

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2020

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Catasto edilizio urbano
Omi – Agenzia delle Entrate

Indagine Tecnoborsa 2020
Transazioni e mutui

Indagine Tecnoborsa 2020
Intermediazione e valutazione

Indagine Tecnoborsa 2020
La casa smart

33

QUEI

**La città è la forma
di convivenza civile
di aggregazione degli uomini
più bella, performante,
intelligente e flessibile
che la storia dell'umanità
ha mai costruito.
Siamo andati sulla Luna
ma non abbiamo mai trovato
un'alternativa alla città**

Mario Botta





Luglio/Dicembre 2020
n. 33 - Anno XVII

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

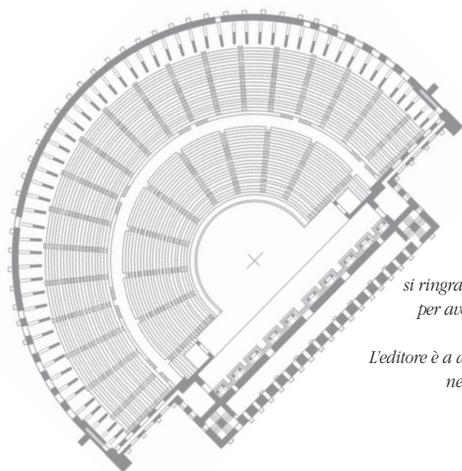
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE

Digitalialab - Roma

STAMPA

Digitalialab - Roma

*Per l'intero corredo illustrativo del presente numero
si ringrazia la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma
per aver consentito alla pubblicazione parziale delle immagini tratte dal volume
"Abu Simbel - Il salvataggio dei templi, l'uomo e la tecnologia".*

*L'editore è a disposizione degli eventuali proprietari dei diritti sulle immagini riprodotte
nel caso non si fosse riusciti a reperirli per chiedere la debita autorizzazione*

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 14 soci, di cui 10 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Bari, Brindisi, Cosenza, Molise,
Perugia, Ravenna, Rieti, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVI B - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE.....	8
I - STATISTICHE CATASTALI 2019 – CATASTO EDILIZIO URBANO	
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – OMI AGENZIA DELLE ENTRATE ..10	
1. Introduzione	11
2. <i>Stock</i> immobiliare complessivo.....	13
2.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	15
2.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	17
3. <i>Stock</i> immobiliare a destinazione residenziale.....	19
3.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	19
3.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	20
3.3. Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari.....	21
4. <i>Stock</i> complessivo per categorie a destinazione ordinaria.....	23
4.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	23
4.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	25
4.3. Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari.....	26
5. <i>Stock</i> complessivo per categorie a destinazione speciale	27
5.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	27
5.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	28
6. <i>Stock</i> complessivo per categorie a destinazione particolare.....	31
6.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	31
6.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	32
7. <i>Stock</i> complessivo per i beni che non producono reddito.....	33
7.1. Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari	33
8. Appendice.....	34
8.1. Definizioni.....	34
8.2. Note Metodologiche.....	37
8.3. Tabella delle aggregazioni di categorie catastali.....	39
8.4. Il quadro generale delle categorie catastali	39

II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2020:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
TRANSAZIONI E MUTUI.....	42
1. Introduzione	43
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	43
2.1. Le compravendite effettuate	43
3. Il ricorso ai mutui.....	48
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	49
4.1. Le compravendite previste.....	49
5. Conclusioni	51
NOTA METODOLOGICA.....	53
III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2020:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE	54
1. Introduzione	55
2. L'intermediazione	56
3. La valutazione.....	59
4. Conclusioni	62
NOTA METODOLOGICA.....	63
IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2020:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
LA CASA <i>SMART</i>	64
1. Introduzione	65
2. I principali risultati	65
3. Conclusioni	80
NOTA METODOLOGICA.....	80
I NUMERI PUBBLICATI.....	82

Presentazione

a cura di Valter Giammaria
 Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
 Presidente **Tecnoborsa**

Il presente Quaderno di Economia Immobiliare di Tecnoborsa si apre con un originale contributo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia delle Entrate che viene qui pubblicato in versione pressoché integrale: si tratta delle *Statistiche Catastali 2019 – Catasto edilizio urbano*, pubblicato il 21 Luglio 2020 a cura della Divisione Servizi Estimativi e OMI e della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. È un testo estremamente interessante e di fonte ufficiale che fornisce i dati sullo *stock* immobiliare complessivo a destinazione residenziale, a destinazione ordinaria, a destinazione speciale, a destinazione particolare e, infine, per i beni che non producono reddito. Il testo è inoltre corredato da un'Appendice con Definizioni, Note Metodologiche e



Il Tempio Minore all'inizio dei lavori di salvataggio, prima dello smantellamento

Categorie Catastali che ne fanno una *summa* in materia. Un grazie agli Autori e ai Responsabili che ne hanno reso possibile la presentazione su questo *QEI Tecnoborsa*.

Gli ulteriori capitoli del *QEI 33* sono interamente dedicati alle varie sezioni dell'Indagine *Tecnoborsa 2020* sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, condotta dal Centro Studi sull'Economia Immobiliare della Società su un campione di ben 2.400 casi: Transazioni e mutui nel biennio 2018-2019 con previsioni per il biennio in corso 2020-2021; Intermediazione e Valutazione, due aspetti che l'Indagine sonda da sempre e che riguardano molto da vicino gli Agenti immobiliari e i Valutatori certificati, cioè gli operatori del settore; infine, La casa *smart* ovvero l'argomento di attualità prescelto quest'anno per verificare l'adozione o meno di dispositivi tecnologici in casa con un'ampia tabella riassuntiva che mostra quelli già presenti nelle abitazioni degli Italiani e quelli che si intendono adottare in futuro.

Si ricorda che la Collana dei *QEI* è nata nel 2003 e che tutti i numeri sono interamente disponibili on-line in versione integrale, sfogliabile e stampabile – e come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it.

***Statistiche Catastali
2019 – Catasto
edilizio urbano
pubblicato
il 21 Luglio 2020
è un testo
estremamente
interessante
e di fonte ufficiale
che fornisce i dati
sullo stock
immobiliare
complessivo***



I - STATISTICHE CATASTALI 2019 CATASTO EDILIZIO URBANO OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Omi vanta una storia ventennale e, grazie alla propria attività di studio e di analisi, possiede oggi un patrimonio di informazioni relevantissime a disposizione dei soggetti interessati al mercato immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  **PUBBLICAZIONI OMI**

STATISTICHE CATASTALI 2019

Catasto edilizio urbano

a cura della Divisione Servizi
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
direttore: **Gianni Guerrieri**

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare
direttore: **Marco Sella**

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  **agenzia delle entrate** 

dc.seomi@agenziaentrate.it
dc.sccpi@agenziaentrate.it

La redazione delle Statistiche Catastali è coordinata da **Maurizio Festa**, responsabile Ufficio Statistiche e Studi mercato immobiliare

A questa edizione hanno collaborato
Irene Cesarano, **Filippo Lucchese**, **Alessandro Tinelli**

data di pubblicazione: **21 luglio 2020**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

1. Introduzione

Le Statistiche catastali' giunte alla quattordicesima edizione, rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre 2019. Anche in questa edizione le Statistiche sono riferite a tutto il territorio nazionale, comprendendo dunque anche lo *stock* immobiliare delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono in proprio gli archivi censuari del Catasto¹.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di quasi 76 milioni di beni fra unità immobiliari urbane e altre tipologie immobiliari che non producono reddito. Per le unità immobiliari urbane si forniscono: la numerosità dello *stock*, la sua consistenza fisica (vani, superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (la rendita catastale), distinta secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile. Questi dati, dettagliati per categoria catastale, ovvero per tipologia e/o destinazione d'uso dell'immobile, ed elaborati su base comunale, costituiscono le **statistiche censuarie** che rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati.

Anche in questa edizione si è proceduto a ulteriori elaborazioni che assumono più propriamente carattere di stima statistica. Queste rappresentano le **elaborazioni statistiche** delle statistiche censuarie. In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari dispo-

nibili, ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la consistenza media per unità immobiliare). Un maggior approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche utilizzate in questo Rapporto è riportato in Appendice (cfr. paragrafo 8.2. Note metodologiche).

I miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto nell'ultimo decennio (per esempio la fotoidentificazione²) e quelli ancora in corso come interventi di bonifica e revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione inventariale rappresentata a quella reale.

L'insieme di tali considerazioni permette di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo *stock* del 2019 con quello del 2018 per coglierne le variazioni della variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni;
- frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
- rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori.

⁽¹⁾ Le province di Trento e Bolzano forniscono con cadenza annuale all'Agenzia, in forza di un rapporto di collaborazione, i dati censuari dello *stock* immobiliare gestiti nei rispettivi archivi catastali.

⁽²⁾ Le attività di fotoidentificazione hanno fatto emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite in catasto.

Le variazioni intervenute nella numerosità dello *stock* e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici. In particolare, soprattutto per gli anni passati, si possono citare le normative fiscali-catastali quali, a titolo di esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell'applicazione dell'articolo 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell'ambito delle unità immobiliari censite nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l'iscrizione di immobili non dichiarati in catasto e di quelli ex-rurali (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato e successive modificazioni). Esiste poi una corrente attività di rettifica di errori introdotti accidentalmente nelle basi dati, accertamenti che modificano classamenti e rendite già in atti presentati dal contribuente.

Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali sottostanti.

Il *report* sulle Statistiche catastali si inserisce nel quadro delle pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC SEOMI), dell'Agenzia delle Entrate e disponibili sul sito Internet www.agenziaentrate.it, volte a fornire quelle informazioni statistico-economiche utili alla conoscenza

dei territori, allo studio e all'analisi del patrimonio immobiliare italiano e, più in generale, alla trasparenza del mercato immobiliare.

Il presente Rapporto è stato realizzato dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare con la collaborazione e condivisione della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare. Si ringraziano le province autonome di Bolzano e Trento per la fornitura dei dati catastali.

I dati elaborati e presentati in questo volume sono disponibili nel dettaglio provinciale³ e dei comuni capoluogo (senza la distinzione per tipologia di intestatari), sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate seguendo il percorso:

Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Statistiche catastali

Su richiesta, con finalità di studio e ricerca, sono disponibili i dati nel dettaglio comunale per tutti i comuni italiani con le modalità indicate sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina:

Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Stock catastale.

³ Le tabelle dei dati allegate al volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici provinciali Territorio dell'Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all'anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani), sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

2. Stock immobiliare complessivo

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2019 consiste in quasi 76 milioni di immobili o loro porzioni (tab. 1), di cui circa 65,6 milioni sono censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, poco più di 3,5 milioni sono censite nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e poco più di 6,7 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune

e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 84 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a oltre 65 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 55%) e nel gruppo C (oltre il 42%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto (fig. 1a).

La restante parte dello stock, il 3% circa, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,5%

TABELLA 1
STOCK IMMOBILIARE al 31.12.2019

Gruppo	Totale Stock catastale	Totale* Rendita catastale (€)
A	35.834.817	18.681.317.392
B	208.473	1.391.468.705
C	27.737.073	6.141.565.424
D	1.639.953	10.681.723.483
E	176.416	792.063.527
Totale	65.596.732	37.688.138.530
F**	3.536.316	
Beni comuni non censibili	6.722.231	
Altro***	83.566	
TOTALE STOCK 2019	75.938.845	37.688.138.530

* Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (3.944 unità del gruppo D e 74.147 unità del gruppo E). Per alcune unità la rendita è in corso di attribuzione, altre sono unità alle quali la rendita non viene attribuita (es.: quasi 62.706 unità nella categoria E/7, che identifica gli immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti – chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)

** Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito), non sono conteggiate 19.724 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare, sono state escluse dal totale del gruppo F 1.512 (di cui 2 in provincia di BS e 1 in provincia di VI), unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 13.392 (di cui 132 in provincia di BS e 25 in provincia di VI), unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.694 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 126 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento). Tali unità sono incluse in Altro.

*** Unità immobiliari in lavorazione e che quindi non trovano, al momento della rilevazione, collocazione precisa nelle altre tipologie catastali (Unità immobiliari urbane fuori tariffa, Unità partita R, Uso non accertato, Unità immobiliari urbane da accertare).

circa), particolare (gruppo E, 0,2% circa) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3% circa). In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a circa i 2/3 del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28% circa, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità. Nei paragrafi che seguono sono presentati i dati dello *stock* catastale in termini di numerosità e di rendita, distinti secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile. Gli intestatari possono essere persone fisiche, d'ora in avanti PF, o persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.), d'ora in avanti PNF. Si precisa che, ai fini delle statistiche presentate in questo volume, tra gli immobili intestati alle persone fisiche sono incluse anche le unità con intestatari misti, di cui godono contemporaneamente diritti reali

sia persone fisiche sia persone non fisiche. Si tratta di poco più del 2% dello *stock* totale e tale scelta è indotta dalla constatazione che, nella gran parte dei casi, i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili.

Per completare il quadro delle tipologie di intestatari, è necessario, infine, considerare gli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari ed esse rappresentano i Beni comuni censibili, d'ora in avanti BCC. In tale gruppo è stato incluso, ai fini delle statistiche elaborate, un numero esiguo di immobili (circa 14 mila unità), che risultano privi di intestatari catastali, ipotizzando che si tratti in realtà di Beni comuni censibili.

FIGURA 1a
 NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI
 DISTRIBUZIONE *STOCK* IMMOBILIARE
 al 31.12.2019

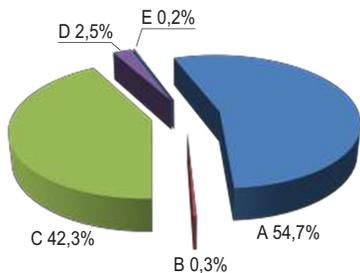
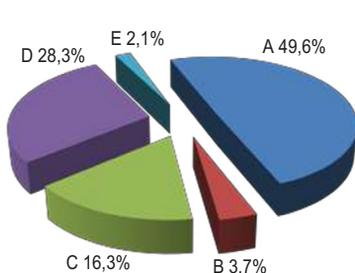


FIGURA 1b
 RENDITA CATASTALE
 DISTRIBUZIONE *STOCK* IMMOBILIARE
 al 31.12.2019



2.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Lo *stock* immobiliare italiano⁴ nel 2019 è aumentato dello 0,5%, circa 310 mila unità più del 2018.

La composizione dello *stock* nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2018, del numero di unità immobiliari sono riportate nella Tabella 2. Nel 2019 lo *stock* immobiliare è per circa l'88,4% di proprietà di persone fisiche, l'11,4% circa è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC (fig. 2).

⁽⁴⁾ Da qui in avanti si considererà lo *stock* immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+1,4% in numero rispetto al 2018) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-5,8% in numero rispetto al 2018).

Nei grafici della Figura 3 sono rappresentate le composizioni dello *stock* di ogni singolo gruppo di immobili rispetto agli intestatari catastali. Risulta evidente la quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%,

FIGURA 2
DISTRIBUZIONE STOCK COMPLESSIVO
PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

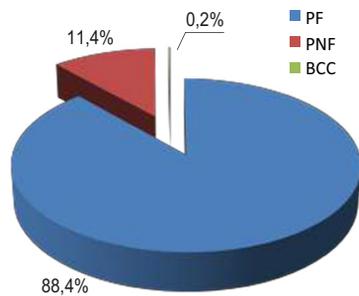


TABELLA 2

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

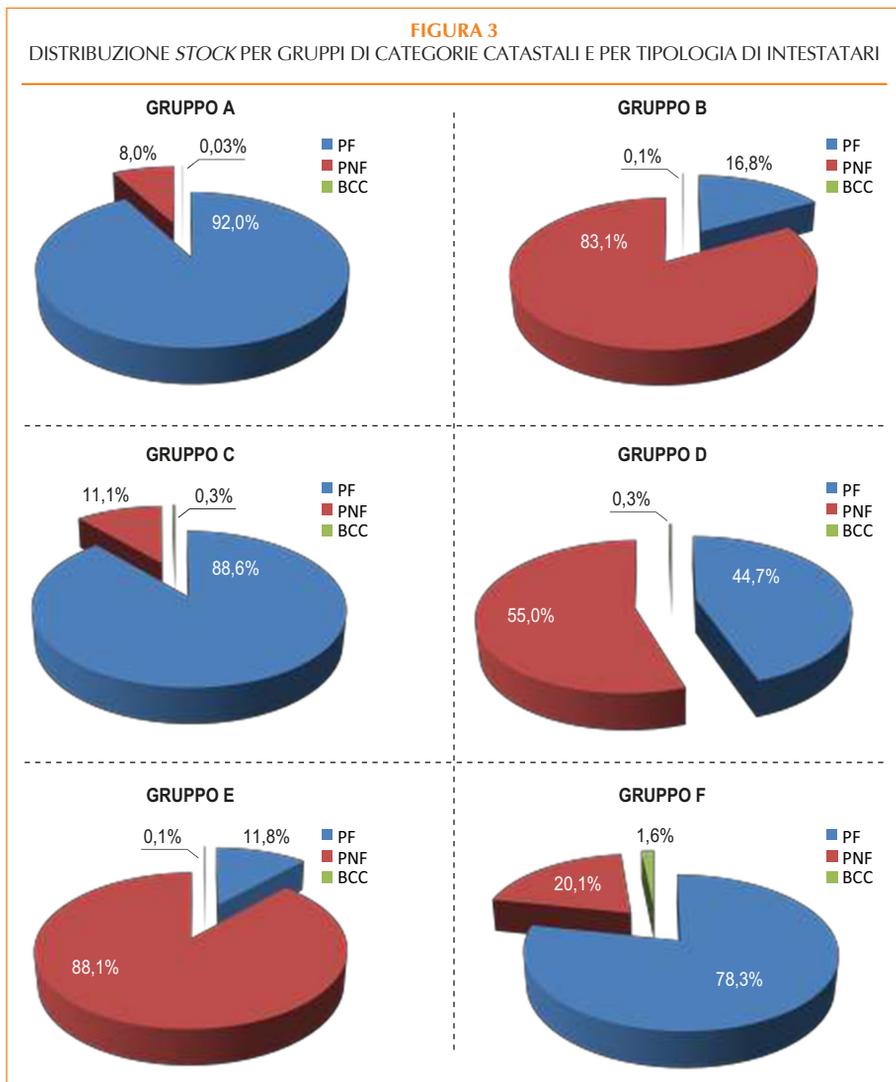
Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	32.596.266	2.570.179	11.266	35.177.711	0,3%
A/10	371.434	284.823	849	657.106	-0,5%
gruppo B	35.023	173.272	178	208.473	0,9%
gruppo C	24.588.705	3.075.366	73.002	27.737.073	0,7%
gruppo D	733.810	901.549	4.594	1.639.953	1,2%
di cui con r.c.	732.465	898.993	4.551	1.636.009	1,2%
di cui senza r.c.	1.345	2.556	43	3.944	-3,1%
gruppo E	20.756	155.444	216	176.416	0,6%
di cui con r.c.	16.719	85.376	174	102.269	2,1%
di cui senza r.c.	4.037	70.068	42	74.147	-1,4%
gruppo F	2.767.810	710.720	57.786	3.536.316	1,6%
Totale	61.113.804	7.871.353	147.620	69.133.048	0,5%

meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con poco più del 56% detenuto dalle PF. La quota di *stock* con intestatari persone

non fisiche è oltre l'80% per le unità dei gruppi B ed E e risulta prevalente (circa il 55%), anche per gli immobili censiti nel gruppo D.

FIGURA 3

DISTRIBUZIONE *STOCK* PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI



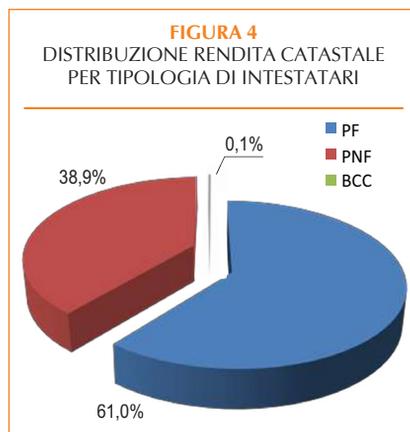
2.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva attribuita allo *stock* immobiliare italiano ammonta, nel 2019, a quasi 37,7 miliardi di euro, di cui il 61% relativo a immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23 miliardi di euro) e il restante 39% circa (oltre 14,6 miliardi di euro), detenuto dalle PNF (tab. 3 e fig. 4). Risulta pari a poco meno di 40 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale), la rendita catastale dei Beni comuni censibili. Rispetto al 2018, la rendita catastale è cresciuta dello 0,6%⁵.

La distribuzione della rendita catastale secondo la tipologia di intestatari per i diversi gruppi di immobili, rappresentata

nei grafici della Figura 5, evidenzia per i gruppi A/10, B, D ed E la quota preponderante delle rendite catastali delle unità di proprietà delle persone non fisiche.

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi catastali al 31.12.2019 consiste in quasi 76 milioni di immobili



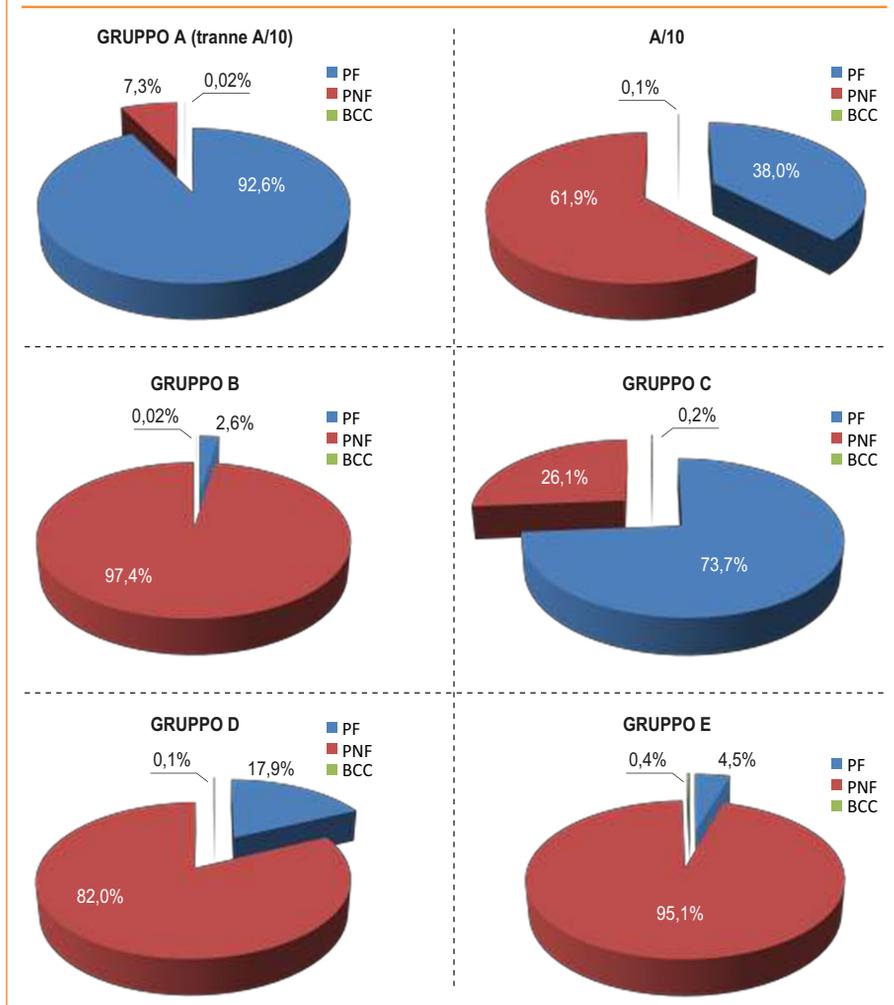
⁵⁾ La variazione della rendita complessiva, in costanza del quadro tariffario, può dipendere o dalle nuove costruzioni o da ristrutturazioni o dai cambi di destinazione d'uso (o da una combinazione di questi ultimi due fenomeni), oppure da specifiche normative, come è accaduto con la legge di stabilità 2016 per i cosiddetti 'imbullonati' concernenti le categorie D ed E.

TABELLA 3
RENDITA CATASTALE IN EURO PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	15.899.771.169	1.258.553.737	3.527.939	17.161.852.845	0,5%
A/10	577.616.805	940.749.102	1.098.639	1.519.468.547	-0,6%
gruppo B	35.565.235	1.355.611.617	291.853	1.391.468.705	0,5%
gruppo C	4.526.557.558	1.605.031.760	9.976.106	6.141.565.424	0,3%
gruppo D	1.910.365.367	8.759.486.503	11.871.613	10.681.723.483	0,9%
gruppo E	35.423.156	753.515.517	3.124.854	792.063.527	1,7%
gruppo F	2.767.810	710.720	57.786	3.536.316	1,6%
Totale	22.985.299.290	14.672.948.235	29.891.004	37.688.138.530	0,6%

FIGURA 5

DISTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI



La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie per unità immobiliare. Si evidenzia un totale na-

zionale medio di 575 euro, con quasi 400 euro in media per le unità delle PF, circa 2.000 euro per le PNF e circa 440 euro per i beni comuni censibili.

TABELLA 4
 RENDITE CATASTALI MEDIE IN EURO
 PER UNITÀ PER GRUPPI
 DI CATEGORIE CATASTALI
 E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
gruppo A	488	490	313	488
A/10	1.555	3.303	1.294	2.312
gruppo B	1.015	7.767	56.967	6.675
gruppo C	184	522	137	221
gruppo D	2.608	9.744	2.609	6.529
gruppo E	2.094	9.457	20.694	8.187
Totale	394	2.070	442	575

3. Stock immobiliare a destinazione residenziale

3.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d'ora

in avanti “abitazioni”) e, al 31.12.2019, risultano pari a circa 35 milioni, circa 88 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2018 (*tab. 5*). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate anche nel 2019 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico), A/7 (villini) e A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi), tutte con tassi inferiori o uguali all'1%.

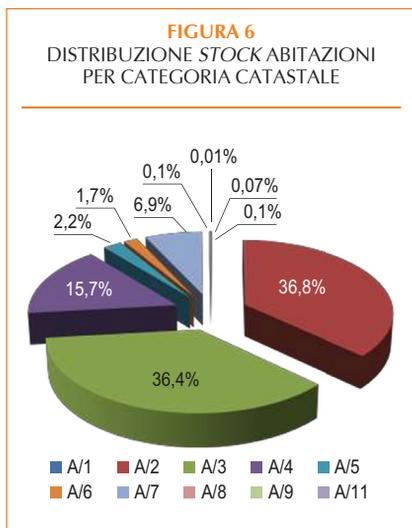
Lo stock immobiliare italiano nel 2019 è aumentato dello 0,5%, circa 310 mila unità più del 2018

Sono diminuite, di contro, le abitazioni signorili (A/1), le abitazioni popolari (A/4), le ville (A/8), i castelli e i palazzi di pregio (A/9) e, con tassi più accentuati, le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5, - 2,4%) e rurale (A/6, -2,7%).

TABELLA 5
 NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI PER CATEGORIA CATASTALE
 E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
A/1	28.171	5.390	4	33.565	-1,4%
A/2	12.062.744	869.946	3.637	12.936.327	0,7%
A/3	11.727.257	1.063.625	4.016	12.794.898	0,3%
A/4	5.093.157	442.321	2.786	5.538.264	-0,6%
A/5	711.349	79.101	363	790.813	-2,4%
A/6	555.846	33.698	94	589.638	-2,7%
A/7	2.368.258	64.082	304	2.432.644	1,0%
A/8	28.183	6.238	16	34.437	-0,5%
A/9	1.635	855	3	2.493	-0,2%
A/11	19.666	4.923	43	24.632	0,2%
Totale	32.596.266	2.570.179	11.266	35.177.711	0,3%

Il grafico della Figura 6 evidenzia come quasi il 90% delle unità residenziali sia 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, quasi 32,6 milioni di unità, oltre il 92% del totale. Alle PNF risultano intestate circa 2,6 milioni di unità e sono poco più di 11 mila le abitazioni 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 tipiche dei luoghi (A/11).

3.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Alle abitazioni censite al 31.12.2019 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari a oltre 17 miliardi di euro, circa 87 milioni di euro in più del 2018 (*tab. 6*). Lo *stock* abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a quasi 15,8 miliardi di euro,

TABELLA 6
RENDITE CATASTALI IN EURO UNITÀ RESIDENZIALI PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
A/1	81.470.938	21.281.115	5.743	102.757.796	-1,2%
A/2	7.551.314.186	541.343.321	1.459.317	8.094.116.824	0,7%
A/3	4.912.296.499	459.223.893	1.231.739	5.372.752.131	0,3%
A/4	1.100.686.486	120.576.647	536.012	1.221.799.145	-0,5%
A/5	56.120.264	8.192.402	40.229	64.352.896	-2,7%
A/6	37.526.824	2.380.025	6.151	39.913.000	-3,0%
A/7	2.076.984.311	72.203.656	204.415	2.149.392.382	1,1%
A/8	78.294.346	27.178.734	39.433	105.512.513	-0,3%
A/9	3.715.002	5.660.446	1.653	9.377.100	0,7%
A/11	1.362.311	513.497	3.249	1.879.057	0,5%
Totale	15.899.771.169	1.258.553.737	3.527.939	17.161.852.845	0,5%

92,5% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a quasi 1,3 miliardi di euro ed è pari poco meno di 3 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta nel 2019 a quasi 37,7 miliardi di euro

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), le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) ed assume particolare rilievo, oltre il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9).

La Tabella 7 riporta per le categorie residenziali e per tipologia di intestatari la rendita catastale media per unità immobiliare. La media nazionale della rendita catastale di un’abitazione è di 488 euro, con valori superiori ai 3 mila euro per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni di maggior pregio (A/9), e punte superiori ai 6.620 euro per le PNF (A/9). Inferiori a 100 euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi.

3.3. Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Nella Tabella 8 sono riportate le consistenze medie delle abitazioni, distinte per categoria e tipologia di intestatari, in termini di numero medio dei vani per unità immobiliare. L’abitazione media censita in catasto ha pertanto 5,4 vani,

FIGURA 7
DISTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE DELLE ABITAZIONI PER CATEGORIA CATASTALE

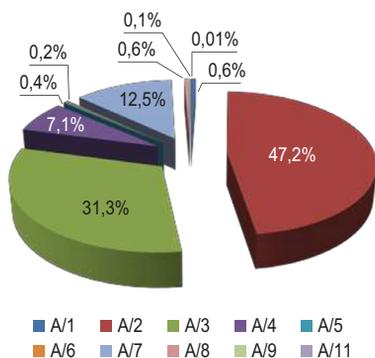


TABELLA 7
RENDITE CATASTALI MEDIE IN EURO PER UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO, PER CATEGORIA CATASTALE E TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
A 1	2.892	3.948	1.436	3.061
A 2	626	622	401	626
A 3	419	432	307	420
A 4	216	273	192	221
A 5	79	104	111	81
A 6	68	71	65	68
A 7	877	1.127	672	884
A 8	2.778	4.357	2.465	3.064
A 9	2.272	6.620	551	3.761
A 11	69	104	76	76
Totale	488	490	313	488

leggermente più piccola quando è di proprietà delle PNF e con soli 2,2 vani, in media, quando si tratta di un bene di proprietà comune. La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale⁶ complessiva e il numero di unità, si è confermata pari a circa 117 m² (tab. 9) al 31.12.2019; è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e

A/11 e va ben oltre i 200 m² per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

⁶ La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Per maggiori dettagli consultare il paragrafo 8.2. Note Metodologiche.

TABELLA 8
NUMERO MEDIO DI VANI PER ABITAZIONE
PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
A/1	10,8	13,5	3,5	11,2
A/2	5,8	5,3	1,9	5,8
A/3	5,3	5,0	2,5	5,2
A/4	4,3	4,4	2,3	4,3
A/5	2,3	2,4	1,9	2,3
A/6	2,5	2,6	0,3	2,5
A/7	7,7	8,1	1,8	7,7
A/8	15,1	19,8	5,9	16,0
A/9	16,1	33,2	2,3	21,9
A/11	2,8	3,6	0,3	2,9
Totale	5,4	5,0	2,2	5,4

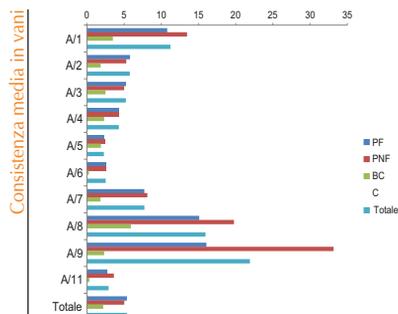
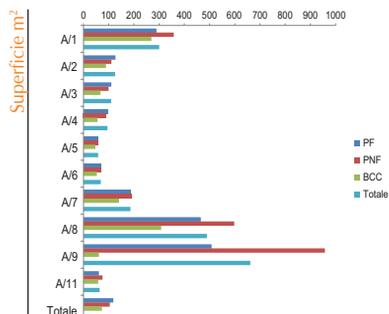


TABELLA 9
SUPERFICIE MEDIA (M²) DELLE ABITAZIONI
PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
A/1	290	358	269	301
A/2	127	111	90	126
A/3	111	100	68	110
A/4	96	91	56	95
A/5	58	58	48	58
A/6	69	68	53	69
A/7	186	190	141	186
A/8	466	598	308	489
A/9	508	957	61	662
A/11	61	76	59	64
Totale	118	105	73	117



4. Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria

4.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Nella Tabella 2 (paragrafo 2.1.) sono stati riportati il numero di unità, distinto secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2018. Sono 657.106 le unità immobiliari A/10, ripartite tra il 56,5% circa di proprietà delle PF e il 43,3% di proprietà delle PNF; solo un residuo 0,1% riguarda unità di proprietà comune (fig. 8).

L'abitazione media censita in catasto ha 5,4 vani

Nelle categorie catastali del gruppo B sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. La Tabella 10 riporta il dettaglio del numero totale di unità distinto per categoria e per tipologia di intestatari. Le unità del gruppo B sono aumentate dello 0,9% rispetto al 2018 e sono più rilevanti, in termi-

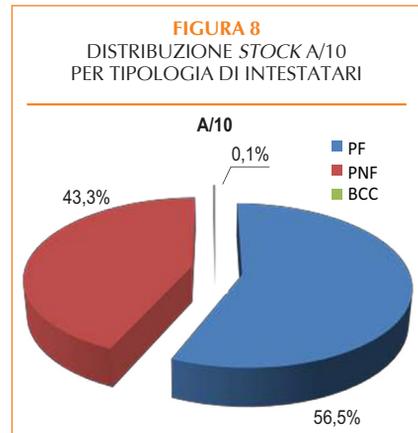


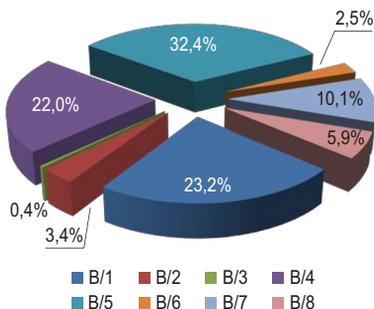
TABELLA 10
NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO B PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
B/1	3.021	45.404	26	48.451	1,1%
B/2	207	6.891	5	7.103	1,1%
B/3	45	706	-	751	-0,1%
B/4	2.806	43.096	41	45.943	1,4%
B/5	6.581	60.845	51	67.477	0,9%
B/6	330	4.947	9	5.286	3,5%
B/7	11.092	9.974	32	21.098	0,5%
B/8	10.941	1.409	14	12.364	-0,9%
Totale	35.023	173.272	178	208.473	0,9%

ni numerici (fig. 9), quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,4%), collegi e convitti (B/1, 23,2%) e uffici pubblici (B/4, 22%). Dai dati emerge una rilevante quota di proprietà delle persone non fisiche per le unità in tutte le categorie del gruppo B, fatta eccezione per le categorie B/7 (cappelle e oratori) e B/8 (magazzini per derrate). Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a desti-

nazione commerciale e varia. Si tratta di circa 27,8 milioni di unità, detenute per oltre l'88% dalle PF (tab. 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63% circa), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (26,5%), prevalentemente cantine e soffitte (fig. 10)⁷. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano il 7,2% del totale. Rispetto al 2018 lo stock relativo a tale gruppo è aumentato dello 0,7%. La distribuzione delle unità secondo la

FIGURA 9
DISTRIBUZIONE STOCK GRUPPO B
PER CATEGORIA CATASTALE



⁷ È da rilevare che nelle categorie C/2 e C/6 coesistono sia quelle unità che fiscalmente e per senso comune rappresentano tipicamente pertinenze di abitazioni, sia unità che rappresentano depositi commerciali e autorimesse. Nel Rapporto residenziale e in quello non residenziale, oltre che nelle Statistiche trimestrali, l'OMI opera una distinzione convenzionale basata sul parametro della superficie (vedi Nota metodologica compravendita in <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>), classificando le unità di queste due categorie o come pertinenze delle abitazioni o nel settore Terziario-Commerciale (TCO).

TABELLA 11
NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO C PER CATEGORIA CATASTALE
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
C/1	1.575.069	399.837	794	1.975.700	-0,1%
C/2	6.619.912	717.188	39.240	7.376.340	1,3%
C/3	495.024	122.929	270	618.223	-0,5%
C/4	6.555	22.290	681	29.526	1,8%
C/5	111	265	1	377	-2,3%
C/6	15.596.706	1.789.870	30.029	17.416.605	0,7%
C/7	295.328	22.987	1.987	320.302	1,3%
Totale	24.588.705	3.075.366	73.002	27.737.073	0,7%

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.

4.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A/10, nella Tabella 3 (paragrafo 2.2.) sono state riportate la rendita catastale,

distinta secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2018. La rendita complessiva per tali unità ammonta a circa 1,5 miliardi di euro, -0,6% rispetto al 2018, e per il 61,9% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (fig. 11).

Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a poco meno di 1,4 miliardi di euro, crescita dello 0,5% nel 2019 rispetto all'anno precedente (tab. 12). Nella

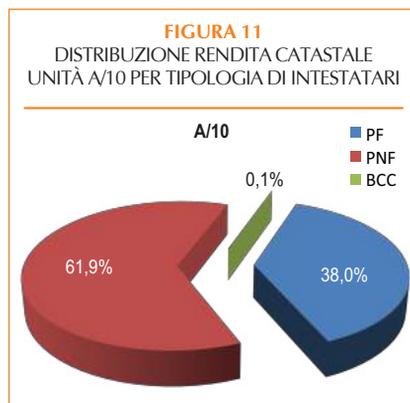
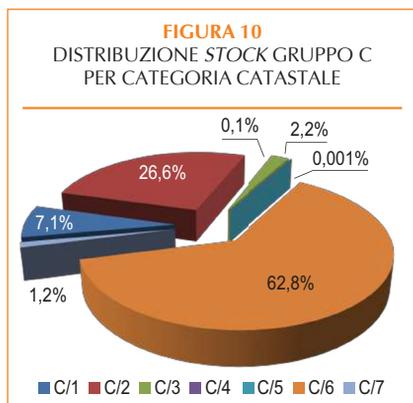


TABELLA 12
RENDITE CATASTALI IN EURO GRUPPO B PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
B/1	6.623.219	336.402.924	53.185	343.079.328	-0,2%
B/2	1.174.602	201.775.221	44.781	202.994.604	0,1%
B/3	299.298	14.265.260	-	14.564.557	-0,4%
B/4	4.749.889	251.156.209	69.495	255.975.593	1,0%
B/5	19.421.523	505.764.284	114.343	525.300.150	0,9%
B/6	501.778	35.922.080	3.456	36.427.313	1,3%
B/7	2.011.096	9.845.024	6.480	11.862.601	0,4%
B/8	783.831	480.615	113	1.264.559	-1,3%
Totale	35.565.235	1.355.611.617	291.853	1.391.468.705	0,5%

Figura 12 è riportata la distribuzione, per quota percentuale, delle rendite secondo la singola categoria catastale del gruppo B. Ammonta a circa 6,1 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (tab. 13), di cui 3,4 miliardi di euro (il 56,3%, fig. 13) relativi agli immobili destinati a negozio o bottega (C/1). Rispetto al 2018 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,3%.

4.3. Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A/10, la consistenza media catastale è pari a 5,7 vani e, in termini di superficie, a circa 136,5 m². Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumentano se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, con, rispettivamente, 7,3 vani e 176 m² (tab. 14).

La consistenza catastale è espressa in

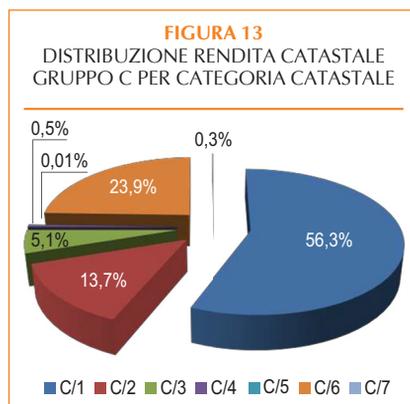
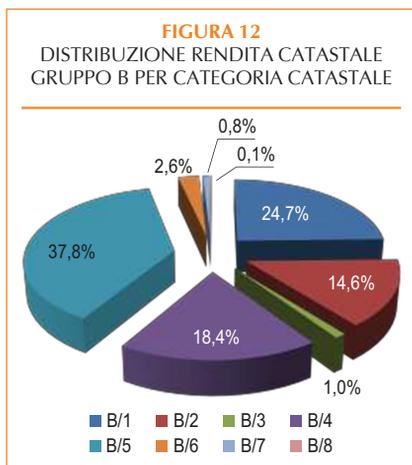


TABELLA 13
RENDITE CATASTALI IN EURO GRUPPO C PER CATEGORIA CATASTALE
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
C/1	2.289.854.718	1.163.686.233	1.256.751	3.454.797.702	0,2%
C/2	700.654.472	134.511.824	3.466.761	838.633.058	0,3%
C/3	208.380.489	105.611.062	71.550	314.063.102	-0,6%
C/4	2.912.194	26.313.481	313.314	29.538.990	1,0%
C/5	23.558	329.736	163	353.456	-1,7%
C/6	1.309.315.073	171.493.404	4.755.366	1.485.563.844	0,6%
C/7	15.417.055	3.086.019	112.200	18.615.274	0,0%
Totale	4.526.557.558	1.605.031.760	9.976.106	6.141.565.424	0,3%

metri cubi per le unità del gruppo B e, in media, tali immobili hanno un volume pari a 5.559 m³. Anche per queste unità la consistenza è decisamente maggiore quando sono detenute da PNF (*tab. 15*). La Tabella 16 riporta, infine, i valori medi della consistenza catastale delle unità immobiliari del gruppo C.

5. Stock complessivo per categorie a destinazione speciale

5.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla loro destinazione d'uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali oltre 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

Alle abitazioni censite al 31.12.2019 negli archivi catastali corrisponde una rendita pari a oltre 17 miliardi di euro, circa 87 milioni di euro in più del 2018

del gruppo D (55%, *fig. 3*); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari PF supera il 90%.

TABELLA 14
CONSISTENZA IN VANI E SUPERFICIE MEDIA DELLE UNITÀ A/10 PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A 10 (sup.)	106,4	176,0	76,5	136,5
A 10 (vani)	4,4	7,3	3,2	5,7

TABELLA 15
VOLUME MEDIO (M³) DELLE UNITÀ DEL GRUPPO B PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Gruppo	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
B/1	2.302	6.850	1.767	6.564
B/2	5.391	22.561	7.963	22.051
B/3	9.201	19.261	nd	18.659
B/4	1.585	4.065	1.372	3.911
B/5	2.801	7.090	2.194	6.668
B/6	1.219	4.722	311	4.496
B/7	219	1.187	239	677
B/8	181	366	52	202
Totale	1.033	6.478	1.489	5.559

TABELLA 16
SUPERFICIE MEDIA (M²) DELLE UNITÀ DEL GRUPPO C PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

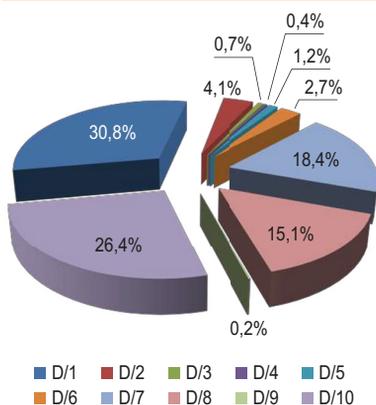
Gruppo	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
C/1	65	108	81	74
C/2	51	73	34	53
C/3	134	258	79	159
C/4	142	393	108	330
C/5	59	351	67	265
C/6	27	26	53	27
C/7	61	113	47	65
Totale	38	60	44	41

TABELLA 17
 NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO D PER CATEGORIA CATASTALE
 E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
D/1	125.549	376.283	2.638	504.470	0,9%
D/2	29.466	36.736	69	66.271	0,7%
D/3	3.125	8.417	13	11.555	-0,9%
D/4	1.439	4.851	11	6.301	4,5%
D/5	3.777	15.554	11	19.342	-2,4%
D/6	17.331	26.660	797	44.788	4,1%
D/7	84.760	216.123	286	301.169	1,2%
D/8	76.138	170.516	483	247.137	1,7%
D/9	1.047	1.544	1	2.592	0,2%
D/10	389.833	42.309	242	432.384	1,1%
Totale	732.465	898.993	4.551	1.636.009	1,2%

Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.944 unità al 31.12.2019)

FIGURA 14
 DISTRIBUZIONE STOCK GRUPPO D
 PER CATEGORIA CATASTALE



La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è di 488 euro

5.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,5% in numero dello *stock* censito in catasto, hanno una rendita catastale pari a quasi 10,7 miliardi di euro (*tab. 18*), oltre il 28% del totale (*fig. 1*). Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già visto, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo *stock* più numeroso. Alle unità in categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di *stock*, 26,4% del totale (non sono conteggiate le unità senza rendita catastale, 3.944 unità al 31.12.2019), la rendita attribuita rappresenta solo l'8,7% (*fig. 15*). Anche in termini di rendita la

quota delle PNF supera ampiamente quella delle PF, con la sola eccezione delle unità in D/10.

Complessivamente, la rendita catastale delle unità del gruppo D è cresciuta, nel 2019, dello 0,9%, cioè di circa 95 milioni di euro, rispetto al 2018.

Le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi sono inferiori a 100 euro

Per le unità immobiliari a destinazione speciale del gruppo D non è presente negli archivi informatizzati la consistenza, in quanto la rendita è determinata con stima diretta. Non potendo quindi analizzare le dimensioni fisiche di tali unità, si è proceduto con un'analisi del-

la distribuzione delle rendite catastali, unico dato disponibile che porta in sé anche il dato dimensionale.

FIGURA 15
DISTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE GRUPPO D PER CATEGORIA CATASTALE

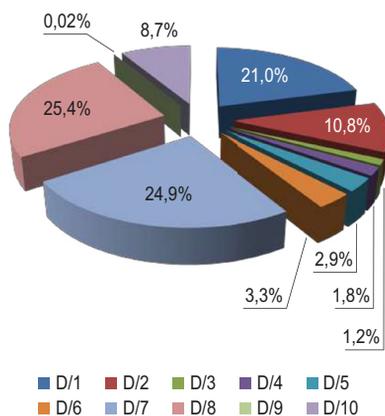


TABELLA 18
RENDITE CATASTALI IN EURO GRUPPO D PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
D/1	262.983.477	1.969.303.389	1.187.121	2.233.473.986	0,1%
D/2	226.989.031	930.972.310	467.456	1.158.428.797	1,3%
D/3	16.427.147	115.382.540	60.407	131.870.094	-0,8%
D/4	12.049.488	185.308.297	33.750	197.391.535	1,9%
D/5	14.991.787	296.077.522	26.945	311.096.254	-2,3%
D/6	48.749.465	301.251.458	1.043.968	351.044.892	2,7%
D/7	290.772.830	2.364.846.730	1.468.662	2.657.088.221	1,0%
D/8	365.564.548	2.336.327.117	7.283.520	2.709.175.185	1,0%
D/9	290.270	1.613.506	134	1.903.910	1,7%
D/10	671.547.324	258.403.635	299.651	930.250.609	2,3%
Totale	1.910.365.367	8.759.486.503	11.871.613	10.681.723.483	0,9%

Nella Tabella 19 e nella Figura 16 è riportata, a tal fine, la distribuzione percentuale per classi di rendita catastale del numero di unità immobiliari classificate nel gruppo D. Emerge dal dato complessivo che a quasi il 30% delle unità (quasi 490 mila), è stata attribuita una rendita catastale non superiore a 500 euro. Oltre il 44% delle unità (circa 723 mila), ha una rendita catastale compresa tra 500 e 5 mila euro e meno dell'1%, 10.835 unità immobiliari,

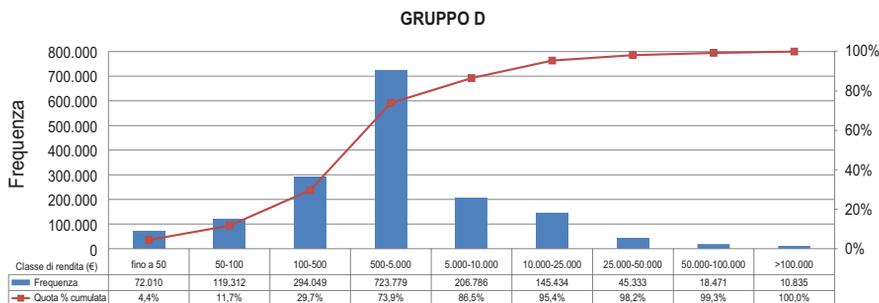
ha una rendita superiore a 100 mila euro. Nei grafici della Figura 16 sono rappresentate anche le distribuzioni di frequenza, per classi di rendita catastale, delle unità immobiliari per ogni singola categoria del gruppo D.

La categoria D/1 (Opifici), è quella con la maggior numerosità di immobili con rendita entro i 100 euro, quasi il 30%; la ragione risiede nel fatto che in questa categoria sono censite, tra l'altro, le

TABELLA 19
DISTRIBUZIONE % PER CLASSI DI RENDITA CATASTALE IN EURO
DEL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO D

Classe di rendita (€)	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	gruppo D
fino a 50	10,5%	0,5%	4,0%	0,3%	0,2%	0,8%	1,6%	0,5%	0,7%	2,8%	4,4%
50 -100	18,3%	0,4%	1,3%	0,2%	0,2%	0,9%	2,1%	1,0%	4,8%	3,9%	7,3%
100-500	27,8%	5,3%	4,7%	1,5%	1,6%	11,9%	6,4%	4,3%	83,9%	25,9%	18,0%
500-5.000	26,9%	34,2%	44,4%	28,5%	43,6%	52,4%	50,8%	48,9%	8,7%	58,3%	44,2%
5.000-10.000	8,0%	21,0%	21,0%	19,6%	24,2%	16,6%	19,6%	21,2%	0,7%	5,8%	12,6%
10.000-25.000	5,4%	22,9%	16,0%	20,9%	19,3%	12,3%	13,1%	16,2%	0,5%	2,6%	8,9%
25.000-50.000	1,8%	8,9%	5,2%	12,8%	6,3%	3,5%	4,1%	4,8%	0,7%	0,5%	2,8%
50.000-100.000	0,8%	4,2%	2,1%	9,5%	2,6%	1,2%	1,6%	1,9%	0,0%	0,1%	1,1%
>100.000	0,5%	2,6%	1,4%	6,6%	1,9%	0,5%	0,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,7%
Totale	100%										

FIGURA 16
DISTRIBUZIONE PER CLASSI DI RENDITA CATASTALE IN EURO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO D



cabine di trasformazione dell'energia, numerose sul territorio nazionale e, generalmente, di piccole dimensioni. Risulta evidente, di contro, una distribuzione delle unità in categoria D/4 (Case di cura e ospedali), concentrata nelle classi di rendita più elevate: il 29% circa delle unità immobiliari, in questo caso, è censito nelle classi rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D/10 (Fabbricati per attività agricole), sono per quasi l'85% contenute nelle classi di rendita tra 100 e 5 mila euro. Per le restanti categorie del gruppo D la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro, con l'eccezione della D/9, che presenta l'83,9% delle unità immo-

La superficie media delle abitazioni censite si è confermata pari a circa 117 m²

biliari concentrato nella sola classe 100-500 euro, per quanto a fronte di una numerosità assai limitata (2.592 unità).

6. Stock complessivo per categorie a destinazione particolare

6.1. Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo E rientrano tutti le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi e aerei, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie e simili. La Tabella 20 riporta il dettaglio per tipologia di intestatari (PF, PNF e BCC) del numero totale di U.I.U., distinto per categoria; sono in totale oltre 100 mila le unità immobiliari con rendita catastale del gruppo E.

TABELLA 20
NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO E PER CATEGORIA CATASTALE
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale*	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
E/1	182	9.226	7	9.415	0,9%
E/2	10	41	-	51	-1,9%
E/3	10.182	33.226	35	43.443	0,9%
E/4	41	734	3	778	0,1%
E/5	57	385	3	445	5,2%
E/6	51	1.193	-	1.244	-0,3%
E/7	1.179	10.808	16	12.003	9,5%
E/8	350	1.827	2	2.179	15,5%
E/9	4.667	27.936	108	32.711	0,9%
Totale	16.719	85.376	174	102.269	2,1%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (74.147 unità al 31.12.2019)

Nella Figura 17 il grafico mostra la distribuzione dello *stock* secondo le singole categorie catastali del gruppo.

6.2. Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E ammonta

a oltre 792 milioni di euro, per la gran parte attribuiti alle unità immobiliari delle categorie E/1 (Stazioni per servizi di trasporto), E/3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) ed E/9 (Immobili particolari con altre destinazioni), che rappresentano oltre il 90% del totale (*tab. 21 e fig. 18*). Rispetto al 2018, la rendita complessiva è aumentata dell'1,7%.

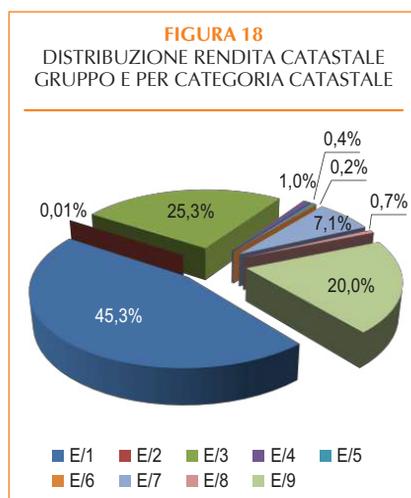
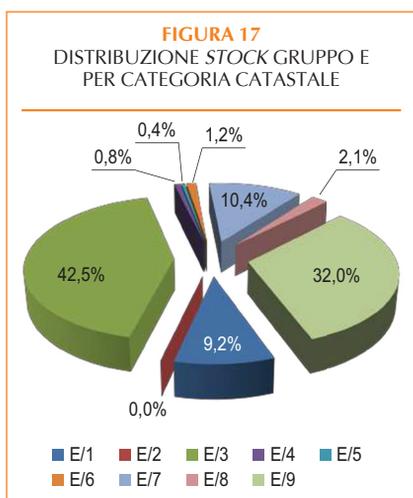


TABELLA 21
RENDITE CATASTALI IN EURO GRUPPO E PER CATEGORIA CATASTALE E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
E/1	417.009	357.880.553	242.887	358.540.449	1,3%
E/2	7.328	82.057	-	89.384	-2,1%
E/3	26.022.960	174.329.366	206.969	200.559.295	2,5%
E/4	73.925	7.808.978	35.765	7.918.668	-2,5%
E/5	82.529	3.352.127	933	3.435.589	3,2%
E/6	41.192	1.031.158	-	1.072.350	-4,9%
E/7	1.604.019	54.727.502	165.315	56.496.835	7,3%
E/8	667.192	4.894.328	2.918	5.564.439	2,6%
E/9	6.507.003	149.409.448	2.470.067	158.386.518	-0,2%
Totale	35.423.156	753.515.517	3.124.854	792.063.527	1,7%

7. Stock complessivo per i beni che non producono reddito

7.1. Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari

Gli immobili censiti nel gruppo F sono oltre 3,5 milioni e rappresentano unità identificate al solo scopo inventariale, in quanto non producono reddito (tab. 22). Sono per la maggior parte aree urbane (F/1), le quali, insieme ai lastrici solari (F/5), rappresentano quelle unità dotate di potenziale autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale e che, seppur pertinenza o dipendenza di altre unità immobiliari, non contribuiscono, per la loro natura, a incrementarne il reddito. Le altre categorie del gruppo F riguardano unità in corso di costruzione

(F/3), di definizione (F/4) o in attesa di dichiarazione (F/6), cioè unità che trovano in queste categorie una collo-

FIGURA 19
DISTRIBUZIONE STOCK GRUPPO F
PER CATEGORIA CATASTALE

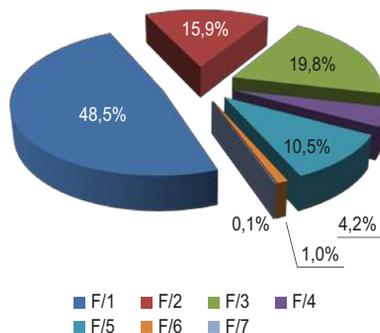


TABELLA 22
NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI GRUPPO F* PER CATEGORIA CATASTALE
E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
F/1	1.223.016	450.948	40.699	1.714.663	2,2%
F/2	504.015	58.307	619	562.941	2,7%
F/3	579.815	120.239	641	700.695	-0,8%
F/4	114.625	31.857	2.076	148.558	0,8%
F/5	317.607	39.750	13.719	371.076	1,0%
F/6	27.925	7.426	22	35.373	4,3%
F/7	807	2.193	10	3.010	71,1%
Totale	2.767.810	710.720	57.786	3.536.316	1,6%

* Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito), non sono conteggiate 19.724 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare, sono state escluse dal totale del gruppo F 1.512 (di cui 2 in provincia di BS e 1 in provincia di VI), unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 13.392 (di cui 132 in provincia di BS e 25 in provincia di VI), unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.694 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 126 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento).

cazione temporanea alla quale dovrà seguire una classificazione rispondente alle definitive caratteristiche che assumeranno quegli immobili (fig. 19).

Infine, in questo gruppo di immobili ci sono le unità collabenti (F/2): sono quasi 563 mila (in aumento del 2,7%) e si tratta di immobili che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi. Rispetto al 2018 lo *stock* complessivo del gruppo F è aumentato dell'1,6%.

8. Appendice

8.1. Definizioni

Per una migliore specificazione dei termini e dei parametri espressi nel presente rapporto si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono.

Unità immobiliare urbana (U.I.U.): ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile e atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 5).

Rendita catastale: rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 9).

Consistenza catastale (Istruzione II del 24.05.1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. su Accertamento e Classamento. Paragrafo 11 e seguenti).

**Rendita catastale:
rendita lorda media
ordinaria ritraibile**

Gruppo A

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (*paragrafo 8.4.*), la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il *vano utile*.

Si considera *vano utile* lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta e una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) *vani principali* (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) *accessori a servizio diretto*: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- c) *accessori a servizio complementare*: cioè gli elementi annessi e integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.);
- d) *dipendenze*, e cioè:
 - aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini,

terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);

- locali e costruzioni destinati a usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);
- locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatoi, span-ditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1. conteggiando separatamente e sommando:
 - a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;
 - b) come vano utile, la cucina – anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta – se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
 - c) come altri vani utili e frazioni di vani utili – sinteticamente apprezzati – la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
 - d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali e i

vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per $\frac{1}{3}$ di vano utile e ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per $\frac{1}{4}$ di vano utile;

2. apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che – materialmente o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati – ne aumentano le utilità e i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe e influenti sul reddito lordo;
3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

**Si considera
vano utile
lo spazio chiuso
da muri o pareti
dal pavimento al soffitto
avente generalmente
luce diretta
e una superficie libera che
in relazione alla categoria
e classe di cui trattasi
è stato stabilito
come normale**

Gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

1. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;
2. apportando ad essa un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che – materialmente o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati – ne aumentano le utilità e i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe e influenti sul reddito lordo;
3. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

Gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti – principali e accessori – che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1. Sommando:
 - la superficie utile degli ambienti principali;
 - la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;
2. apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti ammessi sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva – dipendenze – che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità e i comodi, sia per tener conto di utilità e vantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.), che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe e influenti sul reddito;
3. arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2. al risultato del conteggio indicato al punto 1. sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1, per la quale sono del 20%.

8.2. Note Metodologiche

Le Statistiche catastali, limitate al catasto urbano, possono suddividersi in due grossi blocchi: da un lato quelle che definiamo Statistiche censuarie, ovvero l'estrazione organizzata delle informazioni presenti negli archivi; dall'altra, quelle che definiamo Elaborazioni statistiche, che concernono elaborazioni, appunto, delle informazioni censuarie per fornire un contenuto informativo aggiuntivo a quello disponibile immediatamente dall'estrazione dei dati.

Statistiche censuarie

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo; i dati comprendono anche quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano). Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C, D ed E:

- Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente:

$$N^{\circ}U.I.U. = \sum_1^n U.I.U.$$

n = comuni della provincia/capoluogo.

- Totale Rendita Catastale (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle U.I.U. censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale\ rendita\ catastale = \sum_1^n Rendita\ catastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo.

- Totale Consistenza (gruppi A, B, C):
 - a. in vani per le categorie del gruppo A
 - b. in m³ (metri cubi) per le categorie del gruppo B
 - c. in m² (metri quadrati) per le categorie del gruppo C

$$Totale\ Consistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo.

Elaborazioni statistiche

Il livello di dettaglio territoriale è lo stesso delle Statistiche censuarie.

Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C:

- Consistenza media (vani, m², m³), per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$Consistenza\ Media = \frac{Totale\ Consistenza}{N^{\circ}U.I.U.}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A e per ciascuna provincia/capoluogo, sono fornite le informazioni statistiche relative a dati di superficie catastale media per U.I.U. e del vano. Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Il calcolo è

stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità. Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale. La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata quindi stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Le Statistiche catastali limitate al catasto urbano possono suddividersi in due grossi blocchi: Statistiche censuarie ed Elaborazioni statistiche

Ai fini del calcolo delle superfici medie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle U.I.U. appartenenti al gruppo A a livello comunale, quando disponibili in banca dati;
2. per il gruppo A è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 45 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al range 15 - 30 m²). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;
3. è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per la superficie media di vano (vano medio), calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza.

$$Superficie\ Totale = \sum_1^n Superficie\ Comunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo. Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

- Superficie media per unità (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$Superficie\ Media\ U.I.U. = \frac{Superficie\ Totale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- Superficie media del vano (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo):

$$Superficie\ Media\ Vano = \frac{Superficie\ Totale}{Totale\ Consistenza}$$

Per ciascuna provincia/capoluogo infine è stato elaborato il N° U.I.U. (totale unità), appartenenti alle categorie del Gruppo F.

8.3. Tabella delle aggregazioni di categorie catastali*

8.4. Il quadro generale delle categorie catastali

Nel paragrafo che segue è riportato il Quadro generale delle categorie catastali mediante cui si comprendono significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili identificati da una lettera dell'alfabeto, così come compaiono nelle tabelle dei precedenti capitoli.

Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati:

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini

- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Gruppo B sono unità destinate ad uso collettivo:

- B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole, laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9
- B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

***TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI**

Gruppo	Destinazione	Categoria Catastale
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11
A/10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A/10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E/1-E/2-E/3-E/4-E/5-E/6-E/7-E/8-E/9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6-F/7
ALTRO E BCNC	U.I.U. FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R – USO NON ACCERTATO – U.I.U. DA ACCERTARE BENI COMUNI NON CENSIBILI	

Gruppo C sono unità a destinazione ordinaria commerciale e varia:

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- C/7 Tettoie chiuse o aperte.

Significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili sono identificati da una lettera dell'alfabeto

Immobili a destinazione speciale

Gruppo D:

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 Case di cura e ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento)
- D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili

- con le unità tipo o di riferimento)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Immobili a destinazione particolare

Gruppo E:

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

Immobili che non producono reddito

Gruppo F⁶⁸:

- F/1 Area urbana
- F/2 Unità collabente
- F/3 Unità in corso di costruzione
- F/4 Unità in corso di definizione
- F/5 Lastrico solare
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione
- F/7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Altro

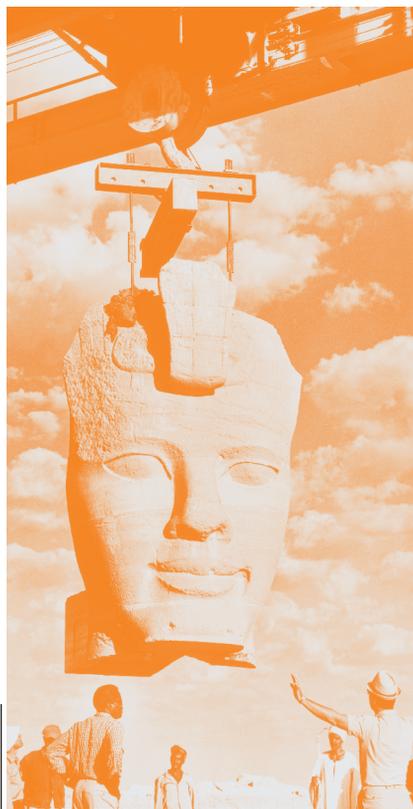
Nella voce **Altro** non presente nel quadro generale delle categorie catastali ma

presente in questo documento, sono comprese tutte le unità 'in lavorazione' e che quindi non trovano al momento della rilevazione collocazione precisa nelle altre tipologie catastali:

- Unità Immobiliari Urbane fuori tariffa
- Unità partita R
- Uso non accertato
- Unità Immobiliari Urbane da accertare. •

⁶⁸ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto Ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009. La categoria F/7 è stata introdotta con circolare dell'Agenzia delle Entrate n°18/E del 08-06-2017. In essa vengono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione".

Nelle province di Trento e Bolzano sono previste, oltre alla categoria F/7, anche le categorie F/9, F/10, F/11 e F/50. In particolar, nella provincia di Bolzano in F/9 unità provenienti dal catasto fondiario; in F/10 fabbricati ritenuti rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di classamento, in F/50 sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili. Nella provincia di Trento in F/9 sono censite unità provenienti dal catasto fondiario - da verificare; in F/10 unità dichiarate o ritenute rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di accatastamento.



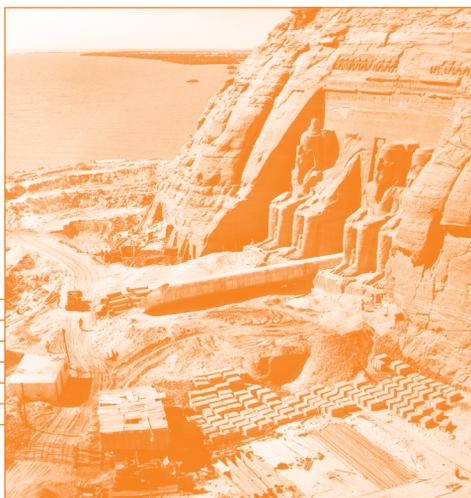
Il viso di Ramses II mentre viene trasportato nell'area di stoccaggio

II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

L'Indagine nazionale e biennale di **Tecnoborsa** riporta i risultati elaborati sulle transazioni e i mutui effettuati nel biennio 2018-2019 e le transazioni previste per il biennio in corso 2020-2021



*Il Tempio Maggiore
e il tunnel in acciaio per drenare
le infiltrazioni d'acqua oltre la diga*

1. Introduzione

Dal 2018 l'Indagine **Tecnoborsa** si incentra su un campione di 54 Comuni italiani grandi, medio-grandi e medi, fortemente rappresentativi di tutte le Regioni, per consentire un'analisi più dettagliata per macroaree.

Come è ormai consuetudine l'analisi riguarda il biennio appena trascorso, 2018-2019, e il biennio in corso, 2020-2021: scelte, motivazioni e intenzioni in materia di acquisti mutui e vendite, passati e futuri.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 e ben fotografano il biennio appena trascorso per quanto riguarda le compravendite effettuate e i mutui richiesti in quel periodo; invece, per le transazioni previste ci si riferisce al biennio in corso 2020-2021 – ma sempre prima dell'emergenza Covid-19 – e per questo non è facile prevedere quale sarà, in generale, l'andamento economico del nostro Paese e, in particolare, quello del mercato immobiliare.

A riguardo ci sono tesi abbastanza discordanti e, infatti, per molti la pandemia dovrebbe causare a livello mondiale una crisi economica che, però, in Italia non si dovrebbe ripercuotere sul mercato immobiliare residenziale perché, ancor più che in passato, la casa sarà vista come un bene rifugio. Invece, altri sostengono che il mercato dovrebbe subire una battuta di arresto che si protrarrà nel tempo, perché le famiglie non vorranno indebitarsi temendo che, a causa della recessione, ci sarà una riduzione del reddito fami-

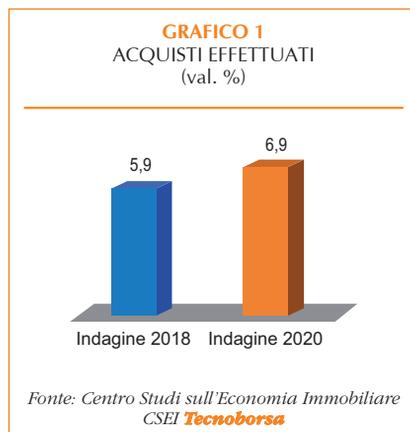
liare o addirittura la perdita del lavoro e, quindi, il rischio di non poter far fronte alle rate del mutuo.

Infine, c'è chi pensa che le compravendite dovrebbero fermarsi solo per un breve periodo, perché molte famiglie italiane che stavano progettando di acquistare un'abitazione potrebbero decidere di aspettare, in quanto convinte che la pandemia porterà a un calo dei prezzi che permetterà di trovare offerte migliori sul mercato.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

2.1. Le compravendite effettuate

Nel biennio 2018-2019 il 6,9% delle famiglie italiane intervistate hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione e questo dato mostra la crescita di un punto percentuale rispetto l'Indagine precedente (*graf. 1*).



La macroarea in cui la domanda è stata superiore alla media del campione è quella del Nord-Ovest. Si conferma una certa vivacità delle famiglie giovani senza figli o con figli piccoli, con una buona situazione economica e con un livello culturale alto o medio alto.

Per quanto concerne le motivazioni che hanno spinto gli italiani a comprare una casa, come sempre al primo posto c'è l'acquisto dell'abitazione principale (85,3%), valore in aumento rispetto a quanto rilevato nel 2018; al secondo posto, a parità di punteggio, si trovano le motivazioni come seconda casa per parenti prossimi o per investimento (5,2%) ma, rispetto all'Indagine 2018, la prima è in calo mentre la seconda è in crescita; infine, all'ultimo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa vacanze (4,4%), dato in diminuzione rispetto al biennio precedente, che conferma il periodo di crisi che sta vivendo il settore delle case vacanze, in parte dovuto all'inasprimento fiscale ma an-

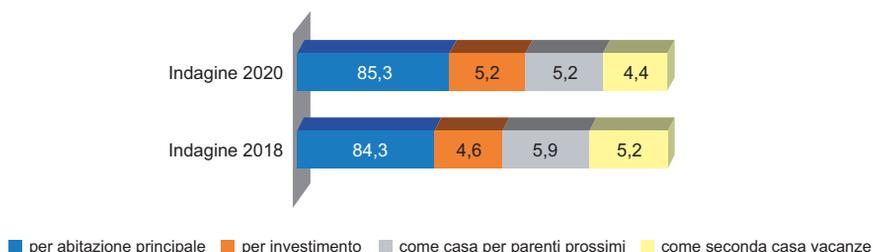
che alla difficoltà nel ricollocare questo tipo di immobili (graf. 2).

Le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 e ben fotografano il biennio appena trascorso

La prima casa viene acquistata prevalentemente dalle famiglie residenti nel Centro Italia; la casa vacanze da coloro che vivono nel Nord-Est; l'acquisto della casa per parenti prossimi è sopra la media del campione nel Sud e Isole, mentre le case per investimento prevalgono tra le famiglie del Nord della Penisola.

Da un'analisi della superficie si è riscontrato che le abitazioni più richieste sono quelle che vanno dai 71 ai 100 mq (38%), il 30,3% ha scelto quelle fra i 36 e i 70 mq e il 19,3% quelle

GRAFICO 2
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



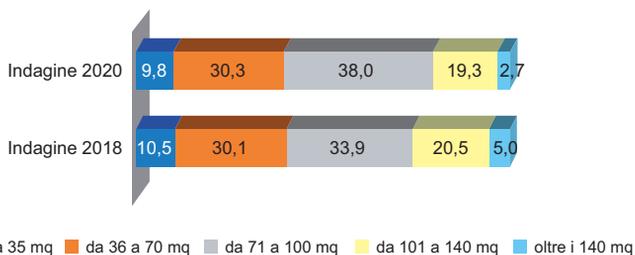
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

tra i 101 e i 140 mq. Molto bassa è la quota di immobili con una superficie inferiore ai 35 mq (9,8%) o con più di 140 mq (2,7%).

Rispetto all'analisi precedente è salita la richiesta dei tagli compresi tra i 71 e i 100 mq, resta stazionaria quella fra i 36 e i 70 mq, mentre scendono le richieste per le altre tipologie (graf. 3). Per quanto riguarda lo stato dell'immo-

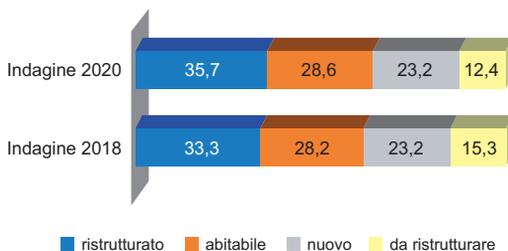
bile emerge una leggera preferenza per gli immobili ristrutturati (35,7%), seguiti da quelli abitabili (28,6%) e nuovi (23,2%); infine, vi sono quelli da ristrutturare (12,4%); infine, vi sono quelli da ristrutturare (12,4%), per i quali si registra un calo nella scelta rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2018, mentre è cresciuta di 2,4 punti la percentuale di chi ha preferito acquistare immobili ristrutturati (graf. 4).

GRAFICO 3
DIMENSIONE DEGLI IMMOBILI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 4
STATO DEGLI IMMOBILI
(val. %)

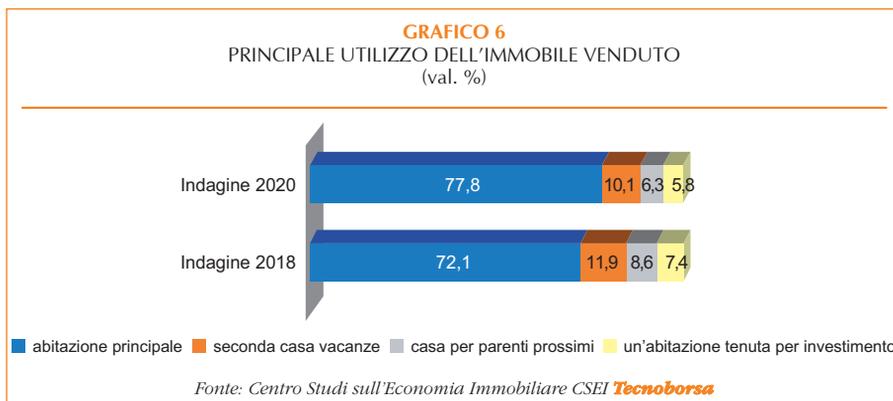
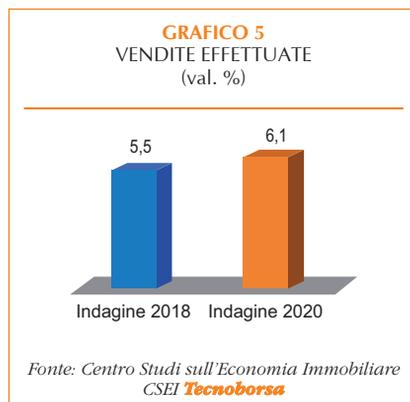


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

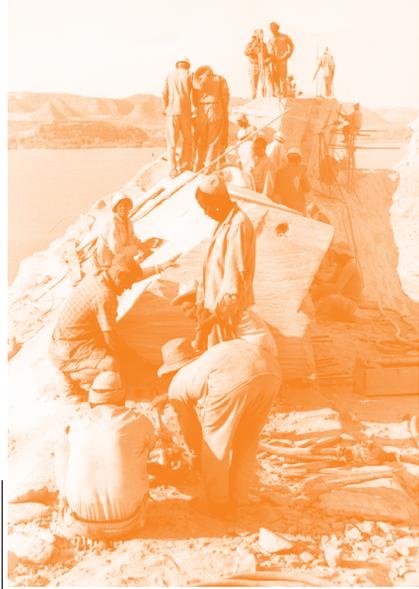
Spostando l'analisi sulle famiglie che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2018-2019 si è riscontrato che sono stati il 6,1% degli intervistati, valore in crescita – coerentemente a quanto già emerso per la domanda – rispetto alla rilevazione precedente. Il dato, come sempre, è inferiore a quello evidenziato per gli acquisti e si spiega con il fatto che tra questi vi sono coloro che hanno acquistato abitazioni nuove e, quindi, si sono rivolti direttamente ai costruttori (graf. 5).

L'area meno attiva è stata quella del Sud e Isole. Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che prevalentemente hanno venduto una casa coppie giovani (25-34 anni), con figli piccoli o coppie mature senza figli; nel primo caso essenzialmente si tratta di nuclei familiari in crescita che vendono abitazioni più piccole per comprarne di più grandi e con spazi più adatti alle proprie esigenze, mentre nel secondo caso molto probabilmente le coppie mature sono

spinte ad acquistare case più piccole. Le vendite avvenute hanno riguardato soprattutto le abitazioni principali (77,8%), seguite da quelle per vacanze (10,1%), da quelle destinate ai parenti prossimi (6,3%) e da quelle tenute per investimento (5,8%). Da un confronto con l'Indagine 2018 è da notare l'incremento nella vendita delle abitazioni principali, mentre le altre tipologie sono tutte in calo (graf. 6).

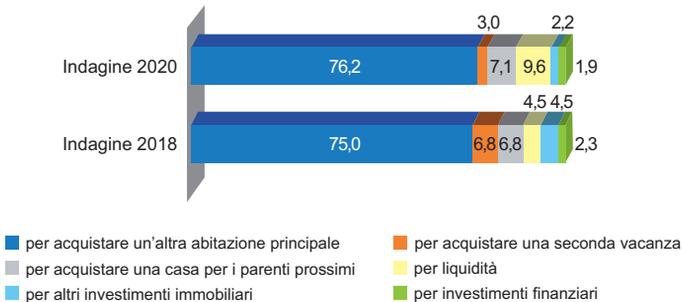


La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione risulta essere di gran lunga la sostituzione con un'altra abitazione principale (76,2%), seguita ma da lontano dal bisogno di liquidità (9,6%); al terzo posto vi è chi ha venduto un immobile per acquistare un'abitazione per parenti prossimi (7,1%); al quarto posto vi è chi ha ceduto un immobile per acquistare una casa vacanze (3%); in quinta posizione vi sono coloro che lo hanno fatto per effettuare altri investimenti immobiliari (2,2%); infine, vi è chi ha dichiarato di aver venduto per altri investimenti finanziari (1,9%) (graf. 7). Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 95,1% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale lo hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale; invece, chi ha ceduto una seconda casa va-



Il taglio dei blocchi del Tempio Maggiore

GRAFICO 7
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

canze o per investimento lo ha fatto principalmente per acquistare una casa per parenti prossimi o per liquidità, e quest'ultima motivazione è stata anche quella più indicata tra chi ha ceduto una casa per parenti prossimi.

3. Il ricorso ai mutui

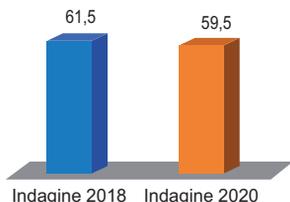
Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 59,5% ha dichiarato di aver acceso un finanziamento o un mutuo, valore in calo di 2 punti percentuali rispetto a quanto rilevato per il biennio 2016-2017 (graf. 8).

Il maggior ricorso al mutuo si riscontra tra le famiglie giovani che presentano un reddito medio (impiegati, insegnanti etc.). Andando a vedere le richieste di mutui in base alla tipologia di abitazione acquistata si nota che il valore è sopra la media del campione tra coloro che hanno comprato una casa per parenti prossimi (72%) e tra coloro che lo hanno fatto per investimento (61,9%),

quindi, le famiglie sono disposte a indebitarsi per aiutare i propri cari e, molto probabilmente, si tratta di genitori che acquistano per i figli oppure di coloro che pensano di coprire la rata del mutuo con gli affitti percepiti; infine, la quota di chi compra per prendere una casa per le vacanze (52%), è sotto la media (graf. 9).

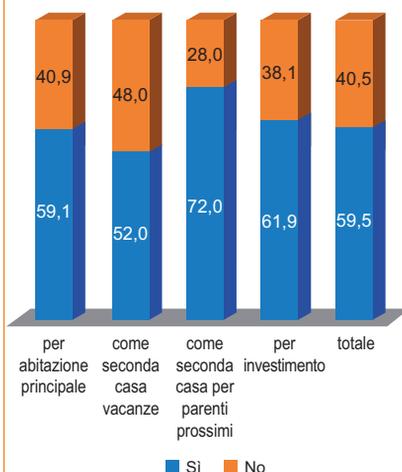
Da un'analisi della quota di mutuo acceso rispetto al prezzo del bene acquistato è emerso che il 40,1% dei richiedenti ha ottenuto un prestito che copre fino al 20% del costo del bene; il 24,7% dal 21% al 40%; il 14,3% dal 41% al 60%; il 10,8% dal 61% all'80% e il restante

GRAFICO 8
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 9
PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE FACENDO RICORSO A UN MUTUO (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

10,1% ha chiesto un mutuo che copre oltre l'80% del prezzo pagato per l'immobile. I valori non hanno riportato variazioni rilevanti rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2018 (graf. 10).

4. Le transazioni immobiliari previste¹ nei prossimi due anni

4.1. Le compravendite previste

Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite nel biennio 2020-2021, il 2,6% degli intervistati avrebbe dichiarato l'intenzione di acquistare

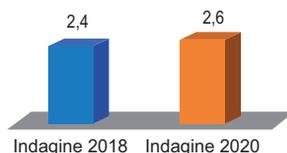
⁽¹⁾ È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame. Inoltre, va fatto presente che le interviste sono state effettuate prima dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19.

un'abitazione e dalla comparazione con la precedente Indagine non emergono variazioni (graf. 11).

Analizzando il profilo dei possibili futuri acquirenti è emerso che le figure più attive dovrebbero essere le coppie con figli grandi che risiedono nel Sud e nelle Isole del Paese.

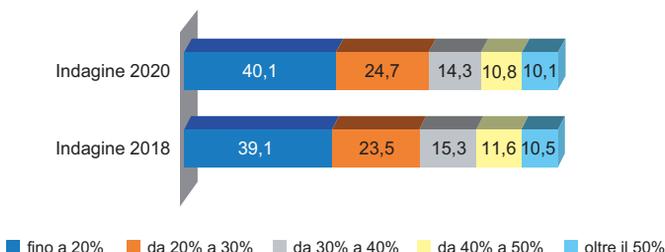
Come sempre, chi pensa di farlo sarebbe spinto dall'esigenza di acquistare un'abitazione principale (75,2%); quin-

GRAFICO 11
ACQUISTI PREVISTI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 10
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

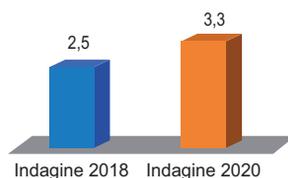
di, chi comprerà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative; inoltre, c'è da notare che il valore è salito di 2,3 punti percentuali rispetto alla rilevazione effettuata nel 2018. Al secondo posto, con un notevole divario, si trova chi vorrebbe acquistare per aiutare parenti prossimi (12,4%) e, in questo caso, c'è stato un incremento di 4,16 punti rispetto all'Indagine precedente; al terzo posto c'è chi penserebbe di acquistare una casa per le vacanze (8,2%), seguito da chi intenderebbe investire il proprio patrimonio (4,1%); da notare che, per quanto concerne le ultime due motivazioni, le percentuali risultano in calo rispetto a quanto rilevato nel 2018 (*graf. 12*).

Per quanto riguarda l'offerta futura, si riscontra che nei due anni 2020-2021 il 3,3% delle famiglie intervistate avrebbe intenzione di vendere un immobile, percentuale superiore rispetto a quanto espresso nel 2018 (*graf. 13*).

In questo caso si tratterebbe prevalentemente di coppie mature senza figli o coppie giovani con figli piccoli che vorrebbero cambiare l'abitazione per adattarla alle necessità dei cambiamenti familiari e che risiedono nel Sud o nelle Isole.

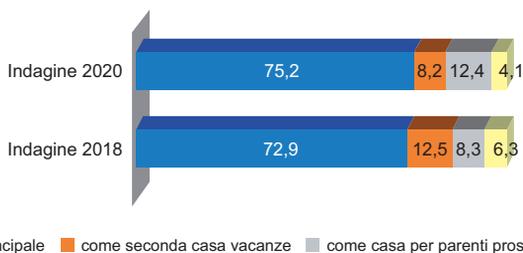
La motivazione predominante che indurrebbe alla vendita di un'abitazione è il desiderio di acquistare un'altra abitazione principale (32,4%); al

GRAFICO 13
VENDITE PREVISTE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 12
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

secondo posto ci sarebbe chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (29,7%); al terzo posto si troverebbe chi intende vendere per prendere una casa per le vacanze (14,1%); al quarto posto chi penserebbe di cedere un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi (11,1%); al quinto posto c'è chi avrebbe intenzione di vendere per fare investimenti immobiliari (8,8%); infine, ci sarebbe chi è spinto dal desiderio di fare altri investimenti finanziari (3,9%);

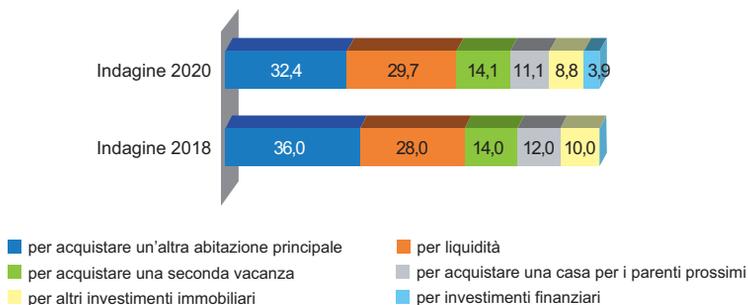
In base al confronto con l'Indagine precedente sarebbe salita la quota di chi intende vendere per bisogno di liquidità – e questo è sicuramente un segnale negativo – o chi pensa di farlo per effettuare investimenti finanziari; viceversa, scenderebbe la percentuale di chi pensa di vendere per comprare un'abitazione principale o per fare altri investimenti immobiliari (*graf. 14*).

5. Conclusioni

Anche se a fatica, fino al 2019 si registra una lieve ripresa delle compravendite e la motivazione trainante rimane l'acquisto o la sostituzione dell'abitazione principale, mentre scende la richiesta di case destinate alle vacanze e/o a parenti prossimi, fatto dovuto, molto probabilmente, alla pressione fiscale sulle seconde case ancora piuttosto aspra, mentre cresce la richiesta di abitazioni destinate all'investimento, principalmente per la ripresa del mercato delle locazioni. Quanto alle dimensioni, il taglio più richiesto è quello tra i 71 mq e i 100 mq.

Anche per quanto riguarda l'offerta l'Indagine 2020 ha rilevato un aumento delle quote di famiglie che hanno ceduto un immobile nel biennio 2018-2019: le abitazioni più vendute continuano a essere le abitazioni principali e il valore è leggermente superiore

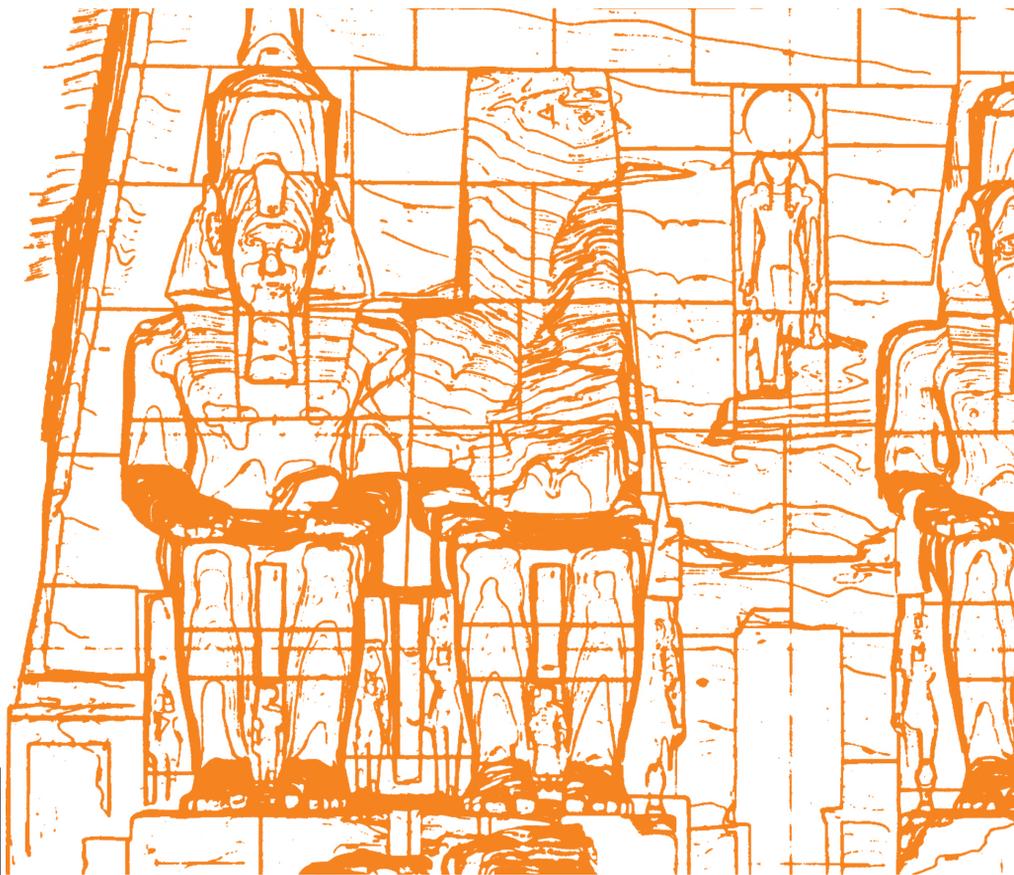
GRAFICO 14
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

rispetto al biennio precedente, mentre scende la cessione delle altre tipologie. La causa predominante che ha spinto gli italiani a vendere un'abitazione è la sostituzione dell'abitazione principale, mentre al secondo posto c'è la vendita per bisogno di liquidità.

Invece, è leggermente sceso il ricorso al mutuo da parte di chi ha acquistato; inoltre, la percentuale è sopra la media tra coloro che hanno preso un'abitazione per parenti prossimi e per investimento, mentre è inferiore per quanto riguarda le seconde case



La fotogrammetria del Tempio Grande per lo studio preliminare del taglio in blocchi della facciata

vacanze; infine, circa il 65% delle famiglie ha acceso un mutuo che copre fino al 30% del prezzo pagato per il bene acquistato.

Ferma restando l'emergenza Covid-19 che ha sicuramente influito e influirà sulle scelte delle famiglie nell'imme-

diato presente e futuro, per quanto riguarda gli acquisti futuri la situazione sembrerebbe rimanere invariata rispetto alla rilevazione precedente, mentre salirebbe quella di chi vorrebbe vendere. Tra i futuri acquirenti sarebbe in crescita la quota di chi pensa di comprare una prima casa o una seconda casa per parenti. Infine, tra coloro che avrebbero manifestato l'intenzione di vendere nel biennio 2020-2021 sarebbe in crescita la quota di coloro che lo farebbero spinti dal bisogno di smobilitare ricchezza. •

Fino al 2019 si registra una lieve ripresa delle compravendite e la motivazione è l'acquisto o la sostituzione dell'abitazione principale

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del Comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi.

Metodo di contatto sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

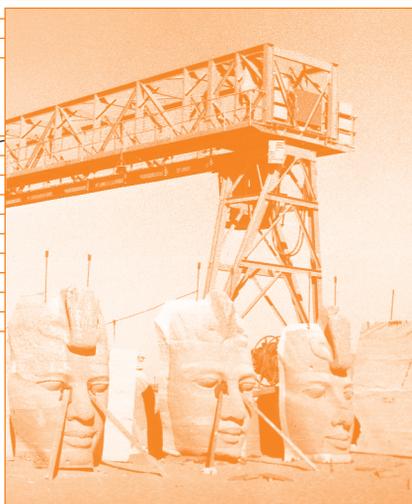


III - L'INDAGINE **TECNOBORSA** **2020: LE FAMIGLIE ITALIANE** **E IL MERCATO IMMOBILIARE** **INTERMEDIAZIONE** **E VALUTAZIONE**

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

In epoca di Covid-19 l'agenzia immobiliare
diventa sempre più Prop-tech e rimane
la protagonista del mercato sia in sede che online



*L'area di stoccaggio
con la gru a portale*

1. Introduzione

Nonostante le piattaforme online, l'agente immobiliare rimane la figura centrale dell'intermediazione perché nessun motore di ricerca potrà subentrare alla preparazione, la capacità e la professionalità di un operatore del settore.

Per questo, in una crisi da emergenza Covid-19 così difficile come quella che stiamo attraversando, è sempre più importante che ci sia una crescita professionale degli agenti che devono saper utilizzare, più che in passato, i nuovi strumenti presenti sul mercato senza esserne sostituiti. Pertanto, il ruolo della formazione è sempre più fondamentale, perché consente di acquisire una migliore qualità del servizio senza rimanere schiacciati dall'onda del cambiamento: solo in questo modo gli agenti saranno in grado di cogliere le diverse opportunità rimanendo competitivi e rafforzando sempre di più la propria importanza agli occhi dei clienti. Infatti, in un momento in cui i padroni di casa sono restii ad avere contatti con degli estranei cresce il bisogno di fare uno *screening* della clientela, in modo da evitare visite e rapporti che non hanno alcuna possibilità di andare a buon fine. Affinché ciò avvenga è necessario puntare sulla trasparenza informativa, ossia avere a disposizione delle immagini e dei *virtual tour* realizzati in modo strategico e avere una documentazione sull'immobile il più possibile esauriente e completa affinché l'utente possa farsi un'idea realistica del bene: mai come oggi le fasi che precedono la visita diventano fondamentali. Inoltre,

l'agente immobiliare deve essere un professionista in grado di offrire alla clientela una pluralità di servizi di alta qualità che abbraccino tutti gli aspetti inerenti la transazione, non ultima la valutazione immobiliare.

**Il 52,2%
che ha acquistato
un immobile
ha fatto ricorso
a un'agenzia
immobiliare**

Anzi, la valutazione di un bene dovrebbe essere il primo *step* da attuare se si intende effettuare una transazione immobiliare ed è fondamentale affidare il procedimento a un professionista specializzato; infatti, chi non è specializzato nel settore non può avere le competenze necessarie per conoscere nel dettaglio quale sia il valore di mercato di un immobile, in quanto i parametri che influiscono sulla stima di un bene sono molteplici. Sicuramente, chiunque si può fare un'idea di massima sul valore del proprio bene, magari effettuando un confronto con i prezzi a cui sono proposti immobili dalle analoghe caratteristiche, ma questa non potrà mai essere una valutazione accurata. Anche per quanto riguarda le valutazioni immobiliari *on line* bisogna tener presente che si tratta, innanzitutto, di stime approssimative, in quanto utilizzano solo pochi parametri come l'indirizzo, la tipologia di abitazione, la superficie d'estensione, l'esposizione e

il piano; invece, per ottenere una valutazione reale è necessario effettuare sopralluoghi accurati e studiare la documentazione dell'immobile e, per tali motivi, l'opzione migliore resta sempre quella di affidarsi ai professionisti del settore perché una valutazione immobiliare *on line* può offrire una risposta veloce ed estemporanea ma non potrà mai sostituire la stima tradizionale.

2. L'intermediazione

Dall'analisi dei dati risultanti dalle interviste effettuate presso le famiglie che risiedono nei 54 Comuni italiani presi in esame è emerso che, nel biennio 2018-2019, il 52,2% di quelle che hanno acquistato un immobile hanno fatto ricorso a un'agenzia immobiliare, valore in crescita di un punto percentuale rispetto a quanto rilevato nel biennio precedente (*graf. 1*).

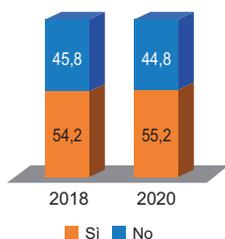
I Comuni Capoluogo di Regione sono risultati più attivi di quelli non Capo-

luogo e la macroarea che presenta valori sopra la media è il Nord-Ovest, mentre sono sotto la media le Regioni del Centro Italia. A livello demografico emergono i *single* di età compresa tra i 25 e i 34 anni e oltre i 65 anni; molto probabilmente, i primi hanno fatto ricorso a un'agenzia immobiliare per accelerare i tempi mentre i secondi per farsi assistere, data la scarsa dimestichezza con i canali più moderni.

A quanti hanno acquistato un'abitazione nel biennio preso in esame è stato chiesto anche tramite quali canali informativi siano venuti a conoscenza dell'immobile ed è risultato che per ben il 28% dei casi ciò è avvenuto attraverso i *social network*; il 25,9% si è avvalso del passaparola con amici e conoscenti o portieri e custodi degli immobili – che da sempre rappresentano un punto di riferimento per il mercato informale –; il 25,3% ha avuto notizia di immobili attraverso siti e offerte presenti su Internet; il 15,6% tramite la consultazione di riviste specializzate o quotidiani; il 3,5% dalla lettura di cartelli; infine, l'1,7% direttamente, grazie a un'agenzia immobiliare. Dal confronto con l'Indagine 2018 sono aumentate le persone che sono venute a conoscenza del bene attraverso Internet e le riviste specializzate, mentre sono diminuiti coloro che hanno individuato il bene poi acquistato leggendo cartelli vendesi o che si sono recati fisicamente in un'agenzia immobiliare (*graf. 2*).

Il 57,6% di coloro che hanno dichiarato di essere venuti a conoscenza dell'immobile acquistato attraverso cartelli vendesi, Internet, riviste specializzate e/o quoti-

GRAFICO 1
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
PER ACQUISTARE UN IMMOBILE
(acquisti effettuati; val.%)



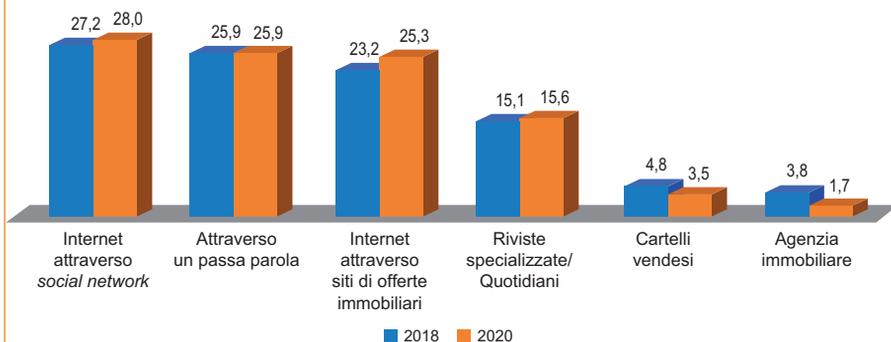
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

diani hanno affermato che gli annunci su questi canali erano stati pubblicati da agenzie immobiliari – erano il 54,8% nel biennio precedente – quindi è in crescita la quota delle famiglie che sono venute

a conoscenza dell'abitazione acquistata, in modo diretto o indiretto, attraverso un'agenzia immobiliare (graf. 3).

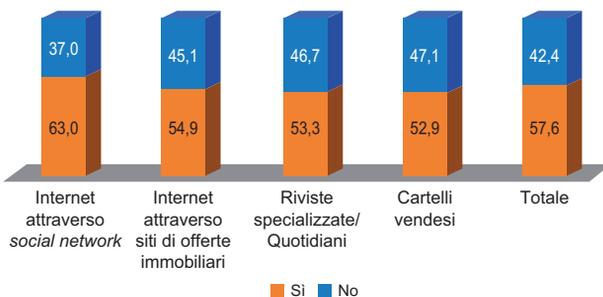
Tuttavia, anche il 47,2% di chi è venuto a conoscenza dell'immobile attraverso

GRAFICO 2
CANALI ATTRAVERSO CUI SI È VENUTI A CONOSCENZA DELL'IMMOBILE
(acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 3
GLI ANNUNCI SUI CANALI INFORMATIVI ERANO STATI PUBBLICATI DA UN'AGENZIA IMMOBILIARE?
(acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

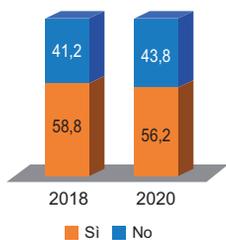
il passaparola ha dovuto poi trattare con un'agenzia immobiliare per concludere l'acquisto e questo è dipeso logicamente dal fatto che le famiglie che hanno venduto avevano dato precedentemente il mandato a un'agenzia: infatti, il 56,2% (contro il 58,8% rilevato nell'indagine 2018), delle abitazioni acquistate erano state affidate dal venditore a un operatore del settore (*graf. 4*). Spostando l'analisi dal lato dell'offerta si riscontra che il 58,6% delle famiglie italiane residenti nelle città prese in esame e che ha ceduto un'abitazione si è avvalso dei servizi di un'agenzia immobiliare, valore in crescita di 3,7 punti percentuali rispetto al biennio precedente (*graf. 5*) e dal confronto tra domanda e offerta è emerso che si rivolgono agli operatori del settore in maniera prevalente coloro che vendono rispetto a coloro che acquistano. Come per chi ha acquistato, la macro-

area in cui si è ricorso maggiormente all'aiuto di un'agenzia è stata quella del Nord-Ovest con Sud e Isole, mentre quella in cui il ricorso è stato più basso è stata quella del Centro.

Tra chi ha effettuato la doppia transazione il 36,8% ha usato l'agenzia immobiliare sia per vendere che per acquistare

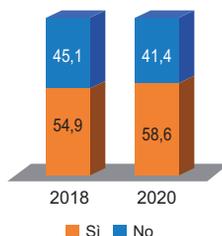
Per quanto riguarda il profilo demografico di chi ha utilizzato un canale per vendere un immobile nel biennio 2018-2019 si tratta di quello delle persone che vivono da sole e che hanno più di 65 anni, con un basso livello culturale. Inoltre, a chi non si è rivolto a un'agenzia per vendere l'immobile è stato chiesto quali canali informativi avesse utilizzato per promuovere il bene oggetto della transazione ed è emerso che il 48,3% aveva fatto ricorso al passaparola; il 30,5% ha utilizzato siti

GRAFICO 4
LA VENDITA DELL'ABITAZIONE DA LEI ACQUISTATA ERA STATA AFFIDATA A UN'AGENZIA IMMOBILIARE? (acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 5
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE (vendite effettuate, val.%)



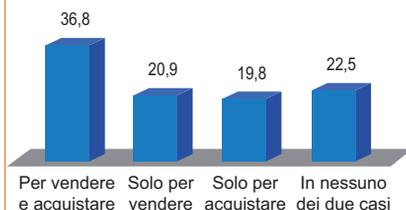
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

specializzati; il 25,2% *social network*; il 15,9% ha pubblicato annunci su riviste specializzate e/o quotidiani e il 12,6% ha utilizzato cartelli vendesi (graf. 6). Da un *focus* su chi ha effettuato la doppia transazione è emerso che il 36,8% ha utilizzato l'agenzia immobiliare sia per vendere che per acquistare, il 20,9% solo per vendere, il 19,8% solo per acquistare e il 22,5% alcuna agenzia in nessuno dei due casi (graf. 7).

3. La valutazione

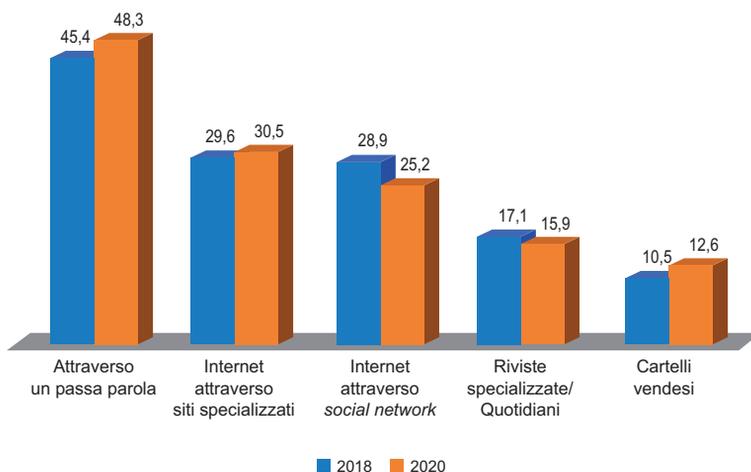
Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2020 è emerso che si sono serviti di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare il 27,2% di coloro che han-

GRAFICO 7
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
DA PARTE DI CHI HA VENDUTO
E ACQUISTATO UN IMMOBILE
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 6
CANALI ATTRAVERSO CUI SI È VENUTI A CONOSCENZA DELL'IMMOBILE
(vendite effettuate; val. %)



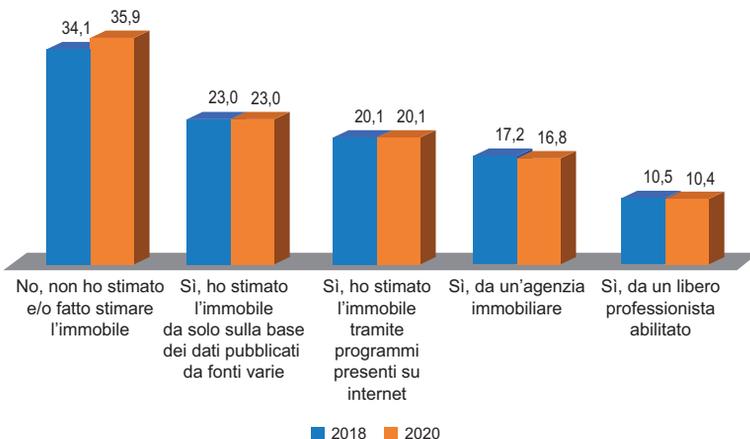
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

no acquistato: in particolare, il 16,8% si è rivolto a un'agenzia immobiliare e il 10,4% a un libero professionista. Invece, il 43,2% ha dichiarato di aver valutato il bene in autonomia: il 23% ha affermato di averlo fatto sulla base di dati pubblicati da fonti varie e il 20,1% tramite programmi presenti su Internet; infine, il 35,9% ha dichiarato di aver acquistato senza valutare o far valutare in alcun modo l'abitazione. Rispetto all'indagine precedente c'è stato un lieve incremento di coloro che hanno affermato di non essere ricorsi ad alcun tipo di valutazione (*graf. 8*). Hanno stimato o fatto stimare l'abitazione prima di acquistarla prevalentemente le famiglie che vivono nei Comuni del Nord-Est, il cui capofamiglia ha

Rispetto all'Indagine 2018 è salito l'utilizzo dei professionisti

un'età compresa tra i 45 e i 75 anni, con un buon livello d'istruzione. Dall'analisi dell'offerta è risultato che ben il 17,8% delle famiglie ha fatto valutare l'immobile da un addetto ai lavori prima di immetterlo sul mercato: il 9,9% da un'agenzia immobiliare e il 7,9% da un libero professionista; il 72,6% ha affermato di aver valutato il bene in autonomia, il 38,9% sulla base di dati pubblicati da fonti varie e il 33,7% tramite programmi presenti su Internet; Infine, il 17,8% ha dichiarato di avere venduto senza valutare e/o far valutare l'immobile. Rispetto a quanto

GRAFICO 8
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val. %)



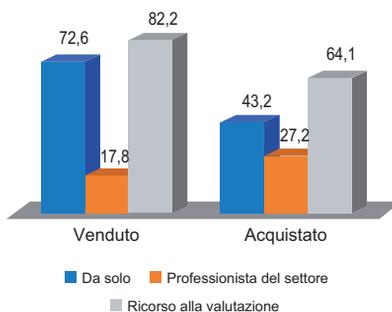
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

riscontrato nell'Indagine 2018 c'è stato un incremento nell'utilizzo dei professionisti del settore (*graf. 9*).

Hanno fatto valutare e/o hanno valutato il bene prima di venderlo prevalentemente le famiglie che vivono in Comuni del Centro Italia. A livello demografico le famiglie più attente sono state quelle giovani composte da una sola persona o da coppie senza figli e con un buon livello culturale.

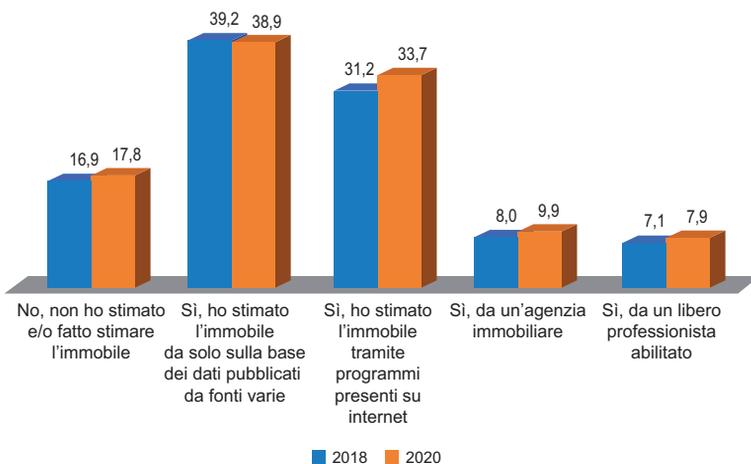
Infine, mettendo a confronto il ricorso alla valutazione immobiliare tra venditori e acquirenti emerge che vi ricorrono più i primi che i secondi, però c'è da notare che, in entrambi i casi, domina il fai da te pur se i valori sono molto differenti tra loro (*graf. 10*).

GRAFICO 10
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 9
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Da un *focus* su chi ha utilizzato un professionista del settore è emerso che l'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista, anche se il *gap* tra chi ha acquistato è molto più ampio (graf. 11)

4. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2020 è emerso che più della metà delle famiglie che hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2018-2019 hanno fatto ricorso all'agenzia immobiliare; inoltre, il dato si presenta in crescita di un punto percentuale rispetto al biennio precedente. Esaminando i diversi canali attraverso i quali le famiglie sono venute a conoscenza del bene acquistato prevalgono i *social network*, il passaparola e i siti Internet specializzati. In realtà, il canale informativo predominante è proprio l'agenzia, in quanto da un approfondimento risulta che il più delle volte gli annunci attraverso i quali sono stati individuati gli immobili acquistati sono

stati pubblicati proprio da agenzie. Inoltre, è bene ribadire che anche una quota decisamente rilevante di chi è venuto a conoscenza del bene successivamente acquistato tramite altri canali non convenzionali come il passaparola ha dovuto comunque relazionarsi con un'agenzia immobiliare, in quanto il bene le era stato affidato precedentemente dal venditore.

Dal lato dell'offerta quasi il 60% di coloro che hanno venduto un bene immobiliare si è affidato all'agenzia immobiliare; anche in questo caso dal confronto con l'Indagine precedente si è riscontrato un incremento e tale crescita è stata di ben 2,6 punti percentuali.

Infine, andando a sondare i canali informativi utilizzati da coloro che hanno venduto un bene senza il supporto di un operatore del settore, al primo posto – come in passato – si trova il passaparola, seguito con un notevole distacco dai siti specializzati e dai *social network*. Invece, per quanto riguarda il ricorso alla valutazione, dall'Indagine **Tecnoborsa** è emerso che più dei due terzi di chi ha acquistato un'abitazione l'ha valutata e/o l'ha fatta valutare prima di comprarla ma, in particolare, il 27,2% si è servito di uno specialista del settore ovvero un'agenzia immobiliare o un libero professionista abilitato, mentre il 43,1% ha dichiarato di aver fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie o tramite programmi presenti su Internet. Tuttavia, va evidenziato che rispetto al biennio 2016-2017 è cresciuta di 1,8 punti la quota di chi non ha stimato e/o fatto stimare l'immobile prima di acquistarlo.



Inoltre, andando ad analizzare l'offerta si è riscontrato che, nel biennio considerato, più dell'80% di chi ha venduto un immobile lo ha valutato e/o fatto valutare e il 72,6% ha dichiarato di averlo fatto in autonomia, mentre il 17,8% l'ha fatto stimare da un professionista del settore. A differenza di quanto avvenuto per la domanda, è cresciuta di quasi 1 punto percentuale la quota di famiglie che ha stimato e/o fatto stimare il bene prima di immetterlo sul mercato.

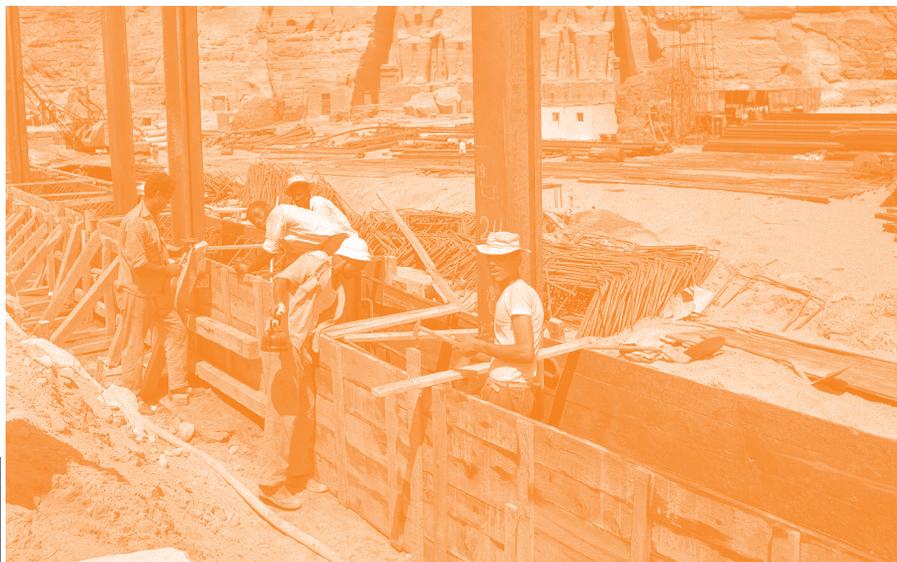
Infine, mettendo a confronto il ricorso alla valutazione immobiliare tra venditori e acquirenti si riscontra che vi ricorrono più i primi che i secondi, però c'è da notare che, in entrambi i

casi, domina il fai da te.

Concludendo, da un *focus* su chi ha utilizzato un professionista del settore risulta che l'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista, anche se il *gap* nel confronto con chi ha acquistato è molto ampio. •

Nota metodologica

- Metodo di contatto: interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (*Computer Assisted Telephone Interview*).
- Tecnica di rilevazione: questionario strutturato.
- Periodo di effettuazione delle interviste: dal 3 aprile al 2 maggio 2018.



*Il Tempio Maggiore
e la preparazione del cofferdam*

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE LA CASA SMART

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

Lo stile di vita delle famiglie italiane passa anche – e soprattutto, in epoca Covid-19 – per il *comfort* e l'adeguamento tecnologico delle proprie abitazioni che **Tecnoborsa** ha qui esaminato analiticamente aspetto per aspetto

*La zona dei Templi
nella primissima fase dei lavori*



1. Introduzione

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa**, nello svolgere l'Indagine sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, approfondisce un tema particolare. Nell'Indagine 2020 si è voluto analizzare quanto siano tecnologiche e al passo coi tempi le abitazioni nei 54 Comuni presi in esame dall'analisi, cercando anche di sondare le intenzioni future delle famiglie per rendere sempre più *smart* le proprie case.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 ed emerge da fonti varie – ufficiali e non – quanto durante il *lockdown* la casa abbia acquisito ulteriore importanza, specialmente ai fini dello *smart living* e dello *smart working*, delle connessioni veloci e affidabili, di una maggior esigenza di spazi dentro e fuori casa, nonché di un supporto tecnologico anche ai fini del risparmio energetico. Infatti, i due mesi di quarantena costretti nella propria casa hanno fatto sì che si incrementasse l'uso della tecnologia domestica, ritenuta sempre più indispensabile e, addirittura, che venissero scoperte potenzialità della propria *smart home* che prima non si conoscevano o, pur essendone a conoscenza, non si sfruttavano pienamente.

Tra le possibilità che offre una casa *bi-tech* e connessa, molte famiglie apprezzano il fatto di poter collegare la propria *smart TV* allo *smartphone*, per fruire senza interruzioni dei contenuti preferiti o per portare la produttività dell'*home working* a un alto livello. Il televisore è sempre stato un compagno del vivere quotidiano – novello focolare domestico – ma la

tecnologia lo ha trasformato in un alleato che permette di lavorare di più e di vivere da casa le proprie passioni.

I motivi che spingono maggiormente a rendere più efficiente la propria casa sono fondamentalmente tre: il risparmio energetico, la sicurezza e la gestione da remoto. Pertanto, anche alla luce degli avvenimenti più recenti che lasceranno indubbiamente il loro segno, sono molte le caratteristiche oggi richieste dalle famiglie italiane per avere una casa *smart* e l'analisi di **Tecnoborsa** le ha esaminate una per una.

2. I principali risultati

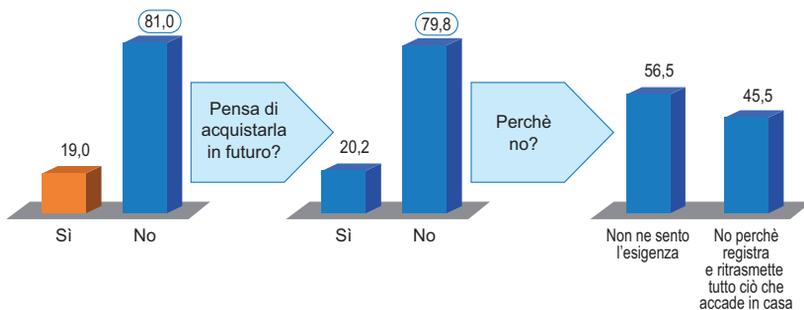
Dall'Indagine risulta che il 42,1% delle famiglie intervistate ritiene già di vivere in una casa cablata/*smart* e questo si può già ritenere un buon punto di partenza e, tra le novità più recenti, negli ultimi anni va diffondendosi in casa la presenza di un'**Assistente vocale** – Alexa, Amazon Echo, Google Home, etc. – in grado di eseguire comandi da remoto per molte funzioni domestiche come previsioni meteo, appuntamenti in agenda, riproduzione della *playlist*, etc, per un totale nazionale del 19%, percentuale che sale nel Nord-Est del Paese e tra le coppie con figli. Inoltre, a coloro che non hanno questo tipo di dispositivi è stato chiesto se pensino di adottarne uno in un prossimo futuro e, in tal caso, ben il 20,2% ha risposto positivamente (valore omogeneo su tutto il campione); invece, a chi ha affermato di non averne e di non volerne acquistare, è stato domandato il motivo del disinteresse: ebbene, il 43,5% ha risposto di non volerne perché registra e ritrasmette tutto ciò che accade in

casa, mentre il 56,5% ha dichiarato di non sentirne l'esigenza (graf. 1).

Alle famiglie intervistate è stato chiesto ancora se in casa abbiano **luci in grado di adeguarsi in base alle condizioni esterne** (alba, tramonto, pioggia, etc.) e il 3% ha risposto affermativamente; la percentuale più alta si registra nella macro area del Centro

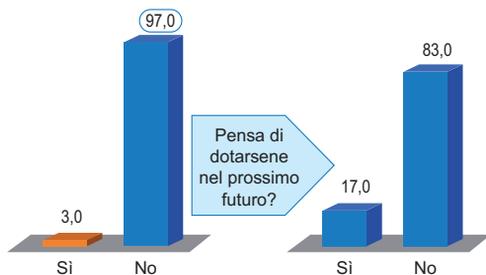
con il 4%. C'è da notare che ben il 17% degli italiani che hanno dichiarato di non averle hanno altresì affermato che pensano di acquistarle nel prossimo futuro e, anche nelle intenzioni, i residenti del Centro prendono in considerazione questa tipologia di luci più degli intervistati residenti altrove (graf. 2).

GRAFICO 1
ASSISTENTE VOCALE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

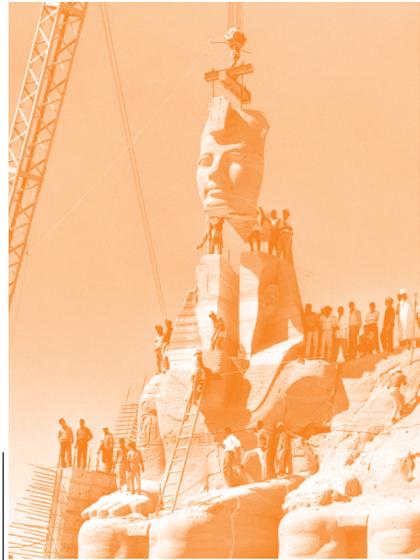
GRAFICO 2
LUCI IN GRADO DI ADEGUARSI IN BASE ALLE CONDIZIONI ESTERNE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, il 7,2% ha riferito di avere in casa **luci che possono essere accese o spente a distanza**; in particolare, lo 0,5% attraverso uno *smartphone*, un Pc e/o un *tablet* e il 6,9% attraverso un'Assistente vocale. Al restante 92,8% che non ha installato questo tipo di luci è stato chiesto se abbiano intenzione di farle montare a breve ma solo l'1,4% ha risposto affermativamente (*graf. 3*).

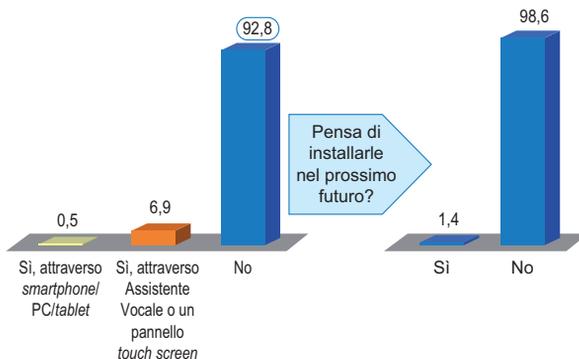
I motivi che spingono a rendere più efficiente la propria casa sono: risparmio energetico, sicurezza e gestione da remoto



L'ultima fase di smontaggio di una delle statue di Ramses II

Sempre tra coloro che risiedono nei 54 Comuni esaminati, il 3,6% ha dichiarato di avere in casa **luci dotate di senso-**

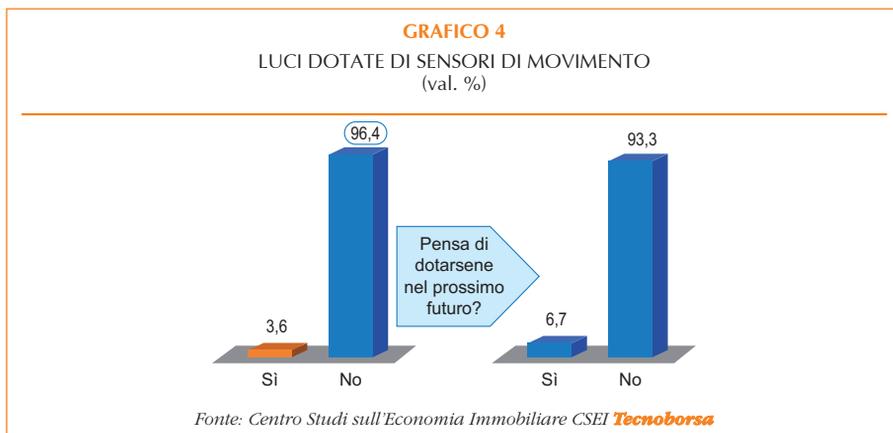
GRAFICO 3
LUCI CHE POSSONO ESSERE ACCESE O SPENTE A DISTANZA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

ri di movimento che si accendono automaticamente al passaggio e si spengono dopo un determinato inter-

vallo temporale: tale valore raggiunge quasi il 5% nel Nord. In futuro, il 6,7% di chi non ha attualmente queste luci



L'ultima fase di rimontaggio di una delle statue di Ramses II

particolari pensa di dotarsene (graf. 4). E ancora, il 3,6% delle famiglie ha in casa **lampadine che consentono di gestire l'intensità della luce o il colore delle luci o sincronizzare le luci con musica e film** e, di questi, il 44,2% agisce con comandi vocali o un pannello *touch screen*, il 33% tramite comandi manuali e il 23,7% attraverso *smartphone*, Pc e/o *tablet*. In prospettiva, il 2,2% di coloro le cui case non ne sono ancora provviste pensa di utilizzarle (graf. 5).

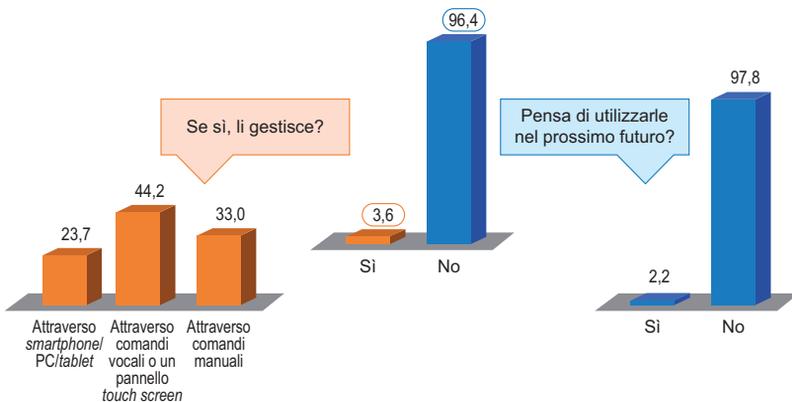
Alla domanda riguardo la presenza in casa di **prese intelligenti** che permettono, per esempio, di temporizzare accensione e spegnimento di luci ed elettrodomestici, controllare i consumi e/o dare corrente per un periodo di tempo stabilito, il 3,7% ha risposto af-



Il taglio dei blocchi per mezzo di seghe a catena a motore

GRAFICO 5

LAMPADINE CHE CONSENTONO DI GESTIRE L'INTENSITA DELLA LUCE O IL COLORE DELLE LUCI O SINCRONIZZARE LE LUCI CON MUSICA E FILM (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

fermativamente e, di questi, superano la media le famiglie del Nord-Ovest. Il 20,8% ha dichiarato di gestirle a distanza attraverso *smartphone*, Pc e/o *tablet* e il 46,8% attraverso comandi vocali o pannelli *touch screen*; solo l'1,2% di chi non ne possiede pensa di installarle in futuro (graf. 6).

Tra le novità più recenti negli ultimi anni va diffondendosi in casa la presenza di un'Assistente vocale

Passando a un altro argomento, il 7,3% degli intervistati che ha in casa un **sistema di climatizzazione che può essere gestito a distanza**, ha

dichiarato di farlo attraverso *smartphone*, Pc e/o *tablet*, mentre il 4,7% ha la possibilità di farlo tramite comandi vocali o un pannello di controllo; il dato è sopra la media nel Nord. All'88,9% che ha dichiarato di non averlo al momento dell'intervista è stato chiesto se pensino di installarlo prossimamente e il 3,6% ha risposto di sì; in questo caso il Centro supera la media del campione (graf. 7).

Inoltre, il 5,2% delle famiglie ha in casa un **sistema di climatizzazione intelligente** in grado di adeguarsi in base alle condizioni atmosferiche (temperatura, umidità, etc.) o in base alla presenza o meno di persone all'interno dell'unità abitativa, ma il 5,8% di coloro che non lo possiedono ha dichiarato di volerlo installare in un futuro prossimo (graf. 8).

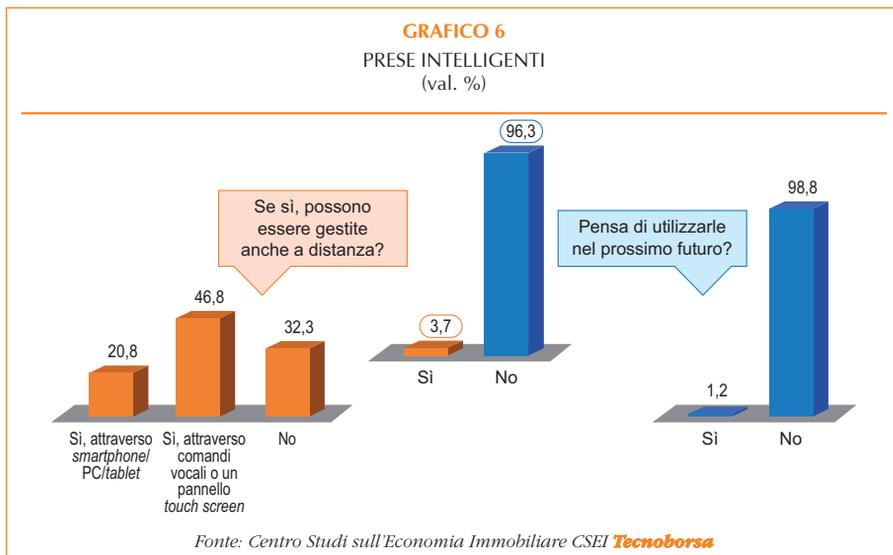
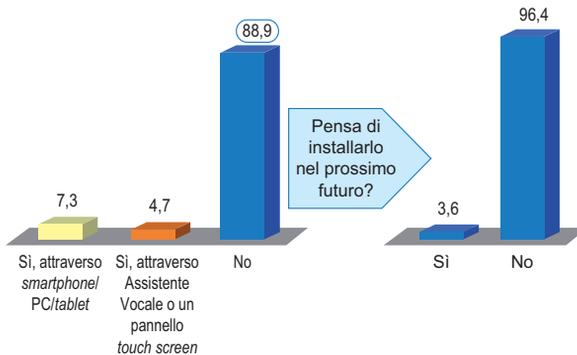
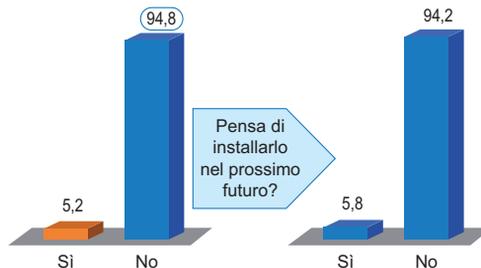


GRAFICO 7
SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE CHE PUÒ ESSERE GESTITO A DISTANZA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE INTELLIGENTE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, l'1,7% dei residenti nei Comuni esaminati ha in casa **termosifoni con testa termostatica intelligente** che si spengono automaticamente nel caso in cui una finestra sia aperta, mentre il 5,6% ha affermato di avere la possibilità

di controllare lo spegnimento e l'accensione da remoto. Tra coloro che ad oggi non ne hanno, solo il 2,5% pensa di acquistarne in futuro. Complessivamente, tra le famiglie è decisamente bassa la quota di chi ha queste apparecchiature

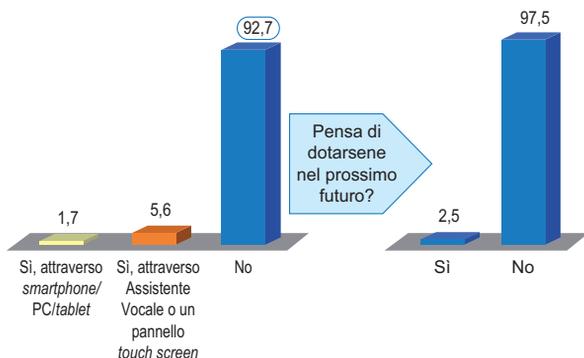
e quella di chi vorrebbe dotarsene a breve termine (*graf. 9*).

Il 6,6% delle famiglie ha in casa un **sistema per il controllo della qualità dell'aria**, però nel Nord-Ovest la percentuale sale notevolmente, rag-

giungendo l'11,6%; inoltre, tra coloro che non lo hanno, il 7,2% pensa di installarlo nel prossimo futuro (*graf. 10*).

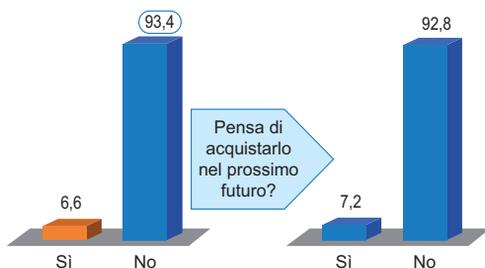
E ancora, il 5,3% degli intervistati ha in casa un **impianto elettrico in grado di monitorare i consumi e i carichi di**

GRAFICO 9
TERMOSIFONI CON TESTA TERMOSTATICA INTELLIGENTE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 10
SISTEMA PER IL CONTROLLO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

corrente in maniera tale da prevenire un blackout, ridurre gli sprechi, spegnere automaticamente o proteggere gli elettrodomestici in caso di temporali quando nessuno è in casa; questo valore è sopra la media nel Centro Italia e, inoltre, il 6,4% di coloro che non lo posseggono pensa di farlo installare nel prossimo futuro (graf. 11).

Il 7,2% ha luci che possono essere accese o spente a distanza

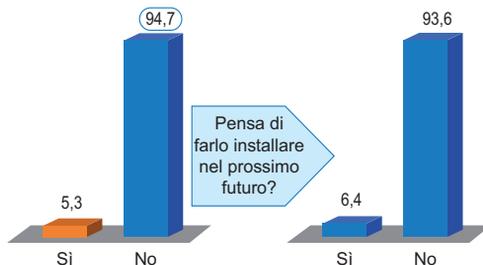
Invece, il 4,3% di chi ha in casa **elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza**, lo fa attraverso *smartphone*, Pc e/o *tablet*, mentre l'8,7% lo fa attraverso comandi vocali o un pannello *touch screen*; i residenti nel Sud sono decisamente sotto la media, mentre quelli del Centro e del Nord-Est la superano. Il 2,9% di chi non ne



La fase finale del taglio eseguito mediante seghe a mano

GRAFICO 11

IMPIANTO ELETTRICO IN GRADO DI MONITORARE I CONSUMI E I CARICHI DI CORRENTE (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

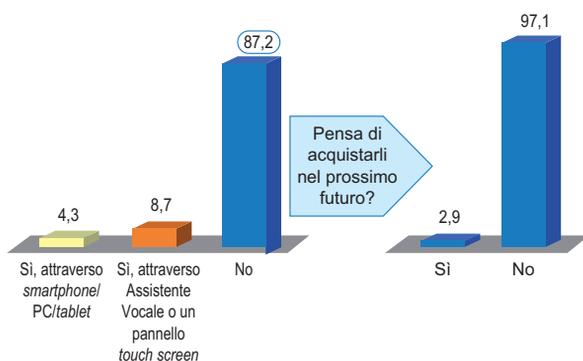
possiede vorrebbe acquistarne almeno uno prossimamente (graf. 12).

Passando alla sicurezza, l'8,2% delle famiglie ha in casa un **impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto** attraverso *smartphone/Pc/tablet*. Il valore risulta essere

molto superiore nel Nord-Ovest rispetto alla media; andando a esaminare le intenzioni future di chi non lo possiede, emerge che il 6,9% di costoro pensa di installarlo (graf. 13).

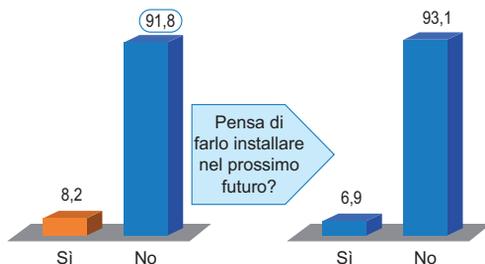
Andando avanti con l'Indagine, l'8,8% delle famiglie ha in casa **videocamere colle-**

GRAFICO 12
ELETTRODOMESTICI CHE POSSONO ESSERE GESTITI A DISTANZA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 13
IMPIANTO DI SICUREZZA CHE PUT ESSERE ATTIVATO O DISATTIVATO DA REMOTO
(val. %)

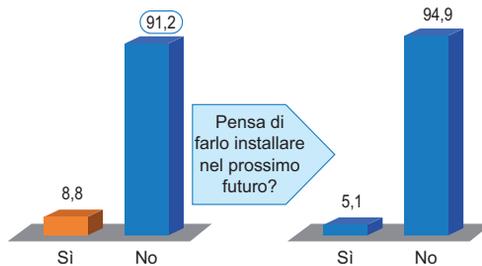


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

gate alla rete Wi-fi con cui è possibile controllare che la propria dimora sia al sicuro attraverso *smartphone*/*Pc*/*tablet* e tale percentuale è decisamente sotto la media nel Sud e nelle Isole; inoltre, andando a sondare le intenzioni future, il 5,1% di coloro che non aveva in casa, al momento dell'intervista, questa tipologia di apparecchiatura di sicurezza, pensa di dotarsene quanto prima (*graf. 14*).

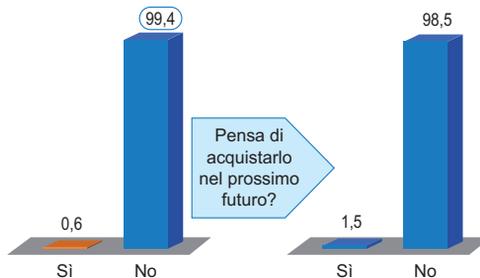
Invece, è molto bassa la percentuale degli intervistati che ha nella propria abitazione un **videocitofono utilizzabile da remoto** con lo *smartphone*, che registra foto e video di chi ha suonato, anche in propria assenza, e permette la visione notturna: appena lo 0,6%; però, tra le famiglie su cui è stata condotta l'Indagine, c'è un 1,5% che pensa di adottarlo nel prossimo futuro (*graf. 15*).

GRAFICO 14
VIDEOCAMERE COLLEGATE ALLA RETE WI-FI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 15
VIDEOCITOFONO UTILIZZABILE DA REMOTO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

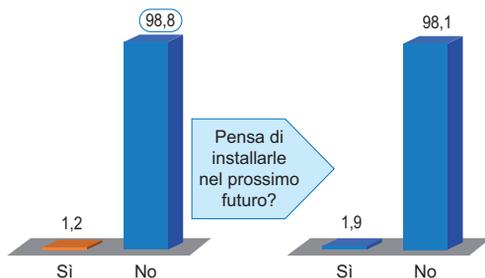
C'è poi un 1,2% di famiglie italiane che ha in casa **finestre che si chiudono automaticamente in caso di pioggia** e un 1,9% di chi non le possiede pensa di installarle a breve (*graf. 16*).

Il 2,4% degli intervistati ha in casa **rubinetteria con sensori** e, tra chi non ce l'ha, il 2,3% pensa di farla montare prossimamente (*graf. 17*).

Il 7,3% ha in casa un sistema di climatizzazione che può essere gestito a distanza

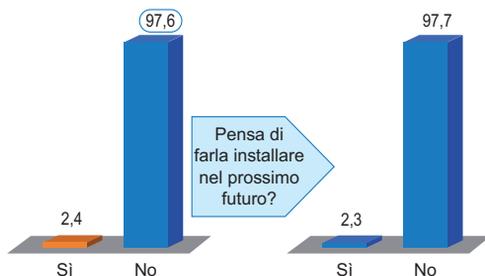
Venendo invece al discorso energetico, l'8,6% delle abitazioni italiane è dotata di **pannelli fotovoltaici per la produzione di energia** e, sotto questo punto

GRAFICO 16
FINESTRE CHE SI CHIUDONO AUTOMATICAMENTE IN CASO DI PIOGGIA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 17
RUBINETTERIA CON SENSORI
(val. %)



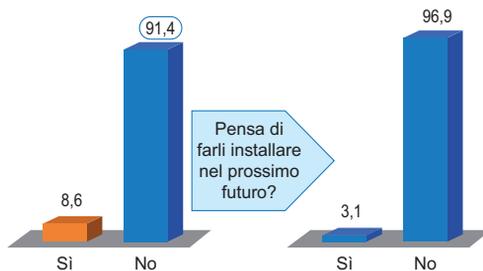
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

di vista, il Nord del Paese è al di sopra della media; per quanto riguarda le intenzioni future, il 3,1% pensa di farli installare a breve termine (graf. 18). Inoltre, l'1,8% delle abitazioni in cui vivono le famiglie intervistate sono dotate di **pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria** e i valori più alti si riscontrano nel Nord-

Est e nel Centro; a questi si aggiunge un 3,1% di chi non li ha ma progetta di farli installare (graf. 19).

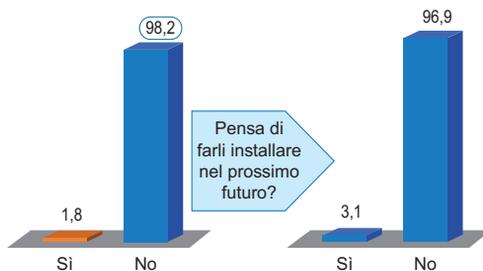
Nel 21,4% delle case italiane ci sono **infissi a isolamento termico per il risparmio energetico** e la quota è decisamente più alta in tutti i Comuni del Nord; per quanto riguarda le intenzioni future di coloro che ancora non li han-

GRAFICO 18
PANNELLI FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 19
PANNELLI SOLARI TERMICI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA
(val. %)

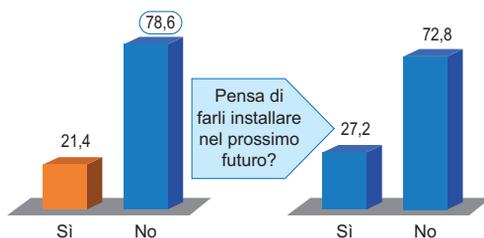


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

no montati, c'è un ulteriore 27,2% che ha affermato di volerlo fare (graf. 20). E ancora, il 5,3% delle abitazioni ha **ambienti coibentati, ossia con isolamento termico e/o acustico** e i valori sono sopra la media nel Centro e nel Nord-Ovest; inoltre, per quanto concerne le intenzioni future di coloro che, quando intervistati, hanno dichiarato di non

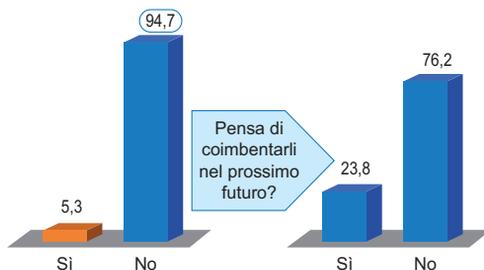
possederne, il 23,8% ha manifestato interesse a effettuare tali interventi (graf. 21). Infine, nel 5,1% delle abitazioni delle famiglie intervistate risulta che siano stati usati **eco-materiali o materiali sostenibili** (vernici, isolanti o rivestimenti) e il 23,9% di coloro che ad oggi non li hanno utilizzati ha dichiarato di volerli adottare nel prossimo futuro (graf. 22).

GRAFICO 20
 INFISSI A ISOLAMENTO TERMICO PER IL RISPARMIO ENERGETICO
 (val. %)



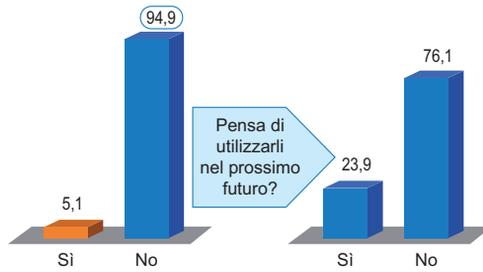
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 21
 AMBIENTI COIBENTATI
 (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 22
UTILIZZO DI ECO-MATERIALI O MATERIALI SOSTENIBILI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**



La diga di sbarramento o cofferdam
nella zona del Tempio Maggiore

3. Conclusioni

In sintesi, le famiglie italiane sondate con l'Indagine 2020 di **Tecnoborsa**, per quanto riguarda le dotazioni che consentono un risparmio energetico, ad oggi prediligono gli infissi a isolamento termico con un 21,4% – dato fortemente in crescita anche in futuro – seguiti dai pannelli fotovoltaici per la produzione di energia con l'8,6% – anche se sono poche le famiglie intenzionate a installarli in futuro – seguono quindi gli interventi per l'isolamento termico e/o acustico degli ambienti con il 5,3% di preferenze e con una fortissima crescita in prospettiva, mentre meno successo incontrano i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, fermi all'1,8%; infine, sempre riguardo alla casa *green*, c'è un 5,1% di scelte che vanno verso l'uso di materiali sostenibili, anche questi con un fortissimo indice di crescita intenzionale.

Invece, per quanto riguarda il *comfort* delle abitazioni, la novità dell'assistente vocale è al primo posto con il 19% e un 20% come prospettiva di crescita futura; seguono gli elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza con il 12,8% e il sistema di climatizzazione, sempre a distanza, con l'11,1% ma, per entrambi, bisogna segnalare che in futuro non sembrano esserci grosse prospettive di sviluppo; inoltre, anche le luci che possono essere accese o spente a distanza trovano un 7,2% attuale ma solo un 1,4% in futuro.

Infine, per ciò che riguarda la sicurezza in casa, le videocamere collegate alla rete Wi-fi con cui è possibile controllare che la propria casa sia al sicuro

Nel 21,4% delle case ci sono infissi a isolamento termico per il risparmio energetico

attraverso *smartphone*, Pc o *tablet* con l'8,8% e l'impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto attraverso *electronic devices* con l'8,2% sono i dispositivi preferiti attualmente dalle famiglie ma, per il futuro, presentano percentuali leggermente al ribasso. C'è da notare che è molto bassa la penetrazione di videocitofoni da usare anche da remoto con lo *smartphone* che registra foto e video di chi ha suonato anche in assenza dei proprietari e permette la visione notturna che, unitamente ai dispositivi per entrare nell'abitazione senza utilizzare le chiavi, segnano solo lo 0,6% e con basse intenzioni di adozione anche in prospettiva (*Tavola 1*). •

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del Comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi

Metodo di contatto sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

TAVOLA 1

Sintesi indagine Tecnoborsa 2020 le famiglie italiane e il mercato immobiliare la casa smart	Già presenti attualmente in casa	Intenzioni future
Assistente Vocale	19,0	20,2
Luci che si adeguano in base alle condizioni esterne	3,0	17,0
Luci che possono essere accese o spente a distanza	7,2	1,4
Luci dotate di sensori di movimento che si accendono automaticamente al passaggio e si spengono dopo un determinato intervallo temporale	3,6	6,7
Lampadine che consentono di gestire l'intensità della luce o il colore delle luci o sincronizzare le luci con musica e film	3,6	2,2
Prese intelligenti che permettono, ad esempio, di temporizzare accensione e spegnimento di luci ed elettrodomestici, controllare i consumi, dare corrente solo per tot tempo	3,7	1,2
Sistema di climatizzazione che può essere gestito a distanza	11,1	3,6
Sistema di climatizzazione intelligente in grado di adeguarsi in base alle condizioni atmosferiche o in base alla presenza o meno di persone all'interno dell'unità abitativa	5,2	7,3
Termosifoni con testa termostatica intelligente	7,3	2,5
Sistema per il controllo della qualità dell'aria	6,6	7,2
Impianto elettrico in grado di monitorare i consumi e i carichi di corrente in maniera tale da prevenire un blackout, ridurre gli sprechi, spegnere automaticamente o proteggere gli elettrodomestici e in caso di temporali quando nessuno è in casa	5,3	6,4
Elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza	12,8	2,9
Impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto attraverso smartphone/Pc/tablet	8,2	6,9
Videocamere collegate alla rete Wifi con cui è possibile controllare che la propria casa sia al sicuro attraverso smartphone/Pc/tablet	8,8	5,1
Videocitofono, da usare anche in remoto con lo smartphone, che registra foto e video di chi ha suonato anche in vostra assenza e permette la visione notturna	0,6	1,5
Dispositivi per aprire la porta d'ingresso senza utilizzare le chiavi	0,6	0,3
Finestre che si chiudono automaticamente in caso di pioggia	1,2	1,9
Rubineria con sensori	2,4	2,3
Pannelli fotovoltaici per la produzione di energia	8,6	3,1
Pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria	1,8	3,1
Infissi a isolamento termico per il risparmio energetico	21,4	27,2
Ambienti coibentati (isolamento termico e/o acustico)	5,3	23,8
Utilizzo di eco-materiali o materiali sostenibili (vernici, isolanti o rivestimenti)	5,1	23,9

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 32 - 2020**

La disciplina estimativa

nell'ambito dell'evoluzione della didattica
nella Scuola Politecnica lombarda
a partire dalla sua fondazione

Nuovi orientamenti

► **QEI N° 31 - 2019**

Il Valore nel Patrimonio storico culturale

Restauro e Recupero

Indagine Tecnoborsa 2019

Vita di Condominio

Indagine Tecnoborsa 2019

Intermediazione e Valutazione

Policy Framework

For Sustainable Real Estate Markets

► **QEI N° 30 - 2019**

Analisi del Valore

Per un'aggiornata programmazione

Codice degli Appalti Pubblici

Concessioni di lavori, servizi e forniture

Indagine Tecnoborsa 2019

Transazioni e mutui

Valore di credito ipotecario

Long-Term Sustainable Value

► **QEI N° 29 - 2018**

Linee guida Edizione 2018

Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali

Analisi del valore

Sistemi ambientali, territoriali e urbani

Indagine Tecnoborsa 2018

Intermediazione e valutazione

Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019

Confedilizia

► **QEI N° 28 - 2018**

Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare

Confedilizia

Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori

Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018

Indagine Tecnoborsa 2018

La casa degli italiani

Indagine Tecnoborsa 2018

Transazioni e mutui

- ▶ **QEI N° 27 - 2017**
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**
Valori e Valutazioni Immobiliari
 - Valutazione dei *Non Performing Loans* (Npl)**
Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa
 - Indagine Tecnoborsa 2017**
Intermediazione e Valutazione
 - Indagine Tecnoborsa 2017**
Sicurezza strutturale degli immobili

- ▶ **QEI N° 26 - 2017**
 - Politica macroprudenziale per il settore immobiliare**
Per la salvaguardia della stabilità finanziaria
 - Nuovo Codice Appalti**
Correttivo e opere di urbanizzazione
 - Indagine Tecnoborsa 2017**
Transazioni e mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2017**
Sicurezza in casa

- ▶ **QEI N° 25 - 2016**
 - Indagine Tecnoborsa 2016**
Intermediazione e Valutazione
 - Valutazione economica dei progetti**
Investimenti opere pubbliche e private
 - Concessioni e PPP**
Nuovo Codice Appalti
 - Confedilizia**
Giurisprudenza in Condominio

- ▶ **QEI N° 24 - 2016***
 - Forum Unece Itu**
Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile
 - Teoremi Mercantili**
A margine di alcuni metodi *Market Oriented*
 - Indagine Tecnoborsa 2016**
Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2016**
Lavori in casa
 - Nuovo Codice Appalti**
Overview

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

- ▶ **QEI N° 23 - 2015**
Nuove Linee Guida
Abi
Innovazione e meccanismi psicologici
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare
40 anni di abitazioni
Censimenti Istat
Indagine Tecnoborsa 2015
Intermediazione e valutazione
Finanza immobiliare
Siiq

- ▶ **QEI N° 22 - 2015**
Fisco e immobili
Confedilizia
Edifici e abitazioni
15° Censimento Istat
Codice delle Valutazioni Immobiliari
Banca Dati dei Prezzi
Indagine Tecnoborsa 2015
Transazioni e Mutui
Indagine Tecnoborsa 2015
Sicurezza nelle abitazioni

- ▶ **QEI N° 21 - 2014**
Life Cycle Costing
Trattamento Componenti Costo Valutazione
Linee Guida Appalti e Gestione
Patrimoni Immobiliari
Agevolazioni Prima Casa
Fiscalità Immobiliare
Market Comparison Approach
Metodi di stima *Market Oriented*
Indagine Tecnoborsa 2014
Intermediazione e Valutazione
Estimo e Valutazione
Profilo e Competenze dei Valutatori

- ▶ **QEI N° 20 - 2014**
 - Confedilizia**
 - Condominio un anno dopo
 - Certificazione energetica**
 - Ape e Valutazioni immobiliari
 - Indagine Tecnoborsa 2014**
 - Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2014**
 - Condominio

- ▶ **QEI N° 19 - 2013**
 - Indagine Tecnoborsa 2013**
 - Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2013**
 - Intermediazione e Valutazione
 - Indagine Tecnoborsa 2013**
 - Ristrutturazioni
 - Tempo e Standard di Valutazione**
 - Rapporto Durata τ

- ▶ **QEI N° 18 - 2013**
 - Indagine Tecnoborsa 2013**
 - Mercato immobiliare e imprese italiane
 - Indagine Tecnoborsa 2013**
 - Mercato immobiliare e imprese - *Focus Lazio*
 - Confedilizia**
 - La riforma del Condominio
 - Valorizzazione e dismissione**
 - Patrimonio immobiliare pubblico
 - Valutatore immobiliare**
 - Certificazione UNI CEI EN ISO

- ▶ **QEI N° 17 - 2012**
 - Indagine Tecnoborsa 2012**
 - Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2012**
 - Intermediazione e Valutazione
 - E-Valuations**
 - Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico
 - Fiaip**
 - Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

► **QEI N° 14 - 2010**

Evoluzione Dottrina Estimativa

Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione

ABI

Qualità Certificata

Borsa Immobiliare Roma - BIR

Indagine Tecnoborsa 2010

Mutui

Manutenzione Urbana

Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
 - Indagine Tecnoborsa 2010**
Transazioni effettuate e previste
 - Agenzia del Territorio**
Catasto e Fabbricati Fantasma
 - Direttiva Servizi**
Agenti Immobiliari
 - Diritti dell'Uomo**
Violazione Diritto di Proprietà
 - Policy Framework**
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
 - Banca d'Italia e Tecnoborsa**
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
 - Forum Unece Wpla Rem**
Guidelines
 - Indagine Tecnoborsa 2009**
Transazioni e Mutui
 - Patrimonio Pubblico**
Il Chiasmo dei Territori
 - Sistema Borse Immobiliari**
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**
 - La Borsa Immobiliare Italiana**
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane
 - Indagine Tecnoborsa 2008**
Intermediazione e Valutazione
 - Le Famiglie Italiane**
Risparmio Energetico
 - Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**
Studi e Professione

► **QEI N° 9 - 2008**

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni previste

Finanziaria 2008

Norme sulla casa

Banca d'Italia

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N° 7 - 2007**

**Tecnoborsa Observer del Working Party
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N° 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

- ▶ **QEI N° 5 - 2005**
Borsa Immobiliare Italiana
Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema
Centro Studi Tecnoborsa
L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste
Tecnoborsa
La casa dei desideri
Banca d'Italia
Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

- ▶ **QEI N° 4 - 2005**
Centro Studi Tecnoborsa
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:
Intermediazione e Valutazione
Istat
Il Censimento 2001: edifici e abitazioni
**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**
Il Terzo Forum Internazionale
sull'Economia Immobiliare

- ▶ **QEI N° 3 - 2004**
Speciale Forum Roma 2003
**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**
Terra per lo Sviluppo
Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato
Rome Forum 2003 Special
Land for Development
The Second European Real Estate Forum
Proceedings
Financing and Marketing Infrastructures

- ▶ **QEI N° 2 - 2004**
Centro Studi Tecnoborsa
 L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane
 Aste e Mutui
Banca d'Italia
 I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni
Associazione Bancaria Italiana
 Un panorama sulle obbligazioni garantite
Confindustria
 Il rapporto tra banca e impresa in Italia

- ▶ **QEI N° 1 - 2003**
Financing & Market Infrastructure
 Il Secondo Forum Europeo
 sull'Economia Immobiliare
Osservatorio Tecnoborsa
 Il patrimonio immobiliare
 delle famiglie in Europa e USA
Standard Internazionali
 La misurazione del valore degli immobili
Cartolarizzazioni
 Nuovi strumenti di finanza alternativa

- ▶ **QEI Speciale - 2003**
Speciale Summit Roma 2002
Terra per lo Sviluppo:
Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare
Rome Summit 2002 Special
Land for Development:
The First European Real
Estate Summit Proceedings

- ▶ **QEI N° 0 - 2003**
Esecuzioni Immobiliari
 Un panorama completo sulle aste
Osservatorio Tecnoborsa
 Le famiglie italiane e il mercato immobiliare
Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare
 Nuove opportunità per il risparmio
Land for Development - Terra per lo Sviluppo
 Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato
Novembre 2020



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it