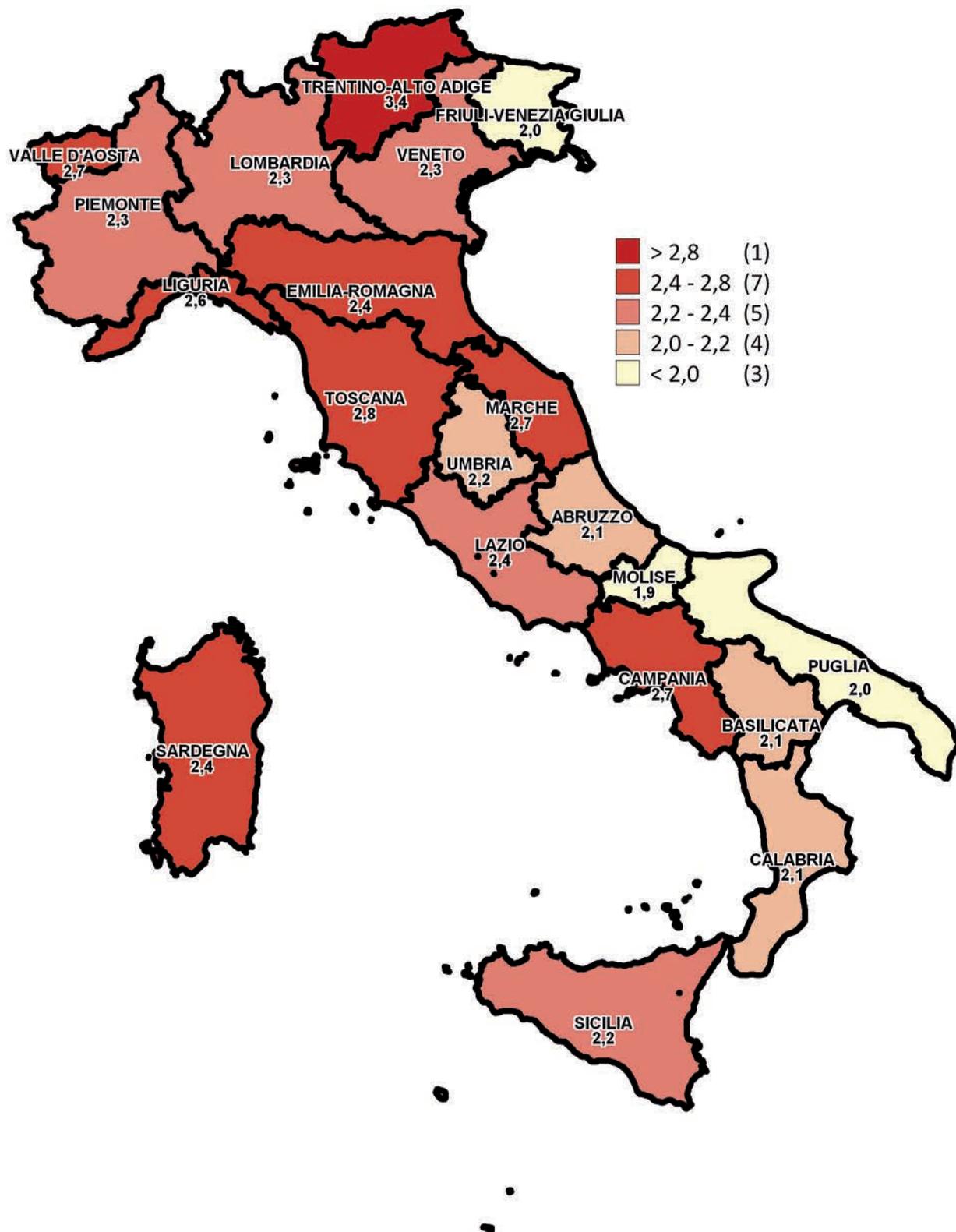


Figura 3.5B Rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile IMU (VIP) per Regione di residenza dei proprietari  
 - abitazioni non principali



Di seguito, si fornisce un'analisi del patrimonio abitativo e delle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari esaminando, in particolare, il Valore OMI, il Valore Imponibile IMU degli immobili ad uso residenziale e il reddito medio imponibile dei proprietari distinti per classe di età, sesso, presenza di figli a carico, area geografica e stato civile.

Dalla Tabella 3.8 risulta una correlazione positiva tra il valore medio del patrimonio immobiliare residenziale e la classe di età dei proprietari: si passa infatti da un valore OMI medio pari a 100.550 euro per i proprietari al di sotto dei 20 anni, a un valore di 224.972 euro per gli ultrasessantenni. Rispetto ai dati del 2010, il Valore OMI medio del totale delle abitazioni è lievemente diminuito, passando da 199.665 a 196.876 euro; tale valore diminuisce, in media, per tutte le classi di età.

**Tabella 3.8 Distribuzione del VIP medio e del valore OMI medio dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico, area geografica e stato civile dei proprietari**

Fascia d'età	Numero proprietari di abitazioni	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
Fino a 20	77.515	4.297	45.601	100.550
Da 21 a 30	810.900	15.286	58.096	126.142
Da 31 a 50	8.542.000	24.044	75.547	164.206
Da 51 a 70	9.397.188	25.800	96.169	215.467
Oltre 70	6.022.160	18.138	97.117	224.972
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>22.904</b>	<b>87.910</b>	<b>196.876</b>

Sesso	Numero proprietari di abitazioni	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
Femmine	11.945.131	17.903	88.206	198.093
Maschi	12.904.632	27.435	87.636	195.750
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>22.904</b>	<b>87.910</b>	<b>196.876</b>

Figli a carico	Numero proprietari di abitazioni	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
No	17.502.468	20.071	87.814	198.798
SI	7.347.295	29.488	88.138	192.299
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>22.904</b>	<b>87.910</b>	<b>196.876</b>

Area geografica	Numero proprietari di abitazioni	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
Nord	12.642.846	24.687	89.576	196.501
Centro	5.720.430	23.624	101.243	239.884
Sud ed isole	6.486.487	18.726	72.904	159.678
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>22.904</b>	<b>87.910</b>	<b>196.876</b>

Stato civile	Numero proprietari di abitazioni	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
Celibi/Nubili	3.220.077	23.265	85.815	194.225
Coniugati	14.089.094	25.638	92.570	204.546
Vedovi	2.304.628	20.635	106.772	245.387
Separati/Divorziati	1.226.985	29.065	112.145	249.855
Altro	4.008.979	12.889	54.956	127.947
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>22.904</b>	<b>87.910</b>	<b>196.876</b>

Media espressa in euro

Con riferimento al genere, si osserva che le donne proprietarie di immobili sono circa un milione in meno degli uomini (11,9 contro 12,9 milioni); tuttavia, sia il VIP che il valore OMI medi delle abitazioni di proprietà delle donne sono superiori rispetto ai valori delle abitazioni di proprietà degli uomini (valore OMI in media pari a 198.093 euro per le femmine, contro i 195.750 euro per i maschi; valore imponibile IMU pari a 88.206 euro per le femmine e a 87.636 per i maschi). Per entrambi i generi, i valori OMI sono in lieve flessione rispetto al 2010. Si osserva, in sintesi, che le donne sono proprietarie di immobili di maggiore valore, nonostante il loro reddito imponibile sia nettamente inferiore a quello degli uomini (Tabella 3.8).

I proprietari senza figli a carico rappresentano il 70% del totale e il valore OMI medio delle loro abitazioni è pari a 198.798 euro (contro i 192.299 euro delle abitazioni dei proprietari con carichi familiari); mentre, il VIP medio di questa categoria è pari a 87.814 euro. I valori riportati per la categoria di proprietari senza figli a carico sono in lieve flessione rispetto al 2010.

La distribuzione per aree geografiche evidenzia che il valore OMI è in media più elevato al Centro (239.884 euro), seguono il Nord (196.501 euro) e il Sud e le Isole (159.678 euro). Tali valori sono in lieve flessione rispetto al 2010 per il Nord e il Sud e le isole, mentre sono in aumento per il Centro Italia.

Infine, con riferimento allo stato civile, i proprietari coniugati rappresentano il 57% circa dei proprietari, hanno un reddito imponibile medio pari a 25.638 euro e possiedono un patrimonio immobiliare pari in media a 204.546 euro; i vedovi percepiscono il reddito imponibile medio più basso (20.635 euro) e rappresentano il 9% dei proprietari. Le persone separate o divorziate sono relativamente più ricche (reddito medio imponibile pari a 29.065) e il valore OMI medio degli immobili in loro possesso è il più alto (249.855 euro). Confrontati con il 2010, i valori OMI medi sono diminuiti per tutte le categorie di stato civile.

Di seguito, il paragrafo si concentrerà sull'analisi di reddito imponibile e patrimonio immobiliare, distinti in base alla dimensione del Comune di residenza e la classe di età, dei contribuenti-proprietari.

La Tabella 3.9 distingue i proprietari per area geografica e classe di età. I proprietari con età non superiore ai 35 anni rappresentano solo il 7% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 33%, mentre quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 60%. Tuttavia, nella fascia di età maggiore di 65 si concentra il valore OMI mediamente più elevato, in tutte le aree geografiche. Infatti, per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il valore OMI medio totale è pari a 129.397 euro; per quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni è pari a 189.087 euro ed infine per quelli con età maggiore di 65 anni è pari a 226.376 euro.

**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 anni	Da 35 a 65 anni	Oltre 65 anni
Nord	12.642.846	970.690	7.600.381	4.071.775
Centro	5.720.430	414.325	3.388.820	1.917.285
Sud ed isole	6.486.487	470.305	3.844.660	2.171.522
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>1.855.320</b>	<b>14.833.861</b>	<b>8.160.582</b>

La Tabella 3.10 conferma l'ipotesi del «ciclo di vita» dell'immobile: i proprietari di età maggiore di 65 anni possiedono un patrimonio abitativo il cui valore di mercato è, in media, più alto relativamente alle classi di età intermedia, sebbene percepiscano un reddito imponibile inferiore (19.262 euro) se confrontato con il reddito imponibile dei proprietari di età compresa tra 35 e 65 anni (25.648 euro). Di fatto, il patrimonio immobiliare degli anziani si è rivalutato nel tempo, a causa dei continui aumenti dei prezzi delle abitazioni. I proprietari con meno di 35 anni percepiscono in media il reddito imponibile medio più basso (17.331 euro) e detengono abitazioni con il più basso valore di mercato (129.397 euro).



Infine, con riferimento alla dimensione del Comune di residenza, valori OMI e di reddito imponibile maggiori si registrano nei Comuni con più di 250 mila abitanti per tutte le classi di età, confermando l'ipotesi che i prezzi degli immobili sono più alti nei grandi centri urbani rispetto ai Comuni di più piccole dimensioni (Tabella 3.10).

**Tabella 3.10 Distribuzione del Valore OMI 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	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35 anni			Da 35 a 65 anni			Oltre 65 anni		
		Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
Fino a 10.000	6.297.600	4.206	56.295	123.334	4.667	72.519	161.539	6.425	70.640	165.287
Da 10.000 a 26.000	11.429.996	17.870	55.857	120.372	17.920	71.408	158.797	16.651	85.187	197.694
Da 26.000 a 55.000	5.772.365	32.185	74.163	156.817	33.712	96.027	210.459	33.998	149.852	337.092
Da 55.000 a 75.000	644.885	59.254	111.058	236.799	60.694	140.630	305.312	62.602	242.459	544.642
Oltre 75.000	704.917	156.376	151.648	326.402	123.516	199.973	435.155	127.092	352.244	800.237
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>17.331</b>	<b>59.964</b>	<b>129.397</b>	<b>25.648</b>	<b>85.665</b>	<b>189.087</b>	<b>19.262</b>	<b>98.345</b>	<b>226.376</b>

Dimensione del comune	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35 anni			Da 35 a 65 anni			Oltre 65 anni		
		Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito Imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo
fino a 5.000 abitanti	4.478.447	16.719	46.580	101.504	21.985	66.338	147.622	14.997	70.001	163.671
tra 5.000 e 50.000	11.904.746	17.155	53.562	114.534	23.960	76.377	168.374	17.547	87.293	203.924
tra 50.000 e 250.000	4.776.799	16.819	64.445	138.110	27.231	92.016	200.838	21.615	106.802	241.250
superiore a 250.000 abitanti	3.689.771	19.349	92.168	202.545	33.769	132.233	294.124	26.633	154.358	349.217
<b>Totale</b>	<b>24.849.763</b>	<b>17.331</b>	<b>59.964</b>	<b>129.397</b>	<b>25.648</b>	<b>85.665</b>	<b>189.087</b>	<b>19.262</b>	<b>98.345</b>	<b>226.376</b>

Media espressa in euro

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

Nel 2012, 567.247 imprese risultano essere proprietarie di immobili (circa il 26% delle imprese che presentano dichiarazione dei redditi), rispetto alle circa 558.908 del 2010. In generale, gli immobili presentano tassi di diffusione tra le imprese molto bassi se confrontati con la distribuzione delle abitazioni tra le persone fisiche. Nella Tabella 3.11 sono riportati il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, per area geografica. In generale, il 53% dei contribuenti è localizzato nel Nord Italia, il 23% al Centro ed il restante 24% al Sud. Rispetto al 2010, il Centro registra un lieve aumento dei contribuenti, il Nord una riduzione di quasi 134 mila unità, mentre al Sud un aumento di circa 29 mila contribuenti diversi dalle persone fisiche. I contribuenti proprietari di immobili aumentano, anche se in maniera poco significativa, in tutte le aree geografiche, rispetto al 2010.

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

Area geografica	Totale contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo			
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Frequenza	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.159.126	99.915	4.736.337	4.740	348.037	278.449	255.429	9.233.453	3.615
Centro	502.287	90.364	7.736.289	8.561	130.043	100.189	320.143	17.041.484	5.323
Sud e isole	536.934	30.158	775.419	2.571	89.167	63.930	111.162	2.102.759	1.892
<b>Totale</b>	<b>2.198.347</b>	<b>80.656</b>	<b>5.064.109</b>	<b>6.279</b>	<b>567.247</b>	<b>442.568</b>	<b>248.888</b>	<b>10.946.030</b>	<b>4.398</b>

Media espressa in euro

La media del reddito complessivo dei contribuenti diversi dalle persone fisiche, nel 2012, è pari a 80.656 euro, mentre per i soli proprietari di immobili il valore medio è pari a 248.888 euro (Tabella 3.11). Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 3 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare. Nel 2012, il reddito medio dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche (248.888 euro) è diminuito rispetto al 2010 (255.051 euro).

La distribuzione geografica evidenzia che, analogamente alle persone fisiche, i soggetti diversi dalle persone fisiche proprietarie di immobili, localizzate al Sud, dichiarano un reddito complessivo medio (111.162 euro) notevolmente inferiore alla media nazionale (248.888); al contrario, quelle localizzate al Nord e, in maggior misura, quelle localizzate al Centro dichiarano un reddito complessivo medio (rispettivamente 255.429 e 320.143 euro) superiore alla media nazionale. Rispetto al 2010, il reddito medio dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari e non di immobili localizzati al Sud e nelle Isole diminuisce, mentre aumenta lievemente il reddito di quelle localizzate al Nord. Al Centro, invece, aumenta il reddito complessivo del totale dei contribuenti, ma diminuisce quello dei contribuenti proprietari.

In media, i soggetti diversi dalle persone fisiche con patrimonio immobiliare dispongono al Nord di un reddito complessivo di 2,6 volte superiore rispetto ai non proprietari, 3,5 volte al Centro e 3,7 volte al Sud (Tabella 3.11).

La Tabella 3.12 riporta la distribuzione dei redditi complessivi dell'universo dei contribuenti e dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, classificati in base al volume d'affari. Emerge, come nel 2010, che le imprese sotto i 30 mila euro di volume d'affari presentano una quota di proprietari pari al 31% del totale. La concentrazione massima di proprietari si registra in corrispondenza della classe di volume d'affari compreso tra 0 e 10 mila euro che detiene il 14% del numero totale di immobili. Il maggior numero di immobili, circa il 43% del totale, è detenuto dalle imprese con un volume d'affari oltre il milione di euro, che rappresentano il 17% dei proprietari contribuenti diversi dalle persone fisiche. Un dato interessante è l'aumento massiccio di contribuenti in perdita, dal 2010 al 2012, da 142.068 a 239.222, per effetto presumibilmente della persistente crisi economica.

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	
	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	239.222	17.475	623	50.327	7.729	15.813
DA 0 A 10.000	429.084	8.771	126.846	33.159	784.541	6.575
da 10.000 a 30.000	160.091	11.331	49.879	18.147	234.073	4.719
da 30.000 a 50.000	131.600	16.769	37.001	29.635	192.469	6.382
da 50.000 a 100.000	244.285	21.485	57.399	36.742	340.940	8.397
da 100.000 a 300.000	428.422	34.448	102.231	53.840	715.739	10.665
da 300.000 a 500.000	162.271	44.513	45.050	76.445	364.391	13.481
da 500.000 a 1.000.000	164.082	63.094	51.895	112.915	475.076	15.796
oltre 1.000.000	239.290	534.155	96.330	1.190.345	2.391.263	73.944
<b>Totale</b>	<b>2.198.347</b>	<b>80.656</b>	<b>567.254</b>	<b>248.885</b>	<b>5.506.222</b>	<b>20.320</b>

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 posseduto da soggetti diversi dalle persone fisiche per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività.

Tali parametri sono utili a identificare le caratteristiche strutturali delle imprese che al contempo risultano essere proprietarie di immobili e a fornire un quadro articolato del patrimonio immobiliare posseduto da tali soggetti.

#### 3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

La dimensione di un'impresa è determinata dal numero di addetti. Tuttavia, nell'analisi che segue, oltre alla piccola (numero di addetti tra 10 e 49), media (tra 50 e 249 addetti) e grande impresa (oltre 250 addetti), è considerata anche la microimpresa, con un numero uguale o inferiore a 10 addetti.

La Tabella 3.13 evidenzia che gli immobili posseduti da soggetti diversi dalle persone fisiche sono in totale 5.506.222, in aumento rispetto al 2010 di quasi 300 mila unità, con una rendita catastale media per immobile di 2.032 euro. Nell'ambito della classe dimensionale fino a 49 addetti, i proprietari di immobili sono 505.767 (l'89% del totale) e detengono nel complesso 3.802.685 immobili (69% del totale). Le grandi imprese possiedono complessivamente 769.429 immobili con la rendita catastale media più elevata (4.308 euro); seguono le medie imprese che detengono complessivamente 634.008 immobili la cui rendita catastale media è pari a 2.421 euro.

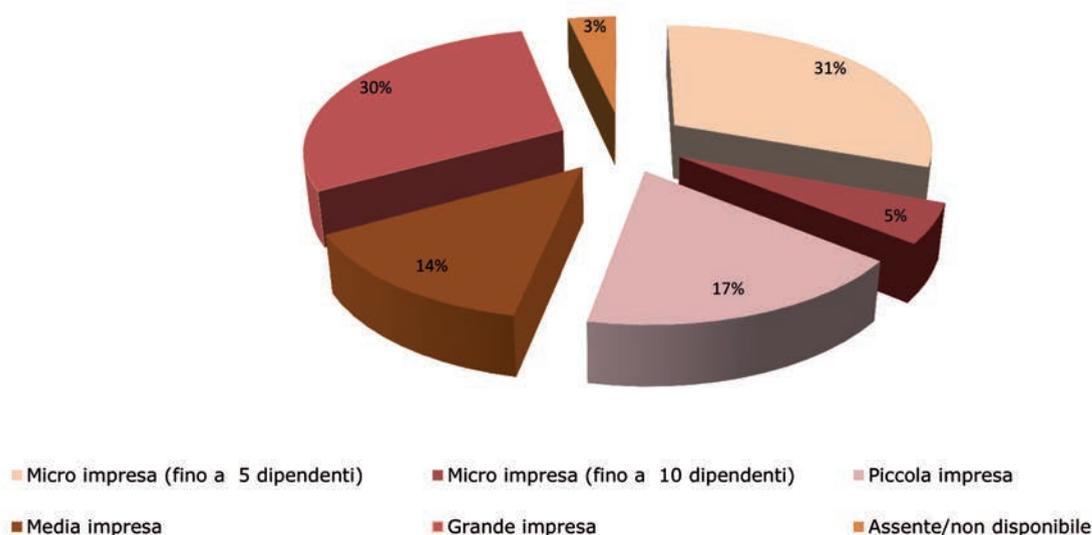
Per osservare la relazione tra numero di immobili e rendita catastale in una data classe dimensionale delle imprese, si calcola un indicatore sintetico pari al rapporto tra la quota di immobili posseduta sul totale e la rendita catastale media. Se tale indicatore è maggiore di uno, le imprese di quella 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 tale indice decresce all'aumentare della dimensione dell'impresa; le microimprese fino a 10 dipendenti presentano un valore del rapporto maggiore di uno, evidenziando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa. Al contrario, le grandi imprese mostrano valori del rapporto inferiori ad uno, segnalando la proprietà di un numero minore di immobili, ma di maggior valore.

Tabella 3.13 Distribuzione degli immobili e della rendita catastale per dimensione d'impresa

Dimensione d'Impresa	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Micro impresa (fino a 5 dipendenti)	359.120	2.568.529	47%	3.431.786.147	31%	1.336,09	1,52
Micro impresa (fino a 10 dipendenti)	66.687	336.002	6%	578.935.762	5%	1.723,01	1,18
Piccola impresa	79.960	898.154	16%	1.933.585.498	17%	2.152,84	0,94
Media impresa	15.677	634.008	12%	1.535.065.895	14%	2.421,21	0,84
Grande impresa	4.000	769.429	14%	3.314.549.052	30%	4.307,80	0,47
Assente/non disponibile	41.810	300.102	5%	396.029.687	4%	1.319,65	1,54
<b>Totale</b>	<b>567.254</b>	<b>5.506.222</b>	<b>100%</b>	<b>11.189.952.041</b>	<b>100%</b>	<b>2.032</b>	<b>1,00</b>

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle microimprese con meno di 5 addetti è pari al 31% del valore totale della rendita catastale, mentre per le microimprese, con non più di 10 addetti, tale percentuale decresce al 5%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 30% del totale; seguono le piccole e le medie imprese, 17% e 14% della rendita catastale totale. I dati sul patrimonio immobiliare delle imprese confermano che nella struttura produttiva del nostro Paese le piccole e piccolissime imprese hanno un ruolo importante.

Figura 3.6 Distribuzione della rendita catastale per dimensione di impresa



### 3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

Nella Tabella 3.14 è riportata la distribuzione del numero di immobili e della relativa rendita catastale per natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. La maggior parte delle imprese è costituita da società di capitali (306.683 unità, in aumento rispetto alle 288.890 unità del 2010), seguono le società di persone (233.856 unità, contro le 227.734 unità del 2010) e gli enti non commerciali (26.715 unità, contro le 25.749 del 2010). La rendita catastale totale degli immobili posseduti da questi soggetti è pari a 11.189.952.041 euro (+8% rispetto al 2010); per le società di capitali la rendita complessiva è pari a 8.724.137.214 euro (il 78% del totale), per le società di persone è pari a 1.464.678.733 euro (il 13% del totale) ed infine per gli enti non commerciali è pari a 1.001.136.094 euro

(il 9% del totale). Il rapporto percentuale della rendita catastale complessiva per natura giuridica dell'impresa proprietaria rispetto al totale è rimasto stabile rispetto al 2010.

**Tabella 3.14 Distribuzione del numero di proprietà e della rendita per natura giuridica**

Natura Giuridica	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	233.856	952.869	17%	1.464.678.733	13%	1.537	1,32
Società di Capitali	306.683	3.951.498	72%	8.724.137.214	78%	2.208	0,92
Enti non commerciali	26.715	601.855	11%	1.001.136.094	9%	1.663	1,22
<b>Totale</b>	<b>567.254</b>	<b>5.506.222</b>	<b>100%</b>	<b>11.189.952.041</b>	<b>100%</b>	<b>2.032</b>	<b>1,00</b>

*Importi espressi in euro*

Per ciò che concerne il numero di immobili posseduti, come nel 2010, la proprietà risulta prevalentemente concentrata nelle società di capitali che, sebbene rappresentino il 54% del totale delle imprese, detengono nel complesso il 72% degli immobili, mentre le società di persone (il 41% del totale) possiedono il 17% degli immobili. Le società di capitali, le società di persone e gli enti non commerciali detengono principalmente abitazioni (quasi 1,7 milioni) e relative pertinenze (quasi 1,9 milioni), seguono gli immobili ad uso produttivo (categoria D, oltre 670 mila unità). Agli enti non commerciali risultano intestati la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (il 78% del totale), mentre nel complesso detengono circa l'11% del totale degli immobili appartenenti ai soggetti diversi dalle persone fisiche. La distribuzione del numero di immobili e le relative rendite per categorie catastale sono riportate in appendice.

### 3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 evidenzia la distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività economica dell'impresa proprietaria. Nel settore dell'industria sono utilizzati circa 3,6 milioni degli immobili (il 66% del totale), con una rendita media per immobile di 1.877 euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 519 mila unità immobiliari (il 9% del totale) con una rendita media di 1.742 euro; mentre nel settore che include pubblica amministrazione, sanità e istruzione si distribuiscono circa 514 mila immobili (il 9% del totale), con una rendita media di 1.722 euro. Le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali sono in possesso di circa 487 mila fabbricati con la rendita media per immobile più elevata (4.108 euro). Infine, le imprese dei settori del commercio e dei trasporti e quelle dell'agricoltura e della pesca detengono rispettivamente circa 103 mila (il 2% del totale) e circa 87 mila immobili (il 2% del totale) con rendite pari rispettivamente a 1.991 e 1.939 euro per immobile.

Per ciascun settore di attività economica il rapporto tra incidenza del numero di immobili e incidenza della rendita catastale assume valori prossimi all'unità nei settori agricoltura (1,05) e commercio e trasporti (1,02); assume valori maggiori di uno (numero elevato di immobili a fronte di rendita catastale relativamente bassa) nei settori sanità, pubblica amministrazione ed istruzione (1,18), servizi (1,17) e industria (1,08). L'unico settore che mostra un rapporto inferiore a 1 (numero relativamente basso di immobili e con rendita catastale elevata), è quello delle costruzioni e delle estrazioni minerarie (0,49). Tale rapporto rimane sostanzialmente invariato rispetto al 2010.

Tabella 3.15 Distribuzione del numero di proprietà e della rendita per settore di attività

Macrosettore	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Immobili sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	12.494	87.538	2%	169.714.470	2%	1.939	1,05
Costruzione ed estr. minerali	68.463	487.521	9%	2.002.888.123	18%	4.108	0,49
Industria	283.135	3.622.708	66%	6.800.378.935	61%	1.877	1,08
Commercio e trasporti	41.662	102.867	2%	204.836.239	2%	1.991	1,02
Sanità, P.A., Istruzione	24.648	514.318	9%	885.575.740	8%	1.722	1,18
Servizi	104.751	518.567	9%	903.385.191	8%	1.742	1,17
Non classificabile	32.101	172.703	3%	223.173.343	2%	1.292	1,57
<b>Totale</b>	<b>567.254</b>	<b>5.506.222</b>	<b>100%</b>	<b>11.189.952.041</b>	<b>100%</b>	<b>2.032</b>	<b>1,00</b>

Importi espressi in euro

### 3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI

Nel seguente paragrafo si analizzano i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione dei locatori persone fisiche, tenendo conto di alcune loro caratteristiche, come l'età, il genere, lo stato civile, la classe di reddito di appartenenza, l'area geografica e l'ampiezza demografica del Comune di residenza. Viene inoltre fornita la distribuzione regionale di alcuni indici per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati da persone fisiche.

Complessivamente nel 2012 i proprietari persone fisiche locatori di immobili in Italia sono più di 4,5 milioni, con un aumento di circa l'11,2% rispetto ai 4,1 milioni del 2010. Il numero di contratti di locazione stipulati nel 2012 (5,4 milioni) è aumentato del 15,9% rispetto al 2010, mentre si osserva un incremento del 6,7% per il canone annuo medio percepito, che passa da 9 mila euro nel 2010 a quasi 9,7 mila euro nel 2012.

Dalla Tabella 3.16 e dalla Figura 3.7, emerge che il 34,2% dei locatori (quasi 1,6 milioni) ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni (il 24,1%) e gli ultrasessantenni (21,6%), mentre i locatori con meno di 30 anni non raggiungono il 3% del totale. La maggior parte dei contratti di locazione vengono registrati dai proprietari con età compresa tra 51 e 70 anni (41,5%), seguono gli ultrasessantenni (30,2%) e i locatori con età compresa tra 31 e 50 anni (25,6%).

Tabella 3.16 Distribuzione del numero di contratti di locazione e del canone annuo dei locatori persone fisiche

Classi di età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
fino a 20	12.498	10.939	12.498	69.391	5,55
da 21 a 30	115.918	133.175	115.913	810.930	7,00
da 31 a 50	1.099.839	1.394.284	1.099.797	9.014.028	8,20
da 51 a 70	1.558.350	2.260.299	1.558.287	14.838.419	9,52
maggiore di 70	982.612	1.644.761	982.550	11.659.631	11,87
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

Sesso	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
Femminile	1.886.610	2.643.261	1.886.525	17.632.492	9,35
Maschile	1.882.607	2.800.197	1.882.520	18.759.907	9,97
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

Stato civile	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
Celibi/Nubili	542.817	749.599	542.785	4.995.216	9,20
Coniugati	2.274.359	3.320.647	2.274.259	22.204.850	9,76
Vedovi	435.090	705.197	435.068	4.586.150	10,54
Separati/Divorziati	199.766	325.883	199.756	2.524.526	12,64
Altro	317.185	342.132	317.177	2.081.657	6,56
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
Nord	1.942.737	2.912.159	1.942.638	19.452.818	10,01
Centro	787.388	1.096.399	787.333	9.096.971	11,55
Sud e Isole	1.039.092	1.434.900	1.039.074	7.842.610	7,55
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

Classi di reddito complessivo (in euro)	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
fino a 10.000	986.918	1.079.197	986.881	5.711.188	5,79
da 10.000 a 26.000	1.409.855	1.864.600	1.409.788	10.872.759	7,71
da 26.000 a 55.000	1.014.300	1.659.499	1.014.252	11.202.698	11,05
da 55.000 a 75.000	155.097	327.696	155.089	2.740.910	17,67
oltre 75.000	203.047	512.466	203.035	5.864.844	28,89
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

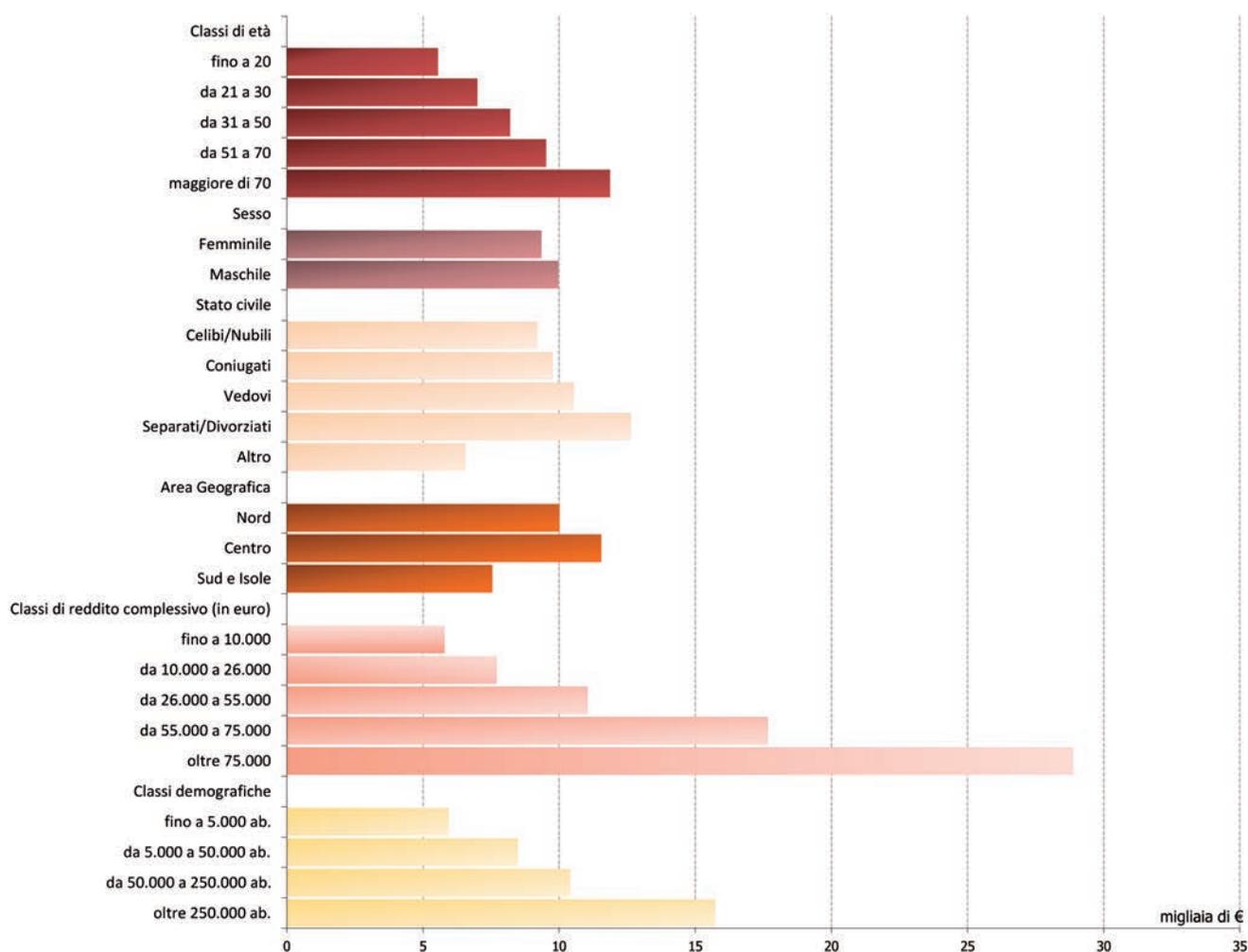
  

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	786.002	906	927	9.771	10,54
fino a 5.000 ab.	643.513	816.338	643.495	3.829.181	5,95
da 5.000 a 50.000 ab.	1.727.308	2.397.549	1.727.194	14.669.712	8,49
da 50.000 a 250.000 ab.	773.220	1.176.270	773.208	8.051.164	10,41
oltre 250.000 ab.	625.176	1.053.301	625.148	9.842.342	15,74
<b>Totale</b>	<b>4.555.219</b>	<b>5.444.364</b>	<b>3.769.972</b>	<b>36.402.170</b>	<b>9,66</b>

*Ammontare e media espressi in migliaia di euro*

n.b. I Non abbinati si riferiscono a soggetti che risultano proprietari negli archivi del catasto e negli atti del registro ma non sono riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi per l'anno d'imposta 2012

Figura 3.7 Canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche



Dalla distribuzione per genere del numero dei locatori si osserva una sostanziale equidistribuzione tra donne e uomini: le prime sono solo 4 mila in più rispetto ai secondi, invertendo il dato del 2010 (in cui gli uomini locatori erano 32 mila in più delle donne), mentre il canone di locazione annuo medio percepito dagli uomini (circa 10 mila euro) è maggiore di quello corrisposto alle donne (circa 9,3 mila euro). La distribuzione in base allo stato civile dei locatori evidenzia che il 50% di questi è coniugato, il 12% è celibe o nubile, il 9,5% è vedovo ed il 4,4% è separato o divorziato.

La distribuzione per area geografica mostra che risiede al Nord il 42,6% dei locatori (circa 1,9 milioni), i quali stipulano il 53,5% del totale dei contratti di locazione (2,9 milioni di atti sui 5,4 totali); il 22,8% dei locatori (più di 1 milione) è residente al Sud e nelle Isole a fronte del 26,3% dei contratti registrati (1,4 milioni), mentre il 17,3% dei locatori (circa 787 mila) risiede al Centro e stipula il 20,1% dei contratti (quasi 1,1 milioni di atti). Tuttavia, la rendita da locazione annua più elevata si rileva al Centro (11,5 mila euro) dove i valori immobiliari risultano più alti, con una crescita del 4,3% rispetto al 2010, segue il Nord con 10 mila euro di canone da locazione annuo (ed una crescita del 9,2% rispetto al 2010) ed infine il Sud e le Isole dove la locazione frutta in media 7,5 mila euro all'anno (+3% rispetto al 2010).

Circa il 31% dei locatori si concentra nella classe di reddito compresa tra i 10 e i 26 mila euro, seguono coloro che dichiarano un reddito compreso tra i 26 e i 55 mila euro, pari a circa il 22,3% del totale. Rappresentano il 21,7% i locatori con meno di 10 mila euro, i quali hanno registrato più di 1 milione di atti, percependo un

canone di locazione medio di 5,8 mila euro. Con il crescere del reddito aumenta il canone medio percepito dalla locazione di immobili: si passa infatti dai 5,8 mila euro dei locatori con reddito inferiore ai 10 mila euro ai circa 29 mila euro per quelli con un reddito superiore ai 75 mila euro. Tali andamenti sono presumibilmente correlati alla circostanza che chi ha redditi più alti detiene immobili di proprietà ad uso investimento da destinare a locazione ovvero immobili di pregio.

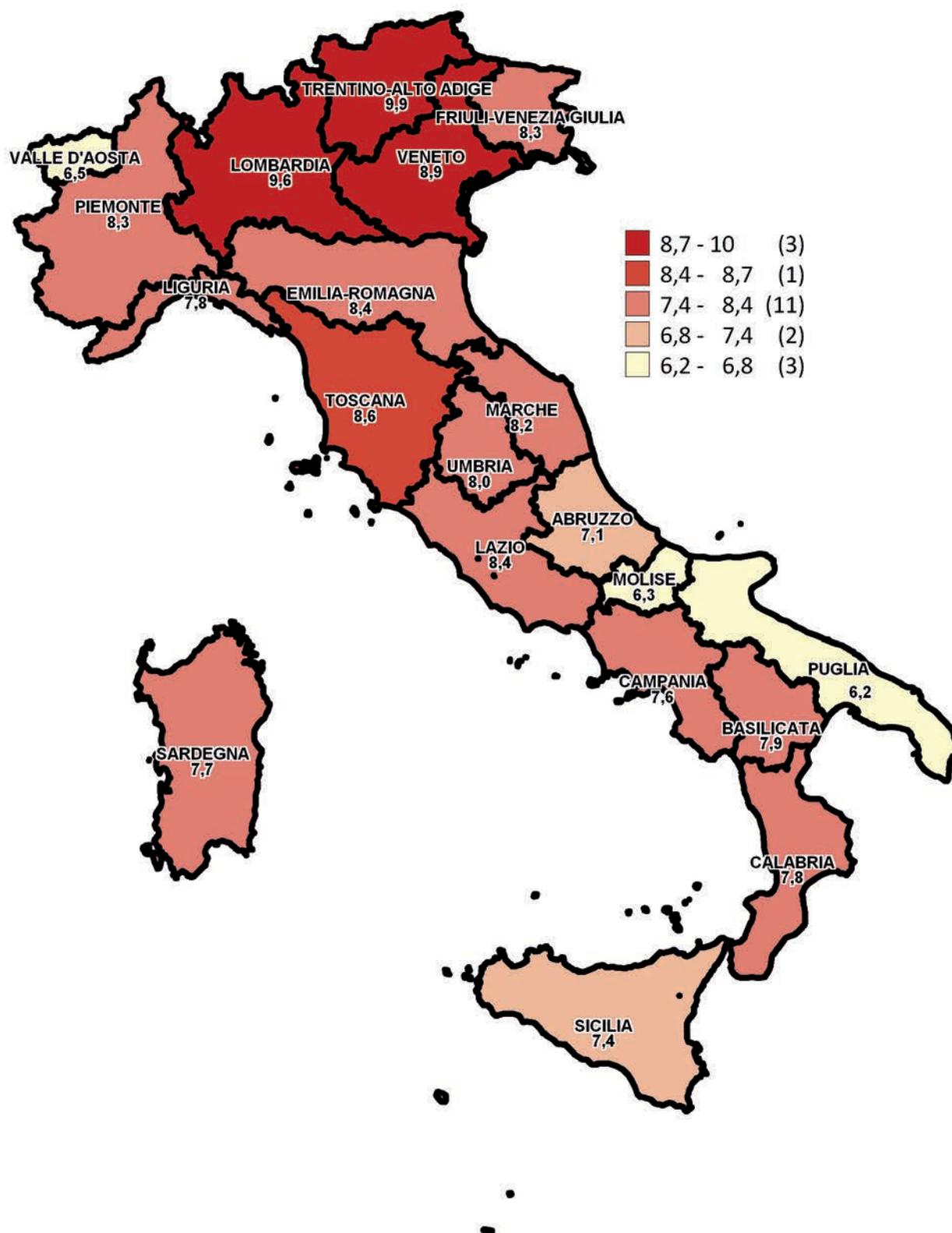
Nei Comuni con oltre 250 mila abitanti, i locatori sono solo il 13,7% (625 mila) e registrano il 19,3% dei contratti (circa 1 milione), con il canone annuo medio più elevato (15,7 mila euro). Seguono i Comuni con un numero di abitanti compreso tra 50 e 250 mila, in cui il canone annuo medio è di 10,4 mila euro, i Comuni con classe demografica tra 5 e 50 mila (8,5 mila euro di canone annuo medio) e i Comuni con una popolazione inferiore ai 5 mila abitanti (quasi 6 mila euro).

Nelle Tabella 3.17 e Figura 3.8 sono riportati alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate ed è presentata una distribuzione regionale in base alla residenza del locatore persona fisica. Il rapporto canone/rendita a livello nazionale, pari a 8,3, indica che il canone di locazione dichiarato, un'approssimazione del valore di mercato delle abitazioni, è superiore a otto volte la rendita catastale dell'immobile. La Tabella presenta inoltre un numero indice dato dal rapporto tra i canoni di locazione relativi ad ogni Regione (rapportati alla somma della stessa variabile per l'insieme delle Regioni) e le rendite catastali della medesima Regione (rapportate alla somma della stessa variabile per l'insieme delle Regioni). Valori superiori a 100 si registrano in Trentino Alto Adige (121), nel Lazio e in Lombardia (114), in Toscana (104), in Veneto (103) e Sardegna (102), segnalando per i residenti in queste Regioni un maggiore divario tra reddito da locazione e rendita catastale degli immobili locati. I valori inferiori si rilevano in Puglia (73), Valle d'Aosta (75) e Molise (78), indicando il fenomeno opposto.

**Tabella 3.17 Rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche**

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	89	117	75	6,5
Lombardia	107	94	114	9,6
Liguria	114	123	92	7,8
Piemonte	88	92	96	8,3
Trentino Alto Adige	112	92	121	9,9
Veneto	101	99	103	8,9
Friuli Venezia Giulia	86	92	94	8,3
Emilia Romagna	98	102	96	8,4
Toscana	114	110	104	8,6
Umbria	72	77	93	8,0
Marche	76	81	94	8,2
Lazio	150	131	114	8,4
Abruzzo	82	90	91	7,1
Molise	68	86	78	6,3
Campania	97	99	98	7,6
Puglia	72	99	73	6,2
Basilicata	56	58	96	7,9
Calabria	73	75	97	7,8
Sicilia	79	89	89	7,4
Sardegna	91	89	102	7,7
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>8,3</b>

Figura 3.8 Distribuzione geografica del rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche



# 3 APPENDICE STATISTICA

Figura A 3.1 Distribuzione percentuale del numero di immobili per stato civile dei proprietari con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

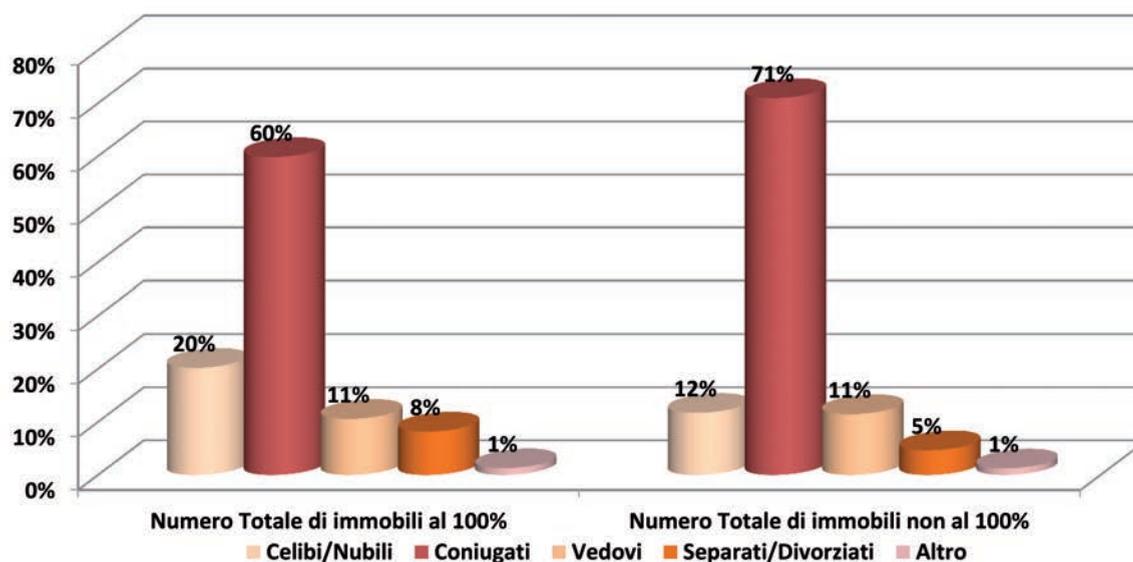


Figura A 3.2 Distribuzione percentuale del numero di immobili per fascia d'età dei proprietari con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

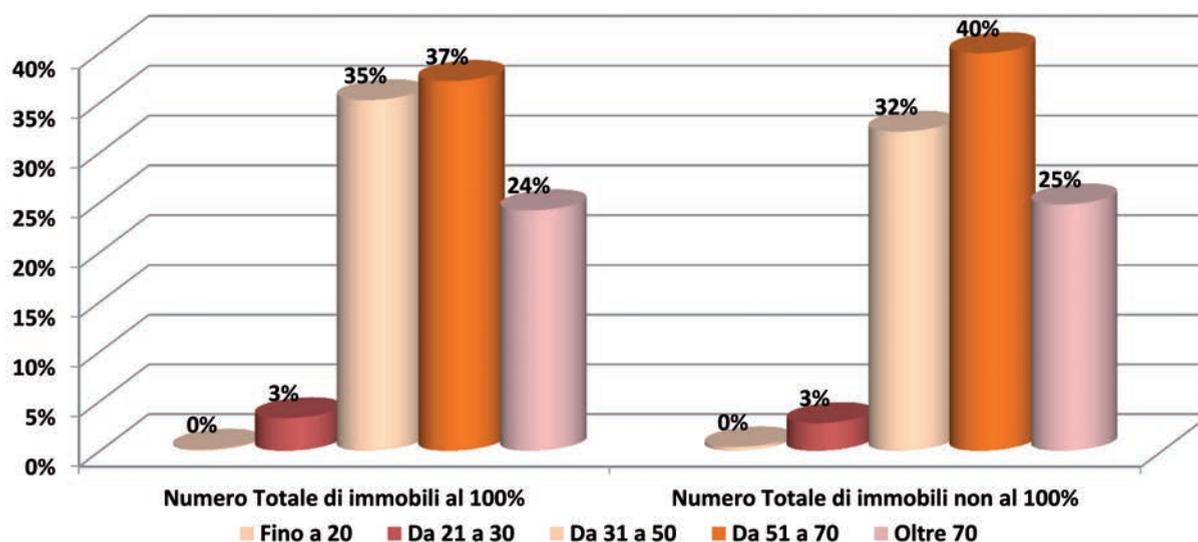
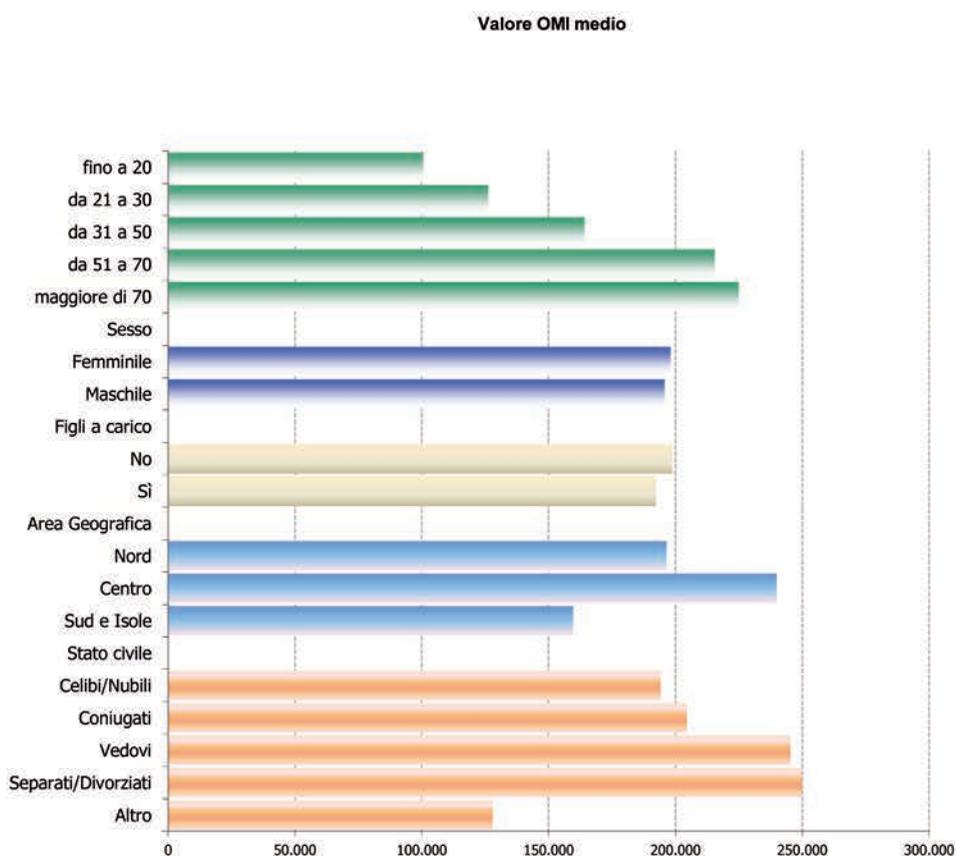
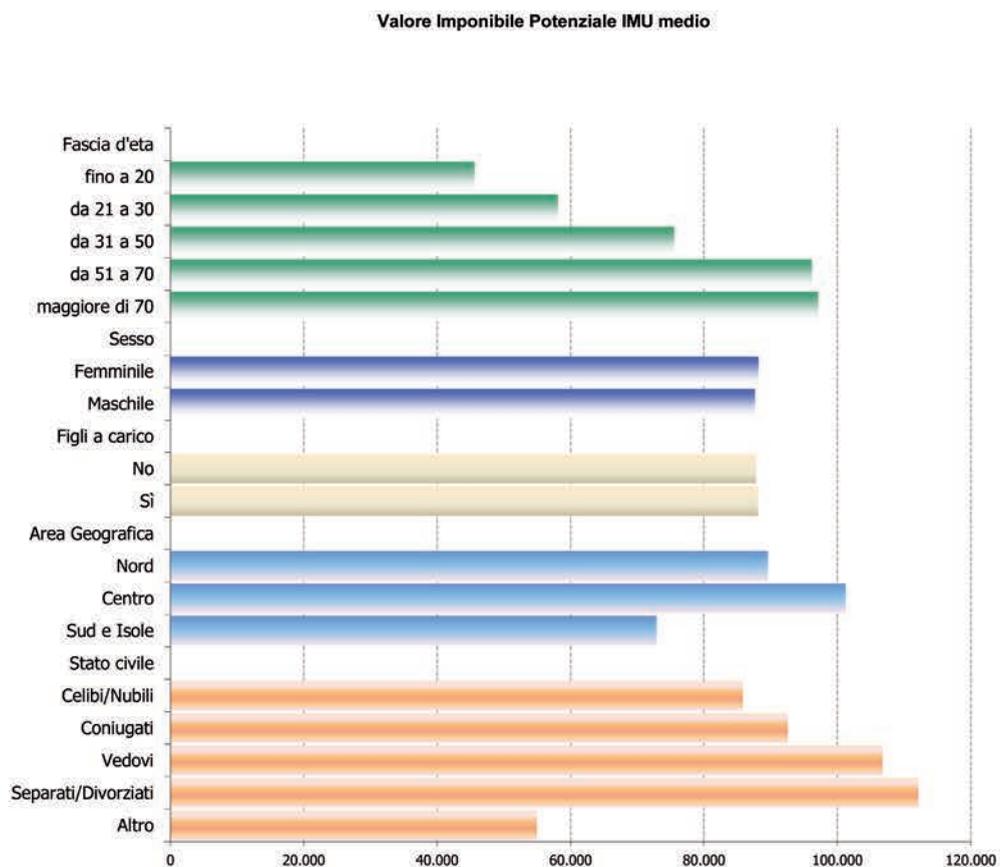


Figura A 3.3 Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale IMU medio (tutti i fabbricati), del valore OMI medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi d'età, sesso, figli a carico, area geografica e stato civile



Reddito Imponibile Medio

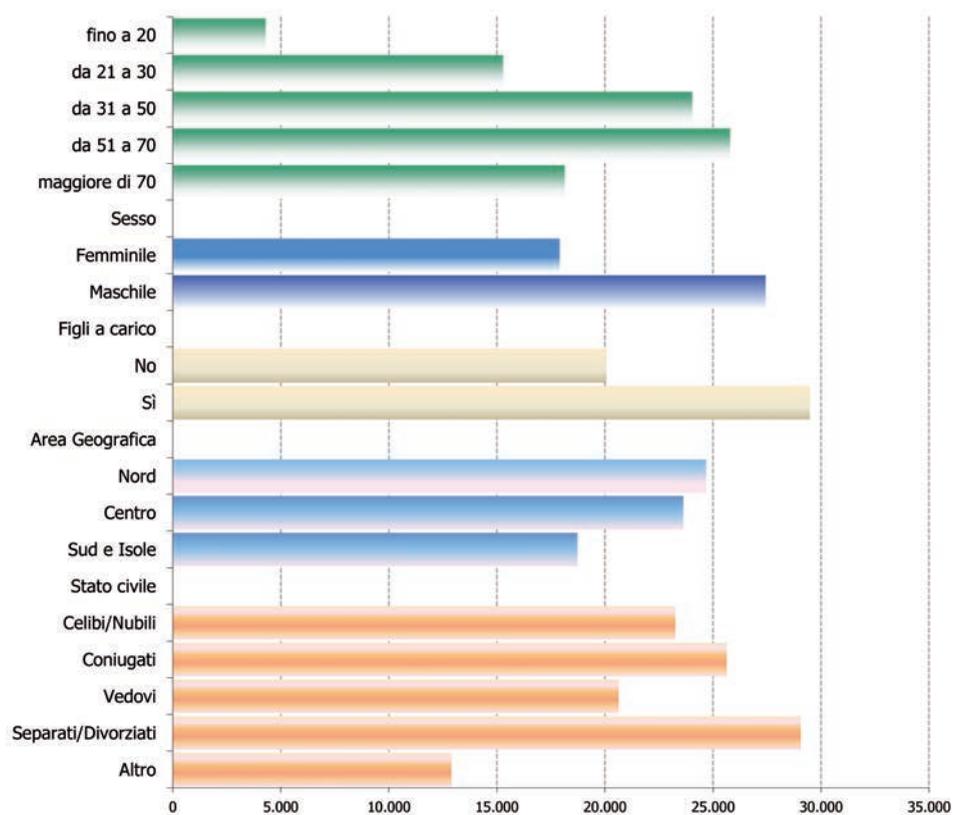


Figura A 3.4 Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

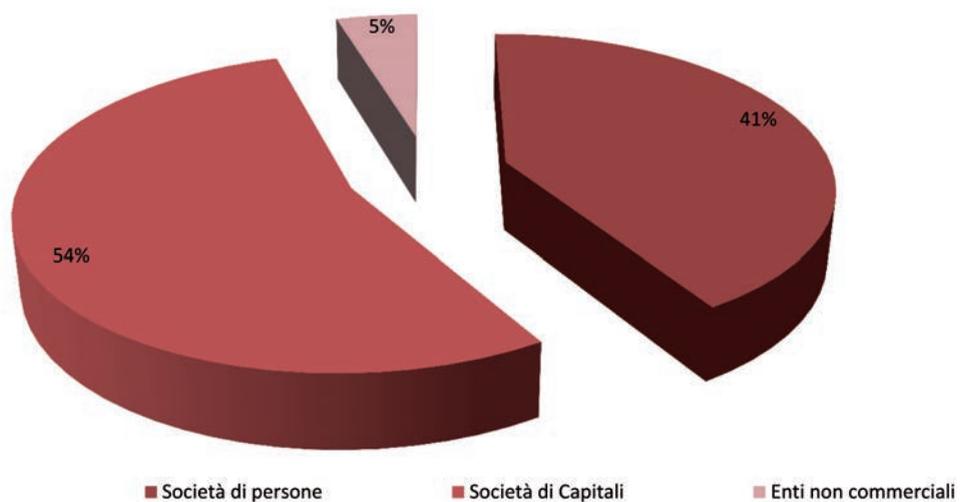


Tabella A 3.1 Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione di impresa	Abitazioni		Rendita Abitazioni			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	252.222	15%	126.137.015	15%	500	1,03
Micro impresa (fino a 10 dip)	275.674	17%	123.253.456	14%	447	1,15
Piccola impresa	207.939	12%	109.130.164	13%	525	0,98
Media impresa	734.392	44%	381.372.008	44%	519	0,99
Grande impresa	16.310	1%	14.187.677	2%	870	0,59
Dimensione errata	81.482	5%	40.051.657	5%	492	1,05
Assente/non disponibile	100.365	6%	62.962.573	7%	627	0,82
<b>Totale</b>	<b>1.668.385</b>	<b>100%</b>	<b>857.094.550</b>	<b>100%</b>	<b>514</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	34.324	14%	121.981.706	16%	3.554	0,89
Micro impresa (fino a 10 dip)	19.548	8%	92.818.186	12%	4.748	0,67
Piccola impresa	42.360	17%	175.462.400	22%	4.142	0,77
Media impresa	121.564	49%	305.287.091	39%	2.511	1,26
Grande impresa	682	0%	3.214.332	0%	4.713	0,67
Dimensione errata	17.451	7%	43.453.301	6%	2.490	1,28
Assente/non disponibile	11.016	4%	42.076.321	5%	3.820	0,83
<b>Totale</b>	<b>246.946</b>	<b>100%</b>	<b>784.293.338</b>	<b>100%</b>	<b>3.176</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	35.877	12%	124.076.084	14%	3.458	0,86
Micro impresa (fino a 10 dip)	21.204	7%	67.980.536	8%	3.206	0,92
Piccola impresa	43.268	14%	143.294.182	16%	3.312	0,89
Media impresa	165.817	54%	459.380.630	51%	2.770	1,07
Grande impresa	1.085	0%	2.444.461	0%	2.253	1,31
Dimensione errata	24.179	8%	70.217.227	8%	2.904	1,02
Assente/non disponibile	13.524	4%	34.630.929	4%	2.561	1,16
<b>Totale</b>	<b>304.953</b>	<b>100%</b>	<b>902.024.049</b>	<b>100%</b>	<b>2.958</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Pertinenze		Rendita Pertinenze			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	351.028	18%	42.119.852	18%	120	1,02
Micro impresa (fino a 10 dip)	214.091	11%	22.064.252	9%	103	1,19
Piccola impresa	177.617	9%	27.420.030	12%	154	0,80
Media impresa	983.696	51%	117.545.247	49%	119	1,03
Grande impresa	17.021	1%	1.658.570	1%	97	1,26
Dimensione errata	116.042	6%	16.918.254	7%	146	0,84
Assente/non disponibile	81.574	4%	10.580.131	4%	130	0,95
<b>Totale</b>	<b>1.941.068</b>	<b>100%</b>	<b>238.306.336</b>	<b>100%</b>	<b>123</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Immobili a destinazione		Rendita Immobili a destinazione pubblica			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	10.198	17%	131.148.619	24%	12.860	0,71
Micro impresa (fino a 10 dip)	6.750	11%	100.809.648	18%	14.935	0,61
Piccola impresa	6.820	11%	87.422.258	16%	12.819	0,71
Media impresa	23.475	39%	171.170.905	31%	7.292	1,25
Grande impresa	1.065	2%	6.971.786	1%	6.546	1,39
Dimensione errata	3.059	5%	13.842.845	3%	4.525	2,01
Assente/non disponibile	8.850	15%	35.600.499	7%	4.023	2,26
<b>Totale</b>	<b>60.218</b>	<b>100%</b>	<b>546.966.559</b>	<b>100%</b>	<b>9.083</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Altro uso		Rendita Immobili Altro uso			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	92.789	19%	32.122.399	9%	346	2,14
Micro impresa (fino a 10 dip)	32.156	6%	36.425.602	10%	1.133	0,66
Piccola impresa	56.935	11%	248.128.863	67%	4.358	0,17
Media impresa	256.326	51%	36.495.296	10%	142	5,21
Grande impresa	1.244	0%	480.568	0%	386	1,92
Dimensione errata	33.116	7%	6.811.540	2%	206	3,61
Assente/non disponibile	26.780	5%	10.096.082	3%	377	1,97
<b>Totale</b>	<b>499.346</b>	<b>100%</b>	<b>370.560.351</b>	<b>100%</b>	<b>742</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Altre pertinenze		Rendita Altre pertinenze			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	14.668	13%	16.155.899	15%	1.101	0,85
Micro impresa (fino a 10 dip)	4.499	4%	4.512.606	4%	1.003	0,93
Piccola impresa	14.599	13%	13.208.280	12%	905	1,03
Media impresa	61.852	54%	55.734.210	52%	901	1,03
Grande impresa	222	0%	167.877	0%	756	1,23
Dimensione errata	12.515	11%	12.297.818	12%	983	0,95
Assente/non disponibile	5.773	5%	4.217.053	4%	730	1,27
<b>Totale</b>	<b>114.128</b>	<b>100%</b>	<b>106.293.743</b>	<b>100%</b>	<b>931</b>	<b>1,00</b>

Dimensione di impresa	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	
Micro impresa (fino a 5 dip)	107.048	16%	1.339.843.923	18%	12.516	0,88
Micro impresa (fino a 10 dip)	60.085	9%	1.087.201.609	15%	18.094	0,61
Piccola impresa	219.891	33%	2.510.482.873	34%	11.417	0,96
Media impresa	221.408	33%	1.904.800.761	26%	8.603	1,28
Grande impresa	630	0%	5.930.275	0%	9.413	1,17
Dimensione errata	48.157	7%	375.343.121	5%	7.794	1,41
Assente/non disponibile	13.959	2%	160.810.551	2%	11.520	0,96
<b>Totale</b>	<b>671.179</b>	<b>100%</b>	<b>7.384.413.114</b>	<b>100%</b>	<b>11.002</b>	<b>1,00</b>

Importi espressi in euro

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

Natura Giuridica	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	239.073	2,96	124.455.257	1.541
Società di Capitali	1.178.862	8,04	596.964.593	4.070
Enti non Commerciali	250.450	12,95	135.674.701	7.027
<b>Totale</b>	<b>1.668.385</b>	<b>6,76</b>	<b>857.094.550</b>	<b>3.474</b>

Natura Giuridica	Uffici e Studi privati		Rendita Uffici e Studi privati	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	49.256	1,53	96.888.144	3.018
Società di Capitali	182.955	3,03	627.653.146	10.405
Enti non Commerciali	14.734	3,15	59.752.048	12.781
<b>Totale</b>	<b>246.946</b>	<b>2,54</b>	<b>784.293.338</b>	<b>8.077</b>

Natura Giuridica	Negozzi e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	92.486	1,49	231.921.677	3.743
Società di Capitali	190.789	3,06	621.805.338	9.981
Enti non Commerciali	21.679	3,53	48.297.034	7.867
<b>Totale</b>	<b>304.953</b>	<b>2,34</b>	<b>902.024.049</b>	<b>6.917</b>

Natura Giuridica	Pertinenze		Rendita Pertinenze	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	317.373	3,13	47.179.330	465
Società di Capitali	1.466.838	9,12	169.744.906	1.056
Enti non Commerciali	156.858	10,08	21.382.100	1.376
<b>Totale</b>	<b>1.941.068</b>	<b>6,99</b>	<b>238.306.336</b>	<b>858</b>

Natura Giuridica	Immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro		Rendita Immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	3.369	2,76	15.880.780	13.028
Società di Capitali	9.703	1,85	86.244.632	16.459
Enti non Commerciali	47.146	3,89	444.841.147	36.739
<b>Totale</b>	<b>60.218</b>	<b>3,24</b>	<b>546.966.559</b>	<b>29.459</b>

Natura Giuridica	Altro uso		Rendita Immobili Altro uso	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	76.097	2,08	5.143.389	4.601
Società di Capitali	345.577	4,03	318.128.792	96.199
Enti non Commerciali	77.672	6,06	47.288.171	12.305
<b>Totale</b>	<b>499.346</b>	<b>3,70</b>	<b>370.560.351</b>	<b>44.819</b>

Natura Giuridica	Altre pertinenze		Rendita Altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Numero immobili	Media
Società di Persone	42.983	1,27	38.099.599	1.125
Società di Capitali	60.984	2,19	58.371.891	2.100
Enti non Commerciali	10.162	1,85	9.822.253	1.789
<b>Totale</b>	<b>114.128</b>	<b>1,70</b>	<b>106.293.743</b>	<b>1.583</b>

Natura Giuridica	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo	
	Numero	Media	Numero	Media
Società di Persone	132.232	1,50	905.110.557	10.287
Società di Capitali	515.791	3,88	6.245.223.916	47.044
Enti non Commerciali	23.155	3,47	234.078.641	35.258
<b>Totale</b>	<b>671.179</b>	<b>2,95</b>	<b>7.384.413.114</b>	<b>32.476</b>

Importi espressi in euro

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

Macrosettore	Abitazioni		Rendita Abitazioni		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	28.180	2%	14.714.521	2%	522	0,98
Costruzioni ed estr. minerali	75.612	5%	32.386.971	4%	428	1,20
Industria	1.126.899	68%	569.774.599	66%	506	1,02
Commercio e Trasporti	12.630	1%	5.870.676	1%	465	1,11
Sanità, P.A., Istruzione	214.089	13%	114.582.750	13%	535	0,96
Servizi	145.399	9%	78.399.603	9%	539	0,95
Non classificabile	65.576	4%	41.365.429	5%	631	0,81
<b>Totale</b>	<b>1.668.385</b>	<b>100%</b>	<b>857.094.550</b>	<b>100%</b>	<b>514</b>	<b>1,00</b>

Macrosettore	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	1.561	1%	4.435.688	1%	2.842	1,12
Costruzioni ed estr. minerali	10.736	4%	21.496.265	3%	2.002	1,59
Industria	176.000	71%	606.144.109	77%	3.444	0,92
Commercio e Trasporti	4.779	2%	7.344.646	1%	1.537	2,07
Sanità, P.A., Istruzione	12.677	5%	48.596.764	6%	3.833	0,83
Servizi	35.536	14%	78.583.440	10%	2.211	1,44
Non classificabile	5.656	2%	17.692.426	2%	3.128	1,02
<b>Totale</b>	<b>246.946</b>	<b>100%</b>	<b>784.293.338</b>	<b>100%</b>	<b>3.176</b>	<b>1,00</b>

Macrosettore	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	1.566	1%	3.584.861	0%	2.289	1,29
Costruzioni ed estr. minerali	14.183	5%	29.784.576	3%	2.100	1,41
Industria	185.399	61%	605.367.588	67%	3.265	0,91
Commercio e Trasporti	22.163	7%	55.600.044	6%	2.509	1,18
Sanità, P.A., Istruzione	20.313	7%	42.566.395	5%	2.096	1,41
Servizi	53.359	17%	144.849.426	16%	2.715	1,09
Non classificabile	7.970	3%	20.271.160	2%	2.543	1,16
<b>Totale</b>	<b>304.953</b>	<b>100%</b>	<b>902.024.049</b>	<b>100%</b>	<b>2.958</b>	<b>1,00</b>

Macrosettore	Pertinenze		Rendita Pertinenze		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	22.432	1%	4.422.233	2%	197	0,62
Costruzioni ed estr. minerali	115.918	6%	15.342.153	6%	132	0,93
Industria	1.416.598	73%	161.751.772	68%	114	1,08
Commercio e Trasporti	29.234	2%	7.427.556	3%	254	0,48
Sanità, P.A., Istruzione	131.445	7%	17.822.881	7%	136	0,91
Servizi	169.112	9%	24.183.118	10%	143	0,86
Non classificabile	56.329	3%	7.356.624	3%	131	0,94
<b>Totale</b>	<b>1.941.068</b>	<b>100%</b>	<b>238.306.336</b>	<b>100%</b>	<b>123</b>	<b>1,00</b>

Macrosettore	Immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro		Rendita Immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	1.104	2%	3.237.932	1%	2.933	3,10
Costruzioni ed estr. minerali	498	1%	1.319.000	0%	2.649	3,43
Industria	9.632	16%	89.030.346	16%	9.243	0,98
Commercio e Trasporti	398	1%	3.039.487	1%	7.637	1,19
Sanità, P.A., Istruzione	40.385	67%	410.626.735	75%	10.168	0,89
Servizi	3.255	5%	18.799.741	3%	5.776	1,57
Non classificabile	4.946	8%	20.913.319	4%	4.228	2,15
<b>Totale</b>	<b>60.218</b>	<b>100%</b>	<b>546.966.559</b>	<b>100%</b>	<b>9.083</b>	<b>1,00</b>
Macrosettore	Altro uso		Rendita Immobili Altro uso		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	10.884	2%	899.382	0%	83	8,98
Costruzioni ed estr. minerali	59.101	12%	39.668.156	11%	671	1,11
Industria	309.493	62%	278.767.045	75%	901	0,82
Commercio e Trasporti	7.483	1%	3.598.795	1%	481	1,54
Sanità, P.A., Istruzione	65.709	13%	36.584.393	10%	557	1,33
Servizi	30.841	6%	7.552.977	2%	245	3,03
Non classificabile	15.834	3%	3.489.603	1%	220	3,37
<b>Totale</b>	<b>499.346</b>	<b>100%</b>	<b>370.560.351</b>	<b>100%</b>	<b>742</b>	<b>1,00</b>
Macrosettore	Altre pertinenze		Rendita Altre pertinenze		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	907	1%	551.784	1%	608	1,53
Costruzioni ed estr. minerali	12.589	11%	11.414.102	11%	907	1,03
Industria	64.256	56%	60.881.391	57%	947	0,98
Commercio e Trasporti	7.432	7%	6.472.191	6%	871	1,07
Sanità, P.A., Istruzione	8.658	8%	8.370.665	8%	967	0,96
Servizi	17.539	15%	16.602.993	16%	947	0,98
Non classificabile	2.746	2%	2.000.616	2%	729	1,28
<b>Totale</b>	<b>114.128</b>	<b>100%</b>	<b>106.293.743</b>	<b>100%</b>	<b>931</b>	<b>1,00</b>
Macrosettore	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	20.904	3%	137.868.069	2%	6.595	1,67
Costruzioni ed estr. minerali	198.884	30%	1.851.476.899	25%	9.309	1,18
Industria	334.430	50%	4.428.662.085	60%	13.242	0,83
Commercio e Trasporti	18.749	3%	115.482.845	2%	6.159	1,79
Sanità, P.A., Istruzione	21.041	3%	206.425.157	3%	9.811	1,12
Servizi	63.525	9%	534.413.893	7%	8.413	1,31
Non classificabile	13.646	2%	110.084.166	1%	8.067	1,36
<b>Totale</b>	<b>671.179</b>	<b>100%</b>	<b>7.384.413.114</b>	<b>100%</b>	<b>11.002</b>	<b>1,00</b>
Macrosettore	Totale		Rendita Totale		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	87.538	2%	169.714.470	2%	1.939	1,05
Costruzioni ed estr. minerali	487.521	9%	2.002.888.123	18%	4.108	0,49
Industria	3.622.708	66%	6.800.378.935	61%	1.877	1,08
Commercio e Trasporti	102.867	2%	204.836.239	2%	1.991	1,02
Sanità, P.A., Istruzione	514.318	9%	885.575.740	8%	1.722	1,18
Servizi	518.567	9%	903.385.191	8%	1.742	1,17
Non classificabile	172.703	3%	223.173.343	2%	1.292	1,57
<b>Totale</b>	<b>5.506.222</b>	<b>100%</b>	<b>11.189.952.041</b>	<b>100%</b>	<b>2.032</b>	<b>1,00</b>

Importi espressi in euro

