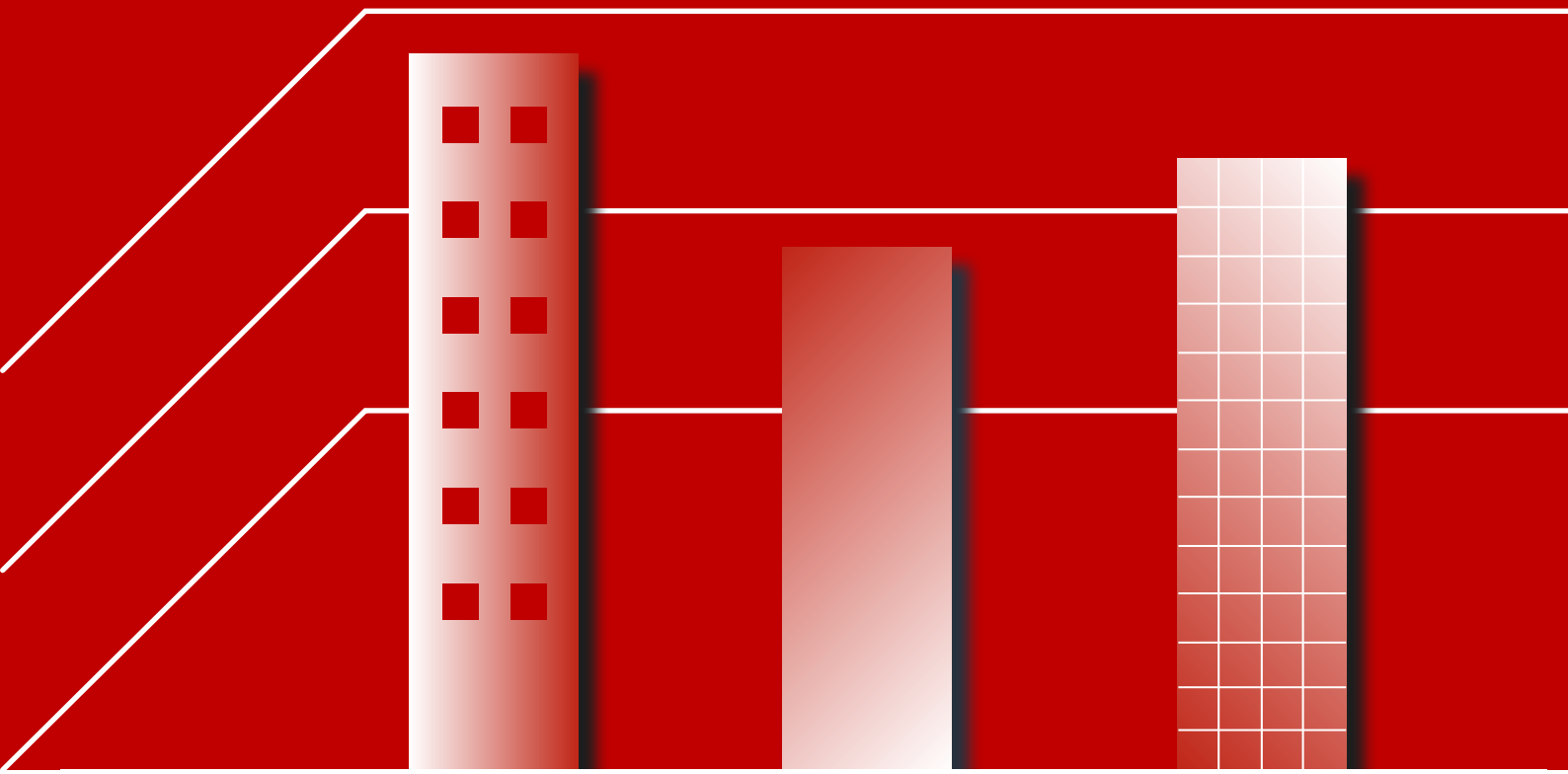
GLI IMMOBILI IN ITALIA

2026



RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE

MEF Dipartimento delle Finanze

Agenzia Entrate

GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE

PREFAZIONE

di ***Giovanni Spalletta***
(Direttore Generale delle Finanze)

Il comparto immobiliare costituisce un ambito di primaria rilevanza per le politiche economiche e sociali, in quanto incide sulla distribuzione della ricchezza, orienta le scelte delle famiglie, contribuisce in misura significativa alle entrate pubbliche e concorre a determinare la qualità urbanistica nei territori.
Nel contesto italiano, tali profili assumono un rilievo particolarmente significativo, anche in ragione dell'elevata diffusione della proprietà immobiliare e del peso preponderante del patrimonio abitativo nella ricchezza delle famiglie.
In questo quadro, il volume "Gli immobili in Italia" si consolida come uno strumento a supporto delle politiche pubbliche. Il valore del lavoro risiede nella capacità di integrare informazioni provenienti da diverse fonti amministrative e fiscali, restituendo una lettura coerente e articolata dello stock immobiliare, della distribuzione della ricchezza e dei redditi dei proprietari, della fiscalità, del mercato e della qualità del patrimonio.
L'integrazione delle basi dati consente di superare una visione frammentata e di costruire una rappresentazione unitaria delle relazioni tra proprietà immobiliare, redditi e prelievo fiscale. Questo approccio consente di analizzare con maggiore precisione non solo le dimensioni strettamente fiscali, ma anche le relative implicazioni distributive, territoriali e generazionali, offrendo un supporto conoscitivo più robusto per il disegno delle politiche.

Le evidenze emerse confermano come il sistema immobiliare italiano sia caratterizzato da forti eterogeneità territoriali e da una elevata concentrazione della ricchezza in immobili, ma anche da una crescente rilevanza delle dinamiche di mercato e delle condizioni di accesso all'abitazione. In questo contesto, il tema dell'housing affordability assume un ruolo centrale, configurandosi come indicatore sintetico della capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitare e, al tempo stesso, come misura delle tensioni presenti nei mercati immobiliari.
La crescente attenzione verso l'accessibilità alla casa si inserisce in un contesto europeo in cui il tema dell'housing è divenuto sempre più rilevante nelle strategie di politica economica e sociale. L'accesso a un'abitazione adeguata e sostenibile è oggi considerato una condizione essenziale per la coesione territoriale, la mobilità del lavoro e la sostenibilità dei sistemi economici.

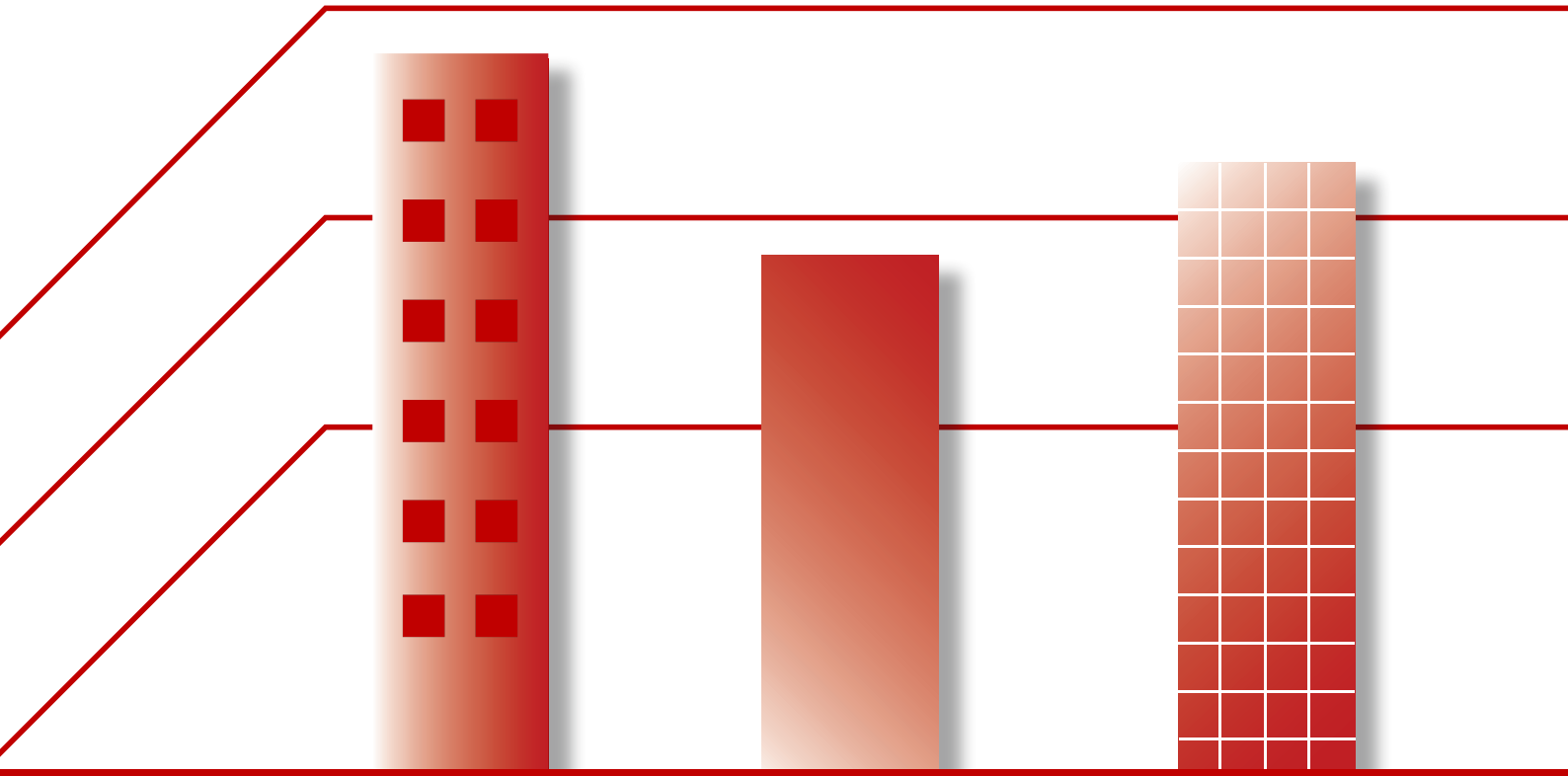
In questa prospettiva, i risultati del volume offrono elementi utili per orientare le politiche nazionali, in particolare nell'ambito delle iniziative volte a rafforzare l'offerta abitativa, a migliorare le condizioni di accesso alla casa e a promuovere la qualità del patrimonio edilizio. Tali evidenze risultano coerenti con le linee di intervento del Piano Casa e con le priorità emergenti a livello europeo in materia di housing affordability, transizione energetica e inclusione sociale.
Un contributo specifico del lavoro riguarda l'analisi dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare, che evidenzia come la qualità degli immobili sia sempre più strettamente connessa non solo agli obiettivi ambien-

tali, ma anche alle condizioni economiche delle famiglie. I costi energetici e gli interventi di riqualificazione incidono direttamente sulla sostenibilità dell'abitare e sulla valorizzazione del patrimonio, rafforzando l'esigenza di coordinamento tra politiche fiscali, energetiche e abitative.

Accanto a questi elementi, il volume evidenzia il ruolo crescente degli strumenti amministrativi digitali nel migliorare la qualità e la tempestività delle informazioni a supporto delle politiche pubbliche. In particolare, l'applicativo per la raccolta e la gestione delle delibere comunali rappresenta un importante passo in avanti nella semplificazione dei processi amministrativi e nella standardizzazione dei dati relativi alla fiscalità locale. La disponibilità tempestiva e strutturata di queste informazioni consente di rafforzare la trasparenza, migliorare la capacità di monitoraggio e supportare in modo più efficace la programmazione finanziaria degli enti territoriali, anche nell'ottica delle semplificazioni delle agevolazioni fiscali previste nel Piano strutturale di bilancio di medio termine.
Nel complesso, il quadro che emerge è quello di un sistema immobiliare al centro di molteplici dinamiche – economiche, sociali e ambientali – che richiedono un approccio integrato nella definizione delle politiche pubbliche. In tale contesto, la disponibilità di dati integrati e di strumenti informativi avanzati rappresenta un fattore abilitante essenziale per migliorare la qualità del processo decisionale.

Il volume si inserisce quindi come uno strumento di supporto alle scelte pubbliche, contribuendo a rafforzare il legame tra analisi empirica e policy e offrendo una base conoscitiva utile per affrontare, in modo informato e coordinato, le principali sfide del sistema abitativo, in coerenza con il quadro nazionale ed europeo.
Desidero infine esprimere un sincero ringraziamento a tutte le strutture e alle persone che hanno contribuito alla realizzazione del volume, per il lavoro svolto e l'impegno profuso nella costruzione e integrazione delle basi informative. Un ringraziamento particolare va ai colleghi del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate coinvolti nelle attività di analisi e sviluppo dei capitoli e a Sogei, per il fondamentale supporto tecnico e metodologico che ha reso possibile la valorizzazione dei dati e la realizzazione di un contributo analitico di elevata qualità.

Giovanni Spalletta



PRESENTAZIONE

di ***Vincenzo Carbone***
(Direttore dell'Agenzia delle Entrate)

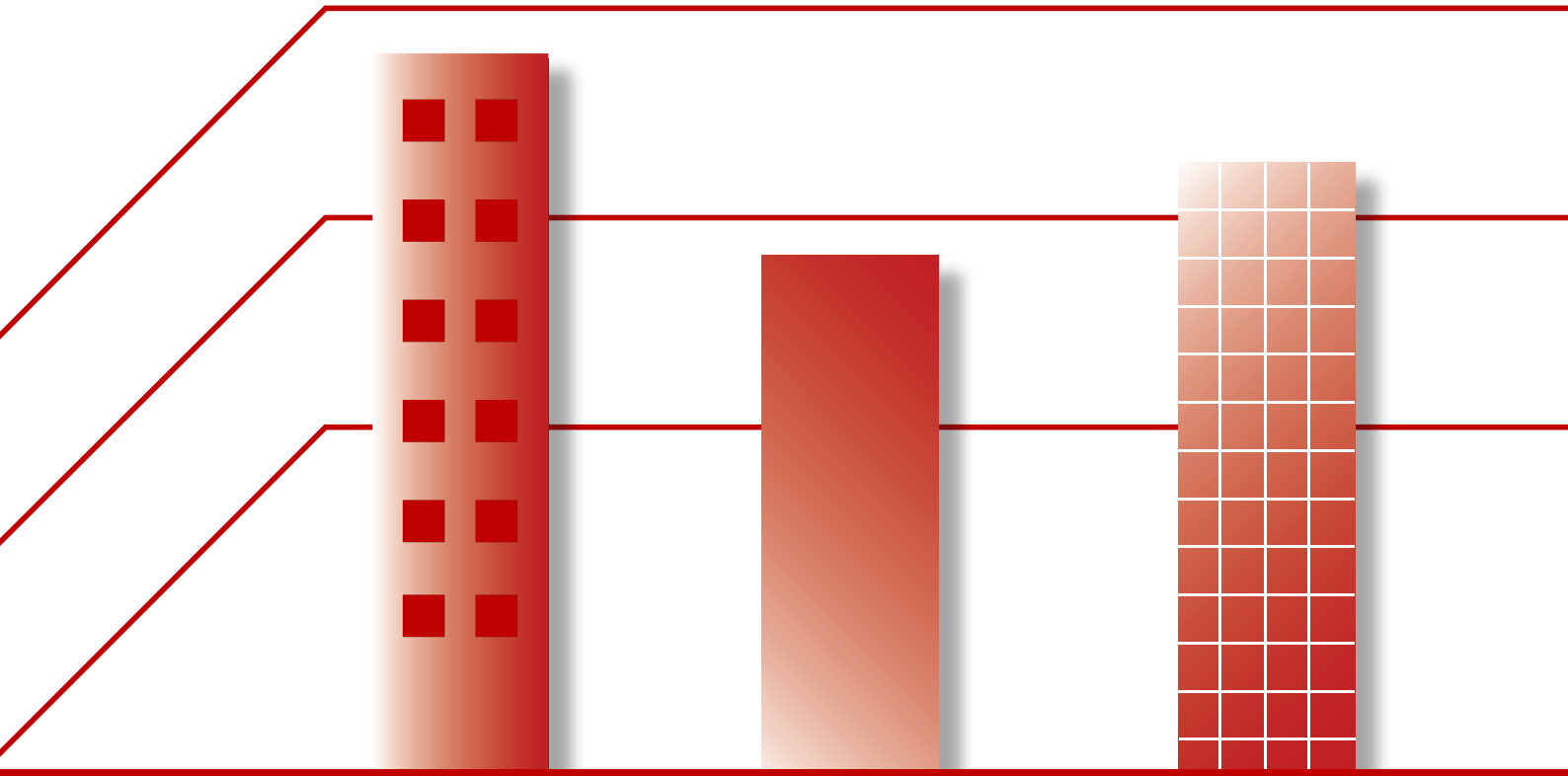
Il volume "Gli immobili in Italia", curato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate (OMI), offre un quadro ampio del patrimonio immobiliare italiano, con particolare attenzione al comparto residenziale. Giunta alla nona edizione, la pubblicazione mette a disposizione del dibattito pubblico un patrimonio di informazioni basato sull'incrocio di una pluralità di fonti amministrative, qualificato e approfondito.

In un momento storico in cui i temi relativi al mercato delle abitazioni assumono una particolare centralità nell'agenda del Paese, l'Agenzia delle entrate, nell'ambito delle proprie competenze, dedica una particolare attenzione ai diversi aspetti della fiscalità immobiliare. Ne sono un esempio i servizi di consultazione delle banche dati - catasto, registro e pubblicità immobiliare - con riguardo, in primis, agli immobili di proprietà; così come le guide rivolte ai cittadini e agli operatori.

Si tratta di strumenti che, insieme alla diffusione di dati e analisi a cura dell'Osservatorio, testimoniano l'impegno dell'Amministrazione nel rendere sempre più accessibili le informazioni relative al patrimonio immobiliare, supportando cittadini, professionisti e operatori in un settore significativo per le famiglie e per il Paese. D'altra parte, l'integrazione con l'area territorio, competente in materia di Catasto, Cartografia, Pubblicità immobiliare, ha consentito di ampliare i volumi di informazioni gestite e rimesse a disposizione della collettività.
In particolare, il Testo unico bancario affida all'Agenzia delle entrate il compito di assicurare, per il tramite dell'OMI, il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale. Questa attività si realizza attraverso pubblicazioni - come Gli immobili in Italia - annuali e congiunturali, nonché attraverso le banche dati consultabili sul sito internet dell'Agenzia.

In definitiva, anche in questo ambito, l'Agenzia persegue l'obiettivo di mettere a disposizione di cittadini, operatori, professionisti, istituti di ricerca, studiosi del settore immobiliare e altre pubbliche amministrazioni informazioni affidabili, trasparenti e accessibili: aiutare a "leggere" il patrimonio e il mercato immobiliare significa, infatti, contribuire a una conoscenza più solida della realtà economica e sociale del Paese.

Vincenzo Carbone



IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:

Gianni Guerrieri	(Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)
Maria Teresa Monteduro	(Direttore della Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali, Dipartimento delle Finanze)

IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:

Maurizio Festa	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Settore Osservatorio Mercato Immobiliare)
Erika Ghiraldo	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
Isidora Barbaccia	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
Luca Marignoli	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
Marco Carotenuto	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII)
Barbara Bratta	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio IV)
Vera Santomartino	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VI)
Giorgio Mongelli	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio X)
Alessio Baldassarre	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)
Danilo Carullo	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)
Giacomo Antonio Di Fazio	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)
Maurizio Salvatori	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

Luca Villamaina (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)

Francesco Brenna (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio IV)

Fabrizio Bucalo (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio IV)

Paola Anna Schirinzi (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio IV)

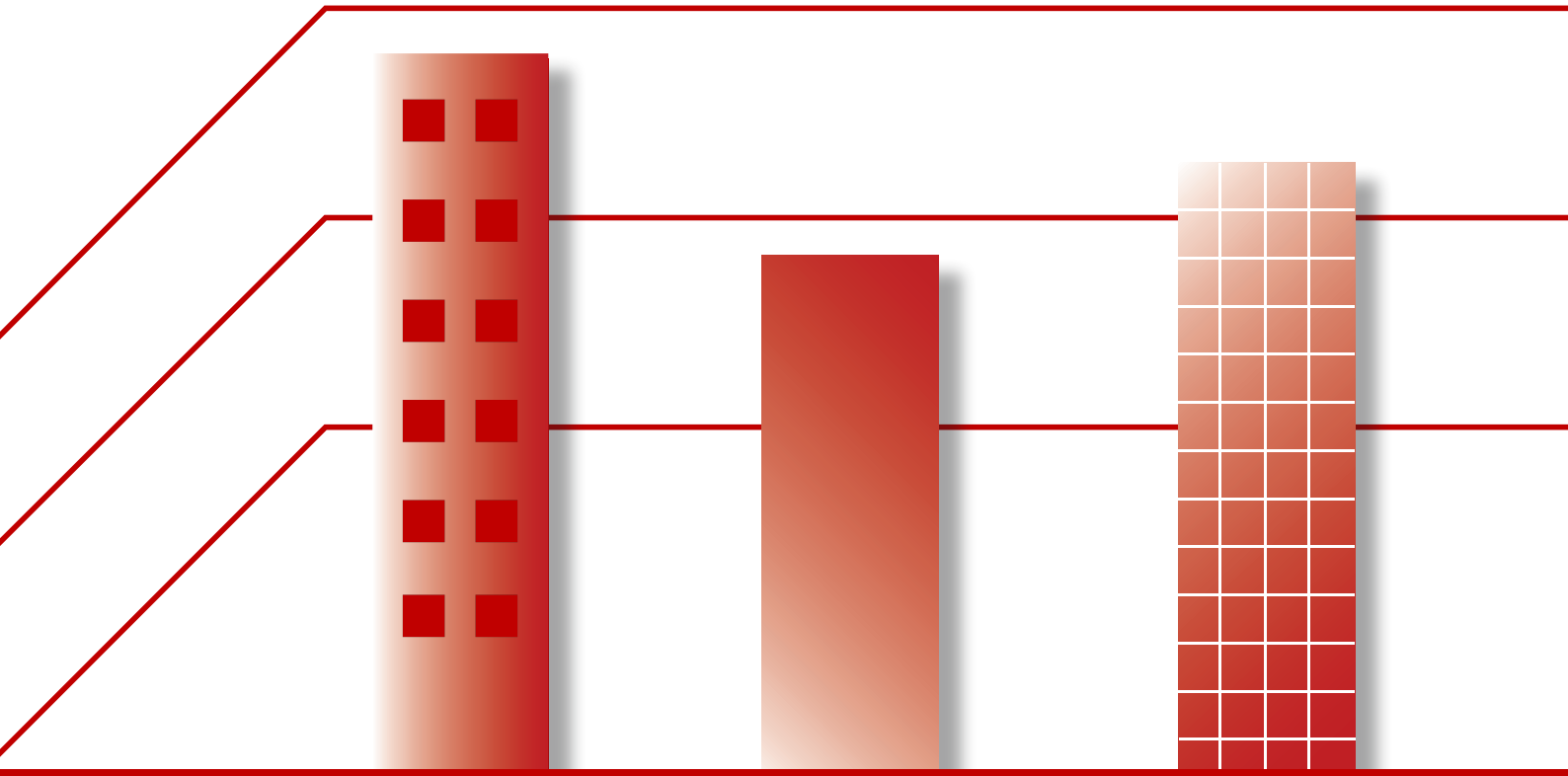
Gionata Castaldi (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VI)

Lucia Imperioli (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII)

Cristina Cirillo (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio X)

Gabriella De Sario (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio X)

Si ringraziano, per il prezioso contributo alla redazione del capitolo 5, le dottoresse Claudia Rotunno, Maria Paola Tosti, Palma Loconte e Samia Nanni, della Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale del Dipartimento delle Finanze. Si ringraziano, inoltre, i colleghi del partner tecnologico SOGEI per il supporto fornito alla predisposizione del volume.



INDICE

INTRODUZIONE 11

1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI A CURA DI OMI - AdE 15

1.1 DATI NAZIONALI 15

1.2 DATI TERRITORIALI 22

APPENDICE STATISTICA 42

2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO A CURA DI OMI - AdE 51

2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI) 52

2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI 65

2.3 GRANDI CITTÀ 67

2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI 68

APPENDICE STATISTICA 73

3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE A CURA DI DF - MEF 79

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA 80

3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE 83

3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE 84

3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI 91

3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI 99

3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE 101

3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI 105

APPENDICE STATISTICA 111

4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA A CURA DI DF - MEF 122

4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI 123

4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA 135

4.3 APPLICAZIONE DI TECNICHE DI MACHINE LEARNING PER LA RISCOSSIONE IMU E TARI 138

5. IL NUOVO PROSPETTO DELLE ALIQUOTE IMU: EVIDENZE APPLICATIVE E MARGINI DI MANOVRABILITA' DEI COMUNI A CURA DI DF - MEF **161**

5.1 IL PROSPETTO DELLE ALIQUOTE IMU: QUADRO NORMATIVO E REGOLE DI ADOZIONE 162

5.2 LE POLITICHE IMPOSITIVE COMUNALI SULL'IMU: IL QUADRO DI ADOZIONE DELLE DELIBERE IMU NEL 2025 164

5.3 SPAZI DI MANOVRABILITÀ FISCALE SULL'IMU: LO SFORZO FISCALE RESIDUO 175

APPENDICE STATISTICA 182

6. I GIOVANI E L'ACCESSO ALLA CASA A CURA DI DF - MEF in collaborazione con OMI - AdE **188**

6.1 ACCESSO ALLA CASA E DISUGUAGLIANZE GENERAZIONALI 189

6.2 IL MERCATO DELLA PROPRIETÀ 192

6.3 IL MERCATO DELLE LOCAZIONI: EVIDENZE SU PARTECIPAZIONE, CANONI E SOSTENIBILITA' 211

6.4 LE CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA NELLE GRANDI CITTA': UN'ANALISI SUB-COMUNALE 222

6.5 LE POLITICHE FISCALI A SOSTEGNO DEI GIOVANI PER L'ACCESSO AL DIRITTO ALL'ABITARE NEGLI ANNI ANALIZZATI 240

6.6 CONCLUSIONI GENERALI E SVILUPPO FUTURI 243

APPENDICE STATISTICA 247

7. EFFICIENZA TECNICA E RISPARMIO ENERGETICO PER GLI IMMOBILI RESIDENZIALI: EVIDENZE E IMPLICAZIONI DISTRIBUTIVE A CURA DI DF - MEF **261**

7.1 LE FONTI INFORMATIVE 262

7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI 263

7.3 RISULTATI: DISTRIBUZIONE DELL'EFFICIENZA E GRUPPI DI FAMIGLIE 270

7.4 EFFICIENZA ENERGETICA E POVERTÀ ENERGETICA 273

7.5 CONSIDERAZIONI DI SINTESI E IMPLICAZIONI DI POLICY 276

8. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE **282**

8.1 LE FONTI INFORMATIVE 282

8.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI 287

8.3 APPROFONDIMENTI SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA 294

ALLEGATO **296**

ALLEGATO 1 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI 298

ALLEGATO 2 DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI 300

INTRODUZIONE

di ***Gianni Guerrieri*** *(Agenzia delle Entrate)*
e ***Maria Teresa Monteduro*** *(Dipartimento delle Finanze)*

In Italia, il patrimonio abitativo supera i 6.000 miliardi di euro; circa tre famiglie su quattro risiedono in un'abitazione di proprietà e il prelievo immobiliare genera oltre 40 miliardi di euro di gettito annuo. In questo quadro, gli immobili costituiscono una componente essenziale del reddito delle famiglie, della ricchezza nazionale e dell'architettura delle politiche pubbliche.

Il volume *«Gli Immobili in Italia»* offre un'analisi integrata del patrimonio immobiliare italiano, basata sull'utilizzo congiunto di basi dati amministrative e fiscali, con informazioni catastali e dichiarative aggiornate all'anno d'imposta 2023. L'obiettivo è fornire una rappresentazione coerente e multidimensionale dello *stock* immobiliare, della distribuzione della ricchezza, delle caratteristiche dei proprietari e del ruolo della fiscalità.

L'elemento qualificante dell'analisi risiede nell'integrazione di fonti informative eterogenee — in particolare dati amministrativi, fiscali e di mercato — che consente di superare le letture settoriali e di ricostruire, su base microeconomica, le relazioni tra patrimonio, reddito e prelievo. L'approccio combina statistiche descrittive, modelli di microsimulazione ed econometrici, nonché tecniche di *machine learning*, collegando in modo sistematico informazioni sui soggetti, sui valori economici e sui comportamenti osservati. Ne deriva un quadro analitico più robusto, utile sia all'interpretazione dei fenomeni sia al supporto delle decisioni pubbliche, che valorizza il patrimonio informativo amministrativo e restituisce una lettura unitaria delle dinamiche patrimoniali, fiscali ed economiche.

Le analisi delineano un assetto articolato del patrimonio immobiliare italiano, evidenziandone la diffusione, la distribuzione territoriale e le caratteristiche economiche. Circa il 75 per cento delle famiglie risiede in abitazioni di proprietà, con valori medi compresi tra 160 e 170 mila euro e ampie differenze tra aree geografiche. Emergono marcate eterogeneità spaziali, sia nello *stock* sia nei livelli di valore, che confermano la necessità di un approccio territoriale per comprendere le dinamiche del mercato e le implicazioni distributive.
L'integrazione tra dati patrimoniali, reddituali e fiscali consente una lettura distributiva ampia del sistema immobiliare. L'analisi, riferita a circa 26,7 milioni di contribuenti persone fisiche proprietari di immobili, permette di esaminare la concentrazione della ricchezza immobiliare e le relazioni tra patrimonio e capacità economica, evidenziando il ruolo significativo della dimensione patrimoniale nella definizione delle condizioni economiche delle famiglie.

Il volume analizza inoltre il contributo della fiscalità immobiliare al finanziamento della spesa pubblica, con particolare riferimento alla finanza locale. Il gettito riconducibile agli immobili si attesta intorno a 42 miliardi di euro annui, pari a circa il 7,7 per cento delle entrate fiscali complessive, a conferma della rilevanza strutturale della tassazione immobiliare per la sostenibilità delle risorse locali. In una prospettiva comparata, il quadro italiano si colloca all'interno di un contesto europeo eterogeneo, caratterizzato da differenze nei livelli di imposizione, nelle modalità di utilizzo degli strumenti fiscali locali e nella capacità di riscossione. In questo contesto, il rafforzamento dell'efficienza della riscossione emerge come leva cruciale per sostenere la finanza pubblica senza incrementare ulteriormente il carico fiscale. I risultati indicano che investimenti nella capacità amministrativa, nella digitalizzazione dei processi e nella semplificazione dei tributi locali possono contribuire in modo significativo a conciliare consolidamento fiscale e qualità dei servizi.

L'analisi introduce inoltre strumenti innovativi per la misurazione e il monitoraggio dell'efficienza a livello locale, basati sull'integrazione di diverse basi dati e sull'impiego di tecniche di *machine learning*. Tali approcci consentono di stimare con maggiore precisione le performance dei Comuni, anche in presenza di informazioni incomplete, e di individuare gruppi omogenei di enti, supportando attività di *benchmarking* e la definizione di interventi mirati. Il rafforzamento dell'efficienza della riscossione si configura così come un fattore strategico per migliorare la *governance* fiscale locale e l'utilizzo delle risorse.

In questo quadro assumono rilievo le modalità di esercizio dell'autonomia tributaria locale. L'introduzione del nuovo "Prospetto delle aliquote IMU" ha contribuito a rafforzare trasparenza e omogeneità delle deliberazioni comunali, offrendo un assetto più strutturato per la modulazione del prelievo. Il Prospetto si configura come una *best practice* nazionale di razionalizzazione della fiscalità immobiliare locale, in coerenza con i principi della nuova *governance* europea e con gli obiettivi di certezza del diritto e qualità della regolazione. L'analisi evidenzia che la maggior parte dei Comuni opera su livelli di imposizione prossimi ai limiti massimi, con margini residui contenuti. Ne deriva uno spostamento dell'azione fiscale verso forme più selettive di modulazione del prelievo, attraverso agevolazioni e differenziazioni mirate, in un contesto caratterizzato da una sostanziale saturazione della leva fiscale immobiliare.

Una dimensione centrale riguarda l'accesso all'abitazione, tema che riflette bisogni fondamentali delle famiglie e rilevanti disuguaglianze economiche e territoriali. L'integrazione tra dati su compravendite e locazioni, dichiarazioni fiscali e mercato del credito consente di ricostruire in modo dettagliato le relazioni tra redditi, prezzi, canoni e condizioni di finanziamento.

In tale contesto emerge con chiarezza la rilevanza dell'*housing affordability*, intesa come capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitazione in relazione al reddito. Questa dimensione si configura come una chiave interpretativa centrale del sistema immobiliare, in linea con il quadro europeo, e mette in evidenza una crescente eterogeneità nelle condizioni di accesso tra territori e gruppi di popolazione. Particolare attenzione è dedicata ai giovani under 36, per i quali si osserva una minore capacità di accesso alla proprietà rispetto alle coorti più mature, a fronte di una maggiore dipendenza dal credito e di una più elevata incidenza dei costi abitativi sui redditi. Il mercato delle locazioni, inoltre, non sempre rappresenta un'alternativa pienamente accessibile, contribuendo ad accentuare le difficoltà nei percorsi di autonomia.

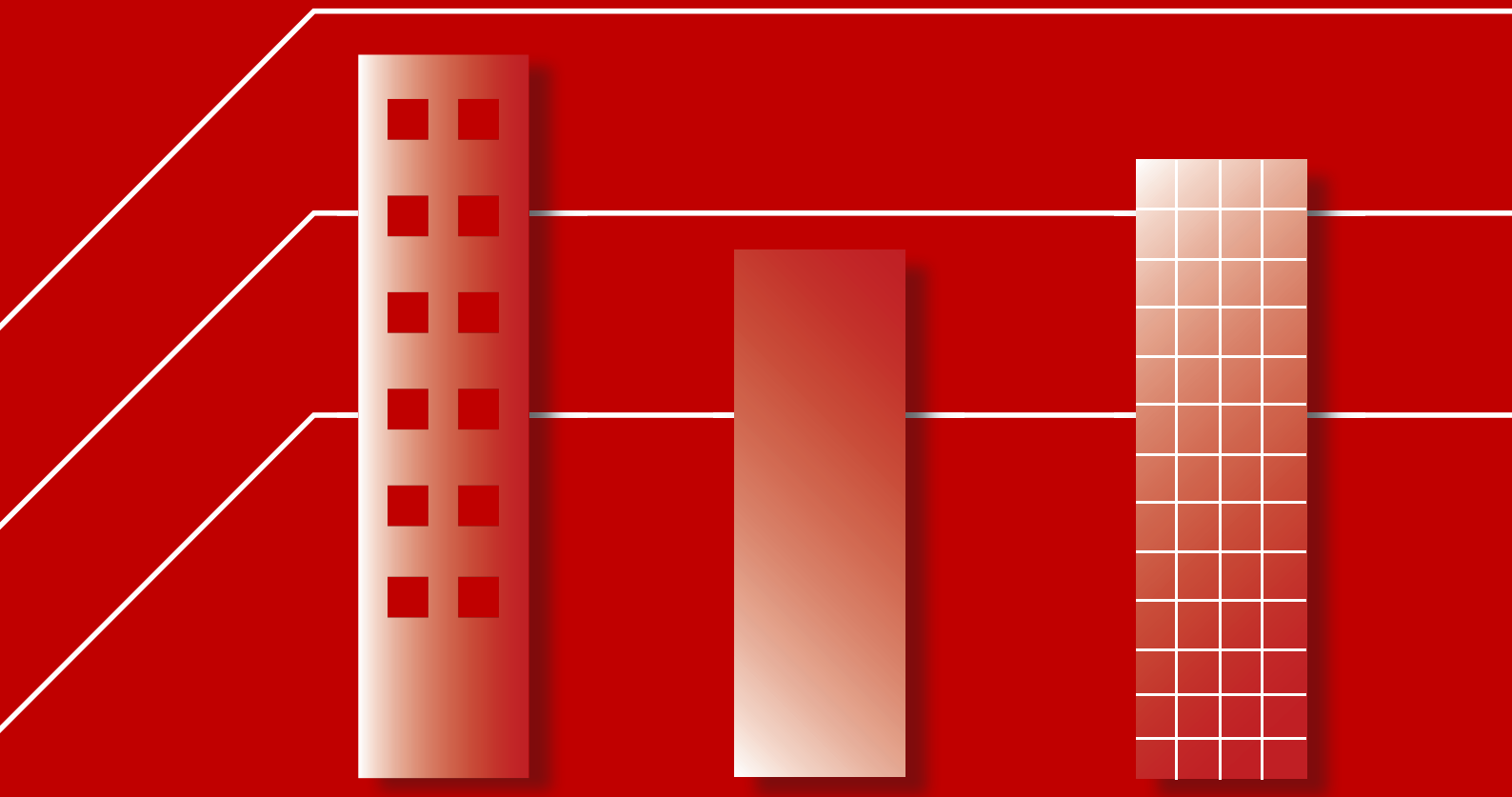
Il volume introduce, infine, una dimensione innovativa relativa all'efficienza energetica del patrimonio immobiliare, collegando alcune caratteristiche fisiche degli edifici ai temi della sostenibilità e della spesa delle famiglie. Le analisi, basate su modelli di frontiera stocastica e modelli probabilistici, evidenziano ampi margini di miglioramento nell'efficienza dei consumi energetici domestici, con potenziali risparmi rilevanti sia a livello microeconomico sia aggregato. L'integrazione tra dati fiscali, consumi energetici e interventi edilizi consente di approfondire la relazione tra qualità degli immobili, spesa energetica e condizioni di vulnerabilità. Particolarmente significativo è il legame tra efficienza energetica e povertà energetica. Il miglioramento delle prestazioni degli edifici può contribuire in modo rilevante alla riduzione del disagio energetico, pur in presenza di fattori strutturali che continuano a incidere sulle condizioni delle famiglie, rendendo necessarie politiche di sostegno mirate.

In conclusione, le analisi presentate restituiscono una visione del sistema immobiliare italiano come un insieme integrato, in cui dimensione patrimoniale, fiscale, energetica e di mercato risultano significativamente interconnesse. Questo approccio può consentire di superare letture parziali e di rafforzare la base conoscitiva a supporto del dibattito pubblico e delle politiche relative all'"abitare". In questa prospettiva, riteniamo che il rapporto possa contribuire a qualificare il processo decisionale pubblico, mettendo a disposizione evidenze integrate utili alla definizione di politiche più efficaci, eque e coerenti con gli attuali obiettivi di sostenibilità economica, sociale e ambientale.

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

1.

LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI



1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI

Il primo capitolo descrive la distribuzione dello *stock* immobiliare e il suo utilizzo, secondo metodi e criteri statistici illustrati dettagliatamente nella Nota metodologica del Capitolo 8.

La banca dati utilizzata è il risultato di un'integrazione puntuale dei dati raccolti dal Catasto, con riferimento agli immobili, e dei dati contenuti nelle dichiarazioni dei redditi, con riferimento ai proprietari degli immobili. L'analisi riguarda lo *stock* immobiliare posseduto dai contribuenti alla data del 31 dicembre 2023.

È opportuno sottolineare in premessa che l'integrazione tra informazioni catastali e informazioni contenute nelle dichiarazioni dei redditi dà luogo a una banca dati di natura statistica, consolidata e robusta e quindi utile per studi, analisi e ricerche, ma non utilizzabile in via immediata e automatica per fini amministrativi (es. accertamento fiscale).

1.1 DATI NAZIONALI

1.1.1 STOCK

I dati sullo *stock* immobiliare censito in Catasto[1], in termini di unità immobiliari e di valore complessivo delle rendite catastali, sono riportati nella pubblicazione annuale delle Statistiche Catastali a cura della «Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare» dell'Agenzia delle Entrate.
Lo *stock* di riferimento, che considera le sole unità censite con attribuzione di rendita e al netto dei beni comuni censibili, ammonta a circa 67 milioni di unità immobiliari alle quali è attribuita una rendita catastale di circa 38,4 miliardi di euro.

1.1.2 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Con riferimento agli utilizzi degli immobili, le dichiarazioni dei redditi, in particolare delle persone fisiche, permettono di evidenziare sostanzialmente tre casi:

1. abitazioni principali e relative pertinenze;

2. immobili (abitazioni, negozi, uffici, ecc.) a disposizione, ossia né locati, né utilizzati continuativamente;

3. immobili locati.

Ai fini della descrizione dello *stock* immobiliare, sono stati aggregati i codici di utilizzo dichiarato, secondo lo schema illustrato nella Tavola 1.

Tavola 1

UTILIZZO	CODICI DICHIARAZIONE
ABITAZIONI PRINCIPALI	Abitazione principale (codice 1) Abitazione parte principale e parte utilizzata propria attività (codice 6) Abitazione parte principale e parte locata in libero mercato (codice 11) Abitazione parte principale e parte locata a canone concordato (codice 12)
PERTINENZE DI ABITAZIONE PRINCIPALE	Pertinenza di abitazione principale (codice 5)
IMMOBILI A DISPOSIZIONE	Immobili a disposizione (codice 2)
IMMOBILI LOCATI	Locato in libero mercato (codice 3) Locato equo canone (codice 4) Locato in base accordi locali (codice 8) Immobile in Abruzzo dato in locazione a residenti (codice 14) Immobile locato di società semplice (codice 16)
USO GRATUITO	Immobile dato in uso gratuito a familiari (codice 10)
ALTRI UTILIZZI	Altro (codice 9) Immobile in Abruzzo dato in comodato a residenti (codice 15) Immobili di società semplici (codice 17)

A queste aggregazioni si aggiunge un sottoinsieme consistente di immobili ai quali non è stato possibile associare lo specifico utilizzo, per vari motivi: o perché l'immobile non ha trovato riscontro in alcuna dichiarazione dei redditi o perché non è stato possibile attribuirgli un utilizzo. Nel primo caso si tratta di 3,8 milioni di unità immobiliari, equamente divisi tra persone fisiche (PF) e persone non fisiche (PNF). Appartengono invece per oltre l'85% a PNF gli immobili, complessivamente pari a quasi 3,3 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo, sebbene siano stati denunciati nelle dichiarazioni fiscali. Quest'ultimo dato è spiegato dal fatto che le persone fisiche sono obbligate alla compilazione del quadro relativo al reddito da fabbricati presente nel modello di dichiarazione dei redditi, mentre le persone non fisiche non sono obbligate a fornire questa informazione.
Non è possibile, attraverso le dichiarazioni dei redditi, se non in minima parte, sapere come le PNF utilizzino gli immobili di loro proprietà. In effetti, dei quasi 7 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per quasi 5,1 milioni (il 73% circa) non è possibile esaminare gli usi ai quali sono state destinate. Ne consegue che è necessario limitare l'analisi, come nelle passate edizioni de «Gli immobili in Italia», alle sole proprietà delle persone fisiche (PF). I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.1 a Tabella A1.3). La composizione degli utilizzi distinta tra PF e PNF si osserva nelle Figure 1.1 e 1.2.

Figura 1.1 - Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche (PF)

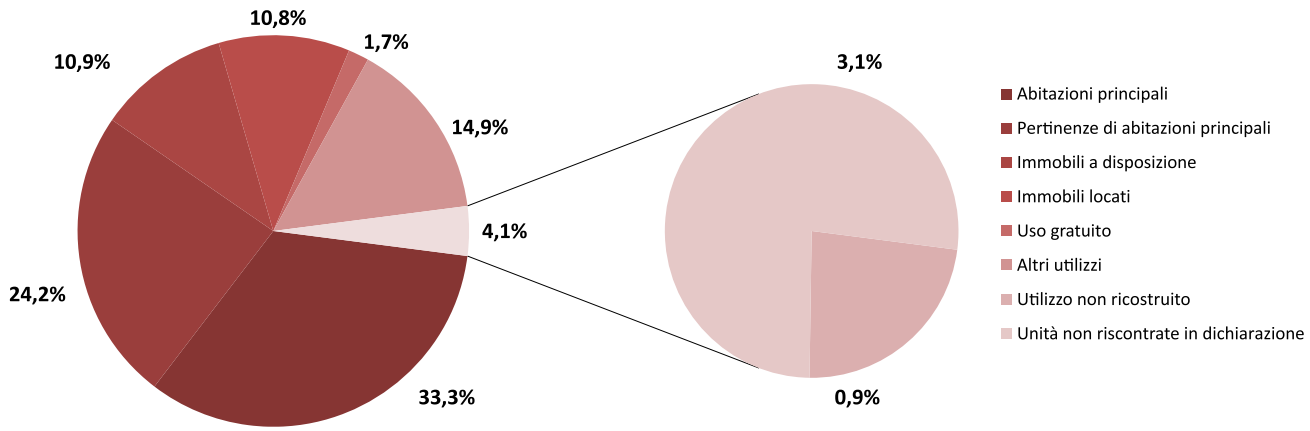
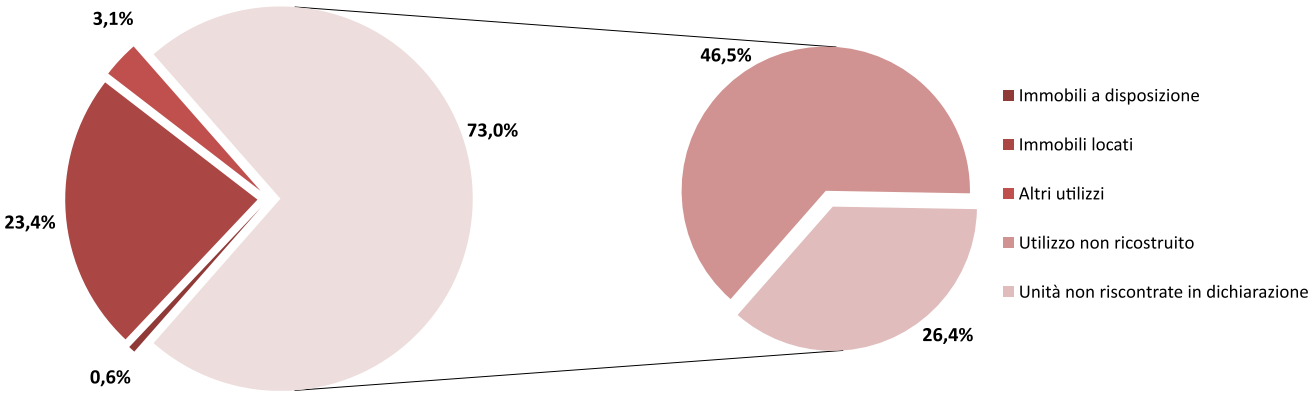


Figura 1.2 - Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche (PNF)



Circoscrivendo dunque l'analisi sugli impieghi all'universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, nella Tabella 1.1 sono presentati i dati sull'utilizzo degli immobili relativi agli anni dal 2021 al 2023, tenendo conto delle aggregazioni dei codici di utilizzo definite in ciascun anno.
Nel 2023, su 60,4 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono poco più di 20,1 milioni mentre circa 14,6 milioni risultano le relative pertinenze; insieme rappresentano una quota pari al 57,5% dello *stock* di proprietà delle persone fisiche. Gli immobili locati superano i 6,5 milioni, pesando per quasi l'11% sul totale. Incidenza analoga, 11%, hanno le unità immobiliari dichiarate a disposizione. Infine ammontano intorno a 1 milione, quasi il 2% del totale, gli immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

Tabella 1.1 - Numero unità immobiliari e composizione % degli utilizzi, anni 2021-2023 - Proprietari persone fisiche

UTILIZZO	ANNO 2021	Comp%	ANNO 2022	Comp%	ANNO 2023	Comp%
Abitazioni principali	19.916.393	33,6%	20.059.294	33,5%	20.150.122	33,3%
Pertinenze di abitazioni principali	14.116.407	23,8%	14.415.515	24,0%	14.628.405	24,2%
Immobili a disposizione	6.511.524	11,0%	6.534.957	10,9%	6.586.023	10,9%
Immobili locati	6.359.891	10,7%	6.453.924	10,8%	6.543.223	10,8%
Uso gratuito	1.075.785	1,8%	1.052.610	1,8%	1.029.826	1,7%
Altri utilizzi	8.718.456	14,7%	8.865.166	14,8%	9.022.421	14,9%
Utilizzo non ricostruito	618.982	1,0%	605.101	1,0%	572.514	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.980.493	3,3%	1.953.570	3,3%	1.896.361	3,1%
TOTALE	**59.297.931**	**100,0%**	**59.940.137**	**100,0%**	**60.428.895**	**100,0%**

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo sono, nel 2023, circa 2,5 milioni, circa il 4% del totale. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi (circa 1,9 milioni di unità) possono concentrarsi casi di soggetti residenti all'estero. Oltre a ciò, tale fattispecie può celare ulteriori problematiche, correlate anche a errori o incoerenze contenute negli archivi, oppure a comportamenti omissivi (evasione) da parte del proprietario.

1.1.3 ANALISI DEGLI UTILIZZI DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE

Si rivolge ora l'attenzione all'analisi degli utilizzi per ciascuna tipologia di immobile di proprietà delle persone fisiche. I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.4 a Tabella A1.9, da Figura A1.1 a Figura A1.5).
Nelle Tabelle 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 sono riportati, con riferimento all'anno 2023, i prospetti di sintesi sulla

numerosità, sulla rendita catastale e sulle relative quote percentuali delle diverse tipologie di immobili rispetto al totale, secondo gli utilizzi indicati nella dichiarazione dei redditi dai contribuenti persone fisiche, nonché il totale delle unità e delle rendite per tipologia di immobile di proprietà di persone non fisiche.

Dalla tabella 1.3 si riscontra che per quanto attiene alle abitazioni la maggior parte (60,8%) viene destinata alla residenza delle famiglie proprietarie, quota stabile rispetto al 2022. Inoltre, poco più dell'11% dello *stock* abitativo è concesso in locazione, mentre la quota di abitazioni a disposizione è prossima al 18%. È importante precisare che la quota di *stock* dichiarata "a disposizione" dai proprietari contiene le case "sfitte"[2], le "seconde case", oltre le case date in uso gratuito (comodato) a persone diverse dai propri familiari. Infine, circa 712 mila unità, il 2,2% del totale, sono abitazioni concesse in uso gratuito a un proprio familiare che ivi "dimora abitualmente".

Tabella 1.2 – Numero di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO Anno 2023	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)*	20.147.097	2.565	138	129	136	57	**20.150.122**
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	14.628.405	0	0	0	0	**14.628.405**
Immobili a disposizione (2)	5.852.070	600.844	59.309	23.501	26.431	23.868	**6.586.023**
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.788.484	1.444.748	790.513	168.314	221.530	129.634	**6.543.223**
Uso gratuito (10)	712.652	295.590	7.617	3.290	5.618	5.059	**1.029.826**
Altri utilizzi (9-15-17)	1.387.096	6.224.831	582.923	152.388	362.722	312.461	**9.022.421**
Utilizzo non ricostruito	272.445	226.881	29.347	5.436	21.378	17.027	**572.514**
Unità non riscontrate in dichiarazione	970.784	669.544	83.880	13.139	104.166	54.848	**1.896.361**
TOTALE	33.130.628	24.093.408	1.553.727	366.197	741.981	542.954	**60.428.895**
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	2.450.657	2.416.742	403.339	281.251	961.708	484.535	**6.998.232**
TOTALE	**35.581.285**	**26.510.150**	**1.957.066**	**647.448**	**1.703.689**	**1.027.489**	**67.427.127**

**Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.*

Tabella 1.3 – Quota % del numero di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO Anno 2023	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	60,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**33,3%**
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	60,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**24,2%**
Immobili a disposizione (2)	17,7%	2,5%	3,8%	6,4%	3,6%	4,4%	**10,9%**
Immobili locati (3-4-8-14-16)	11,4%	6,0%	50,9%	46,0%	29,9%	23,9%	**10,8%**
Uso gratuito (10)	2,2%	1,2%	0,5%	0,9%	0,8%	0,9%	**1,7%**
Altri utilizzi (9-15-17)	4,2%	25,8%	37,5%	41,6%	48,9%	57,5%	**14,9%**
Utilizzo non ricostruito	0,8%	0,9%	1,9%	1,5%	2,9%	3,1%	**0,9%**
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,9%	2,8%	5,4%	3,6%	14,0%	10,1%	**3,1%**
TOTALE	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Tabella 1.4 – Rendita catastale di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO Anno 2023	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)*	11.397.591.477	225.656	206.100	222.169	423.751	33.660	**11.398.702.813**
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	1.296.171.445	0	0	0	0	**1.296.171.445**
Immobili a disposizione (2)	2.063.594.058	51.397.493	64.337.564	28.166.240	51.674.034	9.148.021	**2.268.317.410**
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.716.196.241	141.752.427	1.347.529.702	314.318.169	750.563.656	87.460.085	**4.357.820.280**
Uso gratuito (10)	335.402.993	23.912.108	9.418.686	4.232.157	13.875.433	1.738.328	**388.579.705**
Altri utilizzi (9-15-17)	449.502.512	524.327.174	720.178.024	191.799.316	766.942.573	121.254.167	**2.774.003.766**
Utilizzo non ricostruito	76.364.355	17.115.689	35.704.835	6.379.515	50.519.399	6.528.360	**192.612.153**
Unità non riscontrate in dichiarazione	276.646.807	59.339.188	100.170.204	16.452.732	241.741.339	44.402.847	**738.753.117**
TOTALE	16.315.298.443	2.114.241.180	2.277.545.115	561.570.298	1.875.740.184	270.565.468	**23.414.960.688**
Proprietari diversi da persone fisiche	1.181.548.989	296.246.394	1.190.915.753	925.096.770	9.085.595.158	2.291.898.225	**14.971.301.289**
TOTALE	**17.496.847.432**	**2.410.487.574**	**3.468.460.868**	**1.486.667.068**	**10.961.335.342**	**2.562.463.693**	**38.386.261.977**

**Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.*

Tabella 1.5 – Quota % della rendita catastale di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO Anno 2023	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	69,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**48,7%**
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	61,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**5,5%**
Immobili a disposizione (2)	12,6%	2,4%	2,8%	5,0%	2,8%	3,4%	**9,7%**
Immobili locati (3-4-8-14-16)	10,5%	6,7%	59,2%	56,0%	40,0%	32,3%	**18,6%**
Uso gratuito (10)	2,1%	1,1%	0,4%	0,8%	0,7%	0,6%	**1,7%**
Altri utilizzi (9-15-17)	2,8%	24,8%	31,6%	34,2%	40,9%	44,8%	**11,8%**
Utilizzo non ricostruito	0,5%	0,8%	1,6%	1,1%	2,7%	2,4%	**0,8%**
Unità non riscontrate in dichiarazione	1,7%	2,8%	4,4%	2,9%	12,9%	16,4%	**3,2%**
TOTALE	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Come nelle precedenti edizioni de «Gli immobili in Italia», sono stati elaborati degli indicatori che consentono di porre in relazione *stock* immobiliare e variabili demografiche (Tabella 1.6), differenziando, inoltre, le abitazioni secondo se siano ubicate o meno in comuni ad alta tensione abitativa[3] (a.t.a.).
Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una sola famiglia, risulta che quasi il 76% delle famiglie (sono 26,6 milioni circa le famiglie in Italia, dato ISTAT per il 2023) risiede in abitazioni di sua proprietà, dato in flessione rispetto alla rilevazione del 2020 quando superava il 77%. Inoltre, sempre mantenendo l'ipotesi che non ci sia più di un nucleo familiare nella stessa abitazione, la differenza tra il numero totale di abitazioni (di PF e PNF) e il numero di famiglie, si mantiene intorno a 9 milioni di unità immobiliari residenziali (25,3% del totale) e dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate come dimora abituale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito). Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate "a disposizione", teoricamente quindi "non occupate", si rileva che quasi 3,2 milioni di unità abitative, quasi il 9% del totale, potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.); il numero e la quota rilevati nel 2023 risultano in flessione rispetto al 2020, quando erano 3,9 milioni, poco più dell'11% del totale.

Nella Tabella 1.6 sono inoltre riportate le distribuzioni degli utilizzi delle abitazioni nei comuni ad alta tensione abitativa nel 2023 ed è possibile osservare numerose differenze tra i due aggregati. Nei comuni non a.t.a. la quota di abitazioni a disposizione supera il 20% ed è al di sotto dell'8% la quota di abitazioni locate. Nei comuni a.t.a., di contro, la quota di abitazioni a disposizione è pari a circa il 12% e la quota di abitazioni locate è circa il 14% del totale.
È interessante notare, inoltre, che la quota di famiglie che detengono la proprietà dell'abitazione in cui risiedono (ancora nell'ipotesi che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) è prossima all'83% nei comuni non a.t.a. ed è poco più del 70% nei comuni a.t.a.. La quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni è più basso nei comuni non a.t.a., circa il 55% contro il 59% circa negli altri comuni.

Anche la quota di abitazioni non destinata alla dimora abituale di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni), evidenzia differenze significative: nei comuni non a.t.a. la percentuale è prossima al 34%, nei comuni a.t.a. si attesta al 17%.
Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni, di proprietà delle persone fisiche, dichiarate "a disposizione", teoricamente quindi "non occupate", si rileva che quasi 2,2 milioni di unità nei comuni non a.t.a., oltre il 12% del totale, e poco meno di 1 milione nei comuni a.t.a., il 5,4% del totale, potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.).

Tabella 1.6 – Numero e quote % di unità immobiliari delle abitazioni per utilizzo, proprietà e per ubicazione nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.); numero famiglie residenti

UTILIZZO Anno 2023		Abitazioni	quota % Abitazioni	Abitazioni in comuni a.t.a.	quota % Abitazioni in comuni a.t.a.	Abitazioni in comuni non a.t.a.	quota % Abitazioni in comuni non a.t.a.
Abitazioni principali (1-6-11-12)	*[A]*	20.147.097	56,6%	10.402.768	58,5%	9.744.329	54,8%
Immobili a disposizione (2)	*[D]*	5.852.070	16,4%	2.054.614	11,5%	3.797.456	21,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)		3.788.484	10,6%	2.419.056	13,6%	1.369.428	7,7%
Uso gratuito (10)		712.652	2,0%	347.609	2,0%	365.043	2,1%
Altri utilizzi (9-15-17)		1.387.096	3,9%	554.290	3,1%	832.806	4,7%
Utilizzo non ricostruito		272.445	0,8%	104.345	0,6%	168.100	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione		**970.784**	**2,7%**	**387.254**	**2,2%**	**583.530**	**3,3%**
Abitazioni di proprietà PF		**33.130.628**	**93,1%**	**16.269.936**	**91,4%**	**16.860.692**	**94,8%**
Abitazioni di proprietà PNF		**2.450.657**	**6,9%**	**1.527.141**	**8,6%**	**923.516**	**5,2%**
Totale abitazioni	***[B]***	**35.581.285**	**100,0%**	**17.797.077**	**100,0%**	**17.784.208**	**100,0%**
N. famiglie residenti	***[C]***	**26.562.568**		**14.774.814**		**11.787.754**	
N. abitazioni non utilizzate da famiglie residenti	***[B - C]***	**9.018.717**	**25,3%**	**3.022.263**	**17,0%**	**5.996.454**	**33,7%**
Quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza	***[A / C]***	**75,8%**		**70,4%**		**82,7%**	

Per quanto concerne gli immobili locati si osserva, nel triennio 2021-2023, che la percentuale di negozi di proprietà delle persone fisiche dati in locazione si mantiene poco al di sopra del 50%. Analogamente, il peso degli uffici locati subisce una variazione minima raggiungendo il 46% del totale (Tabella 1.7).

Tabella 1.7 – Abitazioni, negozi e uffici di proprietà delle persone fisiche dati in locazione

Abitazioni PF (gruppo A escluso A10)	2021	2022	2023
Abitazioni PF locate	3.655.200	3.724.269	3.788.484
Quota % abitazioni PF locate su totale abitazioni PF	11,1%	11,3%	11,4%
variazione quota (D)	0,07	0,15	0,15

Negozi e botteghe PF (C1)	2021	2022	2023
Negozi e botteghe PF locati	789.393	792.090	790.513
Quota % negozi e botteghe PF locati su totale negozi e botteghe PF	50,4%	50,8%	50,9%
variazione quota (D)	0,22	0,39	0,04

Uffici e studi privati (A10)	2021	2022	2023
Uffici e studi privati PF locati	166.462	167.233	168.314
Quota % Uffici e studi privati PF locati su totale Uffici e studi privati PF	45,2%	45,8%	46,0%
variazione quota (D)	-0,08	0,52	0,20

A differenza delle abitazioni, nel caso degli immobili non residenziali la quota di *stock* "a disposizione" può essere considerata come una *proxy* della percentuale di "sfitto". Nel 2023 tale quota, per i negozi e botteghe si attesta al 3,8% e per gli immobili ad uso produttivo è pari al 3,6%; più elevata, 6,4%, risulta invece la quota relativa agli uffici e studi privati. I dati risultano in linea con quelli elaborati per il 2022 e il 2021.
È opportuno sempre sottolineare che, per gli immobili non residenziali e in particolare per quelli ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo da parte delle PF è meno significativo, in quanto meno della metà delle unità appartenenti a questo gruppo risulta di loro proprietà. Si osserva, infine, che il numero di immobili non residenziali per i quali non è possibile stabilire l'utilizzo è particolarmente elevato rispetto alle abitazioni e alle pertinenze al punto da superare, per gli immobili ad uso produttivo, il 15% del totale.

1.2 DATI TERRITORIALI

1.2.1 AREE TERRITORIALI – NORD, CENTRO, SUD

Per l'analisi di dettaglio della distribuzione degli utilizzi, per area territoriale, i dati sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.10 a Tabella A1.12, da Figura A1.6 a Figura A1.8).
La Tabella 1.8 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi si concentrano in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Tutto questo attiene alle unità di proprietà di PF, per le quali il mancato riscontro riguarda il 1,7% del totale al Nord, il 2,6% al Centro, il 5,8% al Sud.

Come evidenziato nelle precedenti edizioni, alla base di questa particolare distribuzione territoriale dei dati esistono diverse possibili cause. I motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi delle persone fisiche possono dipendere da errori o incoerenze negli archivi (es: immobili fatiscenti), da fenomeni di evasione e dal fatto che gli immobili sono di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero. In particolare quest'ultimo fattore spiegherebbe perché nelle Regioni meridionali risulti più elevata l'incidenza degli immobili non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, dal momento che in quest'area territoriale il fenomeno dell'emigrazione è stato storicamente più significativo.

Tabella 1.8 - Distribuzione delle unità immobiliari delle persone fisiche per area territoriale

Anno 2023	PF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	PNF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	Totale
Nord	30.170.620	213.682	503.839	3.849.507	1.796.586	807.618	**34.020.127**
Centro	11.309.480	98.356	296.250	1.460.953	682.103	409.880	**12.770.433**
Sud	18.948.795	260.476	1.096.272	1.687.772	778.803	630.265	**20.636.567**
Totale	**60.428.895**	**572.514**	**1.896.361**	**6.998.232**	**3.257.492**	**1.847.763**	**67.427.127**

Nord	49,9%	0,7%	1,7%	55,0%	46,7%	21,0%	**50,5%**
Centro	18,7%	0,9%	2,6%	20,9%	46,7%	28,1%	**18,9%**
Sud	31,4%	1,4%	5,8%	24,1%	46,1%	37,3%	**30,6%**
Totale	**100,0%**	**0,9%**	**3,1%**	**100,0%**	**46,5%**	**26,4%**	**100,0%**

Come nel paragrafo precedente, sono stati elaborati degli indicatori, in ordine al rapporto tra *stock* immobiliare e variabili demografiche, che consentono di valutare alcune differenze tra le diverse aree territoriali.
Dalla Tabella 1.9 si ricava la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche, nelle diverse aree geografiche del paese. Il dato si conferma più basso al Sud, 57,3%, con Nord e Centro che registrano rispettivamente 62,2% e 64%.
Nella stessa tabella viene inoltre calcolata la percentuale di famiglie che detengono la proprietà dell'abitazione in cui risiedono (sempre ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) e che nel 2023, con riferimento all'intero territorio nazionale, risulta prossimo al 76%. Ancora una volta emerge una distanza tra le macroaree, con il Sud che registra una percentuale superiore alla media nazionale, oltre il 78% delle famiglie.

Anche la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni), presentata sempre nella Tabella 1.9, evidenzia delle differenze territoriali: al Sud la percentuale supera il 30%, al Nord si attesta intorno al 23% mentre al Centro è pari al 20%. La spiegazione più probabile, come osservato nelle precedenti edizioni, è legata al fatto che nel Mezzogiorno si concentrano sia territori a vocazione turistica e quindi caratterizzati da una maggiore presenza "di seconde case" sia territori, soprattutto nelle zone interne, colpiti da fenomeni di migrazione o vero e proprio spopolamento.

Tabella 1.9 – Distribuzione degli indicatori socio economici per area territoriale

Anno 2023	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie [C]	Abitazioni PF (D)	Quota abitazioni principali sul totale abitazioni PF [A/D]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
Nord	9.479.223	16.462.149	12.659.536	15.239.804	62,2%	74,9%	23,1%
Centro	3.996.667	6.742.328	5.396.435	6.247.597	64,0%	74,1%	20,0%
Sud e Isole	6.671.207	12.376.808	8.498.097	11.643.227	57,3%	78,5%	31,3%
Italia	**20.147.097**	**35.581.285**	**26.554.068**	**33.130.628**	**60,8%**	**75,9%**	**25,4%**

Infine, limitando l'attenzione alla distribuzione delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sul territorio italiano, è stata effettuata un'analisi a livello comunale degli utilizzi, distinguendo: a) abitazioni principali; b) abitazioni locate; c) abitazioni a disposizione.
Nella mappa riportata in Figura 1.3 i Comuni nei quali la quota di abitazioni principali supera il 50% dello *stock* residenziale ammontano a 6.150, tra questi vi sono tutti i capoluoghi di provincia. I cromatismi della mappa inoltre confermano quanto già emerso nella Tabella 1.9 e cioè una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali. Tra i circa 2.000 Comuni

in cui la quota di abitazioni principali oltrepassa il 70% la quasi totalità si trova infatti nelle Regioni settentrionali.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la percentuale di abitazioni date in locazione rispetto allo *stock* residenziale totale. Sono oltre 2.100 i Comuni dove questa percentuale supera il 10%, per l'80% concentrati nelle Regioni settentrionali e che insieme incidono per il 76,9% sul totale nazionale delle abitazioni locate. Sono invece circa 3.150 i Comuni con una quota di abitazioni locate inferiore al 5% che rappresentano meno del 4% circa dello *stock* residenziale locato in Italia.
La quota delle abitazioni a disposizione, in rapporto al totale degli immobili residenziali, supera la soglia del 20% in oltre 4.200 Comuni (Figura 1.5). Dalla mappa si ha la conferma che questi Comuni sono localizzati nelle zone a maggiore vocazione turistica sia estiva che invernale. Nel Sud e nelle Isole, oltre ai Comuni turistici, tra quelli con elevata quota di abitazioni a disposizione sono presenti anche diversi comuni dell'entroterra, dove come già osservato, il fenomeno si lega verosimilmente ai processi di migrazione e più in generale allo spopolamento.

Figura 1.3 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni principali di proprietà delle PF

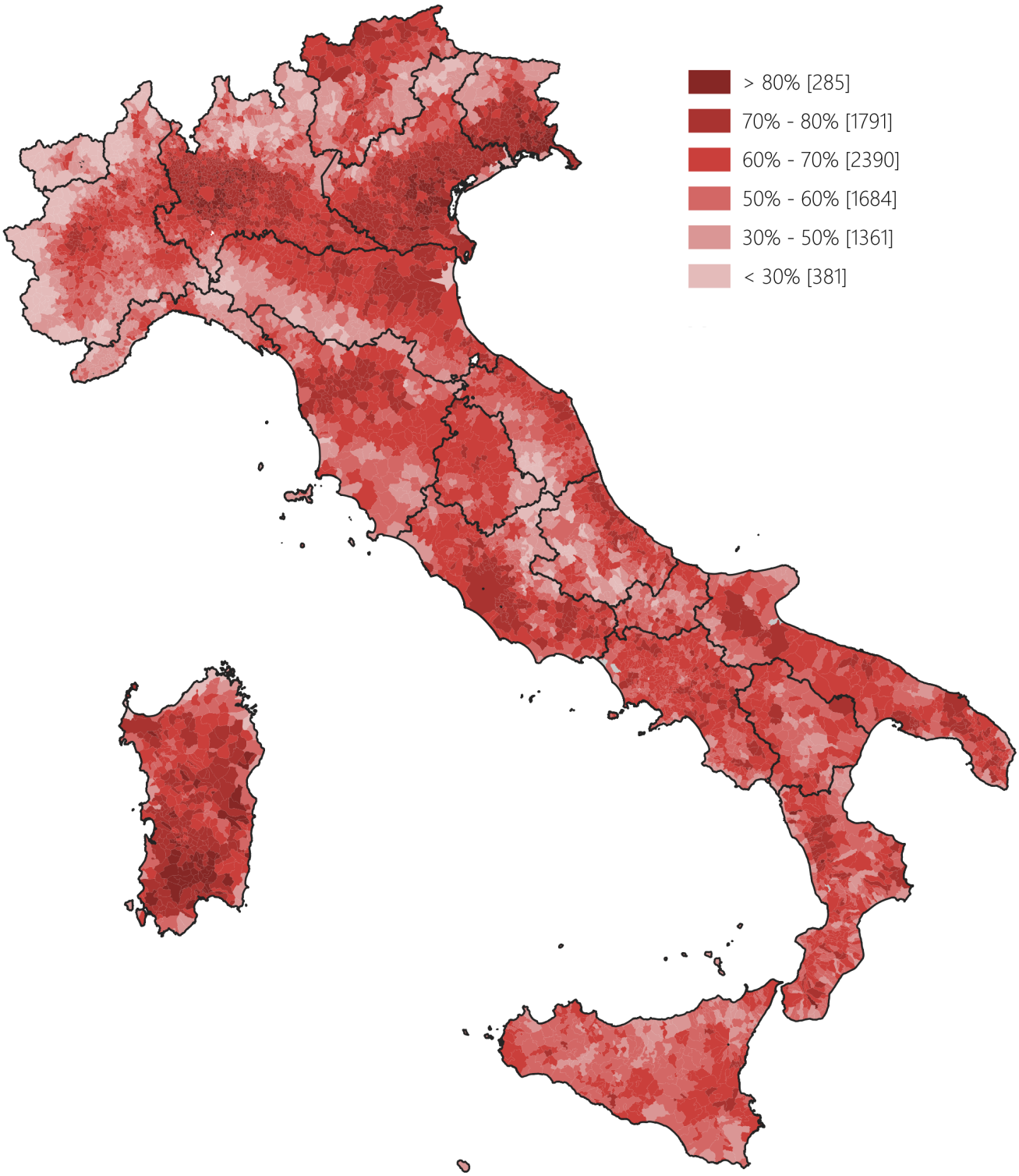


Figura 1.4 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locate di proprietà delle PF

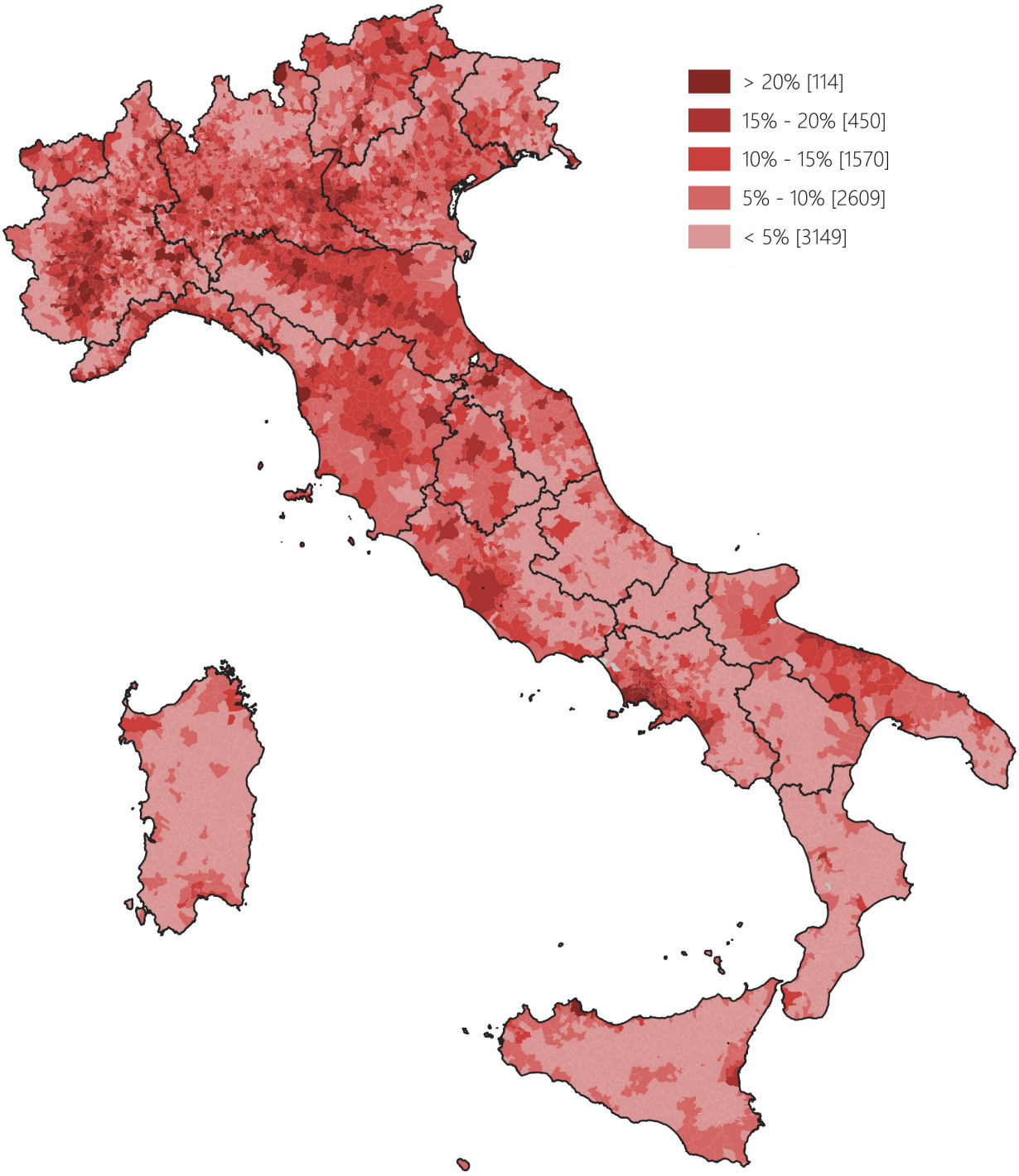
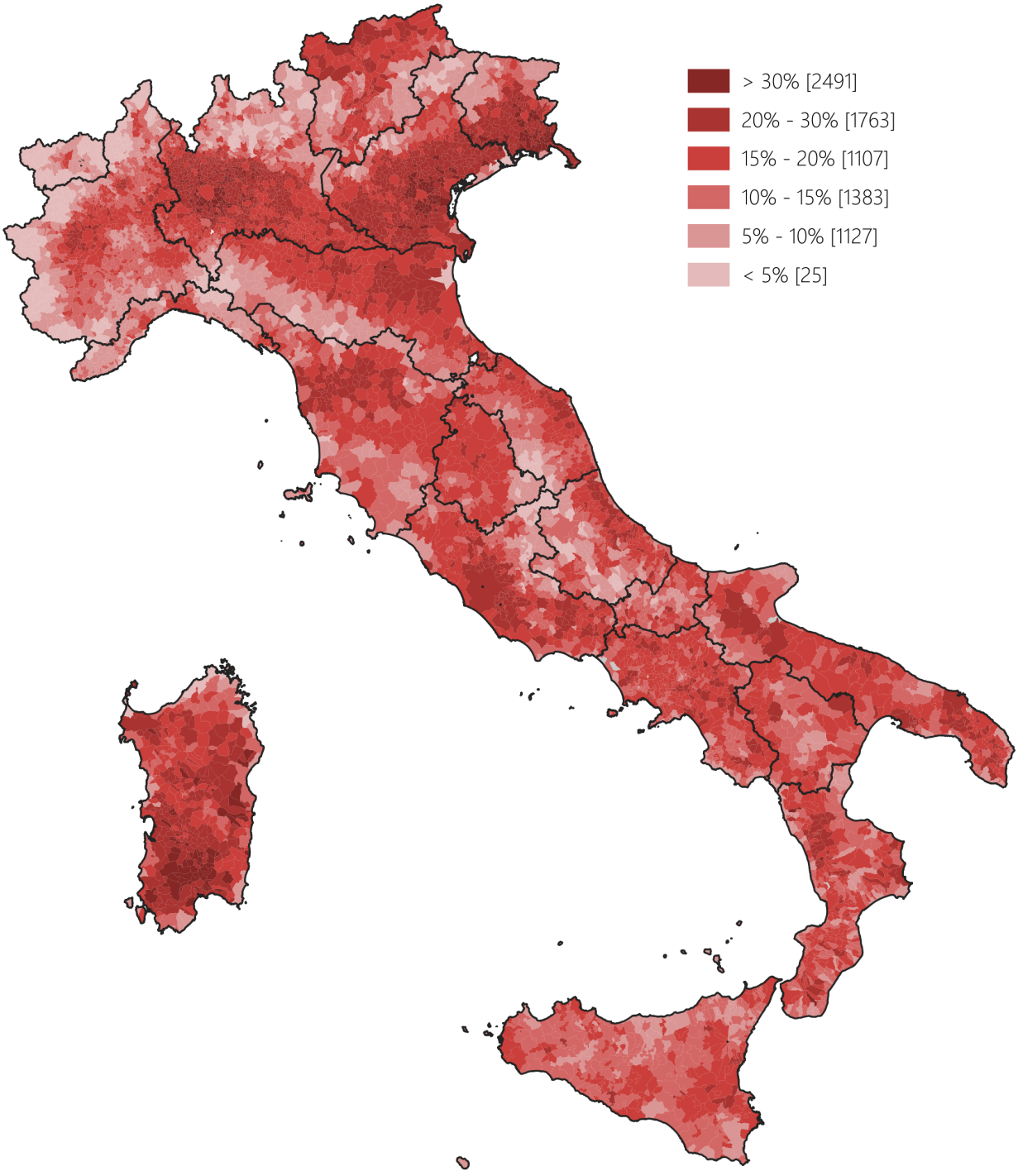


Figura 1.5 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione di proprietà delle PF



1.2.2 LE GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione de «Gli immobili in Italia» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle città di Roma, Milano e Napoli.

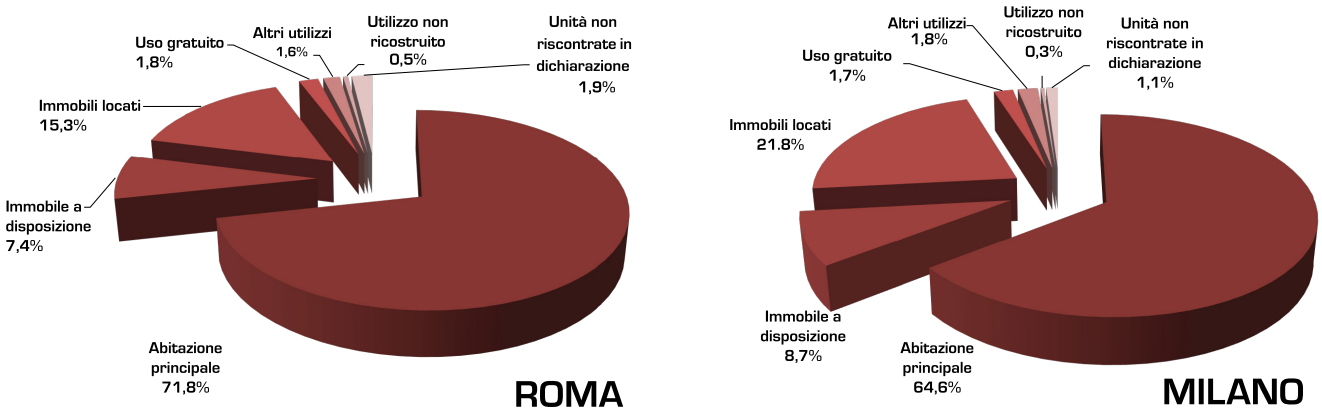
I dati nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 evidenziano che nella città di Roma, il 71,6% dello *stock* residenziale è abitazione principale di una famiglia; una quota superiore al 15% delle abitazioni è data in locazione. Si osserva inoltre che quasi il 2% viene concesso in uso gratuito ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari il 7,4% delle abitazioni.

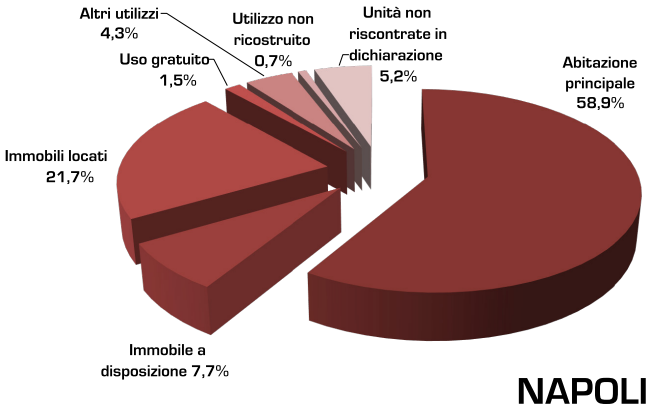
In linea con i risultati delle precedenti edizioni a Milano e Napoli la quota di abitazioni principali risulta più contenuta che a Roma (65% e 59% circa, rispettivamente). I dati sulla quota di immobili locati mostrano un allineamento tra le due metropoli di Milano e Napoli, quasi il 22%, ed evidenziano uno scarto significativo rispetto alla Capitale, dove la quota di abitazioni locate rimane poco superiore al 15%. A Roma, Milano e Napoli la percentuale di abitazioni a disposizione oscilla tra il 7,4% di Roma e l'8,7% di Milano, molto al di sotto della media nazionale (11%). Infine la quota più elevata di unità non riscontrate in dichiarazione si conferma, anche nel 2023, nella città di Napoli, pari al 5,2% contro l'1,9% di Roma e l'1,1% di Milano.

Tabella 1.10 - Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE (anno 2023)	ROMA	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	918.293	71,6%	437.675	64,6%	220.330	58,9%
Immobili a disposizione (2)	94.610	7,4%	59.021	8,7%	28.841	7,7%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	195.549	15,3%	147.519	21,8%	81.298	21,7%
Uso gratuito (10)	23.180	1,8%	11.822	1,7%	5.491	1,5%
Altri utilizzi (9-15-17)	20.035	1,6%	12.316	1,8%	16.147	4,3%
Utilizzo non ricostruito	5.917	0,5%	2.101	0,3%	2.797	0,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	24.678	1,9%	7.231	1,1%	19.306	5,2%
ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	**1.282.262**	**100,0%**	**677.685**	**100,0%**	**374.210**	**100,0%**

Figura 1.6 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli





La Tabella 1.11 riporta alcune relazioni tra *stock* immobiliare e variabili demografiche.

Le famiglie che risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) sono il 68% a Roma. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza si attesta intorno al 59% a Milano e al 58% a Napoli.

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa il 7% a Roma, il 10% a Milano e quasi il 14% a Napoli, valori molto al di sotto del dato nazionale (25,4%).

Tabella 1.11 - Distribuzione degli indicatori socio economici – Roma, Milano, Napoli

Anno 2023	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2023 [C]	Quota famiglie residenti in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
ROMA	918.293	1.454.638	1.350.071	68,0%	7,2%
MILANO	437.675	826.619	743.276	58,9%	10,1%
NAPOLI	220.330	439.883	379.221	58,1%	13,8%

Nei successivi paragrafi prosegue la presentazione dei risultati delle analisi nelle grandi città, con particolare riguardo alla distribuzione degli utilizzi dello *stock* abitativo nelle zone omogenee comunali e nelle macroaree[3] individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

1.2.2.1 ROMA

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 233 zone omogenee (zone OMI) della città di Roma, individuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.7, 1.8 e 1.9). Mentre per la rappresentazione dei risultati numerici nell'Appendice statistica (Tabella A1.13), essendo numerose le zone omogenee di Roma, si è ritenuto utile aggregare i dati delle zone OMI in 22 macroaree.[4]

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia (0,01%), in relazione al peso dello *stock* di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Diciannove zone OMI del Comune di Roma, tutte ubicate in fascia extraurbana,[5] sono state quindi escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello *stock* di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01% e sono etichettate "ns" (non significative).
Nella Figura 1.7, attraverso i cromatismi, viene rappresentata in ciascuna zona OMI la quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale delle abitazioni. Sono 122 le zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e ad est del centro, in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni. Tra le 25 zone OMI nelle quali la quota in esame è inferiore al 60%, oltre la metà sono ubicate in macroarea centrali o semicentrali. Ancora una volta si osserva che nella parte sud della città sono state registrate le quote percentuali più elevate di abitazioni principali. In particolare nelle macroaree EUR – Laurentina e Appia-Tuscolana i valori si attestano oltre il 70%.
La Figura 1.8 rappresenta, in ciascuna zona omogenea, la quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale delle abitazioni. Come nelle altre metropoli le locazioni tendono a concentrarsi soprattutto nel centro storico, dove rappresentano oltre il 30% dello *stock*, ma valori elevati si registrano anche nelle macroaree semicentrali a Nord del centro (Parioli-Flaminio, Prati-Trionfale, Salaria-Trieste-Nomentana), tutte con percentuali che superano il 20%.

Infine nella Figura 1.9 la mappa tematica relativa alle abitazioni a disposizione, evidenzia, a Roma, le quote maggiori in corrispondenza delle zone del Centro storico e delle macroaree fuori GRA.

Figura 1.7 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali – Roma

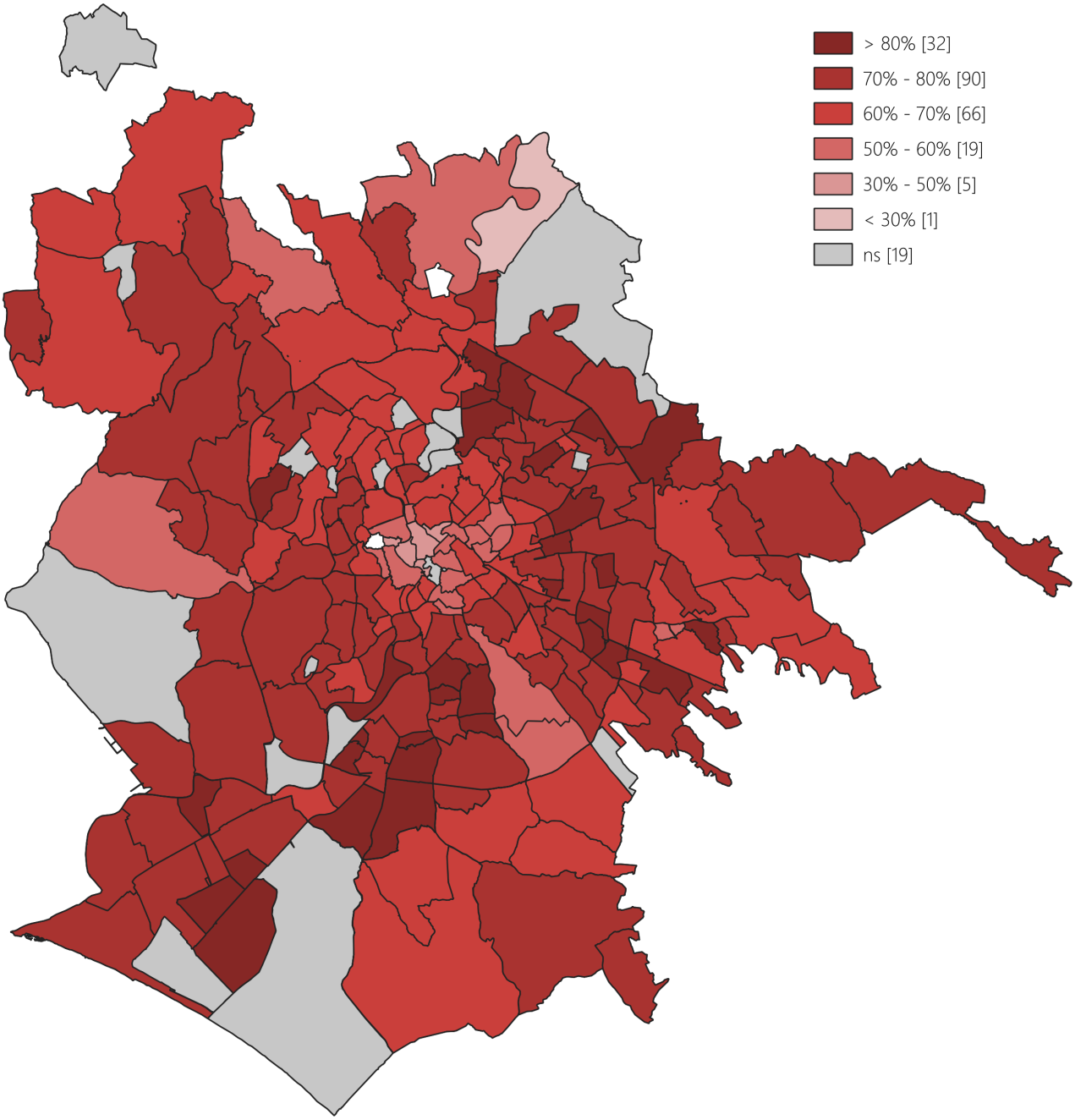


Figura 1.8 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Roma

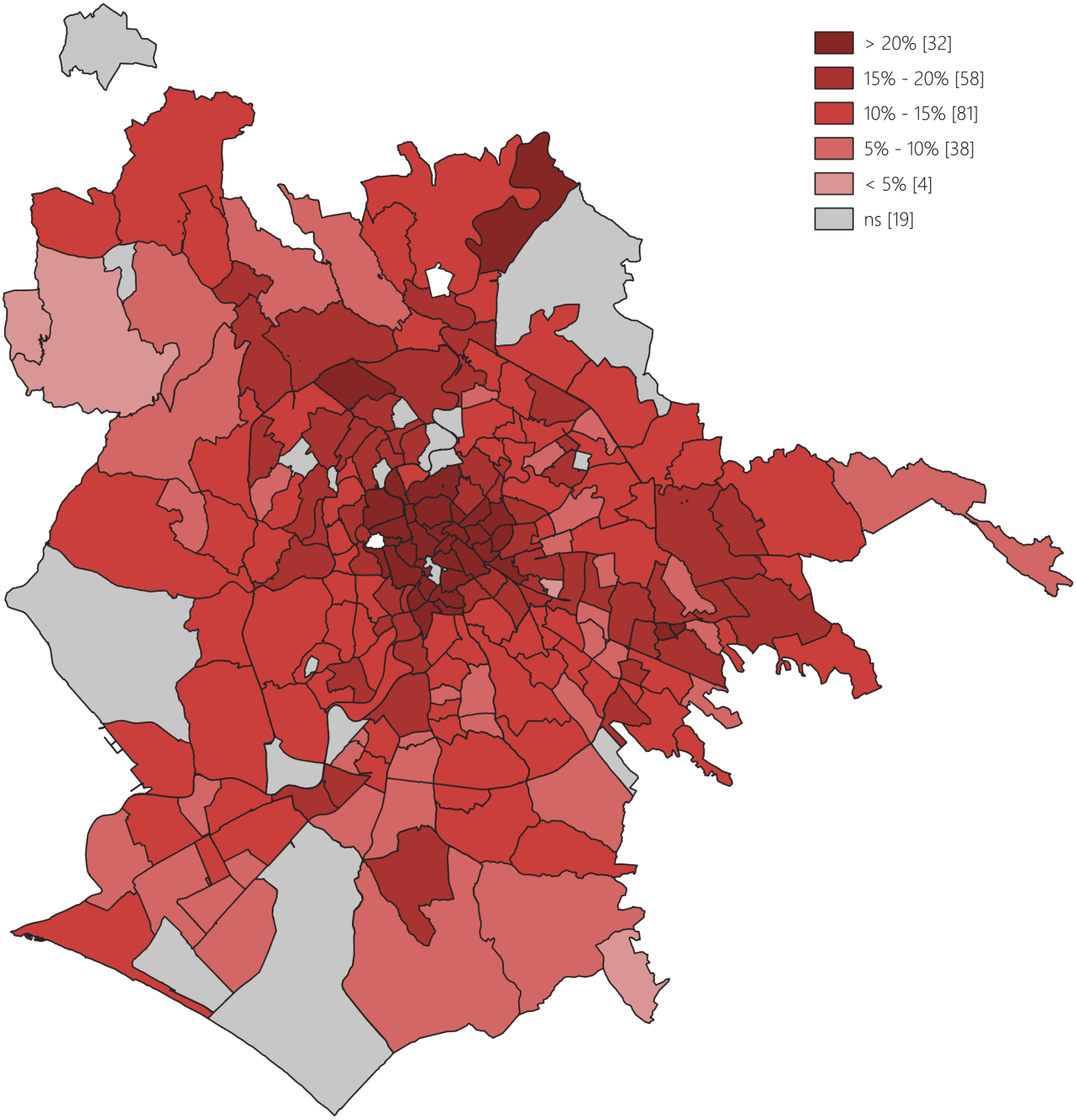
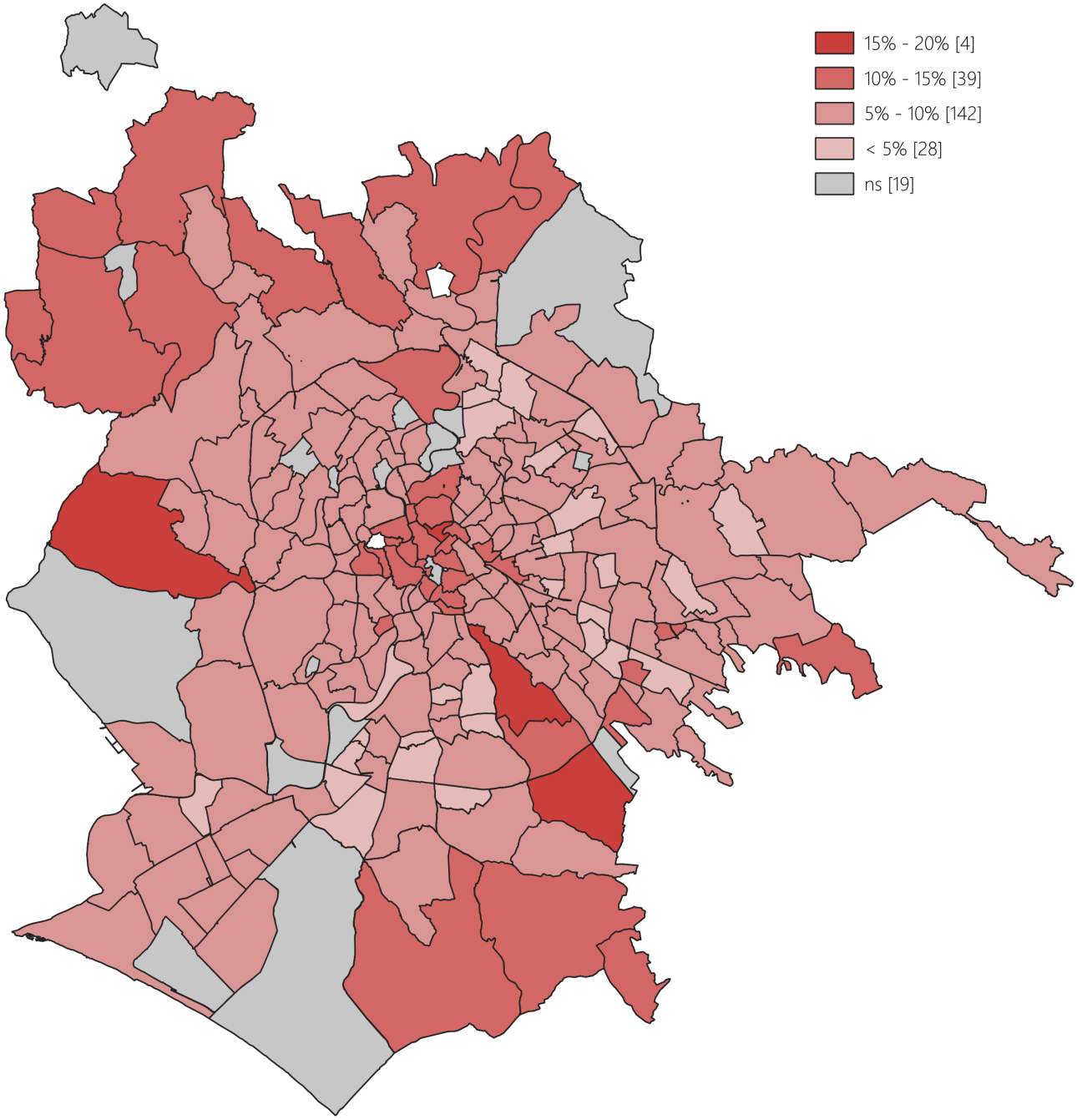


Figura 1.9 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Roma



1.2.2.2 MILANO

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 42 zone omogenee (zone OMI) della città di Milano, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.10, 1.11 e 1.12). Anche in questo caso, come per Roma, la numerosità delle zone OMI ha suggerito, per una migliore rappresentazione dei dati, la loro aggregazione in 10 macroaree.[4] Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.14).

Dalla Figura 1.10 emerge che le zone OMI con la quota di abitazioni principali più elevata sono localizzate soprattutto nelle macroaree periferiche dove il dato minimo della singola zona è 62,6% e quello massimo 86,4%. In media il valore più alto, 76,4%, si riscontra nella macroarea Periferia Ovest. Anche a Milano, come a Roma, le macroaree centrali registrano invece una quota inferiore al 60% di abitazioni principali. In particolare nella macroarea "Centro Storico" gli immobili destinati ad abitazioni principali risultano essere oltre la metà dello *stock* residenziale (46,1%).

Nella Figura 1.11, osservando la distribuzione della quota percentuale di abitazioni locate rispetto allo *stock* abitativo, si nota che oltre che nelle macroaree del Centro e del Centro Storico la percentuale supera il 25%, con un valore massimo superiore al 31% in corrispondenza delle zona OMI B12-Duomo, San Babila, Montenapoleone e B15-Brera; valori particolarmente elevati si registrano anche nella macroarea Semicentro Sud e in particolare nella zona OMI C19-Tabacchi, Sarfatti, Crema dove la quota di abitazioni locate raggiunge il 37%. In ogni caso in oltre la metà delle 42 zone OMI di Milano le abitazioni concesse in locazione rappresentano almeno il 20% del totale degli immobili residenziali.

Anche nel capoluogo lombardo le zone con le quote più elevate di abitazioni a disposizione (Figura 1.12) si collocano all'interno della macroarea Centro storico dove la percentuale media supera il 15% a fonte di un dato comunale al di sotto del 9%. I valori più bassi si registrano nelle zone OMI della Periferia Ovest e della Periferia Nord.

Figura 1.10 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali – Milano

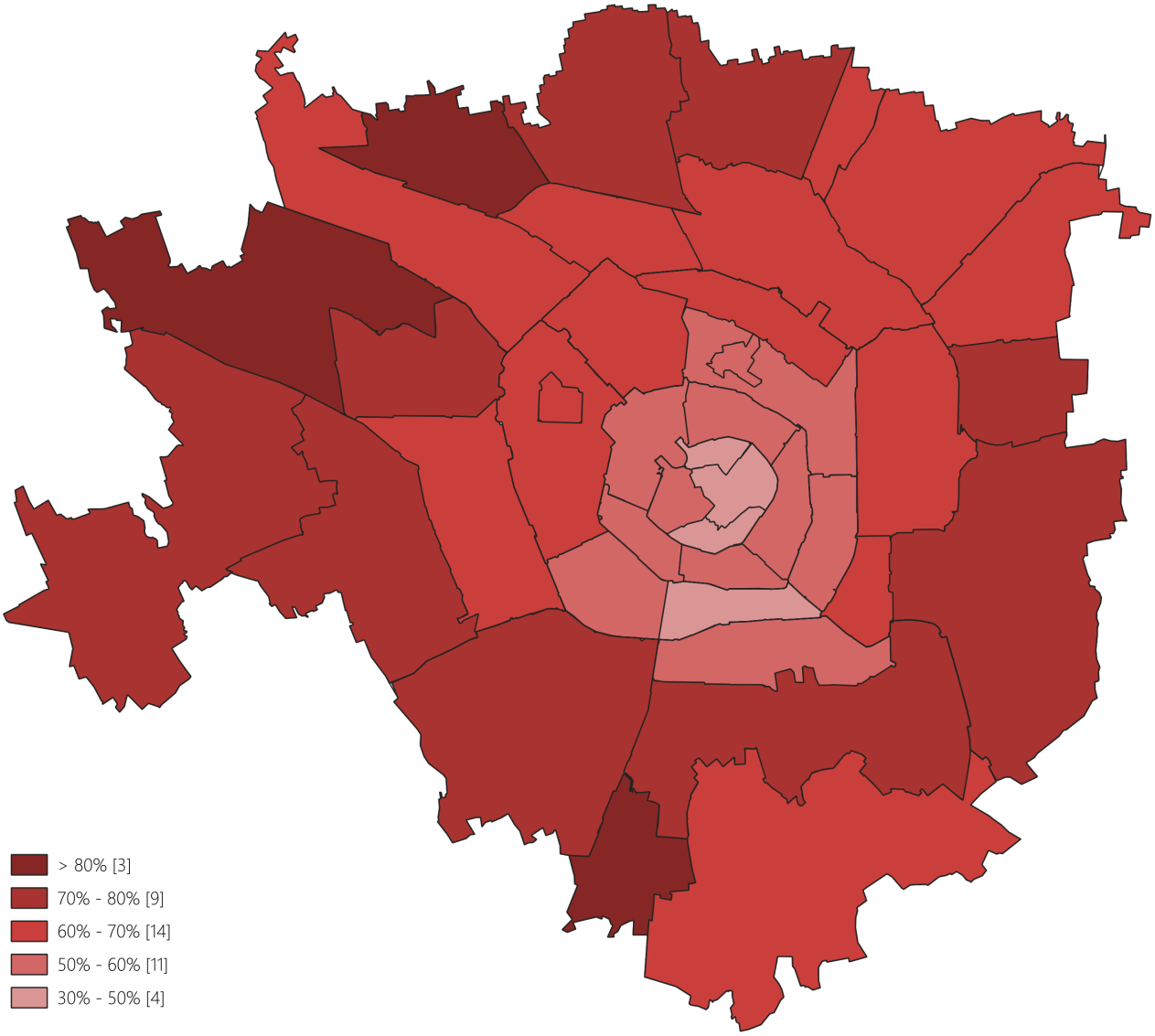


Figura 1.11 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Milano

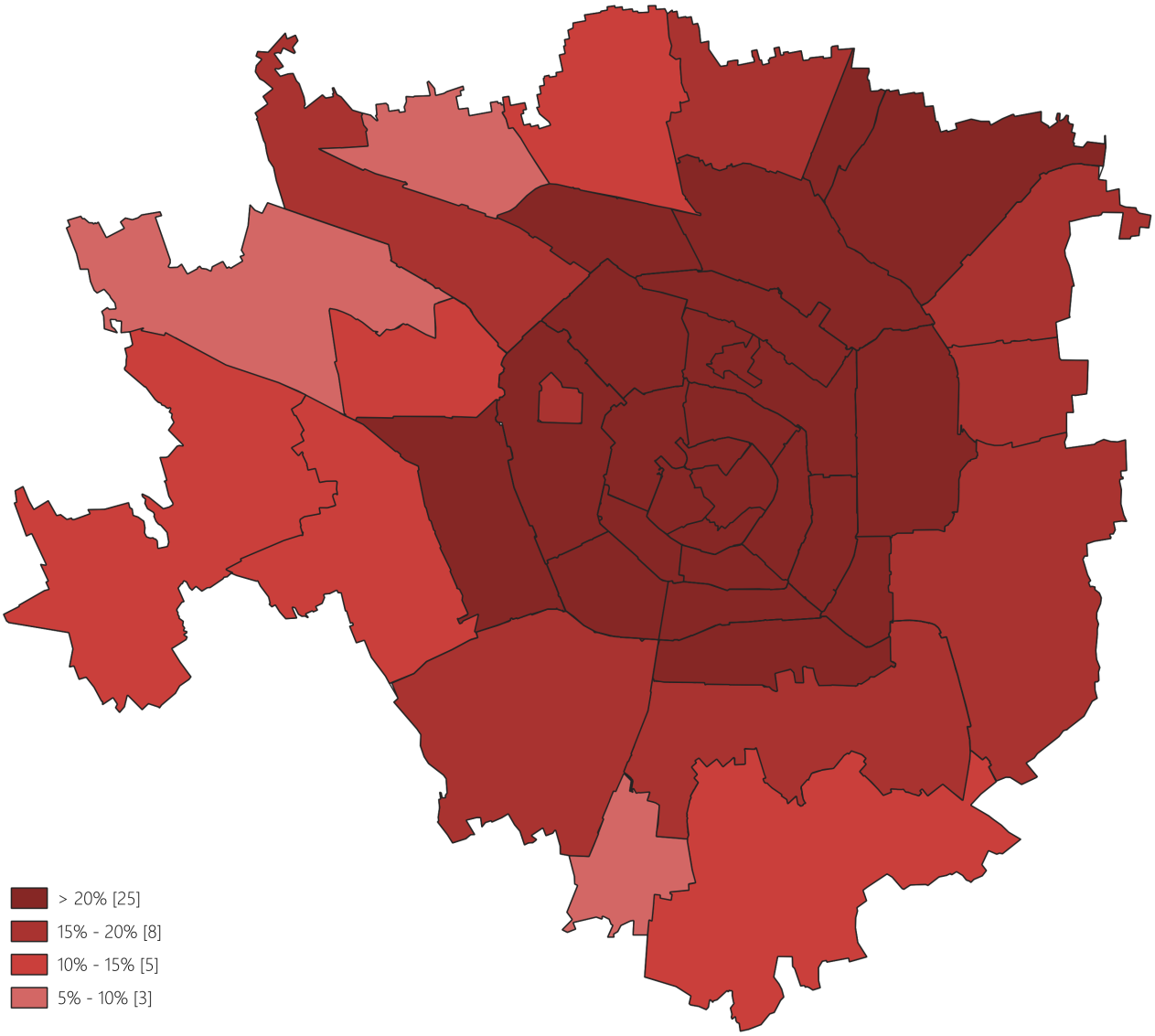
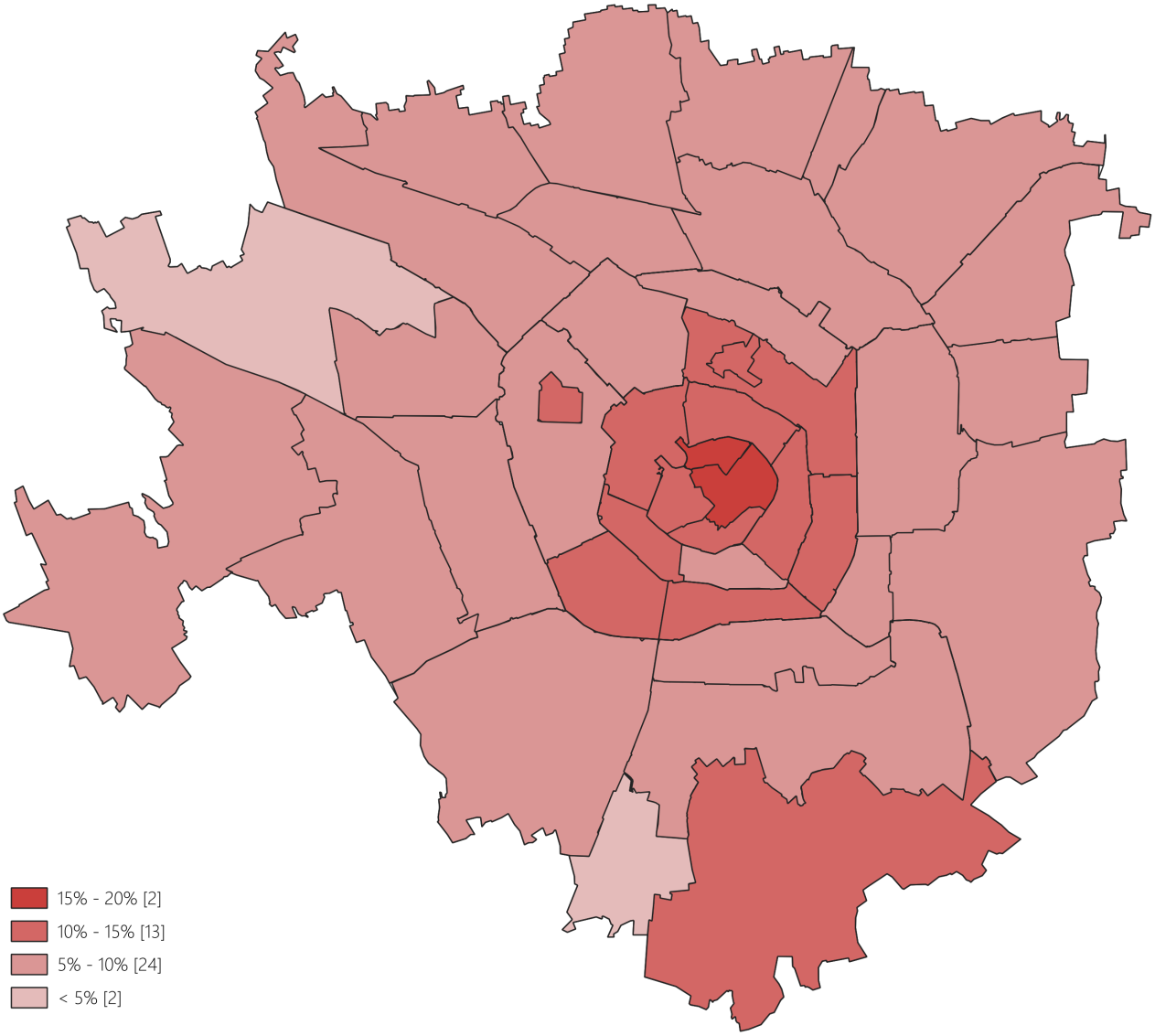


Figura 1.12 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Milano



1.2.2.3 NAPOLI

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 65 zone omogenee (zone OMI) della città di Napoli, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.13, 1.14 e 1.15). Come per Roma e Milano, la numerosità delle zone OMI della città di Napoli ha suggerito la loro aggregazione in 10 macroaree.[4] Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono pertanto riportati i dati per macroarea (Tabella A1.15).

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia (0,01%), in relazione al peso dello *stock* di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Due zone OMI del Comune di Napoli, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state quindi escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello *stock* di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

La Figura 1.13 evidenzia che, nella città di Napoli, le zone in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% sono soltanto 7 mentre sono 18 quelle in cui si mantiene al di sotto del 50%. A livello di macroaree le percentuali più elevate si riscontrano in Sobborghi Occidentali 63% e Zona Collinare, dove si supera il 67%.

Per quanto attiene alla quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale, la cui distribuzione territoriale è rappresentata nella Figura 1.14, nel 2023 sono 34 le zone OMI con una incidenza uguale o superiore al 20%. Il valore massimo si raggiunge nella macroarea "Centro Antico", con quasi il 29% di abitazioni locate.

Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con una più alta incidenza di abitazioni a disposizione (Tabella A1.15) si trovano nel Centro antico: circa il 12% delle abitazioni ubicate in tale macroarea risultano dalle dichiarazioni né locati, né abitazioni principali. La macroarea Sobborghi occidentali è invece la macroarea con la più bassa percentuale di immobili residenziali dichiarati a disposizione, pari al 4,4%.

Figura 1.13 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali – Napoli

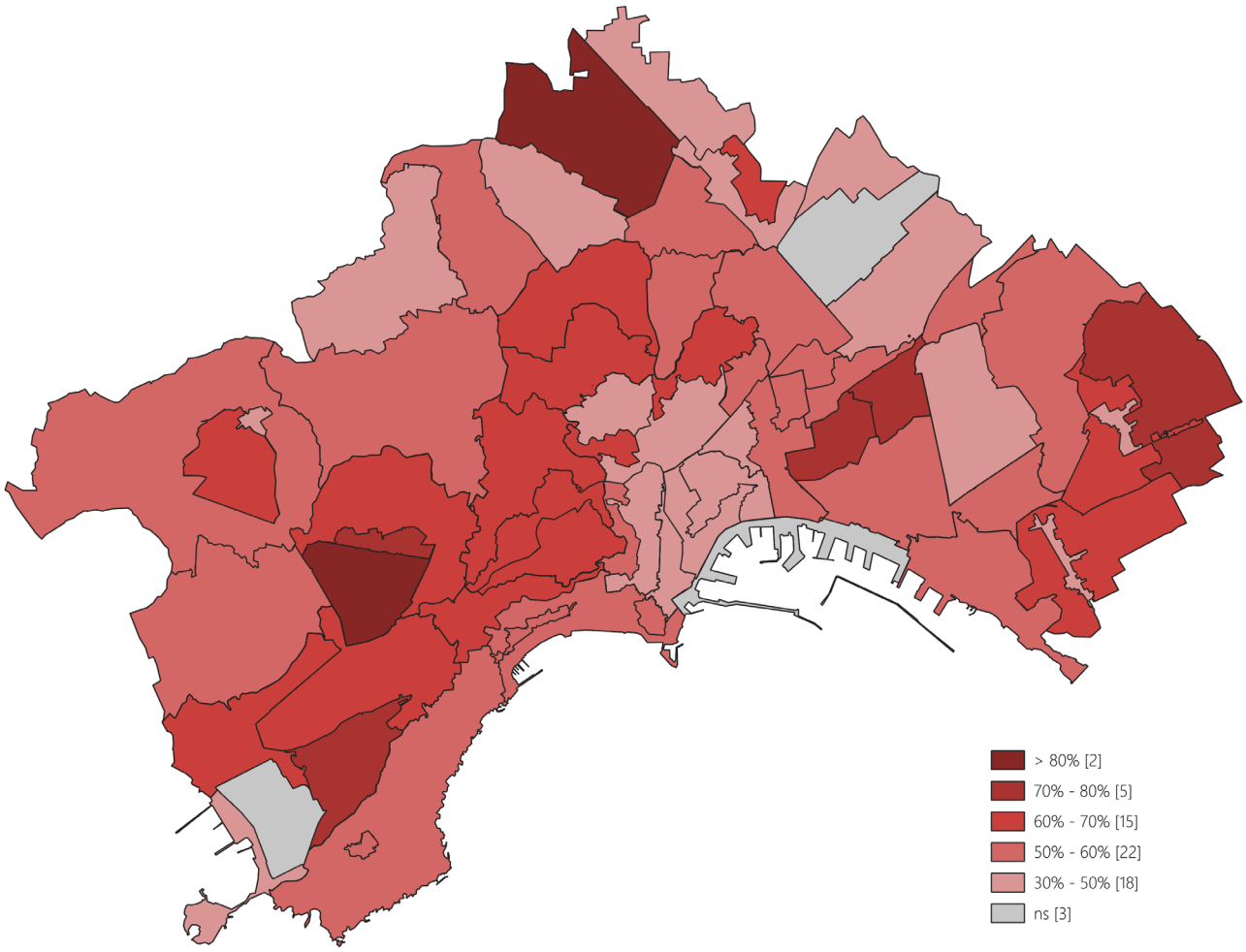


Figura 1.14 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Napoli

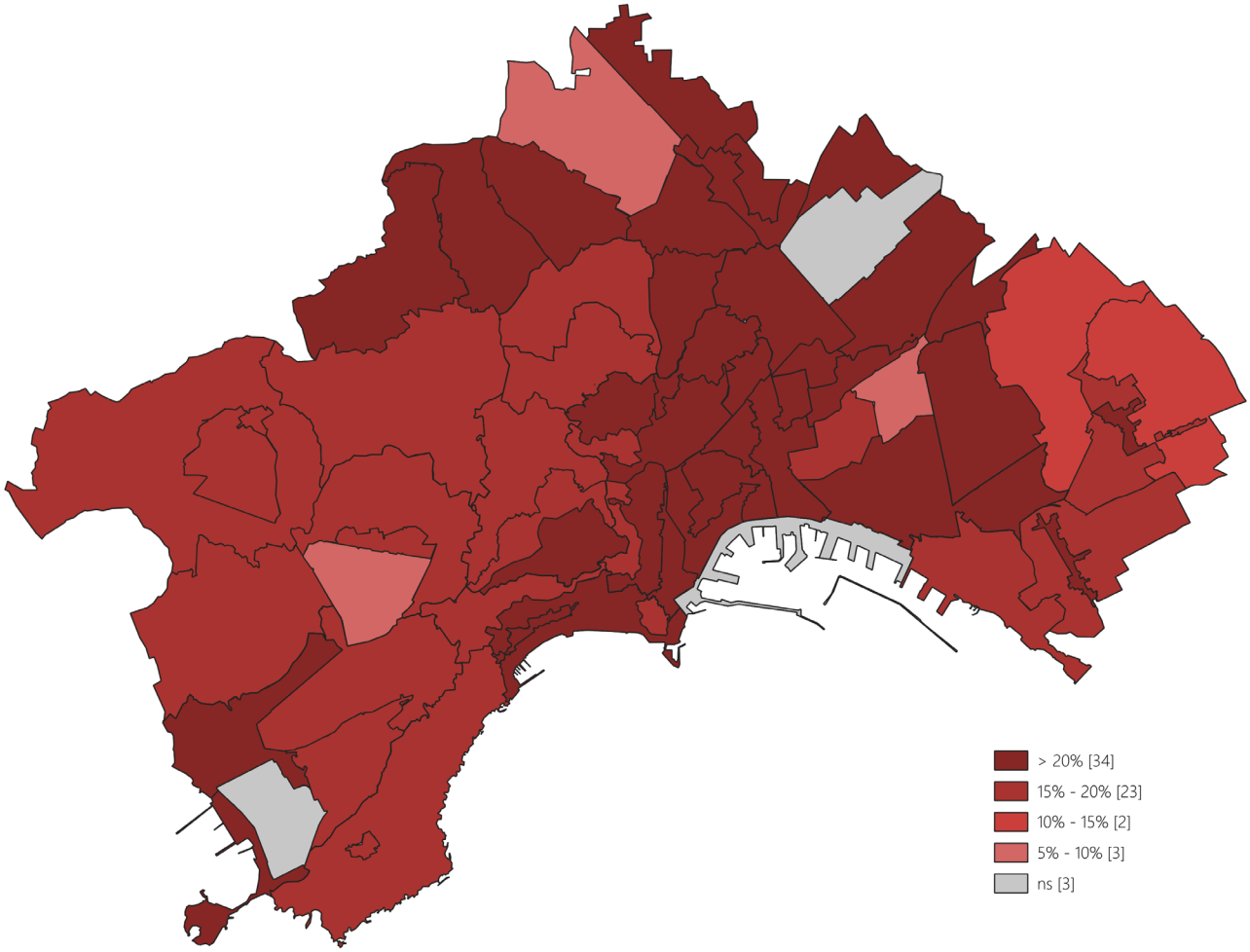
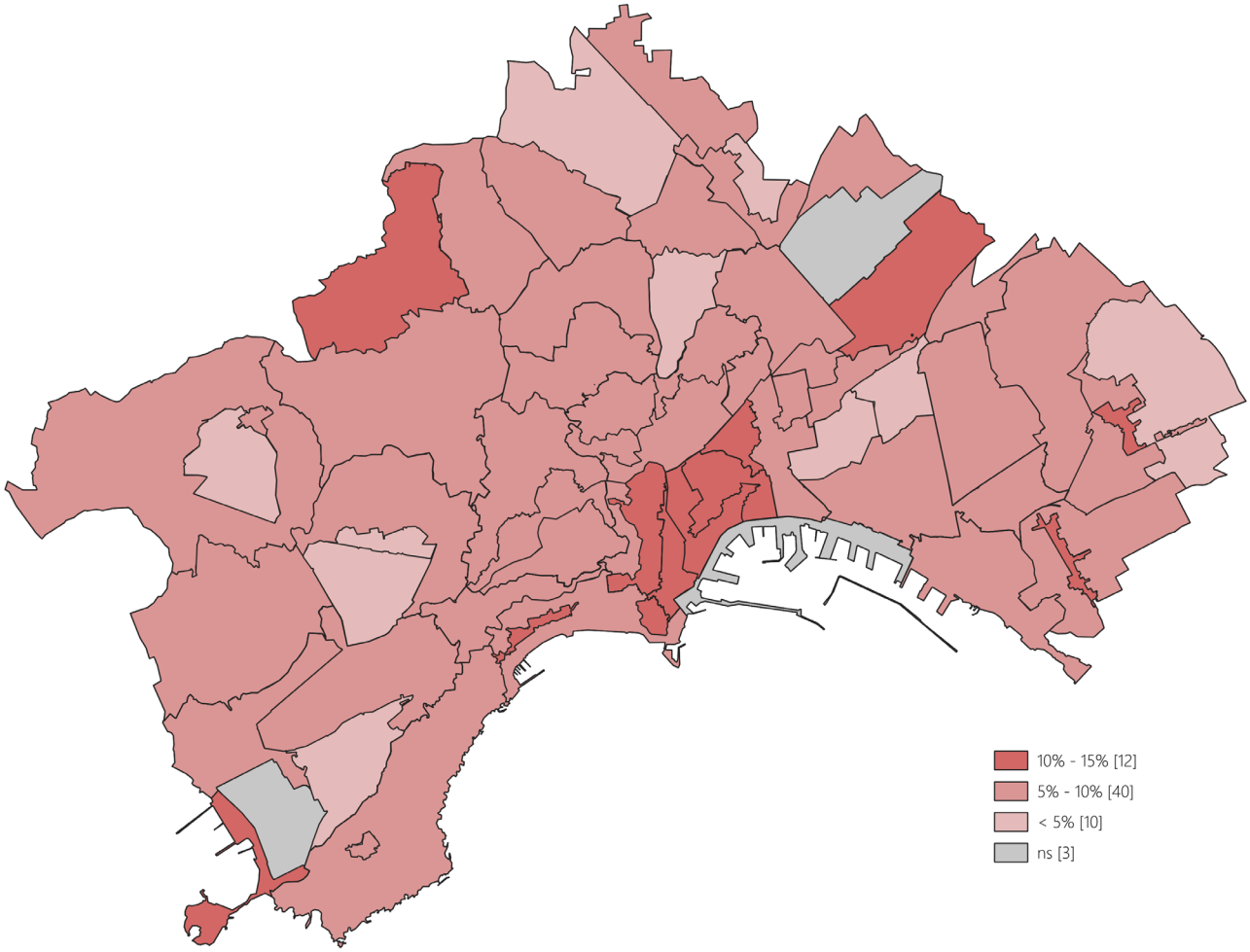


Figura 1.15 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Napoli



Note al capitolo 1

[1] Lo *stock* del totale degli immobili è leggermente diverso da quello censito dal Catasto, poiché l'integrazione delle informazioni derivanti da diversi archivi amministrativi causa alcuni disallineamenti. In particolare, le modalità di elaborazione dei dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali che riguardano i soggetti, persone fisiche o giuridiche, sono necessariamente diverse da quelle impiegate per la raccolta dei dati riguardanti gli immobili. Inoltre non considera i beni comuni non censibili, cioè 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. Cfr. Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche catastali - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)

[2] Si ritiene utile specificare che le unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, a condizione che tali circostanze risultino da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, non rientrano negli "immobili a disposizione" ma nella categoria degli "altri utilizzi"; in tale categoria, individuata dal codice 9 nei modelli di dichiarazione, rientrano anche le pertinenze di immobili tenuti a disposizione, gli immobili tenuti a disposizione in Italia da contribuenti che dimorano temporaneamente all'estero o se l'immobile è già utilizzato come abitazione principale (o pertinenza di abitazione principale) nonostante il trasferimento temporaneo in altro comune, gli immobili di proprietà condominiale (locali per la portineria, alloggio del portiere, autorimesse collettive, ecc) e le abitazioni o pertinenze date in uso gratuito a un terzo e da questo locate con il regime delle locazioni brevi.

[3] Si tratta dei comuni individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03) - così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8 - ai sensi di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni].

[4] Le macroaree sono un'aggregazione di un numero variabile di zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Cfr. Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche regionali - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)

[5] La fascia extraurbana individua quella porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. La fascia extraurbana individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce urbanizzate ed è delimitata dal confine amministrativo del comune; è pertanto una fascia residuale. Cfr. Manuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Manuali e guide - Agenzia delle Entrate

1. APPENDICE STATISTICA

Tabella A1.1 – Totale nazionale – Tutti gli immobili

Utilizzo degli immobili - Anno 2023				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	20.150.122	29,9%	11.398.702.813	29,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	14.628.405	21,7%	1.296.171.445	3,4%
Immobili a disposizione (2)	6.625.613	9,8%	2.300.527.829	6,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	8.180.735	12,1%	8.094.985.849	21,1%
Uso gratuito (10)	1.029.826	1,5%	388.579.704	1,0%
Altri utilizzi (9-5-17)	9.238.296	13,7%	3.316.588.965	8,6%
Utilizzo non ricostruito	3.830.006	5,7%	8.202.581.701	21,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.744.124	5,6%	3.388.123.671	8,8%
Totale complessivo	**67.427.127**	**100,0%**	**38.386.261.977**	**100,0%**

Tabella A1.2 – Totale nazionale – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	20.150.122	33,3%	11.398.702.813	48,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	14.628.405	24,2%	1.296.171.445	5,5%
Immobili a disposizione (2)	6.586.023	10,9%	2.268.317.410	9,7%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.543.223	10,8%	4.357.820.280	18,6%
Uso gratuito (10)	1.029.826	1,7%	388.579.704	1,7%
Altri utilizzi (9-5-17)	9.022.421	14,9%	2.774.003.766	11,8%
Utilizzo non ricostruito	572.514	0,9%	192.612.153	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.896.361	3,1%	738.753.117	3,2%
Totale complessivo	**60.428.895**	**100,0%**	**23.414.960.688**	**100,0%**

Tabella A1.3 – Totale nazionale – Immobili di proprietà di persone non fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)		0,0%		0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	39.590	0,6%	32.210.419	0,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.637.512	23,4%	3.737.165.569	25,0%
Uso gratuito (10)		0,0%		0,0%
Altri utilizzi (9-5-17)	215.875	3,1%	542.585.199	3,6%
Utilizzo non ricostruito	3.257.492	46,5%	8.009.969.548	53,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.847.763	26,4%	2.649.370.554	17,7%
Totale complessivo	**6.998.232**	**100,0%**	**14.971.301.289**	**100,0%**

Tabella A1.4 - Totale nazionale - Abitazioni (gruppo A tranne A10) di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	20.147.097	60,8%	11.397.591.477	69,9%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	5.852.070	17,7%	2.063.594.058	12,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.788.484	11,4%	1.716.196.241	10,5%
Uso gratuito (10)	712.652	2,2%	335.402.993	2,1%
Altri utilizzi (9-5-17)	1.387.096	4,2%	449.502.512	2,8%
Utilizzo non ricostruito	272.445	0,8%	76.364.355	0,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	970.784	2,9%	276.646.807	1,7%
Totale complessivo	**33.130.628**	**100,0%**	**16.315.298.443**	**100,0%**

Tabella A1.5 - Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	2.565	0,0%	225.656	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	14.628.405	60,7%	1.296.171.445	61,3%
Immobili a disposizione (2)	600.844	2,5%	51.397.493	2,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.444.748	6,0%	141.752.427	6,7%
Uso gratuito (10)	295.590	1,2%	23.912.108	1,1%
Altri utilizzi (9-5-17)	6.224.831	25,8%	524.327.174	24,8%
Utilizzo non ricostruito	226.881	0,9%	17.115.689	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	669.544	2,8%	59.339.188	2,8%
Totale complessivo	**24.093.408**	**100,0%**	**2.114.241.180**	**100,0%**

Tabella A1.6 - Totale nazionale – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	138	0,0%	206.100	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	59.309	3,8%	64.337.564	2,8%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	790.513	50,9%	1.347.529.702	59,2%
Uso gratuito (10)	7.617	0,5%	9.418.686	0,4%
Altri utilizzi (9-5-17)	582.923	37,5%	720.178.024	31,6%
Utilizzo non ricostruito	29.347	1,9%	35.704.835	1,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	83.880	5,4%	100.170.204	4,4%
Totale complessivo	**1.553.727**	**100,0%**	**2.277.545.115**	**100,0%**

Tabella A1.7 Totale nazionale – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	129	0,0%	222.169	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	23.501	6,4%	28.166.240	5,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	168.314	46,0%	314.318.169	56,0%
Uso gratuito (10)	3.290	0,9%	4.232.157	0,8%
Altri utilizzi (9-5-17)	152.388	41,6%	191.799.316	34,2%
Utilizzo non ricostruito	5.436	1,5%	6.379.515	1,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	13.139	3,6%	16.452.732	2,9%
Totale complessivo	**366.197**	**100,0%**	**561.570.298**	**100,0%**

Tabella A1.8 - Totale nazionale – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	136	0,02%	423.751	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,00%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	26.431	3,56%	51.674.034	2,8%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	221.530	29,86%	750.563.656	40,0%
Uso gratuito (10)	5.618	0,76%	13.875.433	0,7%
Altri utilizzi (9-5-17)	362.722	48,89%	766.942.573	40,9%
Utilizzo non ricostruito	21.378	2,88%	50.519.399	2,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	104.166	14,04%	241.741.339	12,9%
Totale complessivo	**741.981**	**100,00%**	**1.875.740.184**	**100,0%**

Tabella A1.9 Totale nazionale – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	57	0,01%	33.660	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,00%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	23.868	4,40%	9.148.021	3,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	129.634	23,88%	87.460.085	32,3%
Uso gratuito (10)	5.059	0,93%	1.738.328	0,6%
Altri utilizzi (9-5-17)	312.461	57,55%	121.254.167	44,8%
Utilizzo non ricostruito	17.027	3,14%	6.528.360	2,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	54.848	10,10%	44.402.847	16,4%
Totale complessivo	**542.954**	**100,00%**	**270.565.468**	**100,0%**

Tabella A1.10 - Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.480.523	31,4%	5.639.680.787	49,9%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	8.423.006	27,9%	685.165.598	6,1%
Immobili a disposizione (2)	2.869.655	9,5%	1.054.167.645	9,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.715.975	12,3%	2.163.734.618	19,1%
Uso gratuito (10)	584.475	1,9%	212.821.514	1,9%
Altri utilizzi (9-5-17)	4.379.465	14,5%	1.236.926.145	10,9%
Utilizzo non ricostruito	213.682	0,7%	68.107.708	0,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	503.839	1,7%	244.868.691	2,2%
Totale complessivo	**30.170.620**	**100,0%**	**11.305.472.706**	**100,0%**

Tabella A1.11 - Italia Centro - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.997.665	35,3%	2.817.566.697	51,8%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.732.882	24,2%	250.122.244	4,6%
Immobili a disposizione (2)	1.131.531	10,0%	498.799.253	9,2%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.211.989	10,7%	1.052.594.672	19,4%
Uso gratuito (10)	203.729	1,8%	91.231.483	1,7%
Altri utilizzi (9-5-17)	1.637.078	14,5%	549.357.665	10,1%
Utilizzo non ricostruito	98.356	0,9%	39.384.063	0,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	296.250	2,6%	140.520.416	2,6%
Totale complessivo	**11.309.480**	**100,0%**	**5.439.576.493**	**100,0%**

Tabella A1.12 Italia Sud - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - Anno 2023				
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.671.934	35,2%	2.941.455.329	44,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.472.517	18,3%	360.883.603	5,4%
Immobili a disposizione (2)	2.584.837	13,6%	715.350.512	10,7%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.615.259	8,5%	1.141.490.990	17,1%
Uso gratuito (10)	241.622	1,3%	84.526.707	1,3%
Altri utilizzi (9-5-17)	3.005.878	15,9%	987.719.956	14,8%
Utilizzo non ricostruito	260.476	1,4%	85.120.382	1,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.096.272	5,8%	353.364.010	5,3%
Totale complessivo	**18.948.795**	**100,0%**	**6.669.911.489**	**100,0%**

Figura A1.1 - Roma – Macroaree

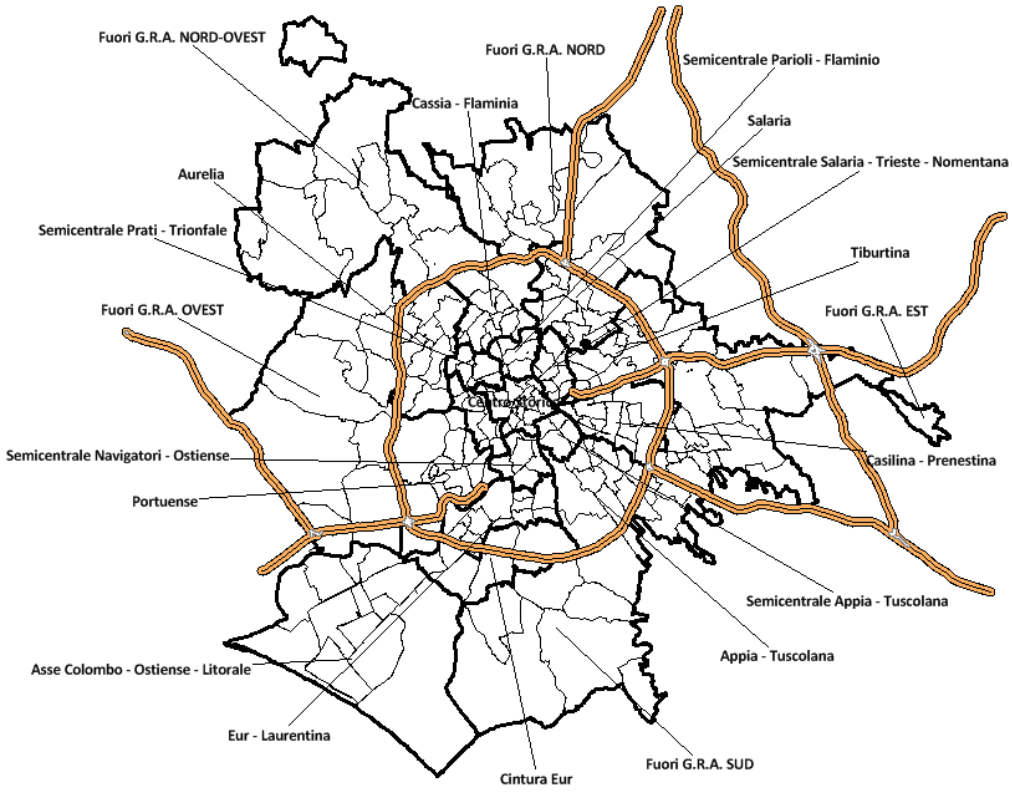


Tabella A1.13 - Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Anno 2023 - Roma

ROMA - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Storico	53,1%	27,7%	11,9%
Semicentrale Appia Tuscolana	69,3%	17,3%	8,1%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	69,3%	16,8%	8,2%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	74,7%	14,1%	6,9%
Semicentrale Parioli-Flaminio	63,2%	21,0%	9,6%
Semicentrale Prati-Trionfale	65,0%	19,7%	9,1%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	63,9%	22,3%	8,3%
Appia-Tuscolana	77,5%	11,8%	6,1%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	76,1%	11,0%	7,3%
Aurelia	69,7%	16,3%	7,1%
Casilina-Prenestina	73,0%	14,7%	7,0%
Cassia-Flaminia	66,1%	18,5%	8,8%
Cintura Eur	80,6%	11,3%	4,7%
Eur-Laurentina	80,7%	10,6%	5,3%
Portuense	76,8%	12,2%	5,9%
Salaria	77,2%	12,6%	5,9%
Tiburtina	75,6%	13,7%	6,3%
Fuori G.R.A.- EST	71,4%	14,2%	7,2%
Fuori G.R.A.- NORD	69,1%	13,5%	8,7%
Fuori GRA-NORD-OVEST	68,2%	13,9%	9,1%
Fuori G.R.A. OVEST	73,1%	12,0%	7,2%
Fuori G.R.A. SUD	69,1%	12,3%	9,6%
ROMA	**71,6%**	**15,3%**	**7,4%**

Figura A1.2 - Milano – Macroaree

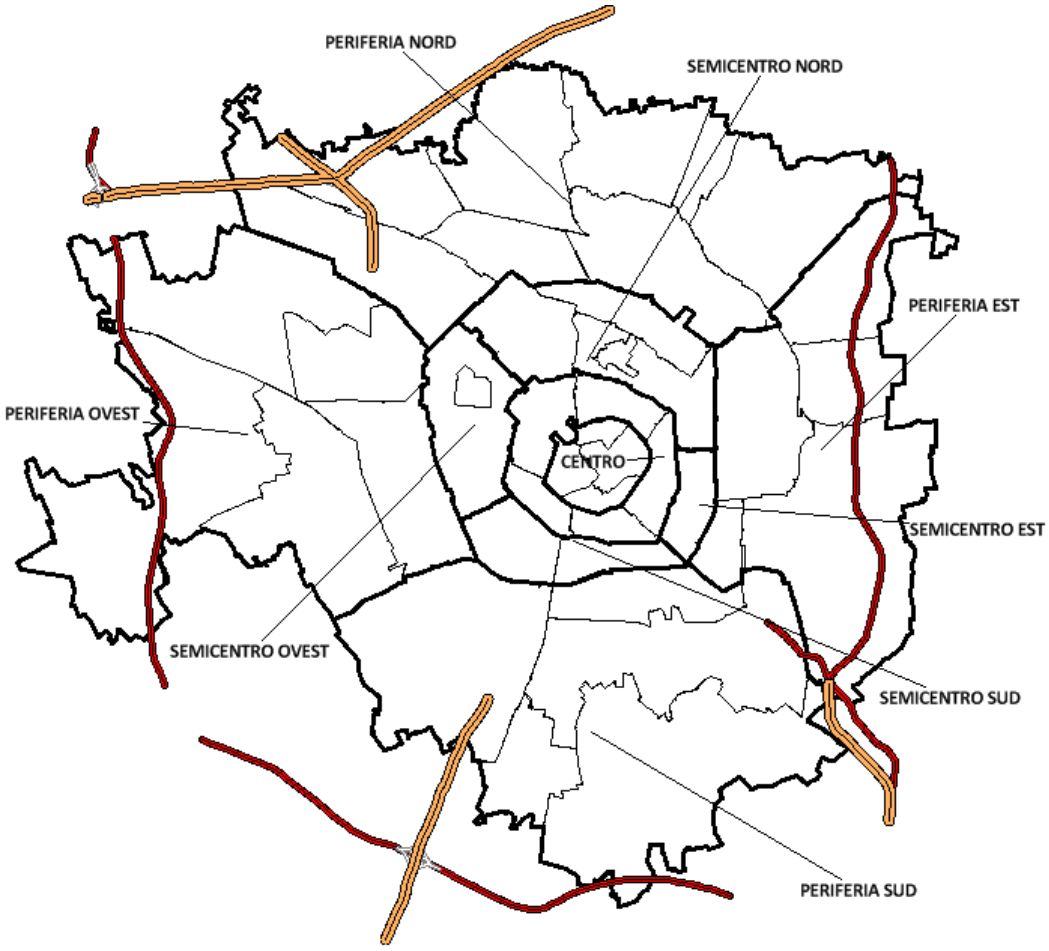


Tabella A1.14 - Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Anno 2023 - Milano

MILANO - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro storico	47,1%	30,5%	14,3%
Centro	54,0%	27,5%	11,7%
Semicentro Nord	58,3%	25,9%	10,0%
Semicentro Est	57,2%	26,0%	10,2%
Semicentro Ovest	61,5%	23,4%	9,4%
Semicentro Sud	51,2%	32,5%	10,4%
Periferia Nord	68,6%	19,4%	7,8%
Periferia Est	64,3%	22,3%	8,5%
Periferia Ovest	73,9%	15,0%	7,0%
Periferia Sud	68,5%	19,7%	7,8%
MILANO	**64,6%**	**21,8%**	**8,7%**

Figura A1.2 - Milano – Macroaree

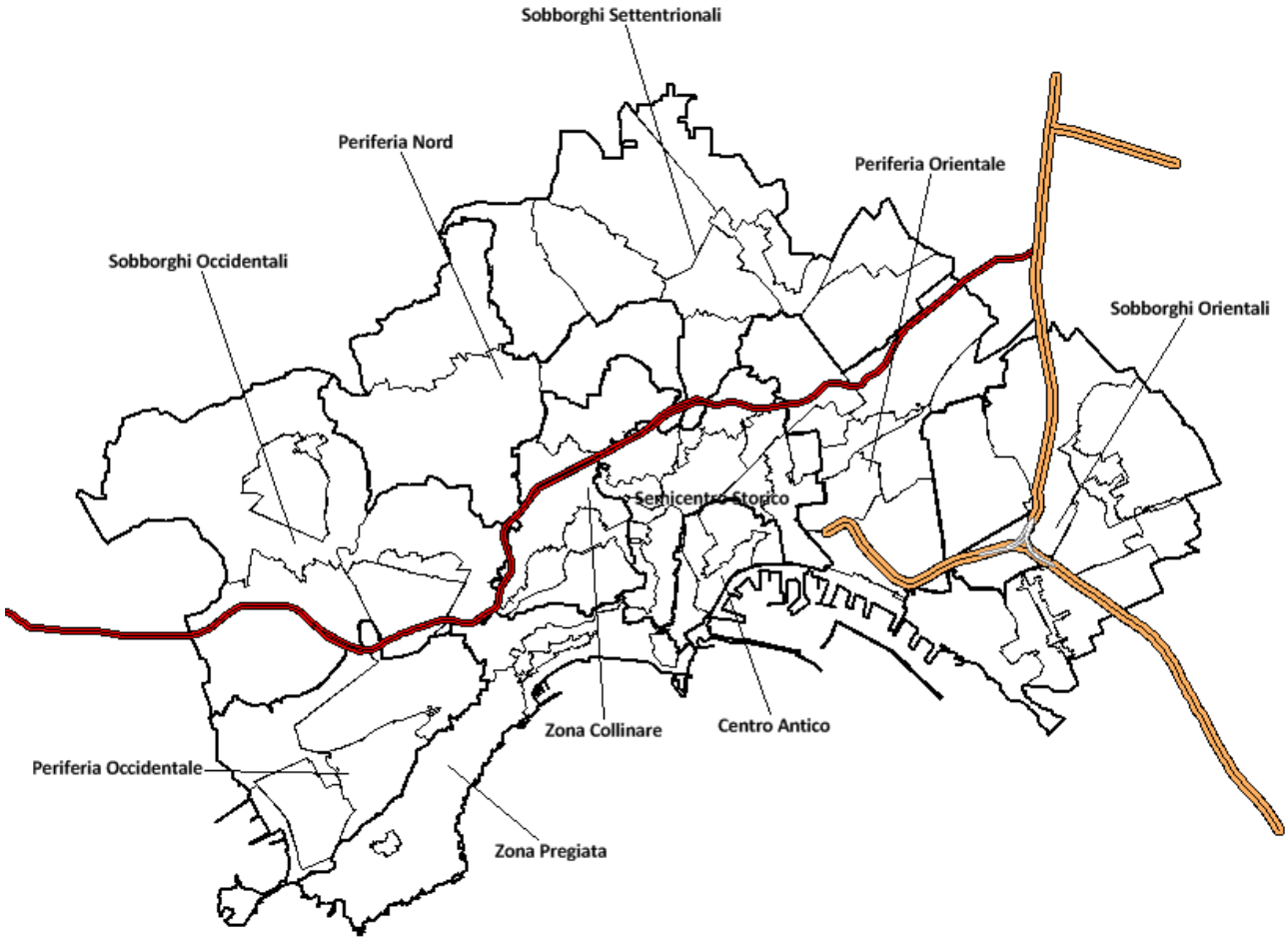


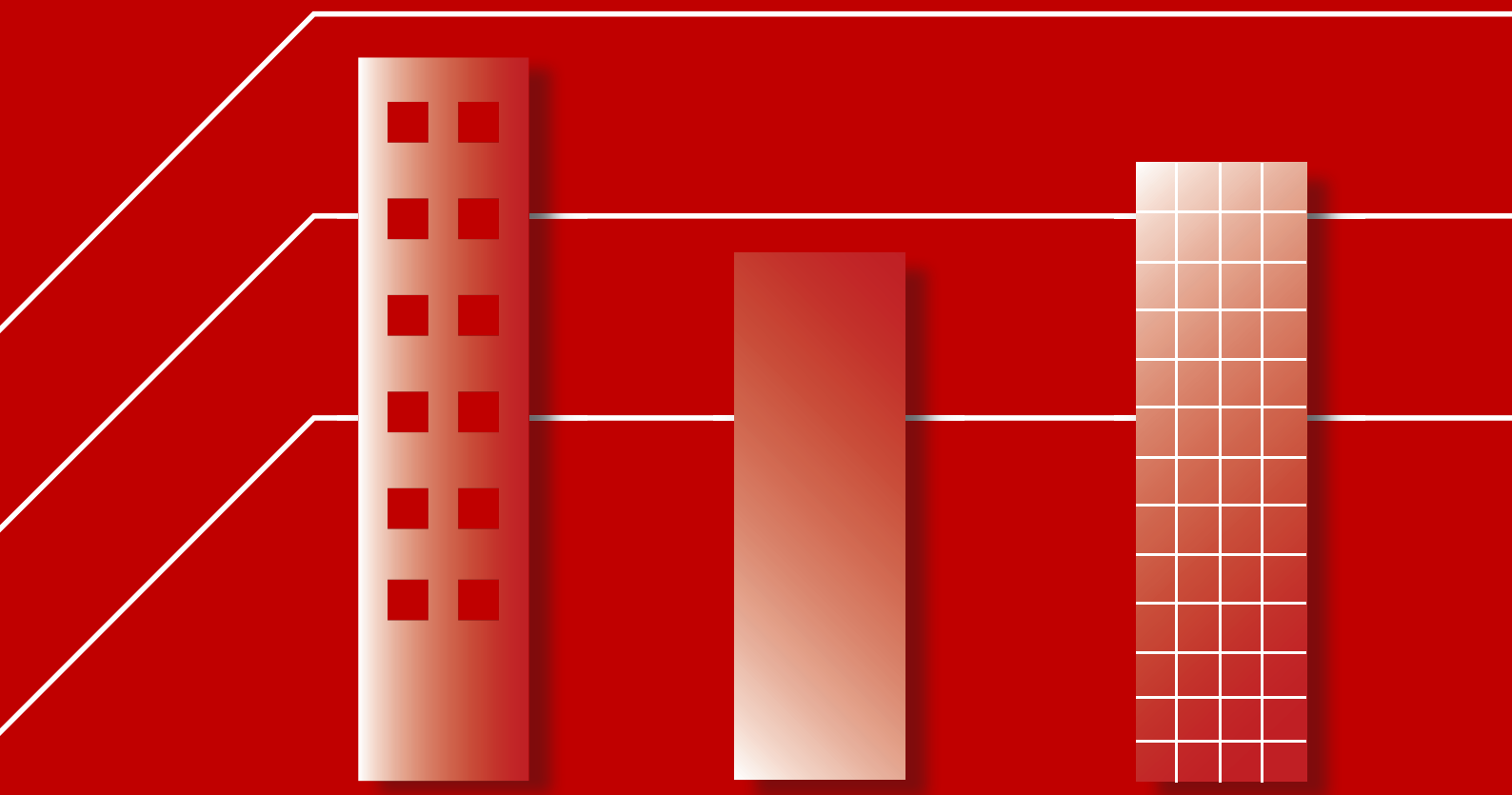
Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Anno 2023 - Napoli

NAPOLI - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Antico	44,4%	28,6%	12,2%
Semicentro storico	52,0%	26,3%	9,0%
Periferia Nord	59,1%	18,1%	9,0%
Periferia Occidentale	66,2%	20,0%	5,9%
Periferia Orientale	58,1%	22,1%	7,6%
Sobborghi Occidentali	67,6%	16,7%	4,4%
Sobborghi Orientali	60,4%	18,1%	7,2%
Sobborghi Settentrionali	53,3%	24,8%	7,8%
Zona Collinare	67,7%	18,3%	6,3%
Zona Pregiata	58,2%	20,7%	9,3%
NAPOLI	**58,9%**	**21,7%**	**7,7%**

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

2.

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il capitolo che segue è dedicato all'analisi della distribuzione del valore del patrimonio residenziale al 2023 ed al confronto rispetto al 2022. L'esame sarà effettuato nel dettaglio delle Regioni e un focus particolare riguarderà le città di Roma, Milano e Napoli.
La stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con gli stessi criteri metodologici utilizzati nella scorsa edizione del volume e descritti nella Nota metodologica che qui si riporta (Capitolo 8). È utile ricordare che con questa metodologia di stima si perviene al valore di ciascun immobile basandosi sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)[1], "aggiustate" per tener conto delle caratteristiche tipologiche e edilizie di ogni singola unità immobiliare così come riflesse dal classamento attribuito in Catasto.
La stima riguarda le abitazioni e le relative unità pertinenziali, principalmente depositi (ad esempio cantine e soffitte) e parcheggi (ad esempio box e posti auto). Per le pertinenze va precisato che i dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per gli scopi che si prefiggono, non permettono di identificare esattamente queste unità essendo queste incluse in alcune categorie catastali insieme ad altre fattispecie (per esempio, il garage per autorimessa e il box sono classificati nella stessa categoria). Per superare questa criticità, si è adottata operativamente, come meglio specificato nella Nota metodologica al Capitolo 8, una soglia relativa alla dimensione della consistenza per selezionare gli oggetti che con maggiore probabilità sono una pertinenza dell'abitazione.
Il valore del patrimonio abitativo di proprietà delle persone fisiche e dei soggetti non persone fisiche (enti, società, istituzioni, ecc.) oltre che delle pertinenze ammonta complessivamente a quasi 6.090 miliardi nel 2023 e a circa 5.990 miliardi nel 2022 (Tabella 2.1).[2]

Tabella 2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze

		2022	2023	var%
Persone fisiche (PF)	Abitazioni	5.232,2	5.322,2	1,7%
	Pertinenze	332,9	341,9	2,7%
	Totale	**5.565,1**	**5.664,1**	**1,8%**
Persone non fisiche (PNF)	Abitazioni	391,6	389,7	-0,5%
	Pertinenze	35,1	34,8	-0,9%
	Totale	**426,7**	**424,4**	**-0,5%**
Totale Patrimonio Abitativo	Abitazioni	5.623,8	5.711,9	1,6%
	Pertinenze	368,0	376,6	2,3%
	Totale	**5.991,8**	**6.088,5**	**1,6%**

importi in miliardi di euro

2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)

2.1.1 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ED ALTRE VARIABILI ECONOMICHE

Il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità di pertinenza, si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche che ne detengono una quota superiore al 93%. La ripartizione per aree geografiche evidenzia una concentrazione al Nord che rappresenta il 52% del totale del valore residenziale nazionale, mentre il restante 48% è diviso tra l'area del Centro e l'area del Sud e delle Isole. Rispetto al 2022, la distribuzione dei valori rimane sostanzialmente invariata (Tabella A2.1 nell'Appendice statistica alla fine del capitolo). In termini assoluti, la distribuzione territoriale del valore complessivo del patrimonio residenziale (abitazioni e pertinenze), indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, individua nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 1.165,6 e 726 miliardi di euro, le Regioni più "ricche" (Tabella 2.3); in queste Regioni si riscontrano anche le quote più elevate di valore delle abitazioni di proprietà di PNF, circa il 9% del totale. (Tabella 2.2).

Tabella 2.2 - Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	224,5	94,6%	12,9	5,4%	14,5	90,9%	1,5	9,1%
	Lombardia	976,7	91,3%	93,0	8,7%	85,6	89,2%	10,4	10,8%
	Piemonte	334,8	93,6%	23,0	6,4%	25,8	92,3%	2,2	7,7%
	Valle d'Aosta	25,0	93,4%	1,8	6,6%	2,4	89,9%	0,3	10,1%
Nord Ovest Totale		**1.560,9**	**92,3%**	**130,6**	**7,7%**	**128,2**	**90,0%**	**14,3**	**10,0%**
Nord Est	Emilia-Romagna	417,5	94,2%	25,7	5,8%	36,3	93,0%	2,7	7,0%
	Friuli-Venezia Giulia	99,9	93,8%	6,7	6,2%	6,7	91,4%	0,6	8,6%
	Trentino-Alto Adige	193,8	91,0%	19,1	9,0%	13,7	86,3%	2,2	13,7%
	Veneto	440,3	94,2%	27,0	5,8%	35,1	92,6%	2,8	7,4%
Nord Est Totale		**1.151,6**	**93,6%**	**78,5**	**6,4%**	**91,8**	**91,7%**	**8,3**	**8,3%**
Centro	Lazio	625,7	91,0%	61,6	9,0%	33,6	86,9%	5,1	13,1%
	Marche	122,8	95,8%	5,4	4,2%	8,4	94,7%	0,5	5,3%
	Toscana	418,0	93,5%	29,1	6,5%	22,8	93,1%	1,7	6,9%
	Umbria	55,7	94,6%	3,2	5,4%	4,0	93,5%	0,3	6,5%
Centro Totale		**1.222,2**	**92,5%**	**99,3**	**7,5%**	**68,8**	**90,2%**	**7,5**	**9,8%**
Sud	Abruzzo	93,6	95,0%	4,9	5,0%	5,6	93,5%	0,4	6,5%
	Basilicata	27,2	94,5%	1,6	5,5%	1,5	93,3%	0,1	6,7%
	Calabria	107,1	95,0%	5,7	5,0%	2,7	93,0%	0,2	7,0%
	Campania	431,2	93,3%	31,2	6,7%	14,4	89,5%	1,7	10,5%
	Molise	17,0	95,6%	0,8	4,4%	1,1	94,3%	0,1	5,7%
	Puglia	260,9	95,2%	13,0	4,8%	13,2	93,3%	1,0	6,7%
Sud Totale		**937,0**	**94,2%**	**57,2**	**5,8%**	**38,6**	**91,9%**	**3,4**	**8,1%**
Isole	Sardegna	151,6	93,3%	10,8	6,7%	4,2	86,6%	0,7	13,4%
	Sicilia	299,0	95,8%	13,3	4,2%	10,3	94,8%	0,6	5,2%
Isole Totale		**450,6**	**94,9%**	**24,1**	**5,1%**	**14,5**	**92,2%**	**1,2**	**7,8%**
Italia		**5.322,2**	**93,2%**	**389,7**	**6,8%**	**341,9**	**90,8%**	**34,8**	**9,2%**

Rapportando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2023 (Tabella 2.3 e Figura 2.1), si ottiene una misura standard che consente di osservare la variabilità del rapporto tra le diverse Regioni. A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 2,8 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 5,1 volte il PIL

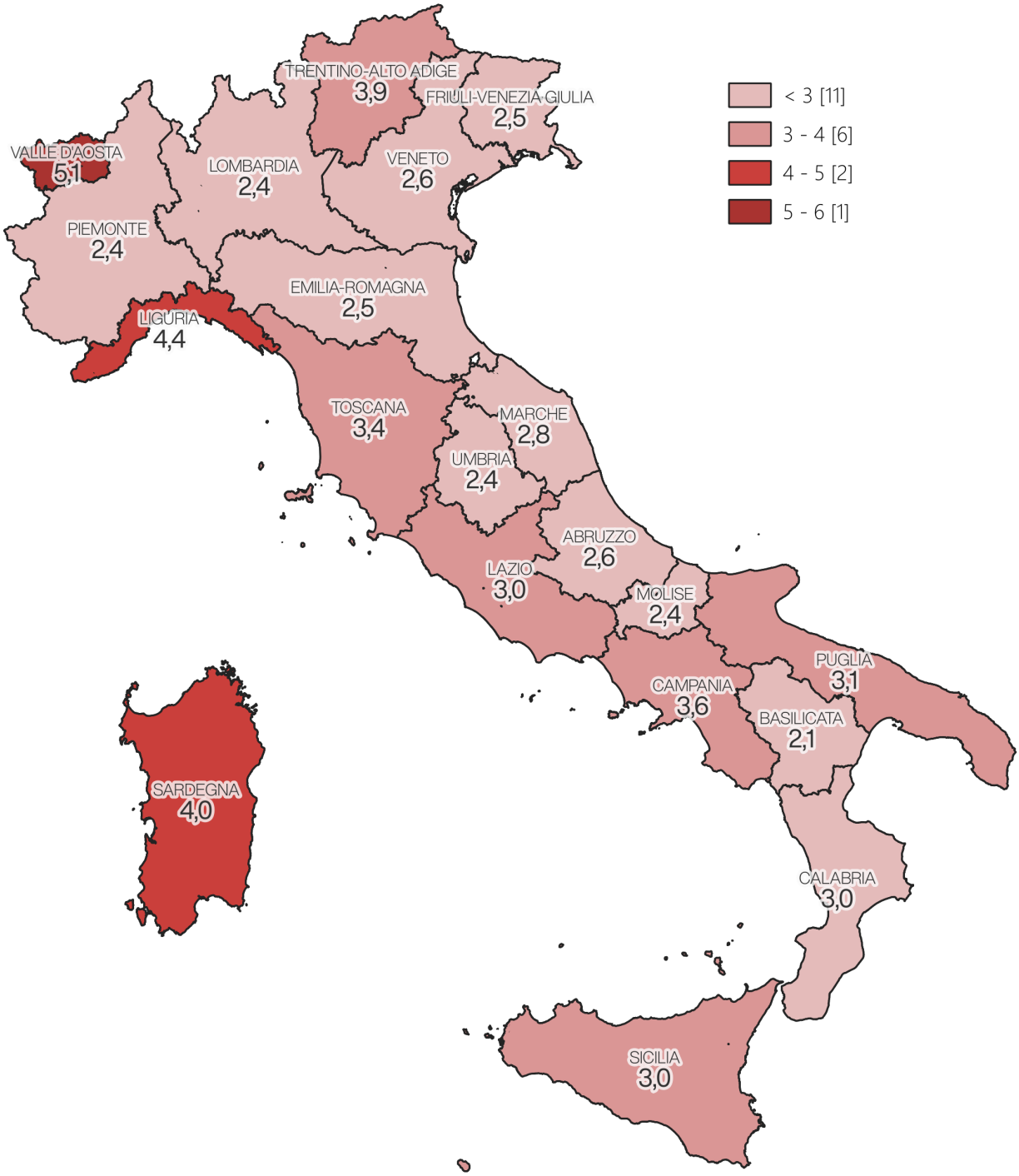
regionale), in Liguria (4,4 volte) ed in Sardegna (4 volte). Di contro, valori molto al di sotto della media nazionale si registrano in Basilicata (2,1 volte), in Lombardia, Piemonte, Umbria e Molise (2,4 volte), in Emilia-Romagna (2,5 volte) e Friuli-Venezia Giulia (2,5 volte).

Tabella 2.3 - Stima del valore (VSM) del patrimonio residenziale complessivo e in rapporto al PIL – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo pertinenze (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota territoriale %	PIL 2023 (mld €)	Valore res. / PIL
Nord Ovest	Liguria	237,4	4,2%	16,0	4,2%	253,3	4,2%	58,1	4,4
	Lombardia	1.069,7	18,7%	95,9	25,5%	1.165,6	19,1%	491,2	2,4
	Piemonte	357,7	6,3%	27,9	7,4%	385,7	6,3%	159,2	2,4
	Valle d'Aosta	26,8	0,5%	2,6	0,7%	29,4	0,5%	5,8	5,1
Nord Ovest Totale		**1.691,6**	**29,6%**	**142,4**	**37,8%**	**1.834,0**	**30,1%**	**714,2**	**2,6**
Nord Est	Emilia-Romagna	443,2	7,8%	39,0	10,4%	482,3	7,9%	194,5	2,5
	Friuli-Venezia Giulia	106,6	1,9%	7,3	1,9%	113,9	1,9%	45,1	2,5
	Trentino-Alto Adige	212,9	3,7%	15,9	4,2%	228,8	3,8%	58,4	3,9
	Veneto	467,3	8,2%	37,9	10,1%	505,2	8,3%	197,3	2,6
Nord Est Totale		**1.230,1**	**21,5%**	**100,1**	**26,6%**	**1.330,2**	**21,8%**	**495,3**	**2,7**
Centro	Lazio	687,3	12,0%	38,7	10,3%	726,0	11,9%	241,3	3,0
	Marche	128,2	2,2%	8,9	2,4%	137,0	2,3%	49,4	2,8
	Toscana	447,1	7,8%	24,4	6,5%	471,5	7,7%	139,7	3,4
	Umbria	58,9	1,0%	4,3	1,1%	63,2	1,0%	26,9	2,4
Centro Totale		**1.321,4**	**23,1%**	**76,3**	**20,3%**	**1.397,8**	**23,0%**	**457,3**	**3,1**
Sud	Abruzzo	98,5	1,7%	6,0	1,6%	104,4	1,7%	39,6	2,6
	Basilicata	28,8	0,5%	1,6	0,4%	30,4	0,5%	14,8	2,1
	Calabria	112,8	2,0%	2,9	0,8%	115,7	1,9%	38,9	3,0
	Campania	462,4	8,1%	16,1	4,3%	478,5	7,9%	132,9	3,6
	Molise	17,7	0,3%	1,1	0,3%	18,9	0,3%	7,9	2,4
	Puglia	274,0	4,8%	14,2	3,8%	288,2	4,7%	92,2	3,1
Sud Totale		**994,2**	**17,4%**	**42,0**	**11,1%**	**1.036,1**	**17,0%**	**326,3**	**3,2**
Isole	Sardegna	162,4	2,8%	4,9	1,3%	167,3	2,7%	41,8	4,0
	Sicilia	312,3	5,5%	10,9	2,9%	323,1	5,3%	106,9	3,0
Isole Totale		**474,6**	**8,3%**	**15,8**	**4,2%**	**490,4**	**8,1%**	**148,7**	**3,3**
Italia		**5.711,9**	**100%**	**376,6**	**100%**	**6.088,5**	**100%**	**2.142,6**	**2,8**

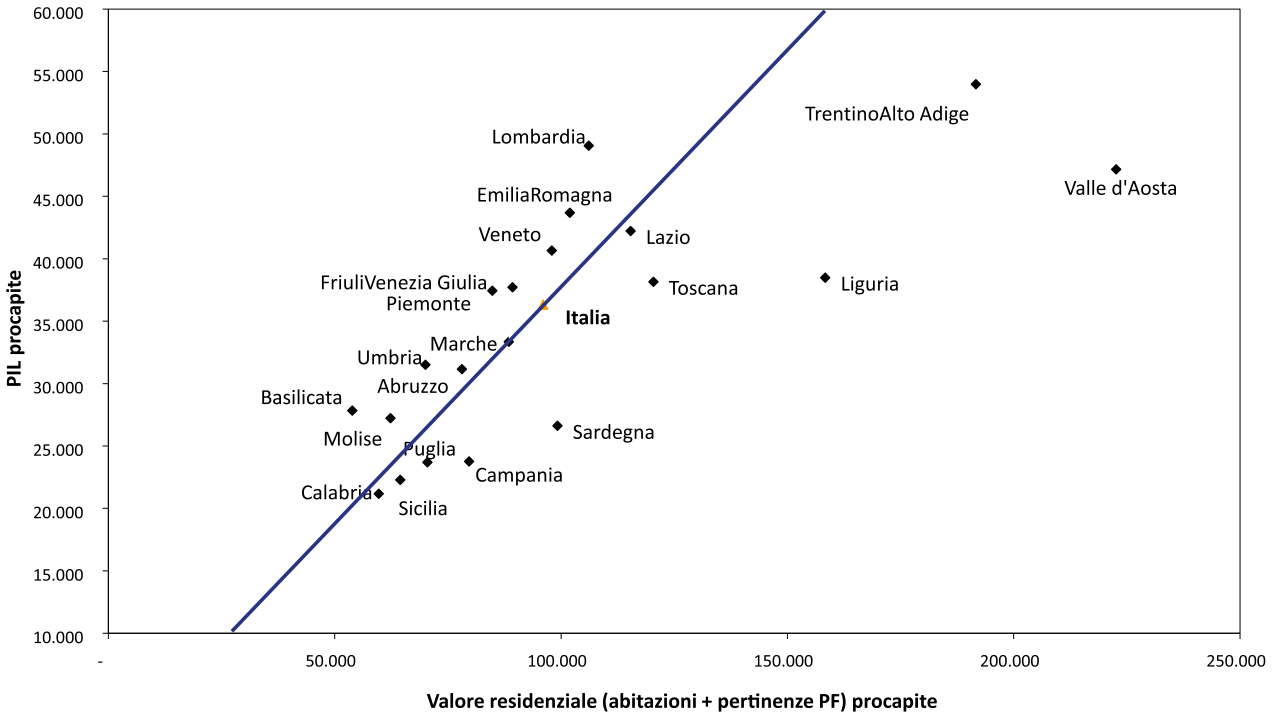
** PIL nazionale 2023 fonte ISTAT*

Figura 2.1 – Indice del valore residenziale in rapporto al PIL



Il grafico in Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale *pro capite* delle PF in ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL *pro capite* regionale. L'anno di riferimento è il 2023. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL *pro capite* ed il valore del patrimonio residenziale *pro capite*, si visualizzano i forti scostamenti esistenti tra le diverse Regioni. La retta di regressione individua – come ci si attendeva – una relazione positiva tra valore del patrimonio abitativo e PIL regionale, essendo il primo uno degli indicatori principali della ricchezza a livello locale. D'altro canto, la distanza perpendicolare del punto relativo a ciascuna Regione rispetto alla retta di regressione indica, intuitivamente, quanto sul sistema economico-sociale di ciascun territorio pesi, rispetto alla media teorica, lo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che lo sviluppo dell'attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione, su posizione assai lontane, si trovano territori quali il Trentino-Alto Adige, la Valle d'Aosta, la Liguria, in cui la vocazione turistica, da cui trae alimento la rendita fondiaria, è assai spiccata. Per contro, una Regione come la Lombardia, che pure registra livelli di valore residenziale *pro capite* attorno alla media (è alla sesta posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una Regione a vocazione principalmente produttiva (servizi e industria).

Figura 2.2 – VSM residenziale procapite e PIL *pro-capite*



2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 8), è pari a oltre 4 miliardi di m^2 (Tabella 2.4). La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è circa 116 m^2. Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria, il Friuli-Venezia Giulia e il Veneto dove la superficie media è superiore a 130 m^2. Le abitazioni di dimensioni mediamente più ridotte, sotto 100 m^2, si riscontrano in Valle d'Aosta e Liguria.

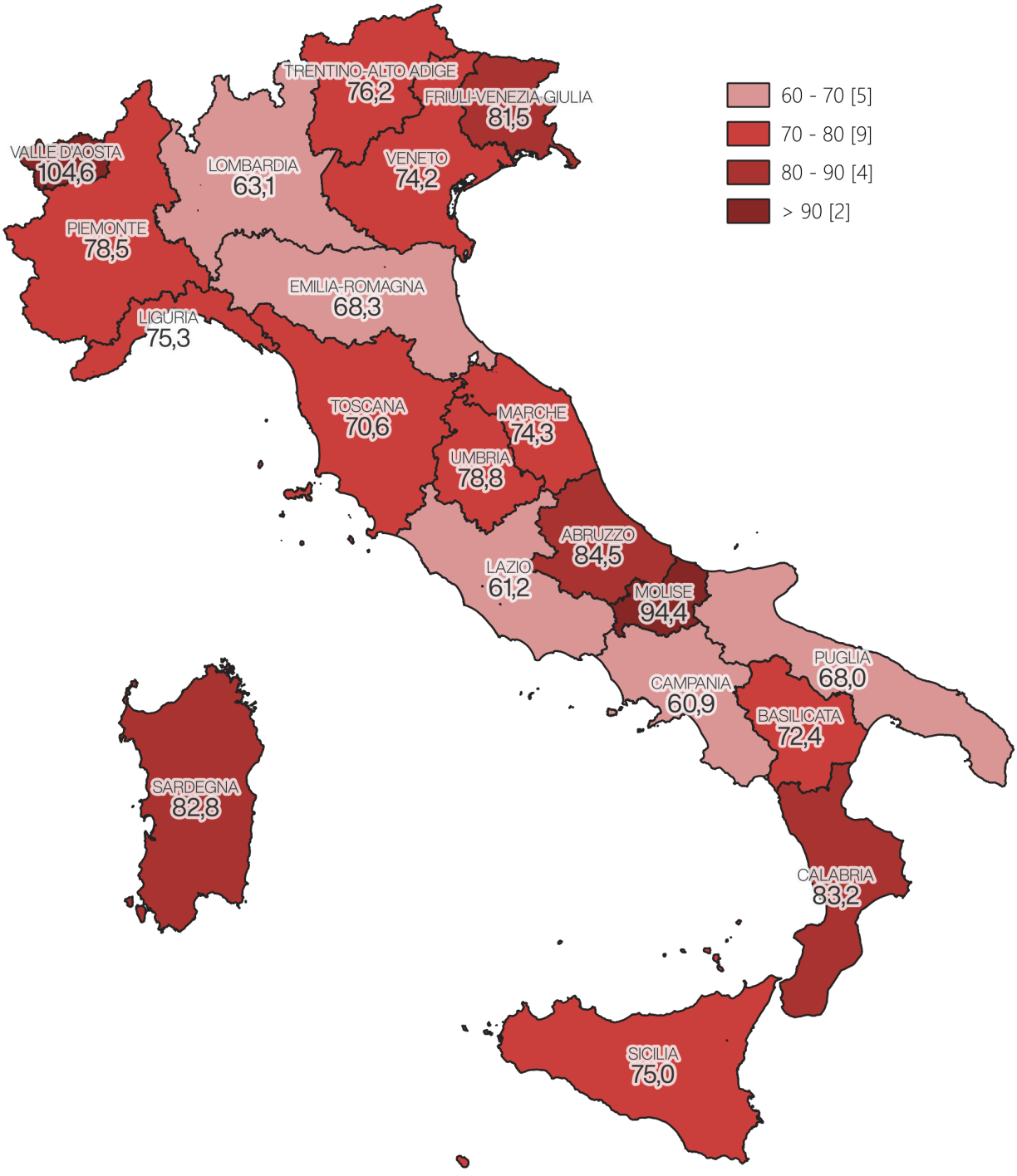
Il rapporto tra superficie complessiva e numero di abitanti (popolazione residente) è un indicatore semplificato dello spazio abitativo a disposizione degli abitanti residenti. Si osserva – a questo proposito - che la Valle d'Aosta, pur disponendo di abitazioni mediamente più piccole rispetto alla media nazionale, registra una misura dello spazio abitativo, per singolo residente, di gran lunga superiore a quello medio

nazionale, rispettivamente circa 105 m^2 contro i 70 m^2. Ciò dipende probabilmente dall'esistenza di numerose abitazioni date in locazione a fini turistici, oppure di proprietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura.
La Campania, la Puglia, il Lazio, Emilia-Romagna e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media, mentre il valore osservato in Toscana e Basilicata è prossimo alla media nazionale.
Rispetto al 2022, si registra un lieve aumento della superficie abitativa (+0,4%) e della superficie media per abitante (+0,5%), invece, la superficie media per famiglia, a livello nazionale, subisce un leggero decremento pari a -0,3%. Infine, la superficie media delle abitazioni resta pressoché invariata.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	Superficie abitazioni (milioni m^2)	Superficie media abitazioni (m^2)	Superficie media per abitante (m^2)	Superficie media per famiglia (m^2)
Nord Ovest	Liguria	113,6	96,1	75,3	148,5
	Lombardia	631,3	111,6	63,1	138,1
	Piemonte	333,7	119,2	78,5	165,2
	Valle d'Aosta	12,9	94,0	104,6	211,5
Nord Ovest Totale		**1091,5**	**111,6**	**68,7**	**147,1**
Nord Est	Emilia-Romagna	303,9	118,3	68,3	147,4
	Friuli-Venezia Giulia	97,4	132,5	81,5	171,1
	Trentino-Alto Adige	82,5	119,7	76,2	171,4
	Veneto	359,9	133,7	74,2	168,4
Nord Est Totale		**843,7**	**126,2**	**72,8**	**160,7**
Centro	Lazio	349,6	109,1	61,2	130,6
	Marche	110,1	124,9	74,3	168,2
	Toscana	258,4	120,4	70,6	153,9
	Umbria	67,2	131,8	78,8	173,4
Centro Totale		**785,3**	**116,5**	**67,1**	**145,5**
Sud	Abruzzo	107,2	118,2	84,5	189,6
	Basilicata	38,6	104,9	72,4	161,7
	Calabria	153,0	109,9	83,2	186,9
	Campania	340,9	117,4	60,9	151,9
	Molise	27,3	117,0	94,4	206,2
	Puglia	264,4	113,9	68,0	159,2
Sud Totale		**931,4**	**114,6**	**69,4**	**164,6**
Isole	Sardegna	130,0	124,0	82,8	173,9
	Sicilia	359,9	112,3	75,0	172,1
Isole Totale		**489,8**	**115,2**	**76,9**	**172,6**
Italia		**4.141,7**	**116,4**	**70,2**	**155,9**
	Δ anno precedente	**0,4%**	**0,1%**	**0,5%**	**-0,3%**

Figura 2.3 – Superficie media per abitante



2.1.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PER UTILIZZO

Il valore complessivo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche, utilizzate come abitazioni principali, è circa il 70% del totale, seguono le abitazioni a disposizione con il 13,5% e poi le abitazioni locate con il 10,4% (Tabella 2.5). Tra le Regioni al Nord Ovest si distingue la distribuzione delle Regioni Liguria e Valle d'Aosta, dove la quota del valore delle abitazioni principali risulta decisamente inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 54,3% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 26%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle a disposizione sono simili (40,6% per le prime e 40,4% per le seconde). Al contrario in Lombardia, Friuli Venezia-Giulia e Lazio la quota di valore delle abitazioni principali è più elevata. Le abitazioni principali hanno un valore medio più elevato rispetto alle abitazioni destinate agli altri utilizzi. L'abitazione principale vale infatti mediamente circa 182 mila euro, valore che tuttavia sintetizza i livelli bassi osservati in Calabria (circa 98 mila) e in Molise e Basilicata, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 95 mila euro, fino a quasi 348 mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni principali in tutte le Regioni presentano valori medi superiori alle abitazioni destinate agli altri usi. Considerando il dato nazionale, il valore medio delle abitazioni principali è circa il 24% in più rispetto alle abitazioni locate, circa il 49% in più rispetto alle abitazioni tenute a disposizione e il 16% in più di quelle concesse in uso gratuito (Tabella 2.6).

Tabella 2.5 – Distribuzione del VSM delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni principali Quota%	VSM abitazioni a disposizione Quota%	VSM abitazioni locate Quota%	VSM abitazioni uso gratuito Quota%	VSM abitazioni residue Quota%
Nord Ovest	Liguria	54,3%	26,0%	12,9%	2,2%	4,5%
	Lombardia	73,8%	10,1%	10,6%	2,1%	3,3%
	Piemonte	66,9%	14,3%	12,1%	2,3%	4,3%
	Valle d'Aosta	40,6%	40,4%	11,5%	2,1%	5,4%
Nord Ovest Totale		**69,0%**	**13,8%**	**11,3%**	**2,2%**	**3,7%**
Nord Est	Emilia-Romagna	69,3%	13,0%	12,0%	3,0%	2,7%
	Friuli-Venezia Giulia	73,8%	13,6%	8,1%	1,8%	2,7%
	Trentino-Alto Adige	63,8%	16,3%	11,9%	2,7%	5,2%
	Veneto	72,5%	12,3%	9,6%	2,1%	3,5%
Nord Est Totale		**70,0%**	**13,3%**	**10,7%**	**2,5%**	**3,4%**
Centro	Lazio	73,0%	9,6%	11,1%	1,7%	4,5%
	Marche	68,5%	14,7%	8,7%	2,8%	5,3%
	Toscana	68,4%	15,2%	10,2%	2,4%	3,8%
	Umbria	70,5%	12,8%	8,4%	2,8%	5,6%
Centro Totale		**70,8%**	**12,2%**	**10,4%**	**2,1%**	**4,4%**
Sud	Abruzzo	65,2%	18,6%	6,9%	1,9%	7,4%
	Basilicata	70,9%	15,0%	5,5%	1,6%	6,9%
	Calabria	63,2%	18,8%	5,2%	1,3%	11,5%
	Campania	65,5%	9,0%	13,4%	2,0%	10,1%
	Molise	68,6%	17,5%	4,9%	1,5%	7,5%
	Puglia	69,8%	13,8%	8,4%	1,6%	6,4%
Sud Totale		**66,6%**	**12,7%**	**10,1%**	**1,8%**	**8,8%**
Isole	Sardegna	66,8%	20,2%	5,6%	1,4%	6,0%
	Sicilia	64,2%	16,2%	8,3%	1,5%	9,8%
Isole Totale		**65,1%**	**17,5%**	**7,4%**	**1,5%**	**8,5%**
Italia		**68,9%**	**13,5%**	**10,4%**	**2,1%**	**5,1%**

Tabella 2.6 – VSM medio delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Nord Ovest	Liguria	216.835	190.528	177.255	199.873	163.928
	Lombardia	210.765	139.066	155.125	171.729	137.496
	Piemonte	152.515	92.746	102.468	123.121	89.820
	Valle d'Aosta	223.136	183.629	177.982	174.851	148.697
Nord Ovest Totale		**195.927**	**135.462**	**141.607**	**160.705**	**124.603**
Nord Est	Emilia-Romagna	195.772	133.511	141.506	170.762	132.498
	Friuli-Venezia Giulia	160.299	126.803	112.096	131.728	113.320
	Trentino-Alto Adige	347.617	247.918	264.953	297.463	258.304
	Veneto	189.114	150.307	135.353	158.968	141.858
Nord Est Totale		**202.421**	**153.443**	**149.589**	**176.956**	**153.874**
Centro	Lazio	236.087	145.411	209.339	188.348	146.516
	Marche	164.721	118.648	122.060	144.223	104.689
	Toscana	228.020	180.151	172.240	189.287	169.460
	Umbria	131.377	89.878	90.618	107.259	90.793
Centro Totale		**216.611**	**149.173**	**177.419**	**173.783**	**140.460**
Sud	Abruzzo	127.550	84.786	106.001	107.632	76.192
	Basilicata	95.364	52.377	88.688	74.641	44.329
	Calabria	97.784	63.653	94.313	86.219	56.367
	Campania	182.904	118.883	155.721	161.659	110.563
	Molise	94.656	51.769	85.558	77.820	42.865
	Puglia	136.080	84.583	115.370	118.239	78.571
Sud Totale		**142.575**	**84.744**	**132.921**	**127.465**	**83.620**
Isole	Sardegna	167.329	142.276	139.272	141.231	111.105
	Sicilia	113.799	75.793	108.760	104.302	64.324
Isole Totale		**127.929**	**92.602**	**115.219**	**113.693**	**71.393**
Italia		**181.982**	**122.416**	**146.511**	**157.277**	**103.520**

2.1.4 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni dipendono dai valori per unità di superficie e dall'ampiezza della superficie media (osservata nel precedente paragrafo). Nella Tabella 2.7 sono riportati, per ciascuna Regione, i valori medi ed i valori unitari per il complesso delle abitazioni di proprietà delle PF o delle PNF, nonché le variazioni intervenute rispetto all'anno precedente.

A livello nazionale un'abitazione valeva mediamente, in Italia, nel 2023, oltre 160 mila euro, con un valore unitario di 1.379 €/m^2. Rispetto al 2022 si registra l'incremento dell'1,2 % del valore patrimoniale e l'aumento pari all'1,3% del valore medio complessivo delle abitazioni ed infine un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,1%).

Tabella 2.7 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	Valore medio unitario abitazioni (€/m²) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Valore medio abitazioni (€) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Δ valore medio unitario abitazioni 2022/2023	Δ superficie media 2022/2023	Δ valore medio abitazioni 2022/2023
Nord Ovest	Liguria	2.089	0,78	200.634	0,75	0,2%	0,1%	0,2%
	Lombardia	1.694	0,40	189.081	0,32	4,6%	0,1%	4,7%
	Piemonte	1.072	0,40	127.739	0,35	1,1%	0,2%	1,4%
	Valle d'Aosta	2.082	0,51	195.598	0,43	0,5%	0,2%	0,7%
Nord Ovest Totale		**1.550**	**0,56**	**173.001**	**0,43**	**3,1%**	**0,1%**	**3,3%**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.459	0,55	172.601	0,37	2,6%	0,1%	2,7%
	Friuli-Venezia Giulia	1.095	0,36	144.993	0,27	1,1%	0,2%	1,3%
	Trentino-Alto Adige	2.582	0,34	309.067	0,32	2,6%	-0,0%	2,6%
	Veneto	1.298	0,45	173.578	0,34	-3,3%	0,2%	-3,2%
Nord Est Totale		**1.458**	**0,55**	**184.024**	**0,46**	**0,1%**	**0,2%**	**0,3%**
Centro	Lazio	1.966	0,49	214.477	0,47	-0,1%	0,0%	-0,1%
	Marche	1.164	0,37	145.441	0,28	0,5%	0,0%	0,5%
	Toscana	1.730	0,51	208.254	0,51	0,5%	0,2%	0,7%
	Umbria	877	0,22	115.570	0,22	-1,9%	0,1%	-1,8%
Centro Totale		**1.683**	**0,53**	**195.993**	**0,52**	**0,1%**	**0,1%**	**0,2%**
Sud	Abruzzo	918	0,43	108.570	0,39	0,7%	0,1%	0,8%
	Basilicata	746	0,35	78.211	0,44	-0,6%	0,3%	-0,4%
	Calabria	737	0,33	81.039	0,38	-0,1%	0,2%	0,1%
	Campania	1.356	0,76	159.222	0,65	2,1%	0,1%	2,1%
	Molise	650	0,33	75.980	0,44	-0,5%	0,2%	-0,2%
	Puglia	1.036	0,44	118.008	0,39	0,6%	0,2%	0,7%
Sud Totale		**1.067**	**0,65**	**122.343**	**0,62**	**1,1%**	**0,1%**	**1,3%**
Isole	Sardegna	1.250	0,60	155.001	0,45	1,2%	0,1%	1,3%
	Sicilia	868	0,50	97.483	0,52	-0,0%	0,3%	0,2%
Isole Totale		**969**	**0,57**	**111.659**	**0,51**	**0,4%**	**0,2%**	**0,6%**
Italia		**1.379**	**0,61**	**160.531**	**0,55**	**1,2%**	**0,1%**	**1,3%**

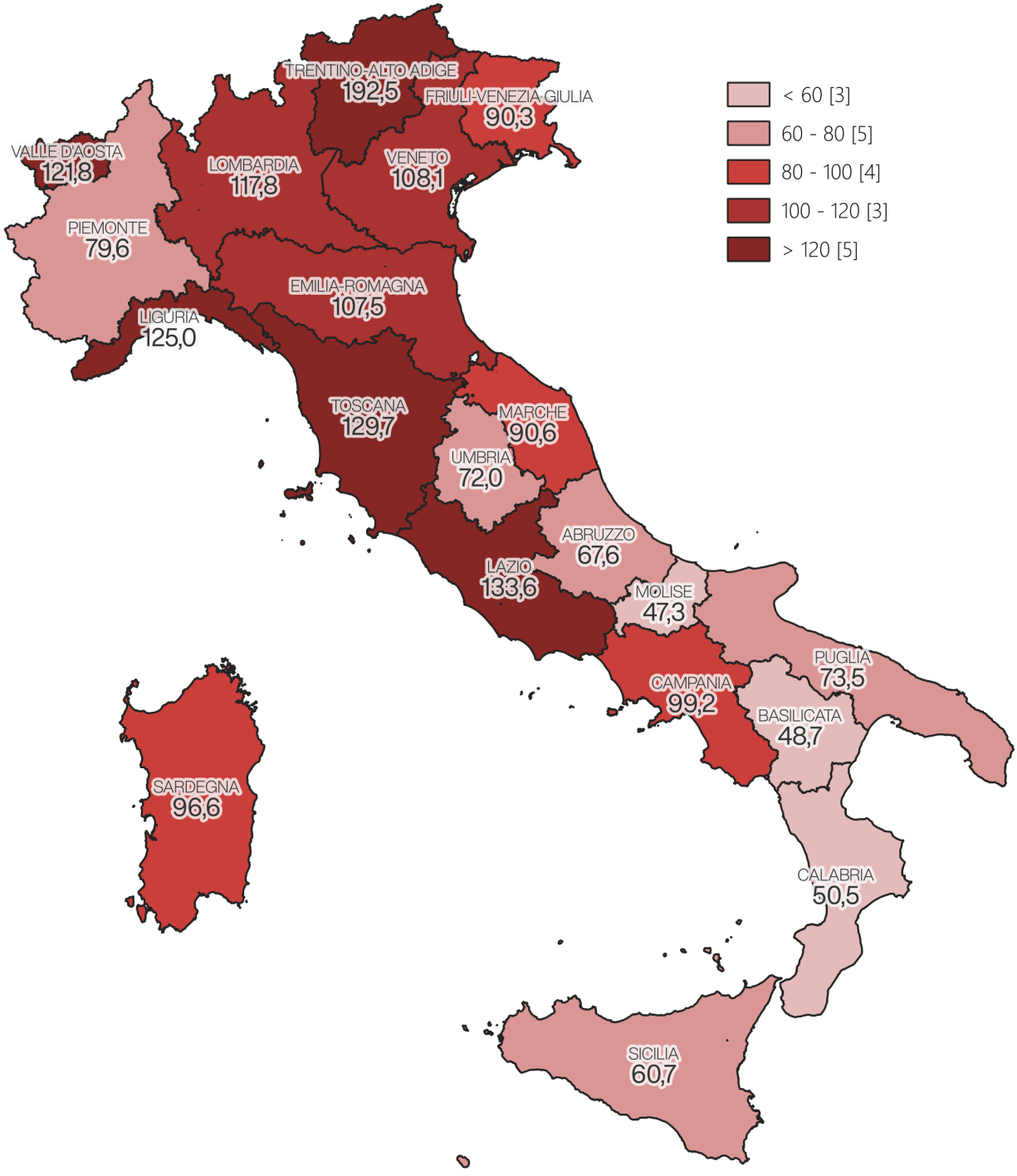
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da quasi 81 mila euro in Molise a circa 309 mila euro in Trentino-Alto Adige. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,61. Il coefficiente di variazione risulta superiore alla media nazionale solamente in Liguria ed in Campania. Il motivo è probabilmente riconducibile all'esistenza, in queste Regioni, di gruppi di Comuni prevalentemente turistici con un elevatissimo valore patrimoniale che determina un'ampia variabilità dei valori interni alla Regione. Un'omogeneità dei valori medi delle abitazioni si riscontra invece in Umbria, che registra un bassissimo coefficiente di variazione, nonché nelle Marche, in Friuli-Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige, Basilicata, Molise e in Calabria.

Rispetto al 2022, nel 2023 il valore medio dell'abitazione è aumentato, a livello nazionale dell'1,3%. I maggiori rialzi si osservano in Lombardia +4,7%, in Emilia-Romagna dove i valori acquistano il 2,7% ed in Trentino-Alto Adige dove l'aumento è del 2,6%, mentre per la Campania la crescita è circa del 2,1%. In Piemonte, Friuli-Venezia Giulia e Sardegna il valore cresce intorno all'1,3%. Sono presenti Regioni in cui il valore medio dell'abitazione è in calo, ciò avviene soprattutto in Veneto dove la flessione è del 3,2%, segue l'Umbria in calo dell'1,8%. Infine, Lazio Basilicata e Molise con leggere flessioni dei valori. La superficie media è sostanzialmente rimasta invariata in tutte le Regioni.

I differenziali tra valori medi regionali delle abitazioni e valore medio nazionale (Figura 2.4) permangono sostanzialmente simili a quelli registrati nel 2022. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro e al Nord. Al Sud e nelle Isole, solo la Campania e la Sardegna mostrano

valori prossimi a quelli delle Regioni del Centro-Nord. Negli altri casi, i valori medi delle abitazioni nelle Regioni meridionali sono sempre inferiori alla media nazionale. Le Regioni con il differenziale più elevato sono il Trentino-Alto Adige, la Liguria, il Lazio, la Toscana, e la Valle D'Aosta.

Figura 2.4 – Differenziale del VSM medio delle abitazioni (valore medio nazionale = 100)



È ancora una volta confermato il fatto che i valori medi delle abitazioni riflettono non solo il dualismo della struttura socioeconomica dell'Italia, ma anche la varietà delle condizioni dei mercati immobiliari locali dimostrata dall'alta dispersione dei valori, in particolare all'interno di alcune Regioni.
Nelle Tabelle 2.8 e 2.9 sono riportati i valori medi e unitari delle abitazioni distinti per Regione e tipologia di proprietario (PF o PNF).

È interessante osservare alcune differenze tra i due aggregati di patrimoni abitativi (ricordando che quello delle PF rappresenta comunque oltre il 90% del valore complessivo). Il valore nazionale medio delle abitazioni di proprietà delle PF risulta superiore a quello delle PNF di circa l'1%. Per le PNF, di contro, il valore medio delle abitazioni è superiore solo per Liguria, Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Lazio e Sardegna. In tutte le altre Regioni il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, in considerazione della più elevata dimensione media dell'abitazione. D'altra parte, in nessuna di queste Regioni il valore per unità di superficie delle abitazioni delle PF è superiore a quello delle PNF. In media nazionale, il valore medio unitario (per unità di superficie) delle abitazioni delle PF è inferiore di circa il 14,5% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF (1.365€/m^2 contro 1.597 €/m^2). Ciò può essere spiegato dal fatto che enti, società, ecc., qualora investano nel mercato delle abitazioni, probabilmente tendono a preferire il segmento collocato nei capoluoghi a maggior valor medio.
In termini di variazioni, il valore medio unitario delle abitazioni delle PNF è aumentato, rispetto al 2022, in misura inferiore a quello delle PF (0,9% per le abitazioni delle PNF, 1,2% per le PF). Si tratta, inoltre, di un aumento da attribuire del tutto alla crescita dei valori, essendo rimasta sostanzialmente invariata la superficie media sia per le PF sia per le PNF.

Tabella 2.8 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m^2) PF	VSM medio abitazioni PF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2023/2022	Δ Superficie media abitazioni PF 2023/2022	Δ VSM medio abitazioni PF 2023/2022
Nord Ovest	Liguria	2.087	200.559	0,2%	0,1%	0,3%
	Lombardia	1.669	189.400	4,6%	0,1%	4,7%
	Piemonte	1.067	128.443	1,2%	0,2%	1,4%
	Valle d'Aosta	2.066	194.194	0,6%	0,2%	0,8%
Nord Ovest Totale		**1.532**	**173.224**	**3,2%**	**0,1%**	**3,3%**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.458	174.173	2,6%	0,1%	2,7%
	Friuli-Venezia Giulia	1.091	147.651	1,2%	0,1%	1,3%
	Trentino-Alto Adige	2.556	308.891	2,6%	-0,0%	2,6%
	Veneto	1.289	174.230	-3,2%	0,2%	-3,1%
Nord Est Totale		**1.448**	**184.884**	**0,2%**	**0,1%**	**0,3%**
Centro	Lazio	1.934	213.393	0,1%	0,0%	0,1%
	Marche	1.168	146.828	0,5%	-0,0%	0,5%
	Toscana	1.727	208.896	0,6%	0,2%	0,7%
	Umbria	877	116.487	-1,9%	0,1%	-1,8%
Centro Totale		**1.665**	**195.624**	**0,2%**	**0,1%**	**0,2%**
Sud	Abruzzo	917	109.872	0,7%	0,0%	0,8%
	Basilicata	745	78.716	-0,7%	0,3%	-0,4%
	Calabria	738	82.216	-0,1%	0,2%	0,2%
	Campania	1.352	160.382	2,1%	0,1%	2,2%
	Molise	647	76.096	-0,4%	0,3%	-0,2%
	Puglia	1.035	118.523	0,6%	0,2%	0,8%
Sud Totale		**1.063**	**123.079**	**1,1%**	**0,1%**	**1,3%**
Isole	Sardegna	1.233	154.977	1,3%	0,1%	1,4%
	Sicilia	866	97.950	-0,0%	0,3%	0,2%
Isole Totale		**963**	**111.788**	**0,4%**	**0,2%**	**0,7%**
Italia		**1.365**	**160.644**	**1,2%**	**0,1%**	**1,4%**

Tabella 2.9 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2023/2022	Δ Superficie media abitazioni PNF 2023/2022	Δ VSM medio abitazioni PNF 2023/2022
Nord Ovest	Liguria	2.125	201.953	-1,1%	0,2%	-1,0%
	Lombardia	2.020	185.800	5,0%	-0,6%	4,4%
	Piemonte	1.158	118.285	0,7%	-0,1%	0,6%
	Valle d'Aosta	2.339	218.054	-0,9%	0,7%	-0,2%
Nord Ovest Totale		**1.797**	**170.382**	**3,4%**	**-0,4%**	**3,0%**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.473	150.525	2,5%	0,0%	2,6%
	Friuli-Venezia Giulia	1.158	114.162	0,8%	-0,1%	0,8%
	Trentino-Alto Adige	2.886	310.857	2,8%	-0,1%	2,7%
	Veneto	1.470	163.588	-4,8%	0,3%	-4,4%
Nord Est Totale		**1.628**	**172.270**	**-0,1%**	**0,1%**	**0,0%**
Centro	Lazio	2.361	226.146	-1,0%	-0,0%	-1,1%
	Marche	1.095	119.812	0,5%	0,1%	0,6%
	Toscana	1.774	199.441	0,0%	0,2%	0,2%
	Umbria	874	101.572	-2,0%	0,2%	-1,8%
Centro Totale		**1.944**	**200.654**	**-0,8%**	**0,1%**	**-0,7%**
Sud	Abruzzo	935	88.576	0,7%	0,0%	0,7%
	Basilicata	764	70.477	0,2%	-0,1%	0,1%
	Calabria	731	63.827	-0,6%	0,1%	-0,4%
	Campania	1.425	144.761	2,0%	-0,4%	1,6%
	Molise	713	73.543	-1,2%	0,1%	-1,2%
	Puglia	1.067	108.559	0,1%	0,1%	0,2%
Sud Totale		**1.137**	**111.433**	**1,0%**	**-0,1%**	**0,9%**
Isole	Sardegna	1.544	155.339	0,0%	0,6%	0,6%
	Sicilia	898	88.022	-0,3%	0,1%	-0,2%
Isole Totale		**1.106**	**109.303**	**-0,1%**	**0,2%**	**0,1%**
Italia		**1.597**	**159.007**	**0,9%**	**-0,1%**	**0,8%**

2.1.5 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione di «Gli immobili in Italia», sono stati individuati criteri e metodi, specificati in dettaglio nella Nota metodologica al Capitolo 8, per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze a esse associate. Queste ultime, ancorché autonomi spazi non abitabili, rappresentano superfici ausiliarie all'abitazione. In taluni Comuni, poi, alcune pertinenze, quali box e posti-auto, assumono una notevole rilevanza economica.
Sebbene nel paragrafo 2.1.1 si sia fatto riferimento al valore residenziale complessivo (abitazioni comprensive di pertinenze), si ritiene opportuno fornire comunque un quadro di dettaglio distinguendo tra unità abitative e pertinenziali. In effetti, per queste ultime unità, la stima del valore e della sua distribuzione territoriale possiede un grado di approssimazione superiore rispetto a quello relativo alle abitazioni.

La Tabella 2.10 mostra i dati relativi alle persone fisiche (PF), alle persone non fisiche (PNF) e al totale complessivo dei depositi pertinenziali (cantine) per Regione. In coerenza con i criteri di valorizzazione adottati per le unità pertinenziali (vedi la Nota metodologica al Capitolo 8), il valore medio unitario delle unità immobiliari destinate a cantina/deposito è più elevato per quelle di proprietà delle PNF che per quelle delle PF. Una cantina vale in media 5.447 euro (336 €/m²). Dal punto di vista territoriale, la variabilità riflette quella osservata per le abitazioni.

Tabella 2.10 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario dep. Pert. PF (€/m²)	VSM medio dep. pert. PF (€)	VSM medio unitario dep. Pert. PNF (€/m²)	VSM medio dep. pert. PNF (€)	VSM medio unitario dep. Pert. (€/m²)	VSM medio dep. Pert. (€)
Nord Ovest	Liguria	472	6.997	553	6.876	478	6.988
	Lombardia	449	5.877	748	8.563	483	6.228
	Piemonte	265	4.271	336	4.614	271	4.300
	Valle d'Aosta	455	7.207	588	7.277	464	7.213
Nord Ovest Totale		**399**	**5.705**	**622**	**7.506**	**420**	**5.900**
Nord Est	Emilia-Romagna	372	5.414	439	5.956	378	5.462
	Friuli-Venezia Giulia	292	3.898	379	4.240	302	3.943
	Trentino-Alto Adige	486	7.739	577	8.041	495	7.772
	Veneto	337	5.281	417	5.672	343	5.318
Nord Est Totale		**362**	**5.419**	**440**	**5.797**	**369**	**5.457**
Centro	Lazio	428	6.038	636	7.133	450	6.183
	Marche	272	4.658	303	4.802	274	4.669
	Toscana	382	6.620	445	6.814	387	6.637
	Umbria	206	3.846	222	3.762	207	3.839
Centro Totale		**375**	**5.881**	**527**	**6.709**	**389**	**5.973**
Sud	Abruzzo	213	3.645	264	3.558	216	3.639
	Basilicata	153	3.276	186	3.390	154	3.281
	Calabria	177	3.877	214	3.805	179	3.872
	Campania	315	6.177	389	5.346	321	6.091
	Molise	148	3.004	194	3.203	150	3.013
	Puglia	266	4.867	293	4.336	268	4.826
Sud Totale		**245**	**4.774**	**309**	**4.559**	**249**	**4.757**
Isole	Sardegna	314	5.657	414	5.644	324	5.656
	Sicilia	184	3.980	223	3.898	186	3.975
Isole Totale		**203**	**4.272**	**274**	**4.454**	**207**	**4.286**
Italia		**324**	**5.354**	**478**	**6.300**	**336**	**5.447**

Per i box e i posti auto (Tabella 2.11) si registrano valori medi unitari superiori per le proprietà di PNF rispetto a quelle delle PF. I valori più elevati si rilevano in Liguria, Valle d'Aosta, Lazio e Trentino-Alto Adige. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 21.000 euro, nelle Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta prossimo a 30.000 euro. Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (21.600 euro circa), si registrano valori al di sotto di 15 mila euro in Sicilia, Calabria e Molise (Regioni con i valori medi più bassi).

Tabella 2.11 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali – Dati regionali

Anno 2023 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario box Pert. PF (€/m²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario box Pert. PNF (€/m²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario box Pert. (€/m²)	VSM medio box Pert.(€)
Nord Ovest	Liguria	1.515	30.193	1.485	25.115	1.512	29.634
	Lombardia	1.031	22.983	1.296	23.827	1.054	23.069
	Piemonte	715	15.972	807	14.934	721	15.888
	Valle d'Aosta	1.509	31.343	1.678	30.308	1.524	31.234
Nord Ovest Totale		**982**	**21.714**	**1.204**	**22.010**	**1.000**	**21.743**
Nord Est	Emilia-Romagna	965	21.188	1.057	19.181	971	21.036
	Friuli-Venezia Giulia	708	16.087	861	14.428	719	15.934
	Trentino-Alto Adige	1.513	33.859	1.752	31.087	1.542	33.447
	Veneto	807	19.168	895	16.983	813	18.989
Nord Est Totale		**921**	**21.029**	**1.087**	**19.854**	**933**	**20.927**
Centro	Lazio	1.321	28.368	1.376	23.650	1.328	27.657
	Marche	784	20.267	789	17.365	784	20.093
	Toscana	1.075	24.031	1.091	19.625	1.076	23.675
	Umbria	566	14.763	596	12.820	568	14.622
Centro Totale		**1.065**	**24.358**	**1.190**	**21.471**	**1.076**	**24.047**
Sud	Abruzzo	615	15.296	688	13.837	619	15.193
	Basilicata	563	15.489	613	14.198	566	15.390
	Calabria	505	13.119	575	12.719	510	13.089
	Campania	893	21.610	931	18.541	897	21.233
	Molise	492	13.101	571	11.645	496	13.006
	Puglia	728	18.651	806	16.372	733	18.478
Sud Totale		**720**	**18.135**	**811**	**16.507**	**727**	**17.989**
Isole	Sardegna	967	19.451	1.175	20.156	991	19.543
	Sicilia	570	14.444	628	12.955	573	14.360
Isole Totale		**650**	**15.647**	**846**	**16.154**	**662**	**15.685**
Italia		**925**	**21.202**	**1.105**	**20.446**	**939**	**21.131**

2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI

2.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Le caratteristiche della distribuzione del patrimonio abitativo per classe demografica dei Comuni non risultano sostanzialmente mutate tra il 2023 ed il 2022.
Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale aumenta al crescere della classe demografica del Comune, in entrambi gli anni considerati. Con riferimento alla superficie media per abitante, per i Comuni con dimensione «fino a 5 mila abitanti», il valore è pari a 98,8 m² (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 54,7 m² nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariato rispetto a quella osservata nel 2022.

Tabella 2.12 – Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei Comuni

Anno 2023 Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m^2)	Superficie media per abitante (m^2)
fino a 5.000 ab.	0,6%	121,8	98,8
da 5.001 a 25.000	1,6%	122,7	71,0
da 25.001 a 50.000	2,8%	114,0	63,1
da 50.00 a 250.000	3,3%	113,2	62,1
oltre 250.000	14,9%	99,1	54,7
ITALIA	**1,4%**	**116,4**	**70,2**

2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione sia quelli per unità di superficie, cantine/depositi e box/posti auto, crescono all'aumentare della classe demografica del Comune (Tabelle 2.13 e 2.14).
Rispetto al 2022, il valore medio delle abitazioni risulta in aumento per tutte le classi di Comuni. I Comuni nella classe «oltre 250 mila abitanti» registrano la crescita maggiore, 2,8% seguono quelli nella classe «da 50 fino a 250 mila abitanti» che evidenziano una crescita dell'1,9%. Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2022. La superficie media mostra una lieve variazione positiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 2.13 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni per classi demografiche dei Comuni

Anno 2023 Classi demografiche	VSM medio unitario abitazioni (€/m^2)	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni 2022/2023	Δ Superficie media 2022/2023	Δ VSM medio abitazioni 2022/2023
fino a 5.000 ab.	939	114.365	0,5%	0,2%	0,8%
da 5.001 a 25.000	1.208	148.173	0,4%	0,2%	0,6%
da 25.001 a 50.000	1.371	156.369	0,4%	0,1%	0,4%
da 50.00 a 250.000	1.478	167.248	1,8%	0,1%	1,9%
oltre 250.000	2.617	259.254	2,9%	-0,1%	2,8%
ITALIA	**1.379**	**160.531**	**1,2%**	**0,1%**	**1,3%**

Tabella 2.14 – VSM medio e medio unitario delle pertinenze per classi demografiche dei Comuni

Anno 2023 Classi demografiche	VSM medio unitario depositi pert. (€/m^2)	VSM medio unitario box pert. (€/m^2)	VSM medio depositi pert. (€)	VSM medio box pert. (€)
fino a 5.000 ab.	221	758	4.326	13.715
da 5.001 a 25.000	300	881	5.217	17.153
da 25.001 a 50.000	338	1.044	5.365	18.335
da 50.00 a 250.000	358	1.055	5.204	17.653
oltre 250.000	718	1.821	7.837	24.497
ITALIA	**336**	**1.006**	**5.447**	**17.727**

2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.15) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica dei Comuni: in percentuale si passa dal 95,2% medio circa, nei piccoli Comuni (fino a 5 mila abitanti), all'88,7% nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti».

Tabella 2.15 - Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) per classi demografiche dei comuni

Anno 2023 Classi demografiche	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
fino a 5.000 ab.	908,8	95,2%	46,1	4,8%	954,9	15,7%
da 5.001 a 25.000	1.783,5	94,8%	97,2	5,2%	1.880,7	30,9%
da 25.001 a 50.000	762,9	94,2%	47,2	5,8%	810,1	13,3%
da 50.00 a 250.000	1.010,6	92,6%	81,1	7,4%	1.091,8	17,9%
oltre 250.000	1.198,2	88,7%	152,8	11,3%	1.351,0	22,2%
ITALIA	**5.664,1**	**93,0%**	**424,4**	**7,0%**	**6.088,5**	**100,0%**

2.3 GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione, si è scelto di focalizzare l'attenzione sul valore delle abitazioni (escludendo in questo caso le relative pertinenze) nelle 12 maggiori città italiane, con popolazione oltre i 250.000 abitanti. Le Tabelle che espongono i dati relativi a queste città sono riportate nell'Appendice statistica (Tabelle da A2.2 a A2.7).Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2022, del valore medio delle abitazioni e della loro superficie. A fronte di una lieve diminuzione delle superficie medie si registra un generale aumento dei valori medi e medi unitari delle abitazioni sia di proprietà delle PF sia di proprietà delle PNF. Milano mostra la maggiore crescita con un incremento dei valori medi che supera l'11%, seguono Verona e Napoli con tassi in crescita di oltre 7% e 3,6% rispettivamente. La variazione dei valori medi complessivi è negativa soprattutto per Venezia con cali intorno al 16,4%; altro dato negativo, ma più contenuto per Catania, circa-2% e Bari -1% circa.

Tabella 2.16 - Variazione % 2022/2023 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni - Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2023/2022	Δ Superficie media abitazioni PF 2023/2022	Δ VSM medio abitazioni PF 2023/2022	Δ VSM medio unitario PNF 2023/2022	Δ Superficie media abitazioni PNF 2023/2022	Δ VSM medio abitazioni PNF 2023/2022	Δ VSM medio unitario PF+PNF 2023/2022	Δ Superficie media abitazioni PF+PNF 2023/2022	Δ VSM medio abitazioni PF+PNF 2023/2022
BARI	-0,9%	-0,2%	-1,1%	-1,5%	0,6%	-0,9%	-0,9%	-0,2%	-1,1%
BOLOGNA	2,5%	0,0%	2,5%	2,0%	-0,3%	1,7%	2,4%	-0,0%	2,4%
CATANIA	-2,3%	0,1%	-2,1%	-1,9%	0,1%	-1,7%	-2,2%	0,1%	-2,1%
FIRENZE	1,7%	-0,0%	1,7%	1,1%	-0,1%	1,0%	1,7%	-0,0%	1,6%
GENOVA	0,3%	0,0%	0,3%	-0,8%	0,0%	-0,8%	0,2%	0,0%	0,2%
MILANO	11,9%	-0,1%	11,8%	9,3%	-1,4%	7,7%	11,5%	-0,2%	11,3%
NAPOLI	3,6%	-0,0%	3,6%	3,8%	-0,2%	3,6%	3,7%	-0,0%	3,6%
PALERMO	2,3%	0,0%	2,3%	2,5%	0,2%	2,7%	2,3%	0,0%	2,4%
ROMA	0,5%	-0,1%	0,4%	-0,6%	-0,2%	-0,8%	0,4%	-0,1%	0,3%
TORINO	2,0%	0,1%	2,0%	1,5%	-0,4%	1,2%	1,9%	0,0%	2,0%
VENEZIA	-16,8%	0,1%	-16,7%	-14,7%	0,2%	-14,5%	-16,5%	0,1%	-16,4%
VERONA	7,4%	-0,0%	7,4%	7,1%	0,1%	7,2%	7,4%	0,0%	7,4%
Grandi città	**2,9%**	**-0,1%**	**2,9%**	**2,3%**	**-0,4%**	**1,9%**	**2,9%**	**-0,1%**	**2,8%**

2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI

Questo paragrafo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'analisi dello *stock* abitativo e del suo valore all'interno delle tre più grandi città italiane. Per ogni città sono stati elaborati i dati sul patrimonio abitativo nel dettaglio delle zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (zone OMI), aggregate in macroaree urbane. Si è voluto, in tal modo, fornire un quadro descrittivo che evidenzi le differenze infra-territoriali del valore dello *stock* abitativo.

2.4.1 ROMA

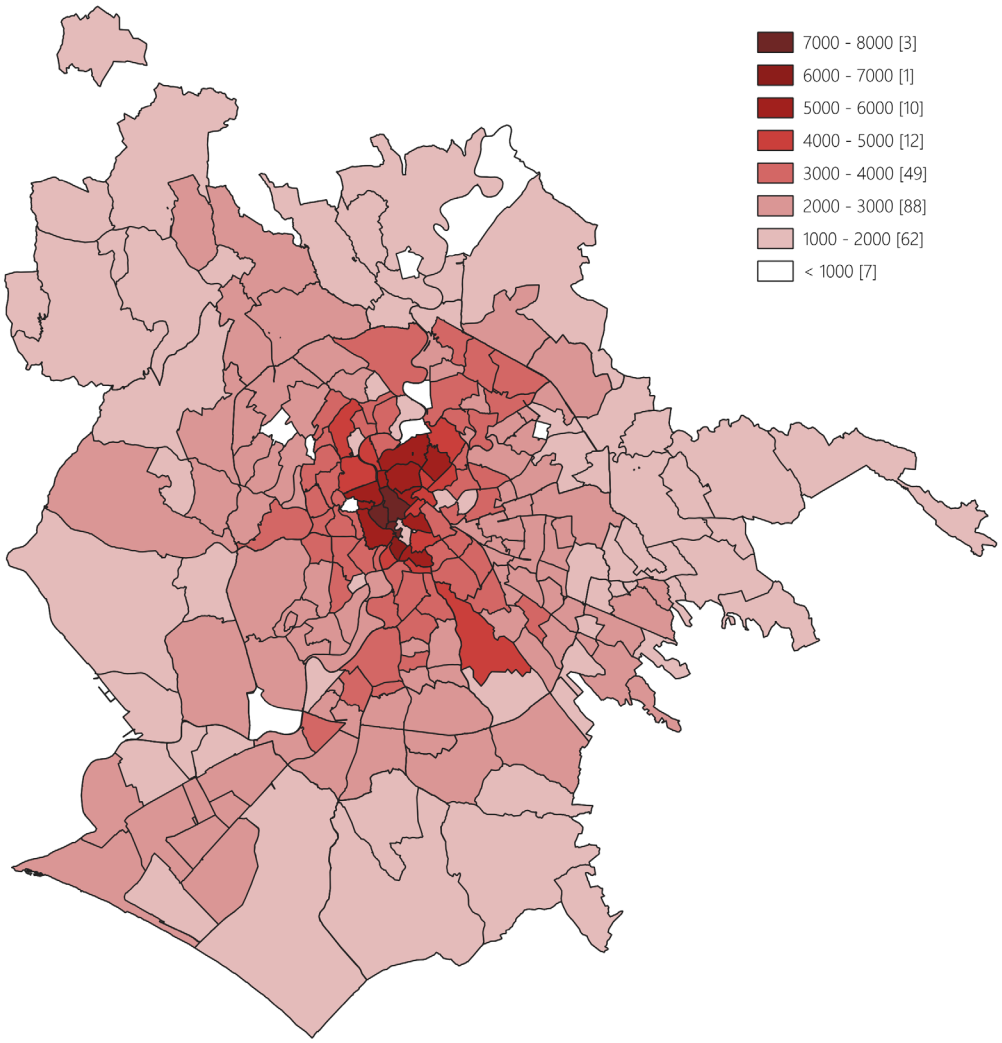
Nella città di Roma, il valore complessivo delle abitazioni, stimato per il 2023, è pari a circa 443 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 101 m^2, con un valore medio di circa 305 mila euro (3.023 €/m^2). Tra le 22 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale «Parioli–Flaminio» dove l'abitazione media di 141 m^2 ha un valore pari a circa 692 mila euro (4.922 €/m^2). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (5.629 €/m^2). Sull'asse Est della capitale sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Casilina – Prenestina», «Fuori G.R.A. – EST» e «Tiburtina»). Il valore dello *stock* abitativo complessivo è massimo nella macroarea «Centro Storico» (41,6 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (35,5 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.–EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano i valori più bassi dello *stock* abitativo, in considerazione della loro minore urbanizzazione.
Nella Figura 2.5, il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni, nelle diverse zone OMI della città di Roma.

Tabella 2.17 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Roma

Anno 2023 ROMA - Macroaree	Superficie media abitazioni (m^2)	VSM medio unitario abitazioni (€/m^2)	VSM complessivo abitazioni (mld €)	VSM medio abitazioni (€)
Centro Storico	108	5.629	41,6	609.896
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.649	23,2	341.008
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.409	25,5	335.873
Semicentrale Ostiense-Navigatori	98	3.279	17,2	321.158
Semicentrale Parioli-Flaminio	141	4.922	18,9	691.598
Semicentrale Prati-Trionfale	117	4.122	27,0	482.605
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	112	4.307	35,5	483.929
Appia-Tuscolana	93	2.764	17,2	255.966
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	102	2.293	24,8	234.657
Aurelia	90	2.514	20,0	225.914
Casilina-Prenestina	83	2.439	26,1	202.998
Cassia-Flaminia	117	3.335	18,9	390.399
Cintura Eur	105	2.437	9,8	255.055
Eur-Laurentina	123	3.108	18,6	381.975
Portuense	98	2.691	22,2	263.873
Salaria	99	3.024	31,4	300.668
Tiburtina	88	2.594	17,4	228.732
Fuori G.R.A.- Est	95	1.808	23,0	172.082
Fuori G.R.A.- Nord	103	1.912	4,4	196.900
Fuori G.R.A. Ovest	104	2.081	7,5	215.585
Fuori G.R.A. Sud	120	2.024	3,5	242.424
Fuori Gra-Nord-Ovest	127	1.875	5,8	238.806
u.i.u. non associate*			*3,4*	
ROMA	**101**	**3.023**	**443,1**	**304.591**

** unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione*

Figura 2.5 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Roma



2.4.1 MILANO

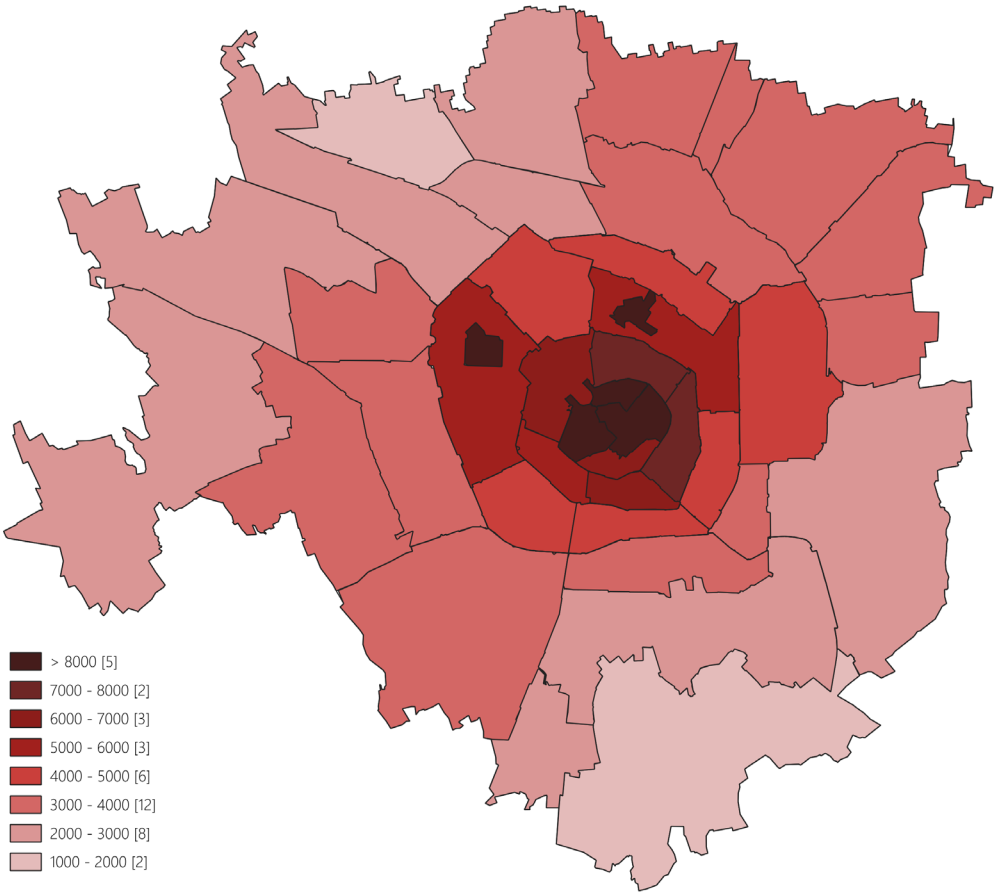
Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2023 pari a circa 295,5 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 87 m², con un valore medio di circa 357 mila euro (4.110 €/m²).
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea «Centro Storico» dove l'abitazione media di 118 m² ha un valore pari a circa 995 mila euro (8.448 €/m²). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 612 mila euro. Il valore dello *stock* abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (47,6 miliardi di euro) seguita dalle macroaree «Semicentro Nord» (40,4 miliardi di euro) e «Centro» (39,8 miliardi di euro).
Nella Figura 2.6 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Milano.

Tabella 2.18 - Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Milano

Anno 2023 MILANO - Macroaree	Superficie media abitazioni (m^2)	Valore medio unitario abitazioni (€/m^2)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Storico	118	8.448	18,3	994.840
Centro	114	6.568	39,8	747.375
Semicentro Est	90	4.736	10,0	425.675
Semicentro Nord	90	5.024	40,4	454.152
Semicentro Ovest	107	5.710	28,5	612.165
Semicentro Sud	81	4.567	15,4	370.665
Periferia Est	85	3.723	37,3	314.860
Periferia Nord	78	2.990	47,6	234.490
Periferia Ovest	84	3.110	34,7	262.354
Periferia Sud	80	2.912	23,3	233.337
u.i.u. non associate*			*0,1*	
MILANO	**87**	**4.110**	**295,5**	**357.527**

** unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione*

Figura 2.6 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m^2) nelle zone OMI di Milano



2.4.1 NAPOLI

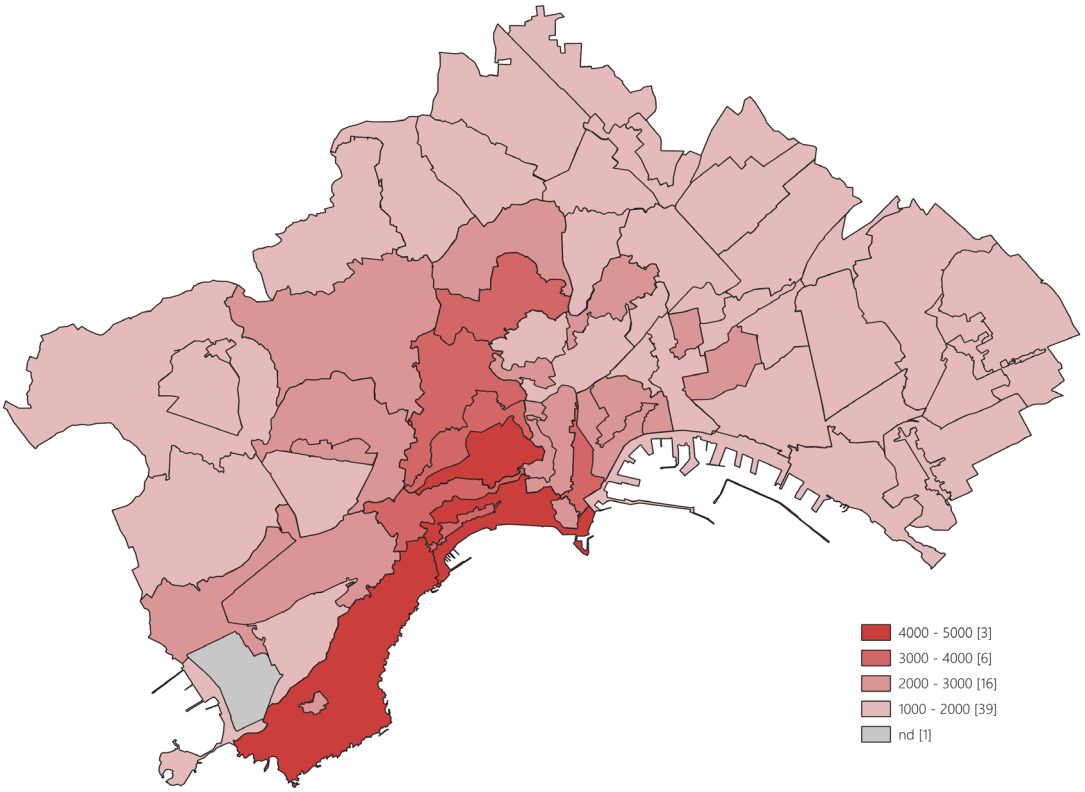
Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2023 pari a circa 109 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 99 m^2 con un valore medio di circa 248 mila euro (2.501 €/m^2).
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea «Zona Pregiata» (Posillipo, Chiaia, San Ferdinando) dove l'abitazione media di 136 m^2 vale circa 573 mila euro (4.226€/m^2). In periferia e nei sobborghi sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Orientale» e «Sobborghi Orientali»). Nella «Zona Collinare» si osserva un valore medio delle abitazioni pari a circa 435 mila euro; in questa zona, il valore dello *stock* abitativo complessivo assume il valore massimo (27,6 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 21,8 miliardi di euro.
Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

Tabella 2.19 - Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Napoli

Anno 2023 NAPOLI - Macroaree	Superficie media abitazioni (m^2)	Valore medio unitario abitazioni (€/m^2)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Antico	99	2.529	6,9	251.489
Semicentro Storico	87	2.021	15,2	175.449
Periferia Nord	107	2.070	2,4	221.292
Periferia Occidentale	91	2.418	8,1	220.896
Periferia Orientale	85	1.573	3,0	133.440
Sobborghi Occidentali	102	1.774	7,1	180.313
Sobborghi Orientali	88	1.453	5,3	127.608
Sobborghi Settentrionali	93	1.483	7,6	137.396
Zona Collinare	115	3.799	27,6	435.135
Zona Pregiata	136	4.226	21,8	572.788
*u.i.u. non associate**			*4,0*	
NAPOLI	**99**	**2.501**	**109,1**	**247.962**

** unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione*

Figura 2.7 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Napoli



Note al capitolo 2

[1] Per ogni approfondimento metodologico si rimanda al "Manuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare - La produzione delle Statistiche e la Banca dati delle quotazioni immobiliari - Criteri, metodi e regole" che rappresenta il documento delle regole nel quale sono definiti i princìpi di base e le istruzioni tecniche per la produzione delle statistiche e delle quotazioni immobiliari.

[2] L'ISTAT con Banca d'Italia pubblica le statistiche relative a "La ricchezza dei settori istituzionali in Italia". In esse sono contenute, tra l'altro, le stime del valore della ricchezza abitativa. A tal fine l'ISTAT utilizza il dato del VSM e le superfici delle abitazioni e delle pertinenze calcolati dall'OMI. Per tali statistiche, il valore dello *stock* di abitazioni (fabbricati residenziali) è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. La superficie totale delle abitazioni è ottenuta come prodotto tra la superficie media e il numero di abitazioni nella Regione, stimato a partire dal dato del Censimento della popolazione e delle Abitazioni e aggiornato con il numero di nuove abitazioni, sia derivanti da attività di costruzione sia ricavate da unità preesistenti, a seguito di fenomeni di frazionamento o trasformazione d'uso (da non residenziale a residenziale). Il numero di unità residenziali prodotte nell'anno è stimato sulla base delle informazioni derivanti dalla rilevazione ISTAT dei "Permessi di costruire" relative alla costruzione di nuove abitazioni. Il numero di abitazioni, quindi, non è assunto pari a quello censito in Catasto, ma basato su una stima che rettifica il dato catastale per tener conto di quella quota di abitazioni (così censite in Catasto) che probabilmente sono in realtà adibite ad Uffici. Per tale ragione, oltre che per le diverse modalità (metodi) di stima della ricchezza comunque esistenti tra le nostre elaborazioni e quelle ISTAT, si osserva una discrasia tra le due stime. Tale discrasia è per il totale delle abitazioni e delle pertinenze dell'ordine del 9 per cento, pari in assoluto a 550 miliardi di euro circa nel 2022 (in più nelle nostre stime) e di 540 miliardi di euro nel 2023. Cfr. LA RICCHEZZA DEI SETTORI ISTITUZIONALI IN ITALIA (La ricchezza dei settori istituzionali in Italia – Anni 2005-2024 – Istat)

2. APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 - Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali 2022

Anno 2022	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	223,4	94,4%	13,2	5,6%	14,2	90,4%	1,5	9,6%
	Lombardia	927,8	91,1%	90,9	8,9%	80,9	88,8%	10,2	11,2%
	Piemonte	329,6	93,5%	23,1	6,5%	25,2	92,0%	2,2	8,0%
	Valle d'Aosta	24,7	93,2%	1,8	6,8%	2,3	89,5%	0,3	10,5%
Nord Ovest Totale		**1.505,5**	**92,1%**	**129,1**	**7,9%**	**122,6**	**89,6%**	**14,2**	**10,4%**
Nord Est	Emilia-Romagna	405,0	94,1%	25,4	5,9%	34,9	92,8%	2,7	7,2%
	Friuli- Venezia Giulia	98,4	93,7%	6,7	6,3%	6,6	91,1%	0,6	8,9%
	Trentino-Alto Adige	188,2	91,0%	18,7	9,0%	13,2	86,2%	2,1	13,8%
	Veneto	452,2	94,0%	28,8	6,0%	35,8	92,2%	3,0	7,8%
Nord Est Totale		**1.143,8**	**93,5%**	**79,5**	**6,5%**	**90,4**	**91,4%**	**8,5**	**8,6%**
Centro	Lazio	622,3	90,7%	63,8	9,3%	33,0	86,3%	5,2	13,7%
	Marche	121,7	95,7%	5,4	4,3%	8,2	94,5%	0,5	5,5%
	Toscana	413,8	93,4%	29,5	6,6%	22,5	92,9%	1,7	7,1%
	Umbria	56,6	94,5%	3,3	5,5%	4,1	93,3%	0,3	6,7%
Centro Totale		**1.214,3**	**92,3%**	**101,9**	**7,7%**	**67,8**	**89,8%**	**7,7**	**10,2%**
Sud	Abruzzo	92,5	94,9%	4,9	5,1%	5,5	93,2%	0,4	6,8%
	Basilicata	27,2	94,5%	1,6	5,5%	1,5	93,2%	0,1	6,8%
	Calabria	106,6	94,9%	5,8	5,1%	2,7	92,7%	0,2	7,3%
	Campania	420,7	93,2%	30,8	6,8%	13,9	89,1%	1,7	10,9%
	Molise	17,0	95,5%	0,8	4,5%	1,1	94,1%	0,1	5,9%
	Puglia	258,3	95,2%	13,1	4,8%	13,0	93,0%	1,0	7,0%
Sud Totale		**922,2**	**94,2%**	**57,0**	**5,8%**	**37,7**	**91,6%**	**3,5**	**8,4%**
Isole	Sardegna	148,8	93,2%	10,8	6,8%	4,1	86,1%	0,7	13,9%
	Sicilia	297,6	95,7%	13,4	4,3%	10,3	94,6%	0,6	5,4%
Isole Totale		**446,4**	**94,9%**	**24,2**	**5,1%**	**14,4**	**92,0%**	**1,2**	**8,0%**
Italia		**5.232,2**	**93,0%**	**391,6**	**7,0%**	**332,9**	**90,5%**	**35,1**	**9,5%**

Tabella A2.2 - Indicatori dello spazio abitativo - Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 - Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m^2)	Superficie media per abitante (m^2)
BARI	15,1%	107	56
BOLOGNA	15,5%	95	56
CATANIA	10,1%	109	62
FIRENZE	21,6%	107	61
GENOVA	13,5%	99	58
MILANO	39,6%	87	52
NAPOLI	36,7%	99	48
PALERMO	23,4%	115	60
ROMA	11,4%	101	53
TORINO	34,9%	90	53
VENEZIA	3,8%	107	64
VERONA	8,0%	113	62
Grandi città	**14,9%**	**99**	**55**

Tabella A2.3 - VSM medio e medio unitario delle abitazioni - Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m^2)	VSM medio abitazioni PF (€)	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m^2)	VSM medio abitazioni PNF (€)	VSM medio unitario abitazioni (€/m^2)	VSM medio abitazioni (€)
BARI	1.860	200.675	1.631	166.654	1.839	197.387
BOLOGNA	2.629	251.997	2.518	219.370	2.618	248.274
CATANIA	1.270	139.038	1.119	107.857	1.261	136.800
FIRENZE	2.956	317.802	2.961	300.883	2.956	316.343
GENOVA	1.783	177.487	1.676	157.242	1.775	175.924
MILANO	4.147	371.259	3.915	295.044	4.110	357.527
NAPOLI	2.586	259.940	1.967	179.710	2.501	247.962
PALERMO	1.364	158.722	1.254	123.556	1.357	155.905
ROMA	3.020	307.744	3.049	281.134	3.023	304.591
TORINO	1.818	164.388	1.772	152.548	1.814	163.145
VENEZIA	2.192	238.264	2.646	256.436	2.241	240.453
VERONA	1.778	203.954	1.831	178.591	1.782	201.729
Grandi città	**2.608**	**262.147**	**2.694**	**238.071**	**2.617**	**259.254**

Tabella A2.4 - VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali - Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario dep. pert. PF (€/m²)	VSM medio dep. pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m²)	VSM medio dep. pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m²)	VSM medio dep. pert. (€)
BARI	457	6.181	446	5.882	455	6.136
BOLOGNA	663	7.396	705	9.192	668	7.585
CATANIA	312	5.044	300	3.992	310	4.843
FIRENZE	731	9.026	788	10.541	739	9.222
GENOVA	444	5.127	464	5.099	447	5.123
MILANO	1.068	9.575	1.342	13.751	1.139	10.555
NAPOLI	655	10.411	570	6.675	638	9.464
PALERMO	327	6.034	339	4.872	329	5.851
ROMA	728	7.210	818	8.304	744	7.406
TORINO	476	5.304	529	6.660	484	5.484
VENEZIA	653	9.485	726	9.872	666	9.557
VERONA	450	5.524	473	5.971	453	5.572
Grandi città	**688**	**7.501**	**856**	**9.359**	**718**	**7.837**

Tabella A2.5 - VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali - Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario box pert. PF (€/m²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m²)	VSM medio box pert. (€)
BARI	1.192	23.591	1.205	20.017	1.194	22.915
BOLOGNA	1.648	28.865	1.525	24.436	1.632	28.245
CATANIA	849	18.004	760	15.375	842	17.784
FIRENZE	1.786	32.132	1.597	25.381	1.763	31.211
GENOVA	1.228	22.351	1.136	17.426	1.216	21.578
MILANO	2.566	44.912	2.574	41.015	2.568	44.030
NAPOLI	1.821	37.247	1.399	21.157	1.722	32.518
PALERMO	911	19.381	812	14.609	900	18.766
ROMA	1.790	35.294	1.628	27.113	1.764	33.790
TORINO	1.154	20.662	1.093	18.442	1.145	20.325
VENEZIA	986	18.225	970	16.040	984	17.933
VERONA	1.081	21.930	1.070	18.489	1.080	21.481
Grandi città	**1.661**	**31.419**	**1.674**	**27.417**	**1.663**	**30.708**

Tabella A2.6 - Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
BARI	29,9	91,8%	2,7	8,2%	1,2	83,7%	0,2	16,3%
BOLOGNA	51,3	89,9%	5,8	10,1%	3,3	87,8%	0,4	12,2%
CATANIA	21,9	94,3%	1,3	5,7%	0,9	92,5%	0,1	7,5%
FIRENZE	60,1	91,8%	5,4	8,2%	2,3	88,6%	0,3	11,4%
GENOVA	53,8	93,1%	4,0	6,9%	2,6	87,2%	0,4	12,8%
MILANO	251,6	85,1%	43,9	14,9%	15,0	78,0%	4,2	22,0%
NAPOLI	97,3	89,2%	11,8	10,8%	2,2	81,0%	0,5	19,0%
PALERMO	47,7	93,7%	3,2	6,3%	1,0	89,6%	0,1	10,4%
ROMA	394,6	89,1%	48,5	10,9%	22,0	84,8%	4,0	15,2%
TORINO	74,3	90,2%	8,1	9,8%	4,3	86,0%	0,7	14,0%
VENEZIA	31,3	87,2%	4,6	12,8%	1,3	87,4%	0,2	12,6%
VERONA	26,1	92,2%	2,2	7,8%	2,3	88,7%	0,3	11,3%
Grandi città	**1.139,8**	**89,0%**	**141,4**	**11,0%**	**58,3**	**83,6%**	**11,4**	**16,4%**

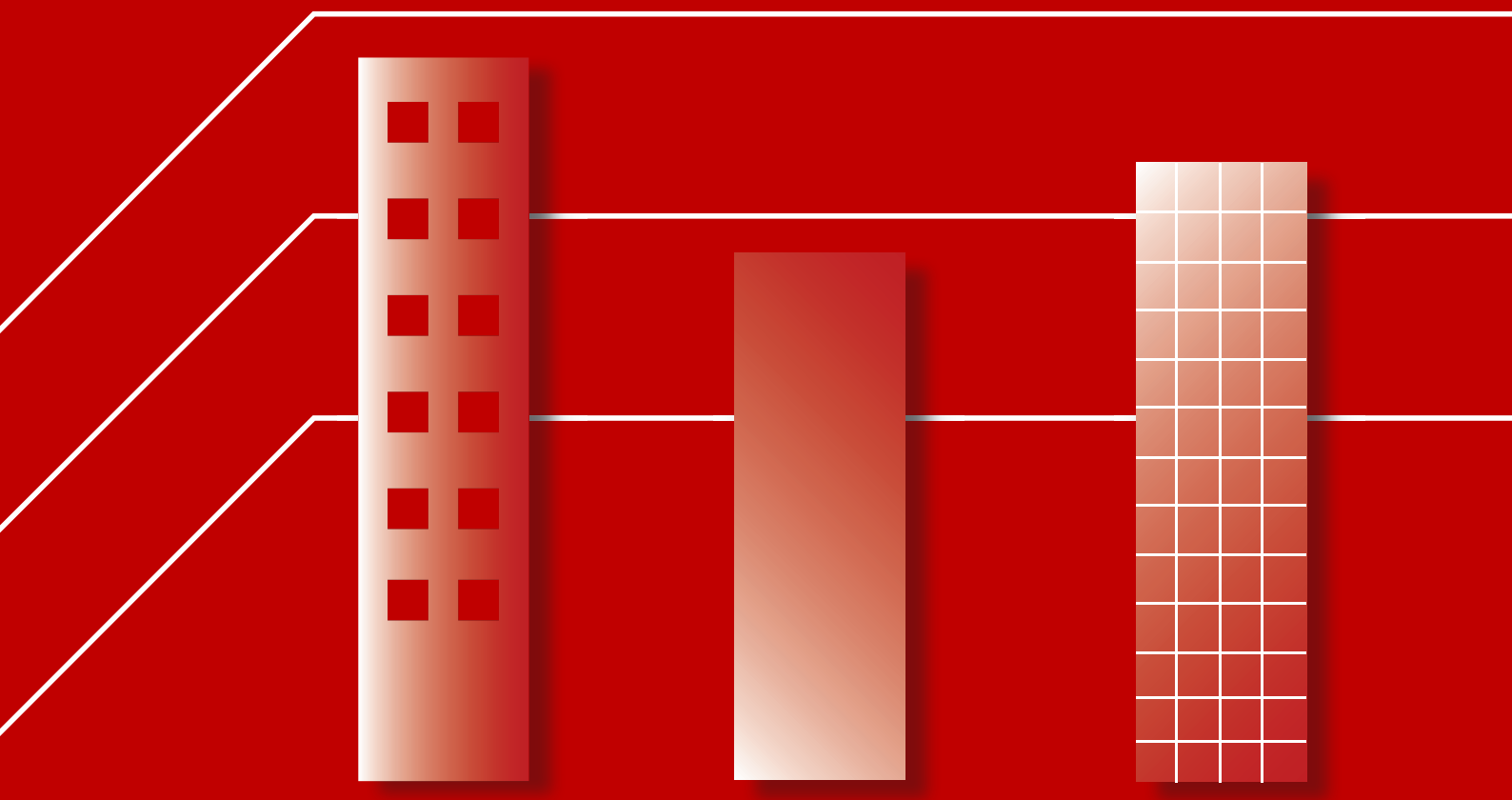
Tabella A2.7 - Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) – Dati grandi città (oltre 250.000 abitanti)

Anno 2023 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
BARI	31,1	91,5%	2,9	8,5%	34,0	0,6%
BOLOGNA	54,5	89,8%	6,2	10,2%	60,7	1,0%
CATANIA	22,8	94,3%	1,4	5,7%	24,2	0,4%
FIRENZE	62,4	91,7%	5,7	8,3%	68,1	1,1%
GENOVA	56,4	92,8%	4,4	7,2%	60,7	1,0%
MILANO	266,6	84,7%	48,2	15,3%	314,8	5,2%
NAPOLI	99,4	89,0%	12,3	11,0%	111,7	1,8%
PALERMO	48,7	93,6%	3,4	6,4%	52,1	0,9%
ROMA	416,7	88,8%	52,4	11,2%	469,1	7,7%
TORINO	78,5	89,9%	8,8	10,1%	87,3	1,4%
VENEZIA	32,6	87,2%	4,8	12,8%	37,4	0,6%
VERONA	28,4	91,9%	2,5	8,1%	30,9	0,5%
Grandi città	**1.198,2**	**88,7%**	**152,8**	**11,3%**	**1.351,0**	**22,2%**

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

3.

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il presente capitolo analizza la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, tenendo conto sia delle caratteristiche economiche e socio demografiche dei proprietari sia della dimensione territoriale, con riferimento all'area geografica e al luogo di residenza.
Attraverso l'utilizzo di una banca dati integrata, vengono messe in relazione – anche sulla base di appropriate assunzioni statistiche – le informazioni e le caratteristiche di natura fiscale, reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di circa 26,7 milioni di contribuenti persone fisiche che, nell'anno d'imposta 2023, detengono la proprietà di una o più unità immobiliari, come illustrato nella Tabella 3.2.

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi si concentra sulla quota di persone fisiche residenti in Italia che risultano proprietarie di immobili e che hanno presentato la dichiarazione dei redditi con riferimento all'anno d'imposta 2023.
Per tali soggetti sono disponibili informazioni relative al reddito dichiarato e alla corrispondente imposta, alle grandezze necessarie per la stima del patrimonio immobiliare quali il valore catastale (VIP - Valore Imponibile Potenziale), impiegato per il calcolo delle basi imponibili dei tributi immobiliari, al valore stimato di mercato (VSM) desunto dalle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che rappresenta un indicatore della quota di ricchezza immobiliare detenuta da ciascun proprietario.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche - distinti per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica - l'analisi riguarda invece la distribuzione del numero di immobili detenuti e della relativa rendita catastale. Per questa tipologia di contribuenti, infatti, non è possibile un'integrazione puntuale con i dati dichiarativi; di conseguenza, le elaborazioni si basano esclusivamente sulle informazioni disponibili negli archivi catastali.
Il capitolo è articolato come segue.
Nel paragrafo 3.1, con riferimento alle persone fisiche, vengono analizzate le dinamiche evolutive del patrimonio immobiliare in Italia, attraverso il confronto di diversi indici di concentrazione, e vengono descritte le caratteristiche reddituali dei proprietari. Nel paragrafo 3.2 si esamina la composizione del patrimonio immobiliare in termini di rendita catastale. Il paragrafo 3.3 è dedicato all'analisi della distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM. Nel paragrafo 3.4 viene presentato un focus sugli immobili a uso abitativo, distinto per regione di residenza, in termini di valore stimato di mercato e valore catastale, accompagnato da un'analisi delle caratteristiche socio demografiche dei proprietari.
Per i soggetti diversi dalle persone fisiche, il paragrafo 3.5 propone un confronto tra proprietari e non proprietari in termini di reddito e distribuzione territoriale, mentre il paragrafo 3.6 analizza le caratteristiche del patrimonio immobiliare detenuto, con riferimento alle rendite catastali e alle tipologie di immobili, distinguendo per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica.
Infine, il paragrafo 3.7 è dedicato all'analisi dei flussi di reddito derivanti dalla locazione dei fabbricati.

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Al fine di analizzare l'evoluzione del patrimonio immobiliare in termini di concentrazione della ricchezza, vengono utilizzati tre principali indici statistici: la deviazione logaritmica media (DLM), l'indice di Gini e l'indice di Atkinson. Tali indicatori consentono di misurare il grado di diseguaglianza con riferimento al VSM, alla rendita catastale e al numero di immobili detenuti dai contribuenti.[1]
L'indice di Gini misura la diseguaglianza confrontando gruppi ordinati in senso crescente sulla base di una soglia di valore; l'indice di Atkinson, invece, è fondato su una funzione di benessere sociale e incorpora un parametro che riflette il grado di avversione alla disuguaglianza. La deviazione logaritmica media, infine, si ottiene attraverso una trasformazione dei dati su una scala logaritmica, risultando meno sensibile alle asimmetrie distributive e ai valori estremi.
La Tabella 3.1A mostra i valori di tali indici di concentrazione, nel periodo 2020-2023, calcolati in termini di VSM, rendita catastale e numerosità degli immobili. Si sottolinea che il calcolo degli indici tiene conto solamente delle abitazioni e pertinenze.
Considerando il numero degli immobili, tutti e tre gli indici di concentrazione non evidenziano variazioni significative nel periodo 2020-2023. Al contrario, la rendita catastale mostra una lieve riduzione della concentrazione (-0,64 punti nella DLM). Con riferimento al VSM, si osserva invece un aumento generalizzato degli indici di diseguaglianza (DLM +0,77 punti, Gini e Atkinson +0,4 punti) nel valore di mercato delle unità abitative e pertinenziali.

Tabella 3.1A – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM, rendita catastale e numero di immobili (2020-2023) solo per abitazioni e pertinenze

Indice	VSM				Rendita Catastale				Numero immobili			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Deviazione logaritmica media	47,73	48,04	48,09	48,50	44,06	43,91	43,51	43,42	33,18	33,23	33,12	33,19
Indice di Gini	49,51	49,66	49,69	49,91	47,52	47,44	47,26	47,23	42,29	42,30	42,23	42,27
Indice di Atkinson	29,59	29,75	29,78	30,01	27,53	27,44	27,24	27,19	21,80	21,82	21,75	21,79

Nella Tabella 3.1B sono, invece, rappresentati i valori degli indici di concentrazione solamente per rendita catastale e numerosità degli immobili. Rispetto alla Tabella 3.1A il calcolo degli indici è stato effettuato considerando tutti i fabbricati, mostrando in generale valori di concentrazione più elevati (in particolare per rendita catastale e DLN).
Considerando il numero degli immobili, per tutti e tre gli indici di concentrazione si conferma l'assenza di variazioni di rilievo per gli anni 2020-2023, mentre per la rendita catastale si rileva (come nella Tabella 3.1A) una riduzione della concentrazione (-1,10 punti nella DLM, -0,45 in Gini e -0,55 in Atkinson).

Tabella 3.1B – Indici di concentrazione della ricchezza: rendita catastale e numero di immobili (2020-2023) per tutti i fabbricati

Indice	Rendita Catastale				Numero immobili			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Deviazione logaritmica media	58,41	57,99	57,48	57,30	35,51	35,48	35,38	35,43
Indice di Gini	55,27	55,09	54,88	54,82	43,91	43,87	43,81	43,84
Indice di Atkinson	35,81	35,60	35,35	35,26	23,22	23,20	23,13	23,16

La Tabella 3.2 riporta i risultati relativi al reddito complessivo dell'universo dei contribuenti persone fisiche e del sottoinsieme costituito dai proprietari di immobili.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo – anno d'imposta 2023

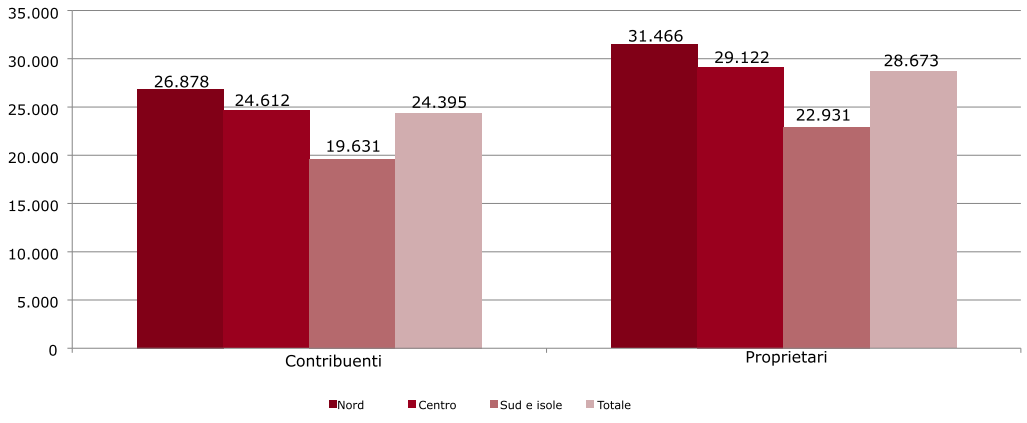
Reddito complessivo	Numero di Contribuenti	Reddito complessivo		Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo	
		Media	Deviazione Standard		Media	Deviazione Standard
Fino a 10.000	11.527.251	4.490	3.355	5.228.234	4.483	3.554
Da 10.000 a 26.000	16.882.603	18.312	4.605	10.083.200	18.646	4.573
Da 26.000 a 55.000	11.833.903	34.690	6.975	9.290.116	35.147	7.073
Da 55.000 a 75.000	1.072.619	63.552	5.737	939.021	63.588	5.744
Oltre 75.000	1.253.702	137.558	202.303	1.129.908	137.641	197.607
Totale	**42.570.078**	**24.395**	**42.932**	**26.670.479**	**28.673**	**49.288**

Media espressa in euro

Nell'anno 2023, 42,6 milioni di contribuenti hanno presentato la dichiarazione dei redditi. Di questi, 26,7 milioni (il 63% del totale dei contribuenti) risultano essere proprietari di immobili. Tale percentuale è sostanzialmente in linea con quanto osservato nell'edizione 2023 di "Immobili in Italia" (dati 2020). La Figura 3.1 mostra la distribuzione per macro-area geografica (Nord, Centro, Sud e Isole) del reddito complessivo medio annuo dichiarato dal gruppo dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dalla generalità dei contribuenti.

Nel complesso, il reddito complessivo medio annuo dell'universo dei contribuenti è pari a 24.395 euro nell'anno 2023 (+15,1% circa rispetto ai dati pubblicati nell'anno 2020).
Per i soli contribuenti proprietari di immobili, il valore medio nazionale è più elevato e si colloca a 28.673 euro annui (con un aumento del 15,3% rispetto al 2020).
Su base territoriale, il reddito complessivo annuo medio dei proprietari risulta maggiore di quello dell'universo dei contribuenti per tutte le macro-aree.
In particolare, al Centro il differenziale tra proprietari e totale contribuenti è pari a +18,3%, seguito dal Nord (+17,0%) e da Sud e Isole (+16,8%).

Figura 3.1 – Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per area geografica di residenza - anno d'imposta 2023



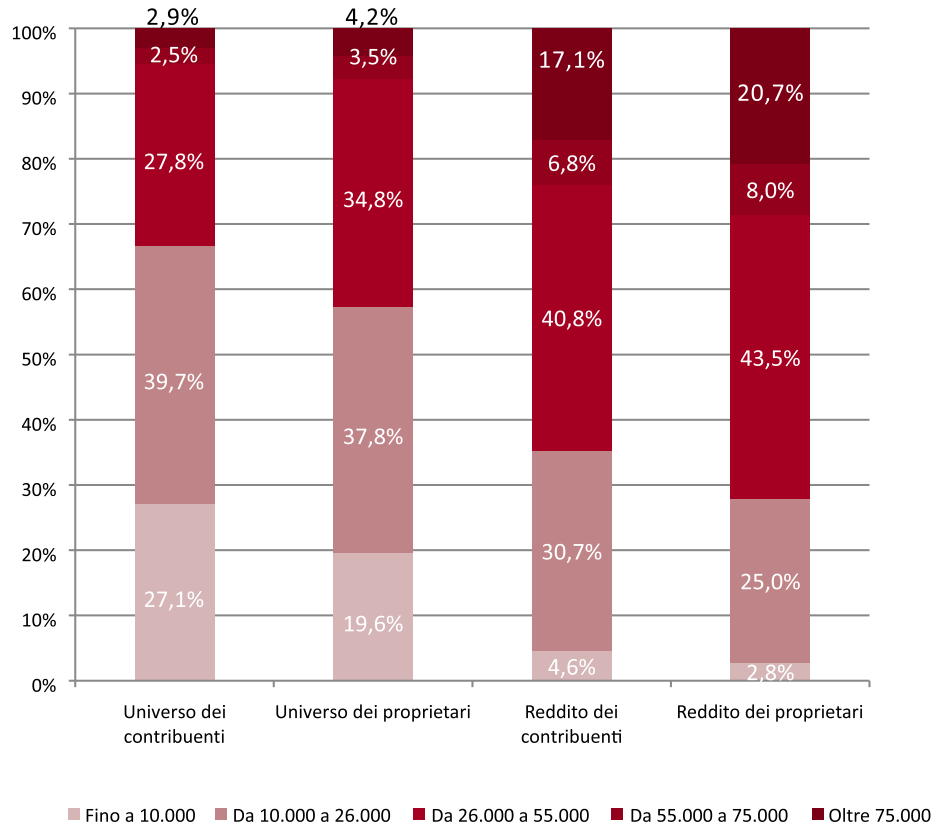
La Tabella 3.2 e le Figure 3.2 A e B riportano la distribuzione del numero e del reddito complessivo dell'universo dei contribuenti e dei soli proprietari per classi di reddito complessivo. Come evidenziato nella Figura 3.2 A, il 95% dei contribuenti dichiara un reddito complessivo compreso tra 0 e 55 mila euro: in particolare il 27% ha un reddito complessivo non superiore a 10 mila euro annui (in diminuzione del 5% rispetto al 2020), il 39,7% percepisce redditi compresi tra 10 e 26 mila euro annui (42,4%

nel 2020), il 27,8% appartiene alla fascia centrale 26-55 mila euro (+6,4% rispetto all'anno 2020) e il 5,5% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro (4,3% nel 2020).

Tra il 2020 e il 2023 si osserva, dunque, una redistribuzione del numero dei contribuenti dalle classi di reddito più basse alle classi medio-alte.
Con riferimento ai proprietari, il 92% dichiara un reddito compreso nella fascia "fino a 55 mila". In particolare, il 19,6% (-5% rispetto al 2020) ha un reddito non superiore a 10.000 euro; il 37,8% (42,6% nel 2020) dichiara un reddito compreso nella fascia 10-26 mila; il 34,8% (+7% rispetto al 2020) appartiene alla fascia 26-55 mila e circa il 7,7% (6% nel 2020) dei contribuenti ha un reddito superiore a 55 mila euro (Tabella 3.2 e Figura 3.2 A).
Nel complesso, anche per i proprietari di immobili si osserva dunque uno spostamento delle quote dalle fasce di reddito più basse verso quelle medio alte, coerente con quanto già rilevato nelle precedenti edizioni.

Dal confronto tra i due gruppi distributivi emerge inoltre una maggiore concentrazione dei proprietari nella classe mediana di reddito (26–55 mila euro) rispetto all'insieme dei contribuenti.
La Figura 3.2 mostra la distribuzione del reddito complessivo: con riferimento alla generalità dei contribuenti circa il 71,5% del reddito complessivo dichiarato è collocato nella fascia compresa tra i 10 mila e 55 mila euro (40,8% nella classe tra 26 mila e 55 mila). Quote analoghe si riscontrano per i proprietari con il 68,5% del reddito associato alla fascia compresa tra i 10 mila e 55 mila euro, con una quota pari al 43,5% concentrata nella classe intermedia 26–55 mila euro.

Figura 3.2 – Distribuzione % del numero e del reddito dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo-2023



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

Al fine di esaminare il valore fiscale del patrimonio immobiliare detenuto dalle persone fisiche, nel prosieguo del capitolo viene utilizzata la base imponibile dell'IMU, denominata Valore Imponibile Potenziale (VIP), d'ora in avanti VIP.[2] La Tabella 3.3 riporta la distribuzione geografica del VIP medio distinto per categoria catastale dell'immobile.

Su base nazionale, con riferimento alle sole abitazioni, il valore fiscale medio risulta pari a 94,4 mila euro (93 mila euro nel 2020), mentre per le pertinenze il VIP è di poco superiore a 17 mila euro (in linea con il 2020).

Tra le diverse tipologie di immobili, il VIP medio più elevato si registra per gli immobili ad uso produttivo, pari a 167,6 mila euro, in lieve diminuzione (–2%) rispetto al 2020. Seguono gli uffici e studi privati, con un VIP medio di circa 106,4 mila euro, e le abitazioni e i negozi e botteghe (categoria C/1), per i quali il valore medio si attesta a 74,5 mila euro.

Dall'analisi della distribuzione territoriale del VIP emerge una marcata eterogeneità geografica: i valori medi più elevati si collocano nelle regioni dell'Italia centrale con riferimento alle abitazioni (109,4 mila euro), agli uffici e agli studi privati (123,7 mila euro), ai negozi e alle botteghe (oltre 86 mila euro) e alle altre pertinenze (54 mila euro), in linea con quanto rilevato nell'anno 2020.

Nelle Regioni del Mezzogiorno, invece, il valore medio del VIP risulta relativamente più elevato, rispetto alle altre macro aree, per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), per gli immobili ad uso collettivo (oltre 62,8 mila euro) e per gli immobili ad uso produttivo (circa 176 mila euro). Rispetto al 2020, il VIP medio totale registra un incremento dell'1,08% su base nazionale.

A livello territoriale, il VIP medio totale aumenta dell'1,22% nelle regioni settentrionali e di poco meno l'1% al Centro e al Sud e Isole. Anche nella precedente edizione si erano riscontrati incrementi rispetto all'anno 2016, seppur con percentuali maggiori (intorno al 2% circa).

Tabella 3.3 – Distribuzione geografica del VIP medio per gruppi di categoria catastale – anno d'imposta 2023

Categoria catastale	Nord			Centro			Sud e Isole			Totale Italia		
	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Abitazioni	96.509	122.994	127	109.466	140.569	128	76.935	93.357	121	94.382	21.056	128
Uffici e Studi privati A10	11.201	79.503	161	123.701	239.487	194	82.308	111.912	136	106.369	81.586	171
Negozi e botteghe C01	73.240	106.342	145	86.248	141.898	165	67.679	104.450	154	74.546	15.923	156
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	16.395	25.910	158	17.269	40.182	233	18.771	60.035	320	17.083	38.618	226
Immobili destinati ad uso collettivo B	28.811	20.529	418	26.589	126.353	475	62.852	367.492	585	36.018	09.810	583
Altre pertinenze C3 C4 C5	40.371	63.512	157	54.426	90.795	167	39.564	60.237	152	43.500	70.438	162
Immobili ad uso produttivo D	164.161	31.276	202	168.316	78.809	225	176.577	366.740	208	167.653	48.918	208
Totale	**119.929**	**182.301**	**152**	**131.835**	**208.175**	**158**	**97.065**	**157.263**	**162**	**116.635**	**82.975**	**157**

Media espressa in euro

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

La Tabella 3.4 mostra la distribuzione dei 26,4 milioni di contribuenti proprietari[3] e di alcune variabili economiche come il reddito complessivo, VIP e VSM delle abitazioni di proprietà del gruppo A (principali, secondarie e relative pertinenze) ad eccezione della categoria A/10.
Tale distribuzione è ripartita in base alla fonte di reddito prevalente (lavoro dipendente, pensione, lavoro autonomo/reddito da impresa e partecipazione e da fabbricati) percepito da tali contribuenti.

Tabella 3.4 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari – anno d'imposta 2023

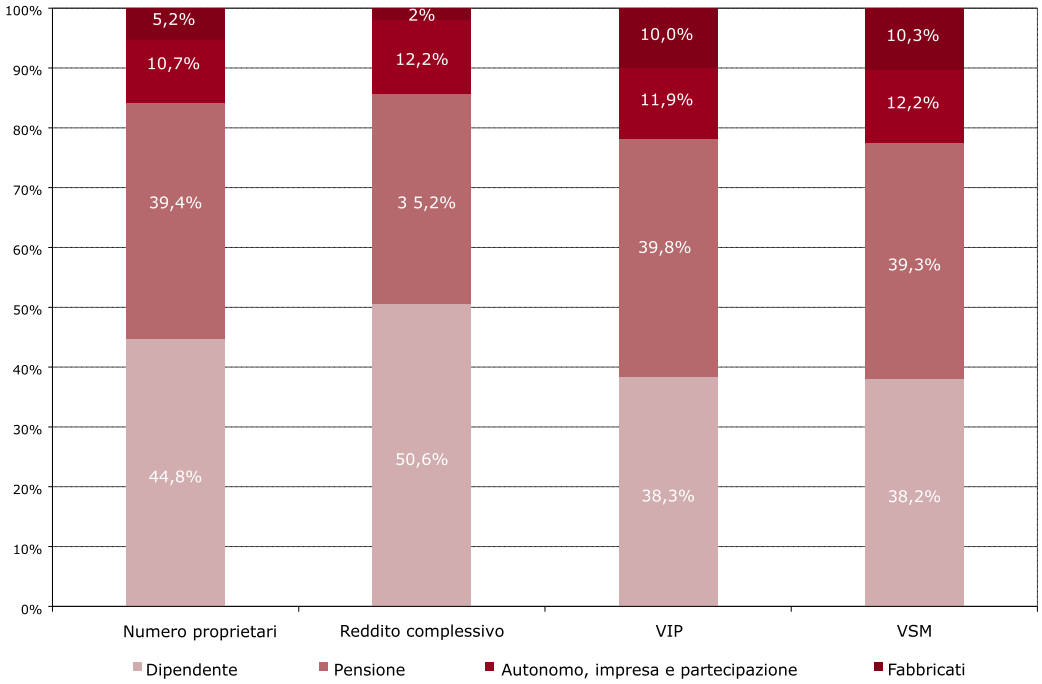
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Dipendente	11.805.171	31.914	54.583	171	89.746	99.306	111	164.566	207.555	126
Pensione	10.392.007	25.271	18.196	72	105.857	121.367	115	192.780	238.420	124
Autonomo,impresa e partecipazione	2.811.262	38.464	91.382	238	116.766	147.857	127	221.663	320.791	145
Fabbricati	1.369.404	10.884	55.105	506	201.179	321.186	160	385.049	689.324	179
Totale	**26.377.844**	**28.743**	**49.448**	**172**	**104.758**	**136.020**	**130**	**193.167**	**282.116**	**146**

Media espressa in euro

La Figura 3.3 propone la stessa ripartizione del reddito prevalente espressa come peso percentuale del numero dei contribuenti proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM.
Risulta che l'84,2% dei proprietari percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione (83,5% nel 2020), mentre i redditi, il VIP e il VSM aggregato per queste categorie rappresentano rispettivamente l'86%, il 78,2% e il 77,5%.
I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati rappresentano il 5,2% (in lieve calo rispetto al 5,8% del 2020). Tali soggetti, inoltre, detengono abitazioni con un VSM pari al 10,3% del totale (11% nel 2020).

In aggregato, il reddito medio annuo dei proprietari di abitazioni è pari a 28,7 mila euro, in aumento di circa 3,8 mila euro rispetto all'anno 2020; il VIP medio è pari a 104,8 mila euro (sostanzialmente stabile rispetto al 2020) e il VSM medio ammonta a 193,1 mila euro (in aumento di circa 7 mila euro).
Il VSM delle abitazioni di proprietà dei percettori di redditi da fabbricati è il più elevato (385 mila euro). A seguire i lavoratori autonomi (221,6 mila euro), i pensionati (192,8 mila) ed i lavoratori dipendenti (164,6 mila euro).
Rispetto all'anno 2020 si rileva un incremento generalizzato del VSM per ciascuna categoria reddituale (soprattutto per i percettori dei redditi da fabbricati).

Figura 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze), per tipologia di reddito prevalente dei proprietari – anno d'imposta 2023



La Tabella 3.5 presenta la distribuzione dei proprietari di immobili per macro area geografica, distinti in base alla tipologia di reddito prevalente. In primo luogo, emerge che la maggioranza dei soggetti risiede al Nord con una quota pari al 51% del totale nazionale, mentre coloro che risiedono al Centro e al Sud rappresentano, rispettivamente il 23% e il 26%.

In tutte le macroaree i proprietari sono per la maggior parte lavoratori dipendenti e pensionati (con percentuali comprese tra l'82% e l'85%). Tra le due categorie, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, i percettori di redditi da pensione risultano titolari di abitazioni dal valore più elevato. Tale dinamica è riconducibile, almeno in parte, all'apprezzamento nel tempo dei valori immobiliari, in virtù del fatto che tali soggetti avevano acquistato in passato il proprio patrimonio residenziale in localizzazioni che ad oggi sono maggiormente pregiate. Di contro, è probabile che i percettori attuali di redditi da lavoro dipendente, collocandosi nelle fasi iniziali o intermedie del ciclo di vita patrimoniale, siano maggiormente esposti a mercati immobiliari meno accessibili, optando per abitazioni meno costose.

Per la prima volta, si osserva un sostanziale allineamento del VSM medio complessivo tra il Centro e il Nord: nel Centro il VSM medio si attesta a 208,6 mila euro, valore molto prossimo a quello osservato al Nord (208,3 mila euro). Nelle precedenti annualità, invece, era presente un differenziale a favore delle abitazioni ubicate al Centro (nel 2020, ad esempio, il VSM medio del Centro era pari a 206 mila euro, superiore al VSM medio del Nord pari a 198 mila euro).
In termini di reddito medio complessivo, il Nord mostra il valore più elevato e pari a 31,5 mila euro (27,3 mila euro nel 2020). Seguono le regioni del Centro con un reddito medio pari a 29,1 mila euro (25,4 mila euro nel 2020) e il Sud e le isole con un importo medio di 23 mila euro rispetto ai 19,6 mila euro del 2020.

Tabella 3.5 – Distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica – anno d'imposta 2023

Nord

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Dipendente	6.074.101	34.899	63.756	183	91.279	99.508	109	174.430	224.015	128
Pensione	5.305.485	26.317	17.740	67	110.201	119.899	109	208.464	252.569	121
Autonomo,impresa e partecipazione	1.396.318	45.436	97.325	214	125.951	160.008	127	251.177	363.967	145
Fabbricati	564.186	13.657	75.784	555	229.293	348.404	152	466.324	792.556	170
Totale	**13.340.090**	**31.505**	**56.304**	**179**	**108.271**	**137.203**	**127**	**208.306**	**303.503**	**146**

Centro

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Dipendente	2.735.934	32.093	56.196	175	102.711	113.826	111	177.912	211.059	119
Pensione	2.364.769	26.576	20.293	76	120.344	131.920	110	209.806	253.158	121
Autonomo,impresa e partecipazione	656.944	36.407	103.983	286	127.229	155.981	123	227.717	312.023	137
Fabbricati	330.097	11.914	45.579	383	230.131	380.433	165	418.613	761.797	182
Totale	**6.087.744**	**29.192**	**52.303**	**179**	**119.115**	**154.444**	**130**	**208.681**	**299.422**	**143**

Sud e Isole

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Dipendente	2.995.136	25.695	23.616	92	74.795	81.065	108	132.134	160.601	122
Pensione	2.721.753	22.097	16.710	76	84.803	111.516	132	147.117	184.546	125
Autonomo,impresa e partecipazione	758.000	26.353	60.420	229	90.779	109.112	120	161.461	217.863	135
Fabbricati	475.121	6.892	21.809	316	147.681	219.674	149	264.258	441.806	167
Totale	**6.950.010**	**23.002**	**27.183**	**118**	**85.440**	**112.323**	**131**	**150.204**	**209.727**	**140**

Totale Italia

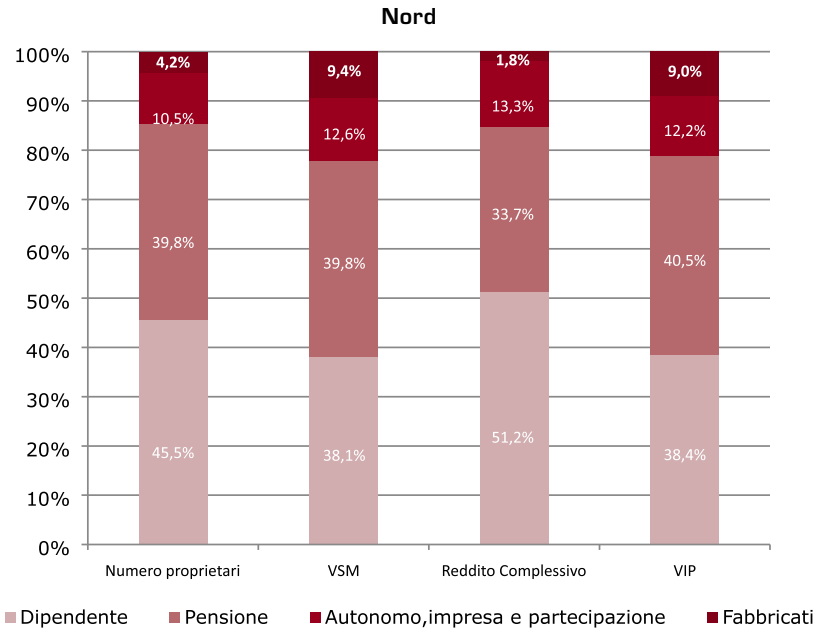
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Dipendente	11.805.171	31.914	54.583	171	89.746	99.306	111	164.566	207.555	126
Pensione	10.392.007	25.271	18.196	72	105.857	121.367	115	192.780	238.420	124
Autonomo,impresa e partecipazione	2.811.262	38.464	91.382	238	116.766	147.857	127	221.663	320.791	145
Fabbricati	1.369.404	10.884	55.105	506	201.179	321.186	160	385.049	689.324	179
Totale	**26.377.844**	**28.743**	**49.448**	**172**	**104.758**	**136.020**	**130**	**193.167**	**282.116**	**146**

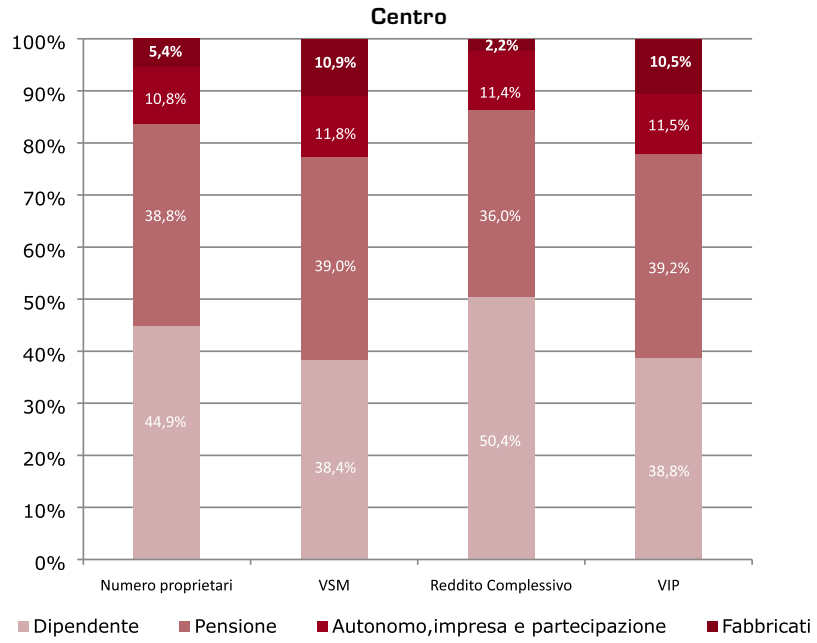
Media espressa in euro

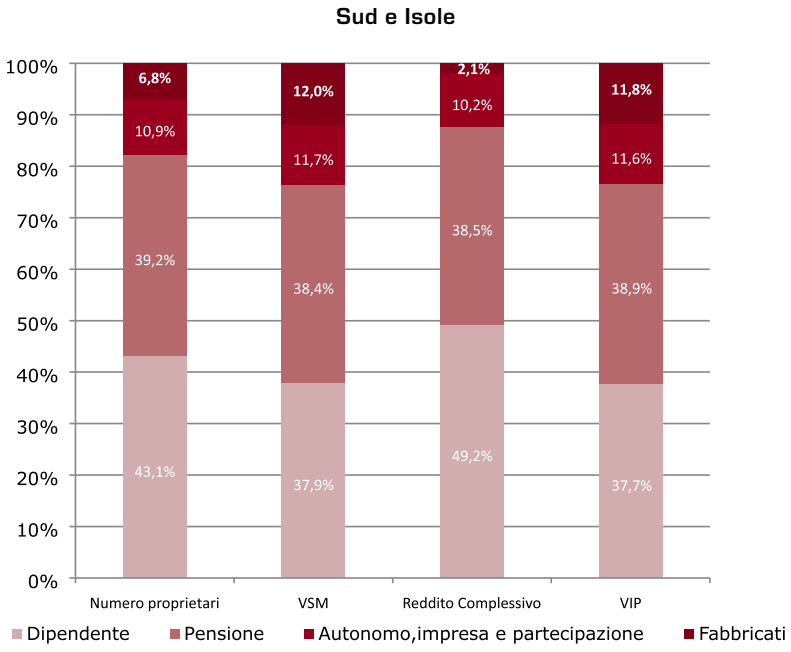
La Figura 3.4 mostra i risultati della Tabella 3.5 in termini di distribuzione percentuale del numero dei proprietari, VSM, reddito complessivo e VIP per ciascuna macro-area.
Si osserva una sostanziale coerenza tra le diverse macro-aree geografiche: in particolare, i percettori di reddito da lavoro dipendente rappresentano una quota compresa tra il 43% e il 46% dei proprietari e detengono, nelle diverse aree, una quota di ricchezza complessiva, espressa dal valore di mercato delle abitazioni pari al 38%, nonché una quota di reddito dichiarato compresa tra il 49% e il 51%.

Dal confronto tra le diverse categorie di reddito emerge inoltre, che i percettori di reddito da pensione detengono, in ciascuna macro-area, una maggiore ricchezza immobiliare in termini di VSM e VIP, mentre i lavoratori dipendenti sono titolari della maggior quota del reddito complessivo.

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







La Tabella 3.5A confronta l'andamento tra il 2014 e il 2023 della distribuzione del numero dei proprietari, del reddito, del VSM e del VIP, per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica. L'obiettivo è di verificare l'evoluzione temporale della ripartizione territoriale dei soggetti proprietari e della loro ricchezza in termini di redditi percepiti e di valore delle abitazioni.

Tabella 3.5A – Distribuzione del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica – confronto anni d'imposta 2014 e 2023

Nord

	2014				2023			
Reddito Prevalente	Numero di proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM
Dipendente	5.493.779	30.259	84.552	165.710	6.074.101	34.899	91.279	174.430
Pensione	5.195.161	20.744	100.943	199.198	5.305.485	26.317	110.201	208.464
Autonomo,impresa e partecipazione	1.552.269	32.344	116.791	237.188	1.396.318	45.436	125.951	251.177
Fabbricati	639.705	15.565	227.007	467.276	564.186	13.657	229.293	466.324
Totale	**12.880.914**	**25.906**	**102.123**	**202.768**	**13.340.090**	**31.505**	**108.271**	**208.306**

Centro

	2014				2023			
Reddito Prevalente	Numero di proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM
Dipendente	2.397.467	28.622	97.074	195.126	2.735.934	32.093	102.711	177.912
Pensione	2.358.606	21.197	110.044	224.216	2.364.769	26.576	120.344	209.806
Autonomo,impresa e partecipazione	733.549	25.878	119.211	246.829	656.944	36.407	127.229	227.717
Fabbricati	375.934	13.914	223.444	464.011	330.097	11.914	230.131	418.613
Totale	**5.865.556**	**24.340**	**113.157**	**230.456**	**6.087.744**	**29.192**	**119.115**	**208.681**

Sud ed Isole

	2014				2023			
Reddito Prevalente	Numero di proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM
Dipendente	2.609.279	22.847	70.908	134.648	2.995.136	25.695	74.795	132.134
Pensione	2.712.056	17.600	77.834	146.504	2.721.753	22.097	84.803	147.117
Autonomo,impresa e partecipazione	817.402	18.499	89.023	167.393	758.000	26.353	90.779	161.461
Fabbricati	532.226	7.546	146.824	277.077	475.121	6.892	147.681	264.258
Totale	**6.670.963**	**18.965**	**82.000**	**154.797**	**6.950.010**	**23.002**	**85.440**	**150.204**

Totale Italia

	2014				2023			
Reddito Prevalente	Numero di proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo	VIP	VSM
Dipendente	10.500.525	28.044	84.021	164.755	11.805.171	31.914	89.746	164.566
Pensione	10.265.823	20.017	96.929	191.091	10.392.007	25.271	105.857	192.780
Autonomo,impresa e partecipazione	3.103.220	27.223	110.049	221.215	2.811.262	38.464	116.766	221.663
Fabbricati	1.547.865	12.401	198.571	401.434	1.369.404	10.884	201.179	385.049
Totale	**25.417.433**	**23.726**	**99.388**	**196.639**	**26.377.844**	**28.743**	**104.758**	**193.167**

Media espressa in euro

Nel periodo considerato si osserva una crescita del numero complessivo di proprietari sia su base nazionale (+3,8%) che per ciascuna area, incremento che ha riguardato in particolare i lavoratori dipendenti. Nello stesso periodo si rileva che il VSM aumenta solo al Nord (+2,7%), mentre si riduce al Centro (-9,5%) e al Sud (-3%). Per il VIP, si rileva una crescita moderata e costante che interessa tutte le categorie e le aree nel decennio considerato.

Riguardo il reddito complessivo, si osserva una crescita pari al 21,1% tra il 2014 e il 2023 (anche per effetto dell'inflazione nel biennio 2022-2023, incremento che risulta omogeneo tra le aree). Considerando invece le categorie di reddito prevalente, crescono tutti i valori tranne quelli relativi ai percettori di reddito da fabbricati (-12%).

In conclusione, la dinamica esaminata mostra tra il 2014 ed il 2023 un andamento positivo ed omogeno tra le diverse aree geografiche dei redditi medi per tutte le categorie prevalenti, ad eccezione della diminuzione registrata tra i percettori di redditi da fabbricati.

La Tabella 3.6 fornisce disaggregazioni analitiche del VIP e del VSM, a partire dal reddito prevalente dei proprietari di abitazioni per classi di reddito complessivo.

Considerando l'insieme complessivo dei percettori, il 19% dei proprietari ha un reddito non superiore a 10 mila euro (23,6% nel 2020); il 37,8% tra 10 mila e 26 mila (42,6% nel 2020); il 35% tra 26 mila e 55 mila (27,6% nel 2020) e infine solo il 7,8% ha un reddito superiore a 55 mila euro (6,1% nel 2020).

Il VSM medio delle abitazioni di proprietà dei percettori di reddito da fabbricati (circa 385 mila euro) supera quelle delle altre categorie (autonomi 221,6 mila euro, pensionati 192,7 mila euro e lavoratori dipendenti 164,5 mila euro).

Si evidenzia che il VSM di ciascuna categoria di reddito prevalente (e il valore catastale) è direttamente proporzionale alla classe di reddito, ad eccezione dei valori medi totali in cui, sia per il VSM che per il VIP, l'importo medio è più elevato nella classe di reddito "fino a 10 mila euro" rispetto alla classe "da 10 mila a 26 mila euro".

Il valore massimo che si ottiene nella distribuzione del VSM medio riguarda i percettori di reddito da fabbricati che hanno un reddito complessivo superiore a 75 mila euro (1.960,4 mila euro), mentre il livello minimo corrisponde al VSM dei percettori di reddito da lavoro dipendente appartenenti alla classe "fino a 10 mila euro".

Tabella 3.6 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente e per classi di reddito complessivo dei proprietari – anno d'imposta 2023

Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.174.096	61.919	62.606	101	110.207	124.207	113
Da 10.000 a 26.000	4.379.998	70.229	64.446	92	125.491	127.349	101
Da 26.000 a 55.000	5.235.964	95.118	87.056	92	172.651	169.622	98
Da 55.000 a 75.000	487.018	142.200	133.646	94	271.127	281.299	104
Oltre 75.000	528.095	211.858	251.115	119	428.456	577.996	135
Totale	**11.805.171**	**89.746**	**99.306**	**111**	**164.566**	**207.555**	**126**

Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Pensione					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.508.756	71.671	107.424	150	128.046	155.548	121
Da 10.000 a 26.000	4.909.645	89.654	90.888	101	160.486	176.283	110
Da 26.000 a 55.000	3.462.670	124.621	121.835	98	227.450	245.129	108
Da 55.000 a 75.000	285.320	205.080	203.013	99	391.730	425.592	109
Oltre 75.000	225.616	273.603	286.511	105	536.914	621.628	116
Totale	**10.392.007**	**105.857**	**121.367**	**115**	**192.780**	**238.420**	**124**

Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Lavoro autonomo impresa e partecipazione					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.402.528	86.257	91.778	106	159.613	199.317	125
Da 10.000 a 26.000	496.560	101.993	106.408	104	186.611	219.644	118
Da 26.000 a 55.000	432.839	132.133	140.840	107	250.395	296.934	119
Da 55.000 a 75.000	139.353	161.706	173.764	107	311.361	367.624	118
Oltre 75.000	339.982	226.220	273.110	121	453.944	609.102	134
Totale	**2.811.262**	**116.766**	**147.857**	**127**	**221.663**	**320.791**	**145**

Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Fabbricati					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.041.616	138.101	154.215	112	254.377	328.415	129
Da 10.000 a 26.000	182.523	281.175	304.200	108	546.757	642.676	118
Da 26.000 a 55.000	95.493	426.029	456.799	107	839.269	967.296	115
Da 55.000 a 75.000	20.999	606.969	659.002	109	1.211.659	1.384.797	114
Oltre 75.000	28.773	934.847	1.200.634	128	1.960.423	2.657.847	136
Totale	**1.369.404**	**201.179**	**321.186**	**160**	**385.049**	**689.324**	**179**

Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Totale					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	5.126.996	86.924	110.332	127	158.307	214.795	136
Da 10.000 a 26.000	9.968.726	85.240	94.747	111	153.467	188.763	123
Da 26.000 a 55.000	9.226.966	111.351	119.255	107	203.736	240.184	118
Da 55.000 a 75.000	932.690	174.814	203.197	116	335.179	424.824	127
Oltre 75.000	1.122.466	247.152	344.517	139	497.216	765.538	154
Totale	**26.377.844**	**104.758**	**136.020**	**130**	**193.167**	**282.116**	**146**

Media espressa in euro

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

3.4.1 ANALISI REGIONALE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il paragrafo in esame analizza il VSM e il VIP dei soli immobili ad uso residenziale distinti per regione di residenza. La Tabella 3.7 fornisce una lettura d'insieme del valore di mercato (VSM) e del valore imponibile IMU (VIP) delle abitazioni, con riferimento al 2023. Su base nazionale, il VSM medio è pari a 187 mila euro per gli immobili adibiti ad abitazione principale (e senza tener conto delle pertinenze), mentre il VSM delle abitazioni diverse dalla prima casa ammonta a poco meno di 129,5 mila euro. Tali valori sono in aumento rispetto al VSM medio nazionale dell'anno 2020 (+6,4 mila euro per le abitazioni principali e +5,4 mila euro per le abitazioni secondarie).

Tabella 3.7 – Distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali e le altre abitazioni (senza le pertinenze) * - anno d'imposta 2023

Regione di Residenza	VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale	
	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP
Valle d'Aosta	291	2,12	177	2,20
Lombardia	203	2,24	160	2,29
Liguria	245	1,83	162	1,90
Piemonte	165	1,62	123	1,76
Trentino-Alto Adige	367	3,39	282	3,49
Veneto	176	1,90	134	1,96
Friuli-Venezia Giulia	154	1,61	113	1,72
Emilia-Romagna	196	1,88	146	1,93
Toscana	222	2,04	160	2,06
Umbria	130	1,53	90	1,56
Marche	161	2,07	109	2,05
Lazio	239	1,73	156	1,78
Abruzzo	135	1,60	85	1,63
Molise	108	1,36	57	1,44
Campania	201	2,18	133	2,22
Puglia	137	1,64	85	1,67
Basilicata	102	1,68	53	1,71
Calabria	115	1,86	61	1,89
Sicilia	132	1,80	81	1,84
Sardegna	163	2,08	98	2,14
Totale	**187**	**1,93**	**130**	**2,00**

Media espressa in migliaia di euro

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

La distribuzione regionale evidenzia un'elevata variabilità territoriale. I valori più alti si concentrano nelle regioni del Centro-Nord, con Trentino-Alto Adige (366,8 mila euro) e Valle d'Aosta (291,2 mila euro) ai vertici. Invece, gli incrementi più significativi rispetto al 2020 si registrano nello stesso Trentino-Alto Adige e in Lombardia (+23 mila euro e +20,4 mila euro rispettivamente). Segnali di recupero si registrano in Calabria (+8 mila euro), mentre in alcune regioni si osservano flessioni, come in Umbria (-14,7 mila euro) e Veneto (-3,4 mila euro). Le regioni del Mezzogiorno presentano i valori più contenuti: Molise (108 mila euro) e Basilicata (102,4 mila euro) si collocano nella parte bassa della distribuzione.
Per quanto concerne la distribuzione del VSM delle abitazioni diverse da quelle principali, si osserva che i valori più elevati riguardano sempre il Trentino-Alto Adige (281,6 mila euro) e Valle d'Aosta (poco meno di 177 mila euro). Allo stesso modo si confermano i valori più bassi in Molise (57 mila euro) e Basilicata (poco meno di 53 mila euro).
Anche per tale distribuzione si osserva una variabilità elevata tra le diverse macro aree e maggiori valori all'interno delle regioni del Centro e del Nord. In generale, per ciascuna regione, il VSM medio degli immobili adibiti ad abitazioni secondarie è sempre inferiore al VSM medio delle abitazioni principali.

Confrontando le varie macro-aree si osserva, inoltre, che le abitazioni secondarie che sono ubicate nelle regioni meridionali scontano un maggior differenziale in termini di VSM medio rispetto a quelle situate nel Centro e nel Nord (71% nelle regioni meridionali e 41% nelle regioni centro-settentrionali).
Il rapporto VSM/VIP fornisce un indicatore sintetico dello scostamento tra valore di mercato e valore imponibile ai fini IMU basato sulle rendite catastali (Figura 3.5 A e B). Su base nazionale, l'indicatore il rapporto è pari a 1,93 per le abitazioni principali e 2 per le secondarie (1,89 e 1,95 nel 2020). Nella maggior parte delle regioni il rapporto è compreso tra 1,3 e 2, mentre valori superiori a 2 si osservano in Lombardia, Campania e, in misura più marcata, in Trentino-Alto Adige, dove il mercato immobiliare presenta prezzi sistematicamente più elevati rispetto alle rendite catastali.
Lo scostamento tra VSM e VIP è in ogni caso superiore per gli immobili ubicati nelle regioni del Centro e del Nord.

In alcune regioni come Liguria, Veneto, Umbria, Molise, Basilicata e Sicilia si è verificata la riduzione del rapporto tra VSM e VIP tra il 2020 ed il 2023, poiché la crescita in valore assoluto del VIP è stata superiore a quella del VSM, ad eccezione dell'Umbria in cui si è verificata una diminuzione del VSM in valore assoluto segnando la maggiore riduzione (-0,197) rispetto alle altre regioni.

Figura 3.5 A – Rapporto tra VSM e VIP per regione di residenza dei proprietari – abitazioni principali

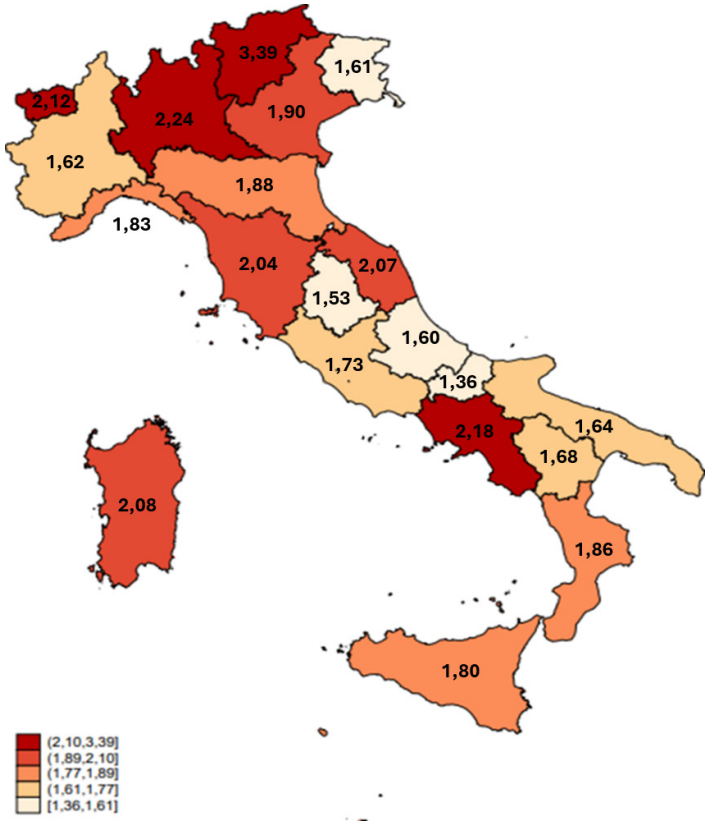
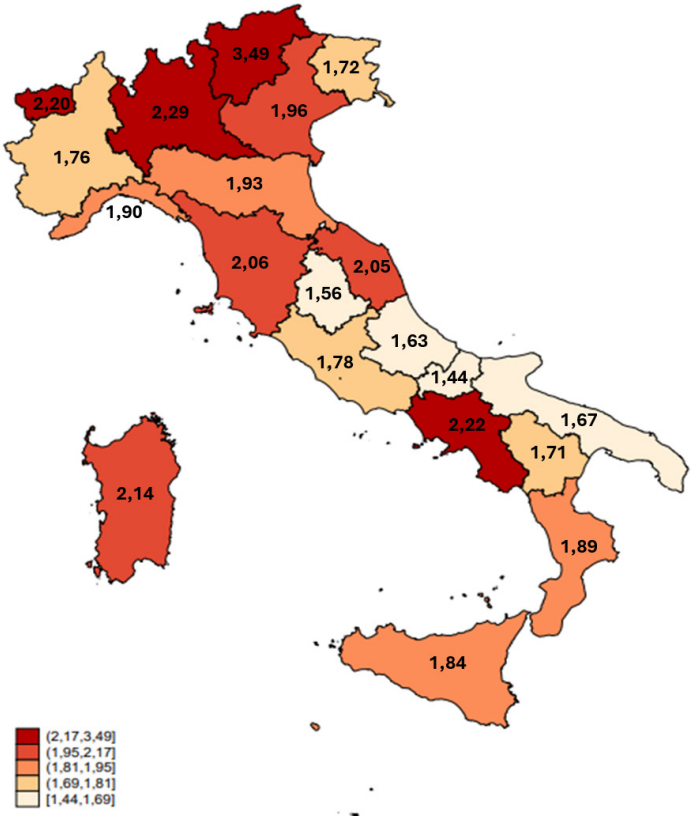


Figura 3.5 B – Rapporto tra VSM e VIP per regione di residenza dei proprietari – abitazioni non principali



La Tabella 3.7A riporta, invece, il confronto del VSM e del rapporto tra VSM e VIP delle abitazioni principali e secondarie tra gli anni 2014 e 2023.

Tabella 3.7A – Distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali e le altre abitazioni (senza le pertinenze) – confronto anni d'imposta 2014 e 2023

Regione di Residenza	2014				2023			
	VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale		VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale	
	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP
Valle d'Aosta	293	2,26	178	2,36	291	2,12	177	2,20
Lombardia	177	2,09	146	2,19	203	2,24	160	2,29
Liguria	273	2,16	182	2,20	245	1,83	162	1,90
Piemonte	174	1,83	132	1,98	165	1,62	123	1,76
Trentino-Alto Adige	336	3,22	251	3,34	367	3,39	282	3,49
Veneto	193	2,17	148	2,22	176	1,90	134	1,96
Friuli-Venezia Giulia	151	1,67	115	1,80	154	1,61	113	1,72
Emilia-Romagna	194	1,96	152	2,03	196	1,88	146	1,93
Toscana	245	2,37	177	2,38	222	2,04	160	2,06
Umbria	151	1,88	103	1,90	130	1,53	90	1,56
Marche	172	2,35	117	2,35	161	2,07	109	2,05
Lazio	268	2,02	172	2,06	239	1,73	156	1,78
Abruzzo	148	1,84	95	1,82	135	1,60	85	1,63
Molise	112	1,53	62	1,65	108	1,36	57	1,44
Campania	206	2,29	138	2,32	201	2,18	133	2,22
Puglia	138	1,72	88	1,75	137	1,64	85	1,67
Basilicata	105	1,89	54	1,93	102	1,68	53	1,71
Calabria	115	1,97	64	1,99	115	1,86	61	1,89
Sicilia	143	2,07	89	2,11	132	1,80	81	1,84
Sardegna	163	2,20	101	2,28	163	2,08	98	2,14
Totale	**191**	**2,08**	**135**	**2,14**	**187**	**1,93**	**130**	**2,00**

Media espressa in migliaia di euro

Dall'analisi dei dati si evince una riduzione del VSM tra il 2014 e il 2023 sia per le abitazioni principali (-1,9%) che per le altre abitazioni (-3,9%).
Su base regionale si rilevano dunque variazioni negative per quasi tutte le regioni ad eccezione di Trentino-Alto Adige e Lombardia cui si aggiungono Friuli-Venezia Giulia ed Emilia-Romagna sebbene con incrementi modesti (tra l'1% ed il 2%).
Per quanto riguarda il rapporto VSM/VIP, si osserva una dinamica coerente con l'andamento del VSM. Per le abitazioni principali, il rapporto passa da 2,08 nel 2014 a 1,93 nel 2023.
In termini assoluti, la variazione negativa complessiva è diffusa nella maggior parte delle regioni, ad eccezione di Lombardia (+0,15) e Trentino-Alto Adige (+0,17), uniche regioni in cui il VSM cresce più del VIP.
In Friuli-Venezia Giulia (-0,06) ed Emilia-Romagna (-0,07), invece, il rapporto diminuisce perché il VIP cresce più del VSM, laddove nel resto del territorio il rapporto scende parallelamente alla riduzione del VSM.
Le maggiori riduzioni del rapporto si registrano in Toscana, Liguria (entrambi -0,32) e Umbria (-0,35), aree caratterizzate da flessioni significative del VSM medio (rispettivamente -14%, -15% e -19%).
Analogamente per le abitazioni diverse dalla prima casa il rapporto VSM/VIP, su base nazionale, si riduce da 2,14 dell'anno 2014 a 2,00 dell'anno 2023 con un decremento generalizzato fatta eccezione

per Lombardia e Trentino-Alto Adige.
Dal punto di vista economico, la riduzione complessiva tra il 2014 ed il 2023 dell'indice riflette l'andamento negativo del mercato residenziale come mostrato dalla serie storica 2004-2023[4] del mercato immobiliare delle abitazioni elaborato da AE che confronta l'indice dei prezzi medi delle abitazioni (IPAB) con l'indice NTN che esprime il volume degli scambi.
In particolare, si evidenzia dal lato dei prezzi delle abitazioni una flessione a partire dall'anno 2012, rispetto ad una contrazione del volume degli scambi iniziata dal 2009 e proseguita fino all'anno 2019. A partire dall'anno 2020, i prezzi delle abitazioni tornano a crescere fino all'anno 2023, contribuendo dunque a determinare una ripresa dei valori di mercato delle abitazioni sebbene ad un livello non ancora sufficiente ad invertire il trend di riduzione dell'indice VSM/VIP.

3.4.2 CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Questo paragrafo analizza il VSM e il VIP dei soli immobili a uso residenziale in base alle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari.
La Tabella 3.8 mostra un'analisi del VIP medio e del VSM medio degli immobili ad uso residenziale e del reddito medio imponibile dei proprietari suddivisi per età, genere, figli a carico e macro area di residenza.
Rispetto alle precedenti Tabelle (3.4-3.7), che includevano tutte le abitazioni (principali o secondarie, ad esclusione della categoria A/10) con le pertinenze per un totale di 26.377.844 proprietari, le Tabelle da 3.8 a 3.10 (riportano, invece, i dati degli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 25.923.337 proprietari senza le relative pertinenze (e sempre con esclusione della categoria A/10).
Dalla Tabella 3.8 emerge che sia il VIP che il VSM medio aumentano in proporzione all'età del contribuente (come nell'anno 2020) e sono in crescita per ciascuna fascia di età rispetto ai dati del 2020.
In particolare, il VIP è pari a 48,8 mila euro (47,4 mila euro nel 2020) per i soggetti fino a 20 anni ed a 104,3 mila euro (103 mila euro nel 2020) per le persone con oltre 70 anni; invece, il VSM si incrementa fino a 93,5 mila euro (89 mila euro nel 2020) per gli individui fino a 20 anni, a 195,4 mila euro (189,3 mila euro nel 2020) per le persone da 51 a 70 anni ed a 203,6 mila euro (197,7 mila euro nel 2020) per gli over 70 anni. Anche per le altre fasce di età sia il VIP che il VSM crescono, seppur in misura inferiore.

Come per i valori immobiliari, anche il reddito imponibile medio aumenta in base all'età e rispetto ai dati del 2020. La crescita avviene però fino alla penultima fascia, poiché si passa da un reddito medio pari a 4,8 mila euro nella fascia "fino a 20 anni" ad un valore massimo nell'età compresa tra i 51 e i 70 anni di 31,4 mila euro (nel 2020 il valore massimo era pari a 27,7 mila euro). Successivamente, come nell'anno 2020, il valore medio diminuisce tra gli over 70 a 24,7 mila euro (nel 2020 il valore scende a 21,2 mila euro).
Analizzando la distribuzione in base al genere, si evidenzia che il reddito medio imponibile dei proprietari, pari a poco meno di 34 mila euro, (29,5 mila euro nel 2020) risulta più elevato di circa 11,4 mila euro di quello delle proprietarie che è pari a 22,6 mila euro (19,6 mila nel 2020). Sebbene per entrambi si rileva una crescita del reddito medio, si registra al tempo stesso un minore incremento (pari a poco meno di 3 mila) per le donne rispetto agli uomini (+4,4 mila), rendendo il divario, già esistente nel 2020, ancora più accentuato (da 10 mila a 11,4 mila euro).
Al contrario, il valore degli immobili detenuti dalle proprietarie, in termini di VIP e VSM medio (rispettivamente, pari a 95,4 mila euro e 184,8 mila euro), è superiore a quello dei proprietari (93,4 mila euro e 181,9 mila euro). Anche nell'anno 2020 risultava un divario favorevole alle proprietarie di circa 2 mila euro per entrambi gli indicatori. Nell'anno 2023, invece, tale differenziale rimane costante per il VIP, mentre si incrementa per il VSM (circa 3 mila euro).

Si rileva, inoltre, che le donne proprietarie di abitazioni sono circa 463 mila in meno degli uomini (12,7 milioni contro 13,2), seppur in aumento (di circa 347 mila unità) rispetto al 2020. Anche gli uomini proprietari sono aumentati, sebbene in misura inferiore (di circa 196 mila unità).
Come sopra evidenziato, sia il VIP che il VSM delle abitazioni di proprietà delle donne sono lievemente superiori rispetto a quelli degli uomini. Per entrambi i generi, il VSM medio è in lieve incremento rispetto al 2020 (+3,7% per le donne e +3,3% per gli uomini).

Il reddito imponibile delle proprietarie, in ogni caso, continua ad essere significativamente inferiore a quello degli uomini, nonostante il maggior valore catastale e di mercato delle abitazioni di proprietà.
In relazione alla suddivisione in base alla presenza o meno di figli a carico, si osserva in primo luogo che i proprietari con figli a carico rappresentano una quota ridotta e pari al 18% del totale.
Tale peso è tra l'altro in diminuzione del 4% rispetto all'anno d'imposta 2020. Si evidenzia, inoltre, che il VSM degli immobili detenuti dai proprietari con figli a carico, pari a 152 mila euro, risulta significativamente inferiore a quello degli immobili con proprietari senza figli a carico (190 mila euro), comportando una differenza negativa di circa 38 mila euro e ben superiore a quella registrata nell'anno d'imposta 2020.
Tra il 2020 e il 2023 si è infatti verificata, infatti, per i proprietari con figli a carico una riduzione di circa 24 mila euro a fronte di un aumento del VSM per i proprietari senza figli a carico di poco inferiore a 13 mila euro.
Nel 2020 il VSM dei proprietari con figli a carico risultava infatti pari a 176,5 mila euro ed era sostanzialmente equivalente al VSM di quelli senza figli a carico (177,3 mila euro). Tale svantaggio è solo parzialmente compensato dal maggior reddito medio imponibile dei proprietari con figli a carico (poco meno di 34 mila euro) rispetto a quello dei proprietari senza figli a carico (circa 27 mila euro), Si può ipotizzare che le scelte di investimento effettuate dai proprietari con figli a carico siano indirizzate all'acquisto di immobili meno costosi, date le maggiori spese da affrontare in ambito familiare.

Considerando, infine, la distribuzione in base alla macro area, il VSM medio è superiore nelle abitazioni ubicate al Centro (poco meno di 200 mila euro) rispetto a quelle distribuite al Nord e al Sud (rispettivamente 194,6 mila e 146,7 mila euro). Anche nell'anno 2020, la distribuzione del valore di mercato si concentrava maggiormente tra le abitazioni situate al Centro, sebbene tra il 2020 e il 2023 si assiste ad una maggiore crescita del VSM medio tra le abitazioni ubicate al Nord (+9,5 mila euro rispetto all'incremento di 2,2 mila euro al Centro).
Il reddito medio imponibile dei proprietari ammonta a circa 30.900 euro al Nord, maggiore rispetto a quello dei proprietari situati al Centro (28.900 euro) e al Sud e Isole (23.000 euro). Rispetto al 2020 aumenta leggermente il divario tra il reddito medio dei proprietari registrato al Nord rispetto agli altri proprietari situati nel resto del territorio.

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico e area geografica – anno d'imposta 2023

Fascia d'eta	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP abitazioni		VSM abitazioni	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Fino a 20	82.012	4.852	11.262	48.864	64.770	93.545	139.587
Da 21 a 30	815.081	19.750	54.917	63.679	64.649	120.147	140.810
Da 31 a 50	6.932.776	29.022	39.540	79.111	83.461	151.436	186.759
Da 51 a 70	10.707.845	31.448	61.383	100.084	127.094	195.415	285.933
Oltre 70	7.385.623	24.702	34.691	104.342	143.106	203.587	318.014
Totale	**25.923.337**	**28.396**	**49.152**	**94.382**	**121.056**	**183.293**	**270.549**

Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP abitazioni		VSM abitazioni	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Femmine	12.730.271	22.568	28.402	95.374	121.615	184.763	269.563
Maschi	13.193.066	33.962	62.366	93.424	120.506	181.875	271.490
Totale	**25.923.337**	**28.396**	**49.152**	**94.382**	**121.056**	**183.293**	**270.549**

Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP abitazioni		VSM abitazioni	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
No	21.200.424	27.093	52.037	97.402	129.278	190.209	290.042
Si	4.722.913	33.927	33.744	80.823	72.039	152.250	151.557
Totale	**25.923.337**	**28.396**	**49.152**	**94.382**	**121.056**	**183.293**	**270.549**

Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP abitazioni		VSM abitazioni	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Nord	13.167.377	30.899	55.909	96.509	122.994	194.612	288.525
Centro	5.980.041	28.919	52.225	109.466	140.569	199.726	290.643
Sud ed isole	6.775.919	23.005	26.465	76.935	93.357	146.772	204.641
Totale	**25.923.337**	**28.396**	**49.152**	**94.382**	**121.056**	**183.293**	**270.549**

Media espressa in euro

Le analisi che seguono si concentrano sulla distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza (Tabella 3.9) e sull'analisi del patrimonio immobiliare e del reddito per fasce di età in base alla dimensione del Comune di residenza e alla classe di reddito dei proprietari (Tabella 3.10).

La Tabella 3.9 riporta il numero di proprietari per area geografica e fascia d'età: si osserva che il 6,8% dei proprietari ha un'età non superiore a 35 anni, in leggero aumento dello 0,6% rispetto al 2020; il 53,7% ha un'età compresa tra 35 e 65 anni (-0,8% rispetto al 2020) mentre il 39,5% ha un'età superiore a 65 anni (invariato rispetto al 2020).

Osservando il dettaglio della distribuzione geografica, si evidenzia che per tutte le fasce di età la maggior parte dei proprietari risiede al Nord (52,5% fino a 35 anni, 51,5% fino ai 65 anni e 49,6% oltre i 65 anni) mentre la quota più bassa risiede al Centro (21,9% fino a 35 anni, 23% fino a 65 anni e 23,3% oltre i 65 anni).

Una percentuale di proprietari lievemente maggiore rispetto al Centro risiede, infine, al Sud (25,5% fino a 35 anni, 25,5% da 35 a 65 anni e 27,1% oltre i 65 anni). Tali percentuali sono sostanzialmente simili a quelle del 2020.

Tabella 3.9 – Distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza - anno d'imposta 2023

Area Geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età		
		Fino a 35	Da 35 a 65	Oltre 65
Nord	13.167.377	919.653	7.167.450	5.080.274
Centro	5.980.041	383.832	3.208.008	2.388.201
Sud	6.775.919	446.648	3.549.660	2.779.611
Totale	**25.923.337**	**1.750.133**	**13.925.118**	**10.248.086**

La Tabella 3.10 disaggrega i quasi 26 milioni di proprietari in base al VSM, al VIP e al reddito complessivo per ciascuna fascia d'età, suddividendoli per classi di reddito e ampiezza del Comune di residenza. I risultati mostrano che nella fascia di età "oltre i 65 anni" si concentra il VSM medio più elevato per

tutte le classi di reddito, ad eccezione dei contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro (in cui il VSM medio maggiore è concentrato nella classe di età intermedia).
Allo stesso modo si osserva nella distribuzione per classe demografica che il VSM medio risulta maggiormente concentrato nella fascia di età "oltre i 65 anni" per ciascuna fascia di ampiezza del Comune. Anche nell'anno 2020 il VSM medio era maggiormente distribuito nella fascia di età "oltre i 65 anni" per ciascuna classe di reddito (ad eccezione, sempre, del reddito inferiore a 10 mila euro) e in ogni fascia dimensionale.
Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a 124,3 mila euro (119 mila euro nel 2020); per quelli di età compresa fra i 35 anni e i 65 anni è pari a 176,5 mila euro (170 mila euro nel 2020) e, infine, per quelli di età maggiore di 65 anni è pari a poco meno di 204 mila euro (198 mila euro nel 2020).
In linea generale, il VSM cresce proporzionalmente all'aumentare del reddito imponibile: solamente nel secondo scaglione di reddito "da 10 mila a 26 mila" in corrispondenza dei contribuenti fino a 35 anni e da 35 a 65 anni si verifica una riduzione del VSM rispetto al precedente scaglione.
Inoltre, il VSM si incrementa, per ciascuna fascia d'età, all'aumentare dell'ampiezza del Comune di residenza.

Con riferimento al reddito imponibile medio si osserva, invece, una maggiore concentrazione nella fascia di età "Fino a 35 anni" in corrispondenza della classe di reddito più elevata (oltre 75 mila euro) con un valore massimo pari a 151,4 mila euro, anche se in termini complessivi la fascia di età con il reddito imponibile medio maggiore corrisponde a quella intermedia "da 35 a 65 anni" (30,8 mila euro, rispetto ai 26,1 mila euro per gli *over* 65 e 21,5 mila euro per i contribuenti più giovani).
In relazione alla distribuzione per dimensione del Comune, si osserva che il reddito medio si concentra soprattutto nei Comuni più popolosi e in corrispondenza della fascia di età compresa tra 35 e 65 anni per un importo pari a 40,8 mila euro (anche nel 2020, i maggiori redditi sono distribuiti tra i contribuenti che risiedono nei Comuni più grandi ed il valore massimo, pari a 35,5 mila euro, risultava nella fascia di età intermedia).

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza - anno d'imposta 2023

Classe di reddito	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		Reddito imponibile	VIP	VSM	Reddito imponibile	VIP	VSM	Reddito imponibile	VIP	VSM
Fino a 10.000	4.989.163	3.933	62.704	118.804	3.930	82.912	160.252	6.110	76.754	148.755
Da 10.000 a 26.000	9.782.134	18.468	59.102	109.327	18.113	72.565	137.841	17.635	83.150	159.976
Da 26.000 a 55.000	9.116.895	32.680	73.709	139.979	33.915	91.468	174.557	34.167	120.140	231.667
Da 55.000 a 75.000	923.252	59.540	107.739	224.439	59.505	136.009	272.051	61.554	204.824	413.977
Oltre 75.000	1.111.893	151.401	139.430	305.609	132.731	194.990	412.448	122.554	290.738	613.777
Totale	**25.923.337**	**21.564**	**65.740**	**124.286**	**30.840**	**90.979**	**176.461**	**26.101**	**104.534**	**203.945**

Dimensione del comune	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		Reddito imponibile	VIP	VSM	Reddito imponibile	VIP	VSM	Reddito imponibile	VIP	VSM
Fino a 5.000 abitanti	4.518.165	20.178	51.069	101.307	26.732	70.322	141.585	21.671	76.700	152.481
tra 5.000 e 50.000 abitanti	12.809.866	21.016	57.477	110.067	29.013	80.207	157.071	24.459	92.458	182.607
tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.767.610	21.181	69.318	123.650	31.831	96.800	179.916	28.678	112.878	212.739
superiore a 250.000 abitanti	3.827.696	24.922	98.401	185.838	40.804	144.511	278.898	34.043	169.736	329.648
Totale	**25.923.337**	**21.564**	**65.740**	**124.286**	**30.840**	**90.979**	**176.461**	**26.101**	**104.534**	**203.945**

Media espressa in euro

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

I paragrafi che seguono analizzano i redditi e i patrimoni immobiliari dei soggetti diversi dalle persone fisiche, a partire dal confronto tra i contribuenti diversi dalle persone fisiche che sono proprietari di immobili rispetto a coloro che non detengono proprietà immobiliari, con riferimento ai dati dell'anno d'imposta 2023.

I contribuenti proprietari ammontano a poco meno di 586 mila e corrispondono a quasi il 24% dell'universo complessivo dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi (Tabella 3.11).
Nel presente paragrafo si confrontano, inoltre, i contribuenti ed il sotto insieme dei contribuenti proprietari suddivisi per dimensione d'impresa (Tabella 3.12).

La Tabella 3.11 riporta alcuni dati riguardanti la frequenza ed il reddito dei contribuenti e dei proprietari di immobili ripartiti per area geografica. Il 56% dell'universo complessivo dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, circa il 20% al Centro e il restante 23% al Sud ed Isole. Rispetto all'anno d'imposta 2020 non si riscontrano variazioni di rilievo.

Il divario tra le regioni settentrionali ed il resto del territorio nazionale cresce se si considerano i soli contribuenti proprietari: poco meno del 60% si trova nel Nord Italia, il 23% al Centro e il 17,6% al Sud ed Isole. Anche per tali soggetti le percentuali sono sostanzialmente invariate rispetto all'anno 2020.

In termini di reddito complessivo, rispetto all'anno d'imposta 2020 si rileva un incremento dei valori medi su base nazionale di circa il 32% con riferimento ai contribuenti totali e del 31% per i (contribuenti) proprietari di immobili.
Su base geografica, i maggiori aumenti si riferiscono a coloro che sono residenti al Sud (+54% per i contribuenti e +59% per i proprietari di immobili). Per i residenti al Nord gli incrementi del reddito medio sono pari al 31% per i contribuenti e al 33% per i proprietari. Infine, per i residenti al Centro gli aumenti sono pari al 26,4% per i contribuenti e al 23% per i proprietari di immobili.

Mentre nell'anno 2020 il reddito medio del numero complessivo di contribuenti era di poco inferiore a 101 mila euro, con riferimento all'anno 2023 il reddito medio aumenta a 133,2 mila euro.
Per i soli contribuenti proprietari, invece, i redditi medi erano pari a poco più di 270 mila euro nell'anno 2020, rispetto ad un valore medio superiore a 355 mila euro nell'anno 2023.
Dalla Tabella 3.11 si evince, inoltre, che il reddito medio complessivo delle imprese proprietarie è circa 2,7 volte maggiore di quello delle imprese che non detengono immobili di proprietà.
Tale rapporto è rimasto sostanzialmente stabile nel corso degli anni: in particolare, anche nel 2020 il reddito medio delle imprese proprietarie era circa 2,7 volte maggiore, mentre nel 2016 tale rapporto era di poco superiore (2,9), indicando la presenza di una correlazione positiva tra i redditi derivanti dalla propria attività d'impresa e patrimonio immobiliare (in sostanza le imprese più ricche sono quelle con immobili di proprietà).

Distinguendo su base territoriale, al Nord i soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,1 volte superiore rispetto ai non proprietari, al Centro 3,2 volte maggiore e al Sud ed Isole il rapporto è pari a 3,5. Rispetto all'anno 2020, il rapporto rimane sostanzialmente immutato per tutte le aree geografiche.

La Tabella 3.11 mostra, infine, che la distribuzione dei redditi medi per area geografica risulta maggior-

mente concentrata nelle regioni del Nord con riferimento a tutti i contribuenti (poco meno di 171 mila euro). Restringendo la platea ai soli contribuenti proprietari, il reddito medio si sposta maggiormente nelle regioni del Centro (428 mila euro), rispetto ad un numero più ampio di proprietari tra le Regioni del Nord a seguito della maggiore presenza di micro-imprese e piccole imprese che (anche) per motivi dimensionali percepiscono redditi mediamente più bassi.

Tabella 3.11 – Distribuzione del reddito complessivo medio per area geografica - universo dei contribuenti e universo dei proprietari diversi dalle PF – anno d'imposta 2023

Area geografica	Totale contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.403.956	170.976	3.725.947	2.179	348.116	369.445	6.156.066	1.666
Centro	503.676	135.637	8.705.054	6.418	134.457	428.160	18.800.235	4.391
Sud ed Isole	579.749	59.035	2.807.119	4.755	103.263	207.452	7.575.336	3.652
Totale	**2.487.381**	**133.218**	**5.150.718**	**3.866**	**585.836**	**355.198**	**10.567.329**	**2.975**

Media espressa in euro

La Tabella 3.12 presenta la distribuzione, distinta per classe di volume d'affari, del reddito medio, del numero di immobili detenuti dai contribuenti proprietari e della rendita catastale. Nel complesso, gli immobili detenuti dai soggetti considerati risultano pari a poco meno di 5,4 milioni, con una rendita catastale media complessiva pari a 21,5 mila euro. Il numero più elevato di contribuenti, così come di contribuenti proprietari, si concentra nella classe di volume d'affari compreso tra 0 e 10 mila euro, che rappresenta rispettivamente il 22,6% e il 21,8% del totale.
Per i contribuenti non proprietari, la seconda classe più numerosa è quella con volume d'affari 100–300 mila euro (17,8%), mentre per i proprietari è la classe oltre 1 milione di euro, che incide per il 21,6%, in aumento di circa 5 punti percentuali rispetto al 2020.
Nel 2023, il 13,1% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 1 milione di euro (a fronte del 10% nel 2020), mentre i contribuenti in perdita rappresentano il 10,3%, in lieve diminuzione rispetto al 2020. Tra i soggetti proprietari, coloro che dichiarano un reddito negativo costituiscono una quota assolutamente residuale, pari allo 0,1%.
Come atteso, il maggior numero di immobili detenuti (oltre 2,2 milioni) si registra tra i proprietari appartenenti alla classe di volume d'affari "oltre 1 milione di euro", classe che presenta anche la rendita catastale media più elevata, pari a 56,7 mila euro, a fronte di un valore medio complessivo significativamente più basso.

La rendita catastale media è calcolata rapportando la rendita catastale complessiva alla frequenza dei proprietari in ciascuna classe di volume d'affari. A titolo esemplificativo, il valore medio nazionale è ottenuto dividendo la rendita catastale complessiva di tutti gli immobili, pari a 12,2 miliardi di euro, per il numero totale dei proprietari (568.299 soggetti).
I proprietari con un volume d'affari non superiore a 10 mila euro detengono circa 1 milione di immobili, con una rendita catastale media pari a 14,8 mila euro. I soggetti appartenenti alla classe di volume d'affari 100–300 mila euro detengono invece poco meno di 651 mila immobili, con una rendita media pari a 11,7 mila euro.
Nel complesso, le due categorie considerate detengono oltre il 73% del totale degli immobili presenti sul territorio nazionale.

Tabella 3.12 – Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di volume d'affari – anno d'imposta 2023

CLASSI DI VOLUME D'AFFARI	Contribuenti		Contribuenti proprietari di immobili		Immobili	
	Frequenza	Reddito complessivo medio	Frequenza	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	256.232	91.291	516	1.236.523	6.001	18.120
da 0 a 10.000	562.547	14.289	127.398	183.800	1.011.395	14.751
da 10.000 a 30.000	160.151	13.944	46.218	18.449	200.209	4.861
da 30.000 a 50.000	123.826	15.831	36.396	24.950	180.515	6.438
da 50.000 a 100.000	228.911	22.235	55.611	34.477	324.889	8.664
da 100.000 a 300.000	441.494	35.911	95.757	56.045	650.805	11.703
da 300.000 a 500.000	187.013	53.006	43.608	81.134	320.867	13.961
da 500.000 a 1.000.000	200.799	74.550	54.086	111.316	404.146	15.726
oltre 1.000.000	326.408	678.401	126.246	1.239.192	2.267.069	56.768
Totale	**2.487.381**	**133.218**	**585.836**	**355.198**	**5.365.894**	**21.528**

Media espressa in euro

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

Nel paragrafo che segue si analizza la composizione e la distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche, classificandoli per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività. Tale modalità è utile per identificare le caratteristiche di natura strutturale delle imprese proprietarie di immobili.

3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

Con riferimento alla dimensione d'impresa, si distinguono le grandi imprese (con oltre 250 addetti), le medie imprese (tra 50 e 249 addetti), le piccole imprese (con un numero di addetti tra 10 e 49) e le micro-imprese (da 1 a 5 addetti e fino a 10 addetti).

Poco meno dell'87% delle imprese proprietarie di immobili (Tabella 3.13) rientra nelle classi micro o piccola impresa (fino a 49 addetti). La media impresa rappresenta il 3,5% dei proprietari, mentre la grande impresa incide per circa l'1% del totale.
Nel complesso, tali evidenze confermano un assetto proprietario caratterizzato prevalentemente da imprese di piccole e piccolissime dimensioni.

La Tabella 3.13 evidenzia, inoltre, che le micro imprese con fino a 5 dipendenti detengono circa 2,5 milioni di immobili, pari a poco meno della metà del totale. Rispetto al 2020 si rileva un lieve incremento, pari a circa 2 mila unità.
Prosegue, invece, la diminuzione del numero degli immobili detenuti dalle micro-imprese fino a 10 dipendenti (-48 mila) rispetto al 2020.
Si osserva inoltre una moderata diminuzione degli immobili di proprietà delle piccole imprese (–3,7 mila unità), a fronte di una crescita delle unità immobiliari detenute dalle medie imprese, pari a circa 8,8 mila unità.
Gli immobili delle grandi imprese, pari a 817 mila unità nel 2023, aumentano rispetto al 2020 di quasi 100 mila unità, invertendo la tendenza osservata tra il 2016 ed il 2020 quando si era registrata una riduzione del patrimonio immobiliare detenuto.

Nella Tabella 3.13 riporta inoltre le informazioni relative alla rendita media catastale per immobile: a livello aggregato, tale valore risulta di poco superiore ai 2 mila euro, sostanzialmente in linea con le annualità precedenti.
La rendita media è calcolata come rapporto tra la rendita castale complessiva (pari a 12,2 miliardi di euro) e il numero totale degli immobili di proprietà delle persone non fisiche pari a 5,36 milioni. Si osserva, inoltre, che la rendita media catastale cresce, inoltre, all'aumentare della dimensione d'impresa (da 1,65 mila euro per le micro-imprese fino a 5 dipendenti a 4 mila euro per le grandi imprese).

La relazione tra dimensione d'impresa e valore della rendita catastale può essere ulteriormente analizzata attraverso il rapporto tra il peso percentuale degli immobili e il peso percentuale della rendita catastale per ciascuna classe dimensionale.
Un valore dell'indicatore superiore a 1 segnala che una determinata classe dimensionale detiene un numero relativamente elevato di immobili a fronte di una rendita catastale mediamente più bassa; al contrario, un valore inferiore a 1 indica una minore numerosità di immobili associata a una rendita catastale relativamente più elevata.
In base a tale indicatore, la Tabella 3.13 mostra che le micro imprese presentano una forte concentrazione di immobili associata a una rendita catastale più contenuta, determinando un rapporto superiore a 1. A partire dalle piccole imprese e fino alle grandi imprese, il rapporto risulta invece costantemente inferiore a 1, evidenziando un minor numero di immobili caratterizzati da un maggiore valore in termini di rendita catastale.

La Tabella 3.13 mostra per le micro imprese una concentrazione elevata di immobili a cui si associa una rendita minore, determinando un rapporto maggiore di 1.
A partire dalle piccole imprese fino alle grandi imprese, il rapporto si mantiene sempre inferiore ad 1, indicando un minor numero di immobili aventi un maggior valore in termini di rendita catastale.

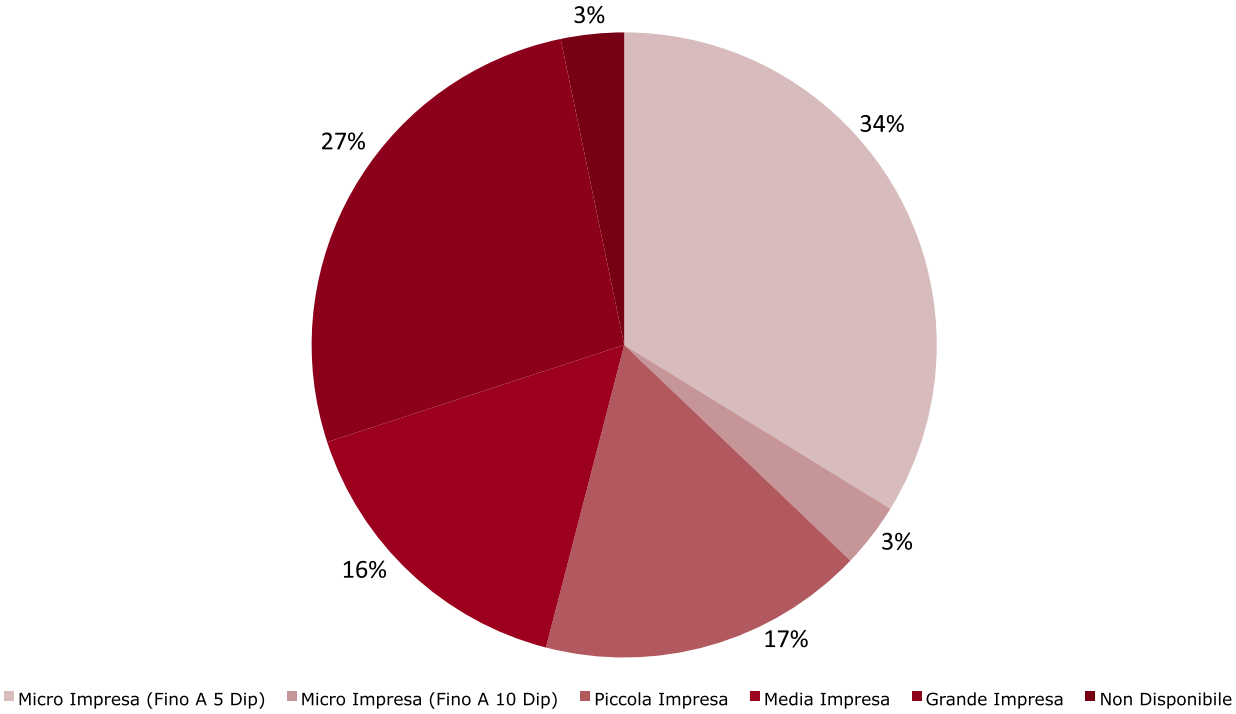
Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa – anno d'imposta 2023

Dimensione D'Impresa	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (Fino a 5 Dip)	385.530	2.506.968	47%	4.132.326.611	34%	1.648,34	1,38
Micro Impresa (Fino a 10 Dip)	43.312	205.308	4%	408.650.034	3%	1.990,42	1,15
Piccola Impresa	78.287	749.013	14%	2.068.366.094	17%	2.761,46	0,83
Media Impresa	20.261	746.103	14%	1.950.118.699	16%	2.613,74	0,87
Grande Impresa	6.213	817.109	15%	3.275.690.634	27%	4.008,88	0,57
Non Disponibile	52.233	341.392	6%	399.156.454	3%	1.169,20	1,95
Totale	**585.836**	**5.365.894**	**100%**	**12.234.308.527**	**100%**	**2.280**	**1**

Ammontare e media espressa in euro

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale dei 2,5 immobili posseduti dalle micro imprese fino a 5 dipendenti (poco meno del 50%) rappresenta il 34% del valore totale della rendita dell'intero patrimonio immobiliare afferente i soggetti diversi dalle persone fisiche. Le grandi imprese, invece, detengono il 15% degli immobili complessivi, associati però ad una rendita catastale pari al 27% del valore totale. Le piccole e medie imprese hanno, infine, una rendita catastale pari al 33% del totale, che si associa al 28% degli immobili.

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



3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

La Tabella 3.14 mostra la distribuzione degli immobili e della rendita catastale in relazione alla natura giuridica dei proprietari. Si osserva che nel 2023 la quota più elevata si riferisce alle società di capitali (354,4 mila unità, +8% rispetto al 2020). A seguire le società di persone (202,5 mila, - 4,9% rispetto al 2020) e gli Enti Non Commerciali (ENC) (29 mila unità, sostanzialmente in linea con il 2020). Come nel 2020 (ed anche nel 2016), i proprietari riguardano soprattutto le società di capitali, i quali rappresentano il 60% del totale e detengono il 76% degli immobili. Le società di persone sono, invece, il 35% del totale dei proprietari e posseggono il 15% degli immobili. La rendita catastale degli immobili posseduti dalle società di capitali è pari all'81% della rendita complessiva (poco meno di 10 miliardi di euro su un controvalore totale di 12,2 miliardi di euro), in aumento di circa l'1% rispetto alla quota del 2020. Per le società di persone la rendita complessiva è pari a 1,26 miliardi di euro (1,3 miliardi nel 2020) e rappresenta solo il 10% del totale (11% nel 2020). Per gli ENC, infine la rendita catastale è pari a 1 miliardo di euro, in leggero aumento rispetto al 2020 (pari a 970 milioni).

Tabella 3.14 Distribuzione del numero di proprietà e della rendita per natura giuridica – anno d'imposta 2023

Natura giuridica	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	202.456	807.965	15%	1.262.749.960	10%	1.563	1,46
Società di Capitali	354.357	4.073.022	76%	9.961.474.541	81%	2.446	0,93
Enti non commerciali	29.023	484.907	9%	1.010.084.025	8%	2.083	1,09
Totale	**585.836**	**5.365.894**	**100%**	**12.234.308.527**	**100%**	**2.280**	**1,00**

Ammontare e media espressa in euro

L'appendice statistica riporta alcune tabelle che mostrano la distribuzione degli immobili detenuti dalle persone non fisiche per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività incrociata con le categorie catastali. In particolare, la Tabella A.3.1 evidenzia che le micro-imprese fino a 5 dipendenti detengono per ciascuna categoria catastale la maggior parte degli immobili: tali soggetti posseggono, infatti, il 40% del totale degli immobili destinati alle abitazioni, il 56% a uffici e studi, il 60% a negozi e botteghe, il 51% a pertinenze, il 29% come immobili a destinazione pubblica, il 50% agli immobili ad altro uso, il 61% alle altre pertinenze ed il 39% agli immobili ad uso produttivo.
Solo per gli immobili ad uso produttivo le grandi imprese si avvicinano alle micro-imprese in termini di quota di possesso (29%), altrimenti per ciascuna categoria catastale si rileva una prevalenza di piccole imprese che, indipendentemente dalla loro natura giuridica, detengono la maggior parte degli immobili.

La Tabella A.3.2 dell'appendice statistica evidenzia, inoltre, che le società di capitali detengono il maggior numero di immobili indipendentemente dalla destinazione d'uso, ad eccezione di quelli a destinazione pubblica (senza fini di lucro) che appartengono soprattutto agli ENC (circa 50 mila, per una quota pari al 77%).
Le società di persone risultano relativamente più presenti nella categoria catastale "altre pertinenze", con una quota di possesso pari al 31% (rispetto al 59% riferito alle società di capitali) e nella categoria "Negozi e botteghe" con una quota pari al 25,6% (a fronte del 68% detenuto dalle società di capitali).

Si osserva dunque che tra i soggetti maggiormente orientati ad acquisire gli immobili sono prevalenti le micro-imprese costituite come società di capitali.

3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 offre un dettaglio della distribuzione dei proprietari, degli immobili e della rendita catastale per settore di attività economica a 22 classi.

Nel settore "attività immobiliari" si rilevano oltre 1,6 milioni di fabbricati (30% del totale) con una rendita media pari a 2.259 euro. Seguono il settore delle costruzioni con poco meno di 876 mila immobili (16,3%) e rendita media pari a 791 euro e quello relativo all'Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria con 761 mila immobili (14,2%). Insieme, questi tre comparti coprono oltre il 60% del patrimonio analizzato.
Emerge una peculiarità: mentre nel settore pubblico il numero di proprietari è estremamente ridotto (0,16%), nelle attività immobiliari e nelle costruzioni la quota di proprietari è proporzionale al numero di immobili detenuti. Negli altri settori le quote rimangono basse e omogenee, fatta eccezione per il manifatturiero e il commercio, dove i proprietari rappresentano il 12% del totale a fronte di una quota di immobili molto più contenuta (4,8%).

Il rapporto tra peso degli immobili e rendita indica che se si ottiene un valore maggiore di 1 si ha una minore distribuzione della rendita rispetto all'entità del patrimonio immobiliare. Al contrario, se il risultato è inferiore ad 1 ci si riferisce a settori che detengono un numero ridotto di immobili a fronte di una rendita maggiore.

Come evidenziato dalla Tabella 3.15, il valore più elevato (2,98) appartiene al settore "Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria". Seguono le "Attività di famiglie e convivenze" (2,89) sebbene il dato sia poco rilevante ai fini statistici e le "costruzioni" (2,88). Mentre le "attività immobiliari" registrano un equilibrio sostanziale, il comparto manifatturiero si colloca ben al di sotto dell'unità (0,33), indicando un'elevata concentrazione di rendita su un numero contenuto di immobili.

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività economica - anno d'imposta 2023

Codice settore	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
		Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura, silvicoltura e pesca	16.714	118.173	2%	238.576.138	2%	2.019	1,13
Altre attivita' di servizi	20.611	173.320	3%	245.840.750	2%	1.418	1,61
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	930	761.320	14%	583.089.195	5%	766	2,98
Attivita' artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6.815	26.621	0%	83.997.728	1%	3.155	0,72
Attivita' dei servizi di alloggio e di ristorazione	33.890	177.563	3%	644.733.907	5%	3.631	0,63
Attivita' di famiglie e convivenze	72	962	0%	757.744	0%	788	2,89
Attivita' finanziarie e assicurative	6.524	372.263	7%	1.694.685.784	14%	4.552	0,50
Attivita' immobiliari	180.131	1.625.128	30%	3.671.049.832	30%	2.259	1,01
Attivita' manifatturiere	69.603	255.978	5%	1.748.724.167	14%	6.832	0,33
Attivita' professionali, scientifiche e tecniche	15.125	103.857	2%	164.908.227	1%	1.588	1,44
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	70.624	256.280	5%	866.521.649	7%	3.381	0,67
Costruzioni	81.895	875.826	16%	692.456.433	6%	791	2,88
Estrazione di minerali da cave e miniere	950	6.637	0%	14.644.715	0%	2.207	1,03
Fornitura di acqua; reti fognarie, attivita' gestione rifiuti e risanamento	2.959	24.311	0%	128.209.103	1%	5.274	0,43
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	6.610	159.334	3%	322.029.725	3%	2.021	1,13
Istruzione	4.383	36.411	1%	101.354.592	1%	2.784	0,82
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	12.288	62.366	1%	167.954.639	1%	2.693	0,85
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	146	548	0%	695.864	0%	1.270	1,80
Sanita' e assistenza sociale	8.537	81.294	2%	287.899.008	2%	3.541	0,64
Servizi di informazione e comunicazione	8.869	46.266	1%	99.389.587	1%	2.148	1,06
Trasporto e magazzinaggio	8.466	63.247	1%	343.100.708	3%	5.425	0,42
Attivita' non classificabile	29.694	138.191	3%	133.689.032	1%	967	2,36
Totale	**585.836**	**5.365.896**	**100%**	**12.234.308.527**	**100%**	**2.280**	**1**

Importi espressi in euro

I risultati della Tabella 3.15 si differenziano dagli anni precedenti in quanto derivano principalmente dall'introduzione delle nuove procedure di riclassificazione settoriale dei soggetti proprietari e degli immobili nella banca dati integrata, a seguito dell'aggiornamento delle codifiche Ateco a decorrere dal 1° gennaio 2022[5] che ha comportato la necessità di fornire la distribuzione in esame in forma disaggregata e a 22 classi.
Solo in casi marginali i risultati della distribuzione sono riconducibili alle variazioni effettive dei codici Ateco, con conseguente cambiamento settoriale dell'azienda o a correzione di errori di imputazione.

3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI

Il paragrafo analizza i flussi di redditi derivanti dalle locazioni immobiliari, relative a tutti i tipi di fabbricati, dichiarate dai proprietari con riferimento all'anno d'imposta 2023. Si tengono conto di una serie di caratteristiche quali la fascia di età, il genere, l'area geografica, la classe di reddito di appartenenza e l'ampiezza demografica del Comune in cui tali soggetti risiedono (Tab. 3.16).

Viene, inoltre, fornita la distribuzione regionale di alcuni indici per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati.
Si evidenzia, in primo luogo, che l'analisi effettuata si riferisce ad un numero complessivo di proprietari persone fisiche locatori che risulta confrontabile con quelli rilevati nell'anno d'imposta 2016 e presentati nel volume degli "Immobili in Italia" nel corso del 2019[6].
Complessivamente nell'anno d'imposta 2023, i proprietari persone fisiche locatori di immobili sono pari a 4,5 milioni rispetto ad un totale di immobili locati, come da Tabella 1.2 del capitolo 1, pari a 6,5 milioni. Pertanto, si confrontano i dati con quanto riportato nelle Tabelle 3.16 e 1.2 relative all'anno d'imposta 2016 in cui risultavano, rispettivamente, 4,3 milioni di proprietari persone fisiche locatori su un totale di 6 milioni di immobili locati. Rispetto all'anno 2016, si registra dunque una crescita del numero dei locatori pari a poco meno di 230 mila unità.
Analogamente, il numero di immobili locati dichiarati nell'anno 2023 (6,3 milioni) aumenta rispetto al 2016 (5,6 milioni). Il canone annuo medio, invece, rimane sostanzialmente invariato (da 10,3 mila euro del 2016 a 10,4 mila euro nell'anno 2023).

Dalla Tabella 3.16 emerge che il 44,6% dei locatori ha un'età compresa tra 51 e 70 anni (+2,6% rispetto all'anno d'imposta 2016). Seguono i proprietari con età compresa "oltre i 70 anni" con un peso pari al 28,4% (+2,6% rispetto al 2016) e "tra 31 e 50 anni" pari al 21,3% (-5% rispetto al 2016). I locatori con meno di 30 anni sono poco al di sotto del 3% del totale come nell'anno 2016. Si assiste, pertanto, ad una redistribuzione del numero dei locatori (e conseguentemente degli immobili locati associati) a favore delle classi di età "più anziane".
In relazione alla distribuzione in base al genere, si evidenzia che Il 50% dei locatori è di sesso femminile mentre il 47% di sesso maschile (considerato che il 3% non è classificato). Rispetto all'anno d'imposta 2016 non si registrano variazioni dei pesi percentuali, sebbene in valore assoluto per entrambi i generi si verifica una crescita del numero dei locatori (rispettivamente pari a 115,4 mila e 119 mila unità).
Rispetto all'area geografica, poco meno del 49% dei locatori è residente al Nord, mentre poco meno del 24% e del 25% è situato al Centro ed al Sud e Isole. Rispetto all'anno 2016 si rileva una leggera diminuzione del peso dei locatori al Nord (-0,60%) a favore del Centro (+0,20%) e del Sud ed Isole (+0,72%).

Con riferimento alla distribuzione per classi di reddito, si osserva che poco meno del 63% dei locatori dichiara un reddito compreso tra i 10 e i 55 mila euro, rispetto al 64% dell'anno d'imposta 2016. In realtà, si assiste ad una redistribuzione del peso a favore dei soggetti che percepiscono redditi compresi tra 26 e 55 mila euro (+4,7%) rispetto a coloro che appartengono alla fascia di reddito inferiore tra 10 e 26 mila euro (-6,3%). Per le altre classi di reddito non si registrano, invece, variazioni rilevanti rispetto all'anno d'imposta 2016.

Infine, analizzando la distribuzione del numero e degli immobili locati in base alla classe demografica dei Comuni in cui tali soggetti risiedono, si evidenzia che i locatori sono concentrati prevalentemente nei Comuni di grandezza medio-piccola (da 5 a 50 mila abitanti) con un peso pari al 44,8% (44,4% nel 2016). A seguire i locatori residenti nei Comuni di maggiore dimensione da 50 a 250 mila abitanti (con un peso del 20%) e nelle grandi città "oltre i 250 mila abitanti" (18,7%). In sostanza si rileva come l'attività derivante dalla locazione immobiliare sia concentrata soprattutto nei Comuni medi o piccoli (ad esempio, nel caso di seconde case o all'interno di realtà turistiche) rispetto ai Comuni di maggiore dimensione in cui le attività economiche sono maggiormente diversificate.
La Tabella 3.16 e la Figura 3.7 mostrano la distribuzione del reddito medio annuo da locazione: in primo luogo, rispetto all'anno d'imposta 2016 si osserva un leggero incremento del canone annuo medio su base nazionale da 10,3 a 10,4 mila euro (in valore assoluto la crescita è pari a poco meno di 3,5 milioni di euro).

In relazione alle classi anagrafiche, si osserva un andamento crescente del canone annuo medio all'aumentare dell'età del locatore, in cui si passa da 6,73 mila euro per i locatori più giovani a poco meno di 12 mila euro per i locatori con età maggiore di 70 anni, sebbene per entrambi si osserva una riduzione rispetto all'anno 2016 (rispettivamente pari a -0,2 mila euro e -0,4 mila euro), a vantaggio degli altri locatori con età compresa tra 21 e 50 anni (da 51 a 70 anni il canone rimane invariato).
Il reddito medio annuo da locazione è leggermente più elevato per i locatori di sesso maschile (poco meno di 11 mila euro), mentre rispetto alle aree geografiche si confermano i maggiori redditi a favore dei soggetti residenti al Centro (11,3 mila euro) sebbene in diminuzione rispetto all'anno 2016 (-0,4 mila euro). A seguire i locatori situati al Nord (11,2 mila euro) il cui reddito medio da locazione cresce di 0,4 mila euro rispetto all'anno 2016.
In linea con le aspettative, i locatori appartenenti alle fasce di reddito più elevate percepiscono i maggiori canoni annui medi di locazione: in particolare, i soggetti che rientrano nelle classi "da 55 a 75 mila euro" e "oltre i 75 mila euro" registrano un canone superiore alla media nazionale e pari, rispettivamente, a 16,3 mila euro e 23,6 mila euro, seppur in diminuzione rispetto ai valori registrati nel 2016 (-1,4 mila euro e -2,8 mila euro).

Anche con riferimento alla distribuzione in base alla classe demografica, i locatori che risiedono nelle grandi città percepiscono i maggiori redditi medi annui da locazione (15,2 mila euro) rispetto ai soggetti che risiedono nei Comuni di media grandezza (10,7 mila euro), nei Comuni medio-piccoli (9,4 mila euro) e nei piccoli Comuni (8 mila euro).

Tabella 3.16 - Distribuzione del numero di immobili locati e del canone annuo dei locatori persone fisiche - anno d'imposta 2023

Classi di età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	126.384	127.572	122.686	771.650	6,29
fino a 20	16.021	13.537	13.346	89.878	6,73
da 21 a 30	115.447	132.712	103.246	833.533	8,07
da 31 a 50	968.731	1.209.116	866.513	7.925.023	9,15
da 51 a 70	2.025.558	2.799.504	1.804.342	19.023.480	10,54
maggiore di 70	1.292.064	1.974.739	1.148.286	13.694.039	11,93
Totale	**4.544.205**	**6.257.180**	**4.058.419**	**42.337.602**	**10,43**

Sesso	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	126.384	127.572	122.686	771.650	6,29
Femminile	2.280.260	3.070.552	2.027.303	20.631.996	10,18
Maschile	2.137.561	3.059.056	1.908.430	20.933.956	10,97
Totale	**4.544.205**	**6.257.180**	**4.058.419**	**42.337.602**	**10,43**

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	126.384	127.572	122.686	771.650	6,29
Nord	2.209.441	3.272.310	2.003.710	22.394.647	11,18
Centro	1.082.929	1.404.068	956.825	10.790.358	11,28
Sud e Isole	1.125.451	1.453.230	975.198	8.380.948	8,59
Totale	**4.544.205**	**6.257.180**	**4.058.419**	**42.337.602**	**10,43**

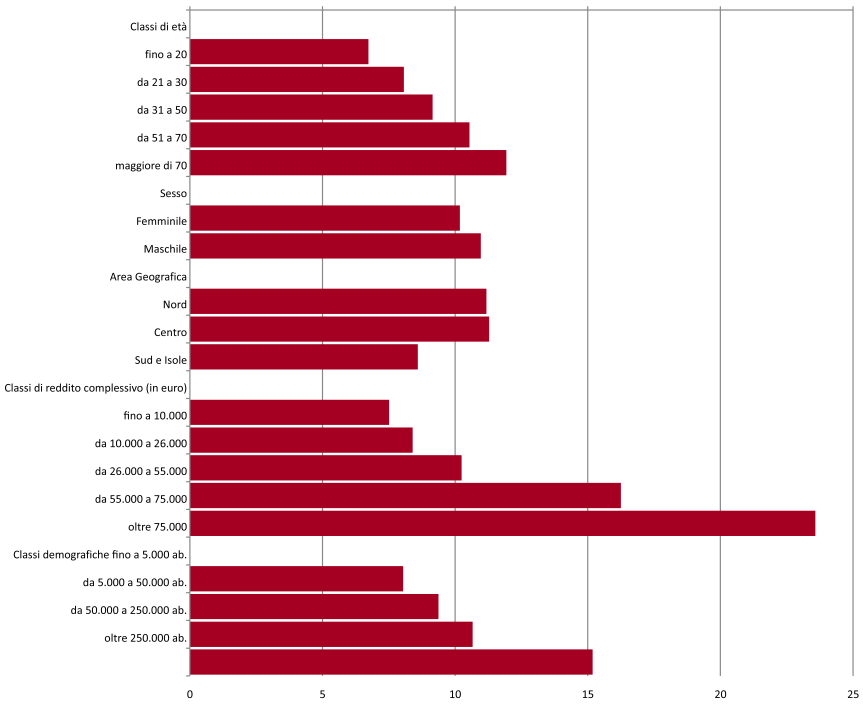
Classi di reddito complessivo	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	126.384	127.572	122.686	771.650	6,29
fino a 10.000	959.843	1.103.209	840.589	6.314.050	7,51
da 10.000 a 26.000	1.318.968	1.639.846	1.172.801	9.848.986	8,40
da 26.000 a 55.000	1.529.315	2.133.446	1.371.030	14.032.758	10,24
da 55.000 a 75.000	246.492	452.810	222.659	3.618.993	16,25
oltre 75.000	363.203	800.298	328.654	7.751.165	23,58
Totale	**4.544.205**	**6.257.180**	**4.058.419**	**42.337.602**	**10,43**

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	127.875	129.583	124.075	785.257	6,33
fino a 5.000 ab.	623.676	784.634	545.700	4.389.623	8,04
da 5.000 a 50.000 ab.	2.033.336	2.695.192	1.821.872	17.073.160	9,37
da 50.000 a 250.000 ab.	910.415	1.321.859	817.745	8.721.148	10,66
oltre 250.000 ab.	848.903	1.325.913	749.027	11.368.414	15,18
Totale	**4.544.205**	**6.257.180**	**4.058.419**	**42.337.602**	**10,43**

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

nb: I non abbinati si riferiscono a soggetti che risultano proprietari negli archivi del catasto e negli atti del registro ma non sono riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi di imposta 2023

Figura 3.7 – Distribuzione del canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche - anno d'imposta 2023



La Tabella 3.17 e la Figura 3.8 riportano la distribuzione regionale (in base alla residenza del locatore) di alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate.

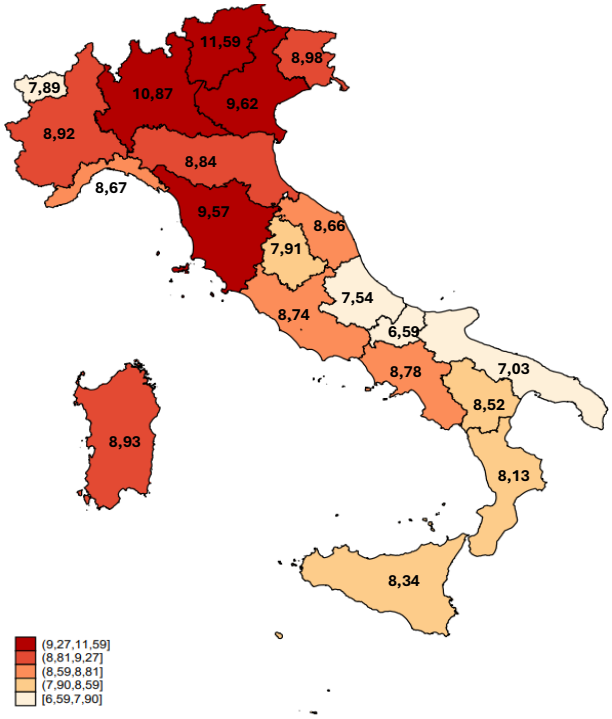
Il rapporto canone/rendita a livello nazionale, pari a 9,1, indica che il canone da locazione dichiarato, inteso come approssimazione del valore di mercato delle abitazioni, è nove volte superiore alla rendita catastale dell'immobile (nel 2016 era pari a 8,1, dunque la distanza tra rendita catastale e valore di mercato è aumentata tornando ai livelli del 2014).

La Tabella riporta, inoltre, la distribuzione geografica del numero indice canone/rendita che si definisce come espressione del rapporto tra la quota regionale dei canoni da locazione sul totale nazionale e la quota regionale delle rendite catastali sul totale nazionale.
Posto l'indice base pari a 100, si osserva che le regioni Trentino-Alto Adige (127), Lombardia (119), Toscana (105) e Veneto (105) presentano un divario positivo tra "numero indice canone di locazione" e "numero indice rendita da immobili locati" in grado di determinare un valore superiore alla media nazionale (11,6 per Trentino-Alto Adige, 10,9 per Lombardia, 9,6 per Toscana e Veneto).
I valori inferiori alla media nazionale si registrano, invece, in tutte le altre regioni in cui si registrano valori inferiori all'indice base pari a 100 (in particolare, per Molise (72), Puglia (77) e Valle d'Aosta (86)).

Tabella 3.17 - Rapporto canone di locazione/rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche – anno d'imposta 2023

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/ rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	108	124	86	7,89
Lombardia	115	96	119	10,87
Liguria	111	117	95	8,67
Piemonte	93	95	98	8,92
Trentino-Alto Adige	125	99	127	11,59
Veneto	111	106	105	9,62
Friuli-Venezia Giulia	93	95	98	8,98
Emilia-Romagna	101	105	97	8,84
Toscana	114	109	105	9,57
Umbria	71	83	87	7,91
Marche	74	78	95	8,66
Lazio	124	130	96	8,74
Abruzzo	73	89	82	7,54
Molise	59	81	72	6,59
Campania	91	95	96	8,78
Puglia	74	97	77	7,03
Basilicata	56	60	93	8,52
Calabria	63	70	89	8,13
Sicilia	74	81	91	8,34
Sardegna	80	82	98	8,93
Totale	**100**	**100**	**100**	**9,10**

Figura 3.8 – Distribuzione geografica del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche



Note al capitolo 3

[1] Si evidenzia che un indice sintetico è dato da una funzione che associa un numero, di norma variabile tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza), alla specifica distribuzione di una variabile, così da restituire una misura del grado di concentrazione della variabile utile a stabilire tra le varie distribuzioni quale è la più diseguale. I tre indici di concentrazione sono costruiti seguendo approcci diversi e vanno interpretati con cautela in quanto, per la loro natura di indici sintetici, non colgono tutte le sfumature di un fenomeno.

[2] Calcolato applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i moltiplicatori stabiliti dal Decreto 'Salva Italia' (D.L. n. 201/2011), differenziati per categoria catastale del fabbricato.

[3] L'analisi dei 26,4 milioni di contribuenti proprietari è limitata ai soggetti che detengono gli immobili adibiti ad abitazioni e pertinenze.

[4] Rapporto Immobiliare 2024 - settore residenziale (www.agenziaentrate.gov.it).

[5] La classificazione Ateco è in vigore dall'anno 2022. Si segnala che a partire dal 1° aprile 2025 è stata adottata la nuova classificazione ATECO 2025.

[6] Nell'edizione precedente degli "Immobili in Italia" presentata nell'anno 2023 e riferita all'anno d'imposta 2020, era stata effettuata un'analisi specifica dello *stock* degli immobili ad uso abitativo locati (vedasi Capitolo 5 - paragrafi 5.1 e 5.2), in cui si specificava che la base dati non esauriva l'universo complessivo dello *stock* residenziale effettivamente locato (ad esempio, per immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi o a fronte unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto). Ciò aveva comportato un ridimensionamento del numero dei locatori a circa 2,8 milioni di unità, anche a seguito dell'incrocio delle abitazioni locate con le dichiarazioni di locatori e locatari.

3. APPENDICE STATISTICA

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

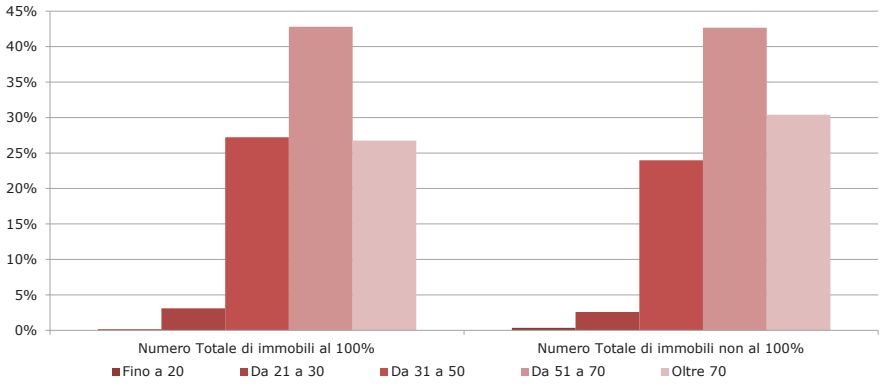
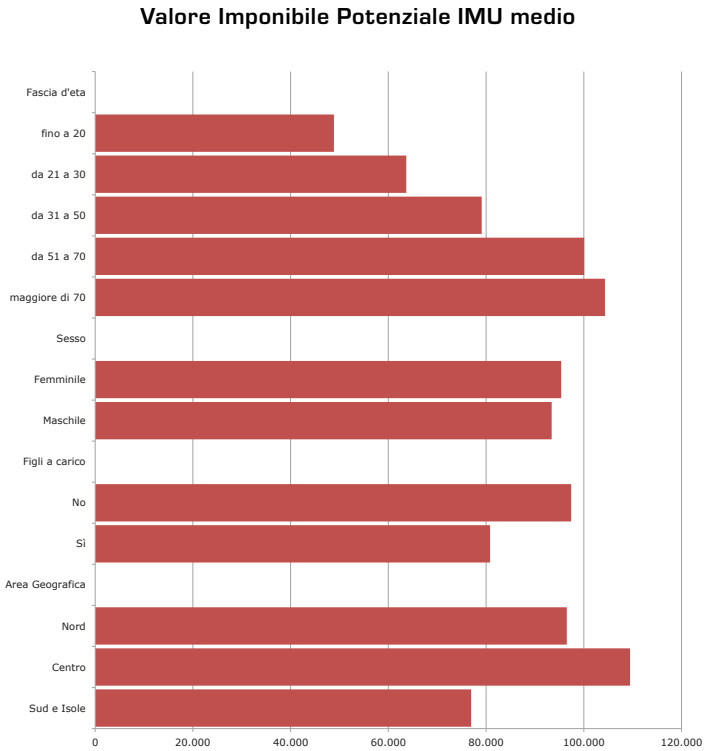


Figura A 3.2.A – Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale medio (tutti i fabbricati) e del VSM medio del patrimonio abitativo per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica



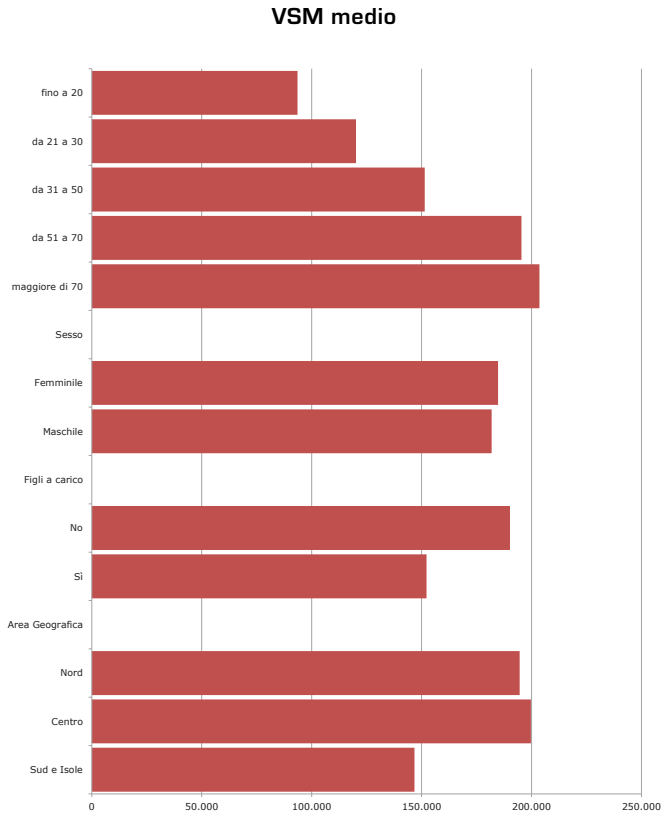


Figura A 3.2.B – Distribuzione del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica

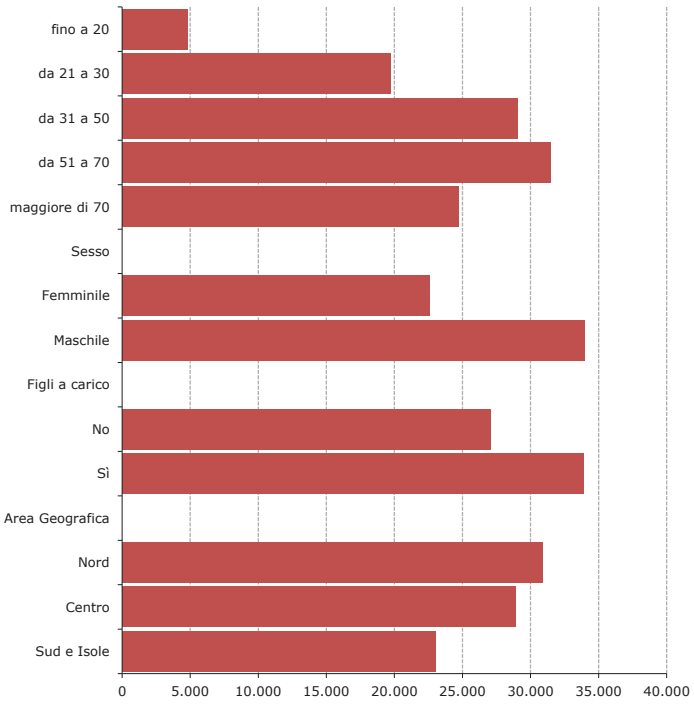


Figura A 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

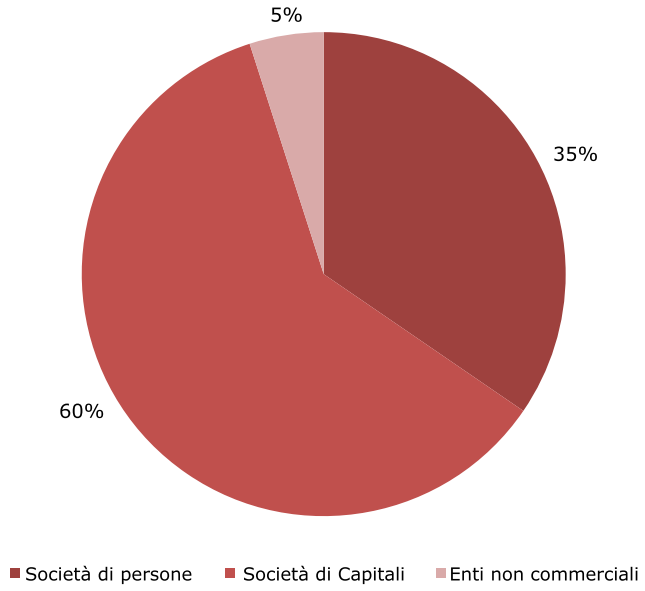


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione D'Impresa	Abitazioni		Rendita Abitazioni			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	603.942	40%	316.048.178	40%	523,31	1,00
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	46.374	3%	23.261.485	3%	501,61	1,04
Piccola Impresa	192.156	13%	99.819.457	13%	519,47	1,00
Media Impresa	296.673	20%	140.816.343	18%	474,65	1,10
Grande Impresa	236.828	16%	123.378.801	16%	520,96	1,00
Non Disponibile	123.659	8%	79.555.903	10%	643,35	0,81
Totale	**1.499.631**	**100%**	**782.880.167**	**100%**	**522,05**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Uffici e studi		Rendita Uffici e Studi			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	139.777	56%	366.506.608	43%	2.622,08	1,29
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	10.873	4%	27.000.204	3%	2.483,23	1,36
Piccola Impresa	33.943	14%	132.183.553	16%	3.894,28	0,87
Media Impresa	23.429	9%	128.423.469	15%	5.481,39	0,62
Grande Impresa	29.141	12%	142.721.833	17%	4.897,63	0,69
Non Disponibile	13.491	5%	47.799.550	6%	3.543,07	0,95
Totale	**250.654**	**100%**	**844.635.217**	**100%**	**3.369,73**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Negozi e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	198.107	60%	584.650.143	56%	2.951,18	1,07
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	15.329	5%	45.817.564	4%	2.988,95	1,06
Piccola Impresa	38.166	12%	141.318.904	13%	3.702,74	0,86
Media Impresa	27.586	8%	106.832.312	10%	3.872,70	0,82
Grande Impresa	34.568	10%	127.442.381	12%	3.686,72	0,86
Non Disponibile	17.683	5%	44.044.901	4%	2.490,80	1,27
Totale	**331.439**	**100%**	**1.050.106.206**	**100%**	**3.168,32**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Pertinenze		Rendita Pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	894.399	51%	114.743.227	52%	128,29	0,98
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	65.218	4%	9.536.940	4%	146,23	0,86
Piccola Impresa	256.766	15%	34.033.536	15%	132,55	0,95
Media Impresa	252.813	14%	25.500.496	12%	100,87	1,25
Grande Impresa	175.404	10%	23.186.300	10%	132,19	0,95
Non Disponibile	106.814	6%	13.955.826	6%	130,66	0,97
Totale	**1.751.415**	**100%**	**220.956.325**	**100%**	**126,16**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	18.894	29%	149.796.494	25%	7.928,26	1,15
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	3.005	5%	15.800.477	3%	5.258,06	1,74
Piccola Impresa	11.110	17%	128.953.118	22%	11.606,94	0,79
Media Impresa	9.428	15%	131.431.430	22%	13.940,54	0,65
Grande Impresa	7.754	12%	102.094.756	17%	13.166,72	0,69
Non Disponibile	14.449	22%	61.221.875	10%	4.237,10	2,15
Totale	**64.640**	**100%**	**589.298.150**	**100%**	**9.116,62**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Altro uso		Rendita immobili altro uso			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	253.352	50%	41.069.404	10%	162,10	5,26
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	20.581	4%	3.596.036	1%	174,73	4,90
Piccola Impresa	70.233	14%	31.339.956	7%	446,23	1,91
Media Impresa	42.330	8%	37.726.979	9%	891,26	0,96
Grande Impresa	78.569	16%	291.161.464	67%	3.705,81	0,23
Non Disponibile	41.104	8%	26.724.680	6%	650,17	1,31
Totale	**506.170**	**100%**	**431.618.519**	**100%**	**852,71**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	70.948	61%	63.907.732	59%	900,77	1,02
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	7.545	6%	7.391.728	7%	979,69	0,94
Piccola Impresa	14.799	13%	15.429.282	14%	1.042,59	0,88
Media Impresa	6.008	5%	6.195.336	6%	1.031,18	0,89
Grande Impresa	9.317	8%	8.394.711	8%	901,01	1,02
Non Disponibile	8.068	7%	6.182.560	6%	766,31	1,20
Totale	**116.685**	**100%**	**107.501.349**	**100%**	**921,30**	**1,00**

Dimensione D'Impresa	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino a 5 Dipendenti)	327.548	39%	2.495.604.825	30%	7.619,05	1,27
Micro Impresa (Fino a 10 Dipendenti)	36.383	4%	276.245.600	3%	7.592,71	1,28
Piccola Impresa	131.840	16%	1.485.288.288	18%	11.265,84	0,86
Media Impresa	87.836	10%	1.373.192.333	17%	15.633,59	0,62
Grande Impresa	245.528	29%	2.457.310.389	30%	10.008,27	0,97
Non Disponibile	16.124	2%	119.671.159	1%	7.421,93	1,31
Totale	**845.259**	**100%**	**8.207.312.594**	**100%**	**9.709,82**	**1,00**

Importi espressi in euro

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

Tipo Modello	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	185.736	2,80	99.137.368	1.496,66
Società di Capitali	1.139.676	7,75	584.519.721	3.974,49
Enti non commerciali	174.219	8,54	99.223.079	4.881,58
Totale	**1.499.631**	**6,42**	**782.880.167**	**3.350,90**

Tipo Modello	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	40.897	1,52	82.207.301	3.055,24
Società di Capitali	192.814	2,70	694.315.208	9.737,26
Enti non commerciali	16.943	3,01	68.112.708	12.085,29
Totale	**250.654**	**2,41**	**844.635.217**	**8.133,38**

Tipo Modello	Negozi e botteghe		Rendita negozi e botteghe	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	84.841	1,49	215.617.153	3.789,74
Società di Capitali	225.490	2,81	779.035.284	9.697,70
Enti non commerciali	21.108	3,18	55.453.768	8.386,84
Totale	**331.439**	**2,30**	**1.050.106.206**	**7.300,57**

Tipo Modello	Pertinenze		Rendita pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	255.279	2,95	37.958.787	439,11
Società di Capitali	1.372.163	7,95	164.362.178	951,72
Enti non commerciali	123.973	7,26	18.635.360	1.094,97
Totale	**1.751.415**	**6,34**	**220.956.325**	**800,09**

Tipo Modello	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.183	1,10	2.522.598	2.353,17
Società di Capitali	13.394	2,34	97.247.182	16.965,66
Enti non commerciali	50.063	3,95	489.528.369	38.661,22
Totale	**64.640**	**3,32**	**589.298.150**	**30.273,20**

Tipo Modello	Altro uso		Rendita immobili altro uso	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	67.517	1,91	4.088.597	4.210,71
Società di Capitali	374.424	3,71	374.343.317	93.468,99
Enti non commerciali	64.230	4,50	53.186.605	12.317,42
Totale	**506.170**	**3,37**	**431.618.519**	**46.440,56**

Tipo Modello	Altre pertinenze		Rendita immobili altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	35.842	1,30	30.564.911	1.106,62
Società di Capitali	69.415	1,93	65.476.214	1.818,13
Enti non commerciali	11.428	1,82	11.460.225	1.826,91
Totale	**116.685**	**1,67**	**107.501.349**	**1.537,80**

Tipo Modello	Uso produttivo		Rendita uso produttivo	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	136.671	1,62	790.653.245	9.400,23
Società di Capitali	685.646	3,96	7.202.175.436	41.634,92
Enti non commerciali	22.942	3,27	214.483.913	30.666,84
Totale	**845.259**	**3,20**	**8.207.312.594**	**31.077,95**

Importi espressi in euro

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

Codice settore	Abitazioni		Rendita Abitazioni			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura, silvicoltura e pesca	34.022	2%	17.590.678	2%	517,04	1,01
Altre attivita' di servizi	57.893	4%	32.952.435	4%	569,20	0,92
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	474.357	32%	215.717.355	28%	454,76	1,15
Attivita' artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6.266	0%	3.471.509	0%	554,02	0,95
Attivita' dei servizi di alloggio e di ristorazione	59.237	4%	28.019.331	4%	473,00	1,10
Attivita' di famiglie e convivenze	559	0%	205.616	0%	367,83	1,33
Attivita' finanziarie e assicurative	49.588	3%	36.766.755	5%	741,44	0,70
Attivita' immobiliari	407.640	27%	238.322.468	30%	584,64	0,89
Attivita' manifatturiere	32.303	2,15%	14.296.161	1,83%	442,56	1,17
Attivita' professionali, scientifiche e tecniche	17.887	1%	10.277.020	1%	574,55	0,91
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	29.373	2%	13.844.835	2%	471,35	1,11
Costruzioni	206.739	14%	97.523.184	12%	471,72	1,11
Estrazione di minerali da cave e miniere	1.140	0%	417.646	0%	366,36	1,60
Fornitura di acqua; reti fognarie, attivita' gestione rifiuti e risanamento	2.416	0%	968.675	0%	400,94	1,33
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	6.127	0%	2.548.437	0%	415,94	1,24
Istruzione	9.839	1%	5.868.570	1%	596,46	0,88
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	11.828	1%	6.956.751	1%	588,16	0,89
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	243	0%	388.022	0%	1.596,80	0,40
Sanita' e assistenza sociale	29.471	2%	15.452.400	2%	524,33	1,00
Servizi di informazione e comunicazione	7.152	0%	4.177.661	1%	584,12	0,91
Trasporto e magazzinaggio	5.422	0%	2.572.648	0%	474,48	1,09
Attivita' non classificabile	50.127	3%	34.542.010	4%	689,09	0,76
Totale	**1.499.631**	**100%**	**782.880.167**	**100%**	**522,05**	**1,00**

Codice settore	Pertinenze		Rendita Pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura, silvicoltura e pesca	29.117	2%	5.053.073	2%	173,54	0,72
Altre attivita' di servizi	43.254	2%	6.005.055	3%	138,83	0,91
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	218.891	13%	16.933.805	8%	77,36	1,63
Attivita' artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6.338	0%	1.030.260	0%	162,55	0,77
Attivita' dei servizi di alloggio e di ristorazione	47.965	3%	6.349.546	3%	132,38	0,95
Attivita' di famiglie e convivenze	198	0%	32.292	0%	163,09	1,00
Attivita' finanziarie e assicurative	145.979	8%	19.819.795	9%	135,77	0,93
Attivita' immobiliari	573.576	33%	77.890.730	35%	135,80	0,93
Attivita' manifatturiere	42.325	2%	8.144.757	4%	192,43	0,66
Attivita' professionali, scientifiche e tecniche	28.031	2%	3.334.401	2%	118,95	1,06
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	64.793	4%	14.610.566	7%	225,50	0,56
Costruzioni	402.427	23%	40.034.715	18%	99,48	1,27
Estrazione di minerali da cave e miniere	1.801	0%	290.432	0%	161,26	0,77
Fornitura di acqua; reti fognarie, attivita' gestione rifiuti e risanamento	3.639	0%	847.571	0%	232,91	0,55
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	8.526	0%	1.142.670	1%	134,02	0,94
Istruzione	8.148	0%	1.206.643	1%	148,09	0,85
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	21.163	1%	3.162.766	1%	149,45	0,85
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	216	0%	36.037	0%	166,84	0,50
Sanita' e assistenza sociale	20.977	1%	2.928.521	1%	139,61	0,90
Servizi di informazione e comunicazione	15.684	1%	1.931.298	1%	123,14	1,03
Trasporto e magazzinaggio	20.783	1%	3.872.698	2%	186,34	0,68
Attivita' non classificabile	47.583	3%	6.298.696	3%	132,37	0,95
Totale	**1.751.415**	**100%**	**220.956.325**	**100%**	**126,16**	**1,00**

Codice settore	Uso produttivo		Rendita uso produttivo			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura, silvicoltura e pesca	31.248	4%	203.186.221	2%	6.502,38	1,49
Altre attivita' di servizi	6.858	1%	60.229.174	1%	8.782,32	1,11
Amministrazione pubblica e difesa assicurazione sociale obbligatoria	9.266	1%	78.267.479	1%	8.446,74	1,16
Attivita' artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6.415	1%	62.206.209	1%	9.696,99	1,00
Attivita' dei servizi di alloggio e di ristorazione	29.665	4%	527.183.281	6%	17.771,22	0,55
Attivita' di famiglie e convivenze	64	0%	229.626	0%	3.587,91	3,57
Attivita' finanziarie e assicurative	80.168	9%	1.262.952.844	15%	15.753,83	0,62
Attivita' immobiliari	226.008	27%	2.373.528.115	29%	10.501,97	0,92
Attivita' manifatturiere	107.827	13%	1.631.868.950	20%	15.134,14	0,64
Attivita' professionali, scientifiche e tecniche	32.794	4%	93.185.172	1%	2.841,53	3,40
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	64.227	8%	648.088.800	8%	10.090,60	0,96
Costruzioni	49.694	6%	319.792.071	4%	6.435,22	1,51
Estrazione di minerali da cave e miniere	2.185	0%	13.212.545	0%	6.046,93	1,63
Fornitura di acqua; reti fognarie, attivita' gestione rifiuti e risanamento	9.193	1%	85.710.125	1%	9.323,41	1,05
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	131.446	16%	302.093.597	4%	2.298,23	4,23
Istruzione	1.670	0%	17.763.807	0%	10.637,01	0,91
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9.881	1%	102.792.326	1%	10.403,03	0,94
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	13	0%	61.572	0%	4.736,31	2,05
Sanita' e assistenza sociale	5.985	1%	120.353.386	1%	20.109,17	0,48
Servizi di informazione e comunicazione	8.284	1%	60.547.765	1%	7.309,00	1,32
Trasporto e magazzinaggio	17.430	2%	182.877.785	2%	10.492,13	0,92
Attivita' non classificabile	14.938	2%	61.181.747	1%	4.095,71	2,36
Totale	**845.259**	**100%**	**8.207.312.594**	**100%**	**9.709,82**	**1,00**

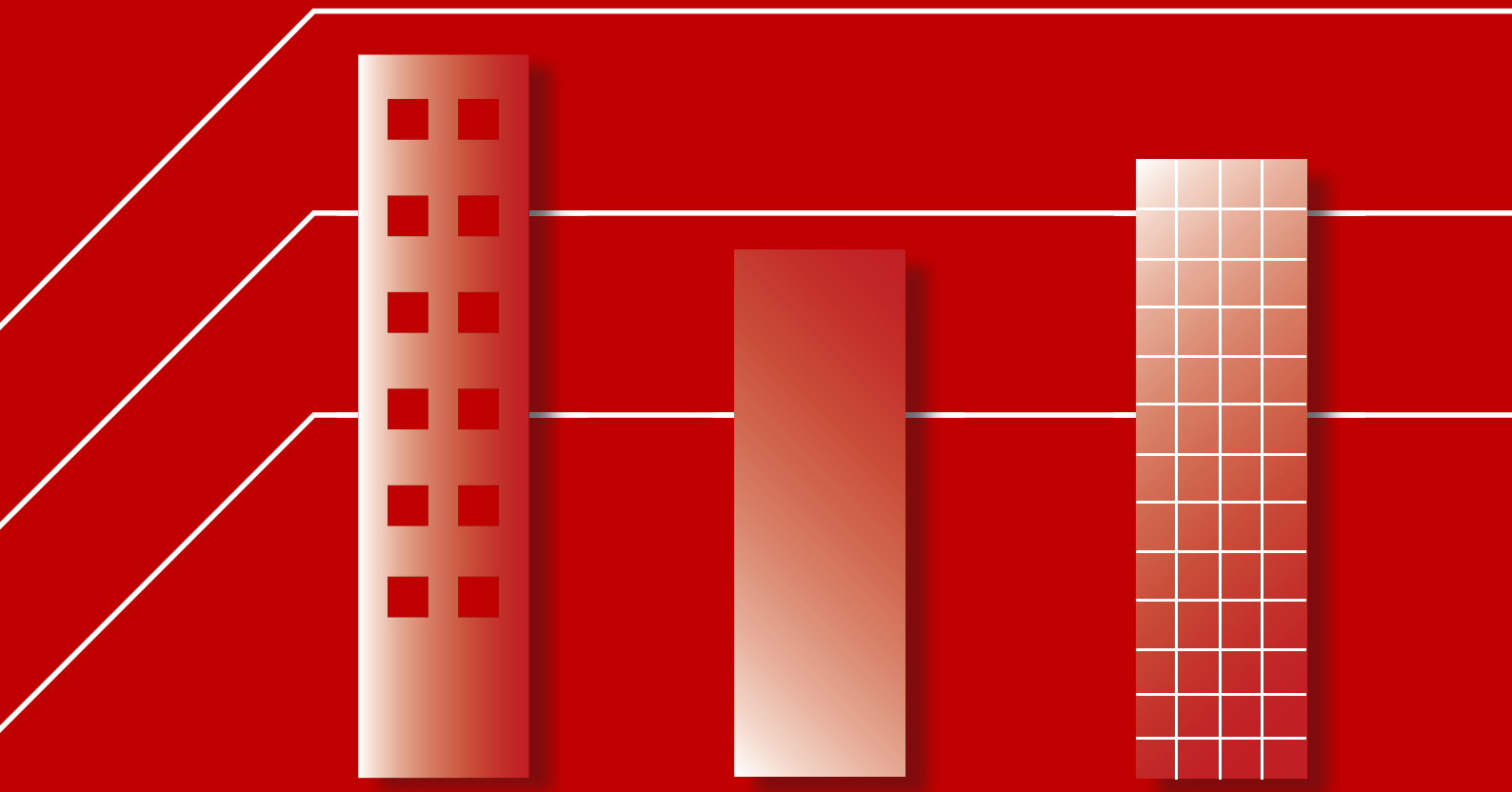
Codice settore	Altre categorie		Rendita altre categorie			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura, silvicoltura e pesca	23.785	2%	12.746.168	0%	535,89	4,45
Altre attivita' di servizi	65.316	5%	146.654.086	5%	2.245,30	1,06
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	58.806	5%	272.170.556	9%	4.628,28	0,51
Attivita' artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	7.601	1%	17.289.749	1%	2.274,67	1,05
Attivita' dei servizi di alloggio e di ristorazione	40.695	3%	83.181.748	3%	2.044,03	1,17
Attivita' di famiglie e convivenze	141	0%	290.210	0%	2.058,23	1,00
Attivita' finanziarie e assicurative	96.528	8%	375.146.391	12%	3.886,40	0,61
Attivita' immobiliari	417.904	33%	981.308.518	32%	2.348,17	1,01
Attivita' manifatturiere	73.523	6%	94.414.300	3%	1.284,15	1,86
Attivita' professionali, scientifiche e tecniche	25.145	2%	58.111.634	2%	2.311,06	1,03
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	97.887	8%	189.977.448	6%	1.940,78	1,23
Costruzioni	216.967	17%	235.106.463	8%	1.083,60	2,20
Estrazione di minerali da cave e miniere	1.512	0%	724.092	0%	478,90	6,00
Fornitura di acqua; reti fognarie, attivita' gestione rifiuti e risanamento	9.063	1%	40.682.732	1%	4.488,88	0,53
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	13.234	1%	16.245.022	1%	1.227,52	1,93
Istruzione	16.753	1%	76.515.571	3%	4.567,28	0,52
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	19.494	2%	55.042.796	2%	2.823,58	0,85
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	76	0%	210.234	0%	2.766,24	1,00
Sanita' e assistenza sociale	24.860	2%	149.164.702	5%	6.000,19	0,40
Servizi di informazione e comunicazione	15.145	1%	32.732.863	1%	2.161,30	1,10
Trasporto e magazzinaggio	19.611	2%	153.777.576	5%	7.841,39	0,30
Attivita' non classificabile	25.543	2%	31.666.579	1%	1.239,74	1,91
Totale	**1.269.590**	**100%**	**3.023.159.440**	**100%**	**2.381,21**	**1,00**

Importi espressi in euro

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

4.

FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA



4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA

Le conseguenze della pandemia di COVID-19 e dei successivi shock economici degli anni recenti hanno esercitato una pressione significativa sulle finanze pubbliche. Dopo una fase di recupero post-pandemico, la crescita economica globale sta nuovamente rallentando, anche a causa delle persistenti tensioni geopolitiche e dei processi di transizione industriale. In questo contesto, i livelli di debito pubblico nei Paesi membri dell'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OCSE) hanno raggiunto valori storicamente elevati, attestandosi in media sul 77% del PIL nel 2023, in seguito agli interventi adottati dai governi per attenuare gli shock economici. Parallelamente, i disavanzi di bilancio rimangono su livelli sostenuti (circa il 2,5% del PIL in media nel 2024) e la graduale riattivazione delle regole fiscali sta rafforzando le pressioni su tutti i livelli di governo affinché perseguano percorsi di consolidamento dei conti pubblici, al fine di assicurare la sostenibilità fiscale di lungo periodo e la stabilità macroeconomica.

I Governi Centrali, che durante la crisi finanziaria globale e la pandemia avevano fornito un sostegno rilevante ai bilanci degli enti territoriali, sono ora orientati al ripristino dell'equilibrio fiscale. L'aumento del debito pubblico osservato negli ultimi anni e il ritorno a un quadro di regole fiscali più stringenti hanno così riportato al centro del dibattito il tema della sostenibilità delle finanze pubbliche per tutti i livelli di governo. Le politiche di consolidamento fiscale, fondate su una combinazione di contenimento della spesa e rafforzamento delle entrate, tendono infatti a ridurre la capacità dei governi centrali di sostenere i bilanci regionali e locali attraverso i trasferimenti intergovernativi. Ne deriva una crescente importanza della capacità dei governi subnazionali di finanziare in modo autonomo e stabile le proprie funzioni, riducendo la dipendenza dai trasferimenti e rafforzando la resilienza dei sistemi di finanza pubblica decentrata.

In tale prospettiva, la letteratura sul federalismo fiscale sottolinea come l'efficienza della riscossione delle entrate proprie a livello locale rappresenti un fattore cruciale. Un sistema di imposizione locale ben disegnato e amministrativamente efficace consente non solo di aumentare le risorse disponibili, ma anche di migliorare la disciplina fiscale, rafforzando il legame tra decisioni di spesa e responsabilità di finanziamento (Oates, 1999). In presenza di vincoli di bilancio più stringenti, una maggiore capacità di riscossione delle entrate locali può inoltre contribuire a mitigare gli effetti redistributivi regressivi del consolidamento fiscale, preservando la continuità e l'adeguatezza della fornitura di servizi pubblici essenziali, in particolare nei territori caratterizzati da fabbisogni strutturalmente più elevati.

Numerose evidenze empiriche mostrano, inoltre, che una maggiore autonomia tributaria, se accompagnata da adeguate capacità amministrative, è associata a una gestione più efficiente della spesa pubblica e a livelli più elevati di *accountability* nei confronti dei cittadini, (Blöchliger e Kim, 2016; OCSE, 2019).

In questa direzione, istituzioni internazionali quali l'OCSE e il Fondo Monetario Internazionale (FMI) sottolineano come il rafforzamento delle amministrazioni fiscali subnazionali - attraverso investimenti in capacità amministrativa, digitalizzazione dei processi di riscossione e semplificazione dei tributi locali

- costituisca una leva fondamentale per conciliare obiettivi di consolidamento fiscale e mantenimento di un adeguato livello di servizi pubblici (FMI, 2020; OCSE, 2023). In tale quadro, l'efficienza della riscossione a livello locale assume un ruolo strategico nel garantire la sostenibilità complessiva dei sistemi di finanza pubblica decentrata, soprattutto in una fase caratterizzata da una limitata disponibilità di risorse e una crescente pressione sui bilanci pubblici.

Muovendo da queste considerazioni, il capitolo affronta il tema dell'efficienza della riscossione delle entrate nei governi locali, proponendo un nuovo indice per la misurazione dell'efficienza della riscossione della TARI e dell'IMU nei Comuni italiani basato sull'interoperabilità di diverse banche dati. A differenza degli approcci econometrici tradizionali, viene adottato l'algoritmo *Classification and Regression Tree* (CART) principalmente come strumento predittivo per l'imputazione di dati mancanti. Il modello consente di stimare in modo robusto l'efficienza attesa della riscossione per i Comuni con informazioni incomplete e di classificare i Comuni in gruppi omogenei, supportando analisi di *benchmarking* e la definizione di interventi di *policy* mirati. L'approccio offre infine una soluzione pragmatica per la gestione di dati fiscali incompleti e per il rafforzamento della pianificazione delle strategie di riscossione, contribuendo al miglioramento della *governance* fiscale locale.

Nel dettaglio in questo capitolo, dapprima è presentata un'analisi sull'evoluzione del prelievo sugli immobili e sull'impatto del decentramento e dell'autonomia fiscale degli enti locali nei principali Paesi europei negli anni post pandemici. In particolare, il paragrafo 4.1.1 analizza l'evoluzione del prelievo immobiliare nei principali Paesi europei nel periodo post pandemico. Il paragrafo 4.1.2 presenta la ripartizione del gettito tra livelli di governo, mettendo in luce il ruolo della fiscalità immobiliare nel finanziamento degli enti locali. Il paragrafo 4.2 ricostruisce l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia. Infine, il paragrafo 4.3 introduce un approccio innovativo per la misurazione dell'efficienza della riscossione IMU e TARI, basato sull'integrazione di basi dati amministrative e sull'utilizzo di tecniche di *machine learning*.

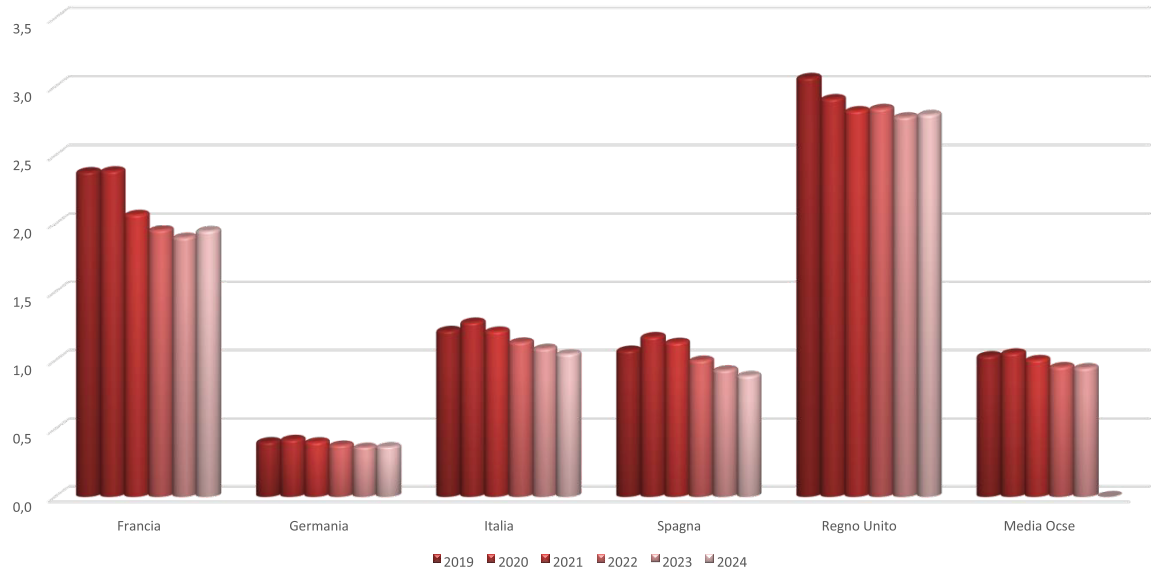
4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

4.1.1 IL PRELIEVO IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE

Secondo la classificazione dell'OCSE, il prelievo sul patrimonio immobiliare comprende le "imposte ricorrenti" sulla proprietà immobiliare, le imposte sulle successioni e donazioni, le imposte sulle transazioni di capitale, le imposte non ricorrenti sulla proprietà e altre imposte ricorrenti residuali.

La Figura 4.1 riporta il prelievo derivante dalle "imposte ricorrenti" sulla proprietà in rapporto al PIL, escludendo le imposte sui redditi delle persone fisiche e le imposte sulla ricchezza netta.

Figura 4.1 - Livelli di prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale del PIL nei principali Paesi europei (in % del PIL) - Anni 2019- 2024



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

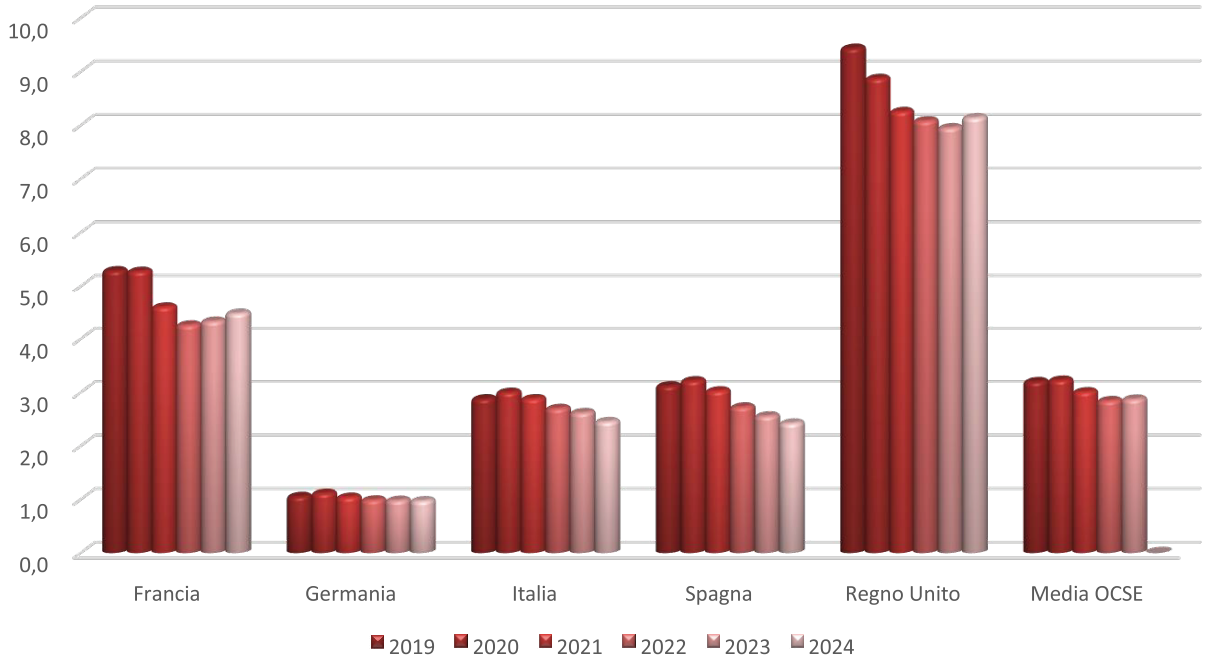
In Italia, le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare mostrano, a partire dal 2019, una lieve flessione, con un valore massimo pari all'1,3% del PIL registrato nel 2020 e un valore minimo pari all'1,1% del PIL negli anni dal 2022 al 2024. La dinamica osservata in Italia riflette la sostanziale stabilità del quadro normativo della tassazione immobiliare successiva ai frequenti interventi legislativi che avevano accompagnato l'introduzione dell'IMU e della TASI, che a partire dal 2011 avevano determinato una maggiore variabilità del gettito. Un andamento analogo si osserva in Spagna, dove dal 2019 si registra un lieve calo del livello della tassazione immobiliare; il prelievo, pari all'1,2% del PIL nel 2020, si è progressivamente ridotto fino a collocarsi allo 0,9% del PIL nel 2024. La media dei Paesi OCSE, pari allo 0,9% del PIL nel 2023 (ultimo dato attualmente disponibile), risulta pertanto leggermente inferiore ai valori registrati in Italia e in Spagna.

Anche Francia e Regno Unito evidenziano una dinamica decrescente delle imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare, pur mantenendo livelli di prelievo significativamente superiori alla media OCSE. Nel Regno Unito, a partire dal 2020, il prelievo si colloca stabilmente su valori inferiori al 3% del PIL; in Francia, invece, esso raggiunge il 2,4% del PIL nel 2019 per poi ridursi all'1,9% nel 2023 e nel 2024. Diversamente dagli altri principali Paesi europei, in Germania il livello delle imposte ricorrenti sugli immobili è rimasto sostanzialmente invariato sull'intero periodo 2019-2024, attestandosi intorno allo 0,4% del PIL.

Nel complesso, la riduzione del prelievo immobiliare in rapporto al PIL osservata nei principali Paesi europei nel periodo 2019-2024 riflette, almeno in parte, un effetto di denominatore riconducibile alla crescita del PIL nel periodo post pandemico, a fronte di livelli di imposizione immobiliare rimasti sostanzialmente stabili in termini nominali.

La Figura 4.2 mostra il prelievo sugli immobili in rapporto al prelievo totale in cinque Paesi europei.

Figura 4.2 - Livelli di prelievo sulla proprietà immobiliare (in % delle entrate totali) nei principali Paesi europei - Anni 2019 - 2024

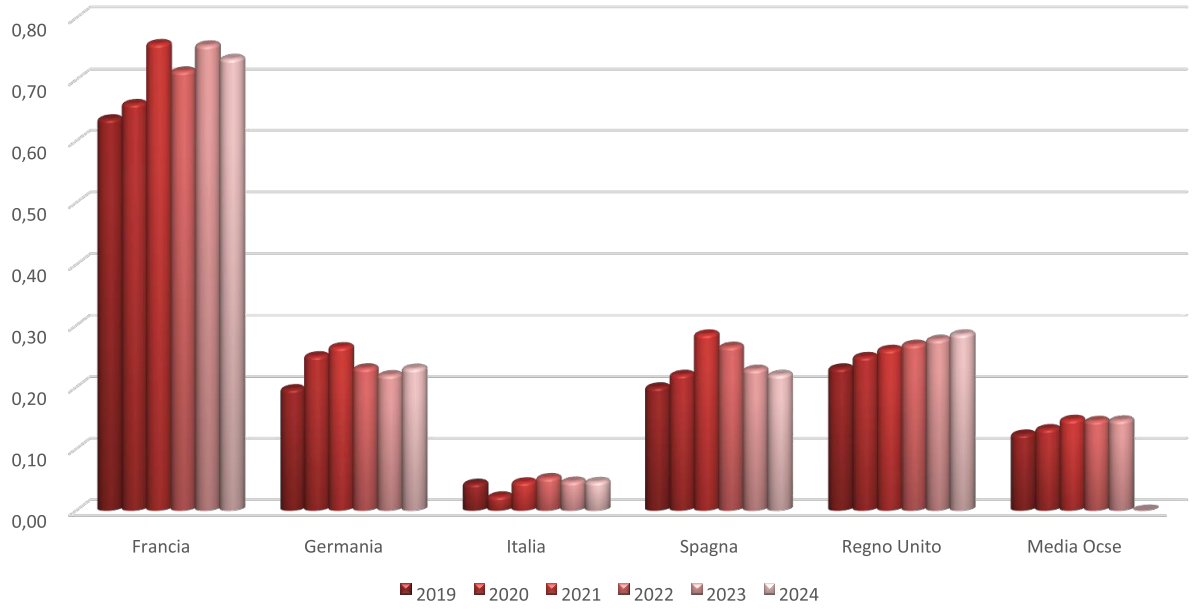


Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

Nel confronto tra i Paesi considerati, l'Italia presenta un'incidenza delle imposte immobiliari sulle entrate tributarie complessive pari al 2,5%, valore lievemente inferiore alla media OCSE (2,9%). La Spagna mostra un'incidenza sostanzialmente in linea con quella italiana pari al 2,4%. La dinamica dell'incidenza di tale indicatore evidenzia, in Italia, una tendenza decrescente: dopo aver raggiunto il 3% nel 2020, l'incidenza delle imposte immobiliari sul totale delle entrate si è progressivamente ridotta negli anni successivi. Un andamento analogo si osserva anche in Francia, dove il rapporto è sceso dal 5,3% del 2019 al 4,5% nel 2024. Nel Regno Unito la flessione risulta ancora più marcata, con una riduzione dal 9,4% del 2019 all'8,4% nel 2024. In entrambi i Paesi, tuttavia, i livelli di incidenza rimangono ampiamente superiori alla media OCSE.

Per quanto riguarda le imposte sulle successioni e donazioni (Figura 4.3), in Italia il gettito si colloca su valori particolarmente contenuti, pari allo 0,05% del PIL, significativamente inferiori alla media dei principali Paesi OCSE, che si attesta intorno allo 0,15% del PIL. Tutti i Paesi considerati presentano livelli di prelievo sensibilmente più elevati rispetto a quelli osservati nel nostro paese: in Germania, l'incidenza è pari allo 0,23% del PIL, in Francia allo 0,73% del PIL, nel Regno Unito allo 0,29% del PIL e in Spagna allo 0,22%.

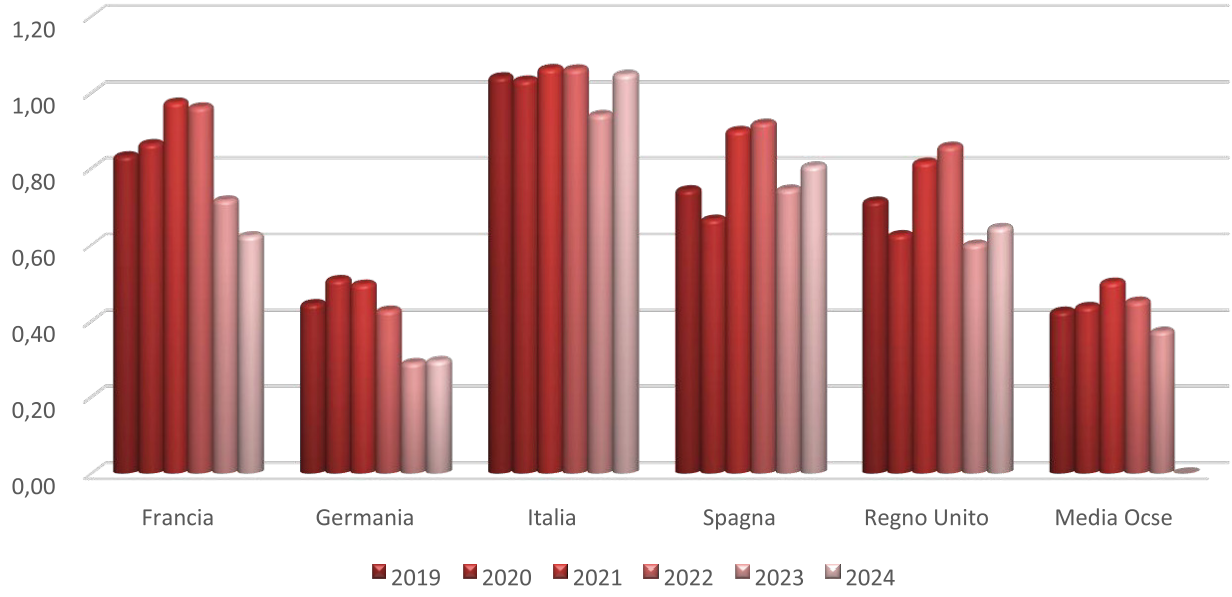
Figura 4.3 - Livelli di prelievo sulle successioni e donazioni (in % del PIL) nei principali Paesi europei - Anni 2019- 2024



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

Il prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (Figura 4.4) si colloca in Italia, nel 2024, su un livello pari a quasi l'1,1% del PIL, risultando il più elevato tra i principali Paesi OCSE. A titolo di confronto, infatti la media OCSE si attesta su valori inferiori allo 0,5% del PIL. In Germania e in Francia il prelievo mostra una lieve flessione negli ultimi due anni, raggiungendo nel 2024 il livello minimo della serie, con un gettito pari rispettivamente allo 0,3% e allo 0,6% del PIL. Nel Regno Unito e in Spagna, invece, l'andamento risulta più volatile: dopo un picco registrato nel 2022, il prelievo ha subito una marcata contrazione nel 2023, seguita da una ripresa parziale nel 2024, anno in cui si è attestato rispettivamente allo 0,6% e allo 0,8% del PIL.

Figura 4.4 - Livelli di prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (in % del PIL) nei principali Paesi europei - Anni 2019-2024



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

Infine, la Tabella 4.1 riporta il dettaglio del prelievo sul patrimonio nei Paesi OCSE nel 2024, distinguendo per tipologia di imposta e ordinando i Paesi dai livelli della tassazione più bassi in Estonia e Repubblica Ceca (rispettivamente 0,1% e 0,3% del PIL) ai livelli più alti di prelievo nel Regno Unito (3,7% del PIL). In media nei Paesi OCSE il prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario è pari all'1,7%.
La maggior parte dei Paesi OCSE mostra livelli di prelievo molto contenuti sulla ricchezza netta. In media, nel 2024, tale gettito si attesta allo 0,16% del PIL. Nella quasi totalità dei Paesi considerati, le entrate risultano prossime allo zero: in Italia il prelievo è pari allo 0,011% del PIL, in Germania allo 0,028%, in Francia allo 0,092% mentre nel Regno Unito i valori sono nulli. Gli unici Paesi in cui si registrano livelli di tassazione sulla ricchezza netta molto elevati sono il Lussemburgo e la Svizzera con un'incidenza del prelievo che si colloca rispettivamente al 2,8% e all'1,4% del PIL.
Il gettito riconducibile alle altre due voci di entrata incluse nella classificazione OCSE del prelievo sul patrimonio e sulla ricchezza ("imposte non ricorrenti sulla proprietà", Classificazione OCSE 4500, e "altre imposte ricorrenti", Classificazione OCSE 4600) - risulta complessivamente marginale, con valori prossimi allo zero. Nei Paesi OCSE, infatti, il prelievo derivante dalle imposte non ricorrenti sulla proprietà si attesta in media allo 0,045% del PIL mentre quello riconducibile alle altre imposte ricorrenti è pari allo 0,012% del PIL.
Anche in Italia, in linea con il quadro internazionale, il gettito che affluisce da queste due tipologie di imposta presenta un'incidenza molto contenuta, pari allo 0,025% del PIL per le imposte non ricorrenti sulla proprietà immobiliare e allo 0,071% del PIL per le altre entrate ricorrenti sul patrimonio.
Nel complesso, il prelievo sul patrimonio in Italia risulta dunque fortemente concentrato su poche componenti principali: le imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare e le imposte relative alle transazioni finanziarie e di capitale, entrambe pari all'1,1% del PIL. Rimane invece limitato il contributo delle imposte sulle successioni e donazioni, della tassazione sulla ricchezza netta e delle altre tipologie residuali di entrata.

Tabella 4.1 - Livelli di prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario (in % del PIL) nei principali Paesi OCSE distinto per tipologia di imposta - anno 2024

Paese	Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare (4100 OCSE)	Imposte sulla ricchezza netta (4200 OCSE)	Imposte sulle successioni e donazioni (4300 OCSE)	Imposte sulle transazioni finanziarie e di capitale (4400 OCSE)	Imposte non ricorrenti sulla proprietà (4500 OCSE)	Altre imposte ricorrenti non incluse nella proprietà immobiliare e nella richezza netta (4600 OCSE)	Totale
Estonia	0,146	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,1
Repubblica Ceca	0,287	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,3
Lituania	0,297	0,000	0,006	0,000	0,000	0,000	0,3
Messico	0,195	0,000	0,000	0,113	0,000	0,000	0,3
Austria	0,193	0,000	0,000	0,226	0,006	0,000	0,4
Costa Rica	0,350	0,000	0,000	0,131	0,000	0,000	0,5
Repubblica Slovacca	0,484	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,5
Slovenia	0,447	0,139	0,021	0,077	0,008	0,001	0,7
Turchia	0,099	0,000	0,015	0,585	0,000	0,000	0,7
Lettonia	0,588	0,000	0,030	0,110	0,006	0,000	0,7
Ungheria	0,330	0,122	0,018	0,266	0,000	0,000	0,7
Svezia	0,649	0,000	0,000	0,175	0,000	0,000	0,8
Germania	0,371	0,028	0,231	0,295	0,000	0,000	0,9
Irlanda	0,413	0,000	0,152	0,369	0,000	0,000	0,9
Polonia	1,034	0,000	0,016	0,131	0,000	0,000	1,2
Norvegia	0,337	0,620	0,001	0,245	0,000	0,000	1,2
Paesi Bassi	0,570	0,000	0,304	0,340	0,000	0,000	1,2

Paese	Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare (4100 OCSE)	Imposte sulla ricchezza netta (4200 OCSE)	Imposte sulle successioni e donazioni (4300 OCSE)	Imposte sulle transazioni finanziarie e di capitale (4400 OCSE)	Imposte non ricorrenti sulla proprietà (4500 OCSE)	Altre imposte ricorrenti non incluse nella proprietà immobiliare e nella richezza netta (4600 OCSE)	Totale
Cile	0,960	0,000	0,064	0,249	0,000	0,000	1,3
Portogallo	0,570	0,000	0,000	0,773	0,000	0,000	1,3
Danimarca	0,913	0,000	0,283	0,216	0,000	0,000	1,4
Finlandia	0,810	0,000	0,461	0,214	0,000	0,000	1,5
Colombia	0,731	0,086	0,000	0,825	0,000	0,000	1,6
Media Paesi Ocse*	0,948	0,159	0,147	0,374	0,045	0,012	1,7
Svizzera	0,179	1,345	0,176	0,215	0,000	0,156	2,1
Nuova Zelanda	2,135	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	2,2
Spagna	0,890	0,201	0,221	0,806	0,129	0,000	2,2
Italia	1,050	0,011	0,047	1,049	0,025	0,071	2,3
Islanda	2,007	0,000	0,317	0,000	0,000	0,007	2,3
Grecia*	1,399	0,581	0,100	0,462	0,000	0,004	2,5
Giappone	1,875	0,000	0,550	0,239	0,000	0,000	2,7
Australia*	1,692	0,000	0,000	1,200	0,000	0,000	2,9
Stati Uniti d'America	2,673	0,000	0,130	0,077	0,000	0,046	2,9
Korea	0,874	0,000	0,600	1,501	0,000	0,000	3,0
Israele	1,682	0,000	0,000	0,510	0,842	0,000	3,0
Belgio	1,259	0,196	0,618	0,894	0,076	0,144	3,2
Lussemburgo	0,053	2,807	0,156	0,264	0,000	0,000	3,3
Canada	2,638	0,019	0,017	0,304	0,380	0,000	3,4
Francia	1,947	0,092	0,734	0,624	0,000	0,000	3,4
Regno Unito	2,799	0,000	0,286	0,645	0,008	0,000	3,7

** I dati si riferiscono all'anno 2023 (ultimo anno attualmente disponibile)*

Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

4.1.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO

Questo paragrafo esamina la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo nei Paesi OCSE, allo scopo di fornire un quadro aggiornato delle dinamiche quantitative che caratterizzano i processi di decentramento. In particolare, l'analisi si concentra sull'andamento e sulla distribuzione delle entrate complessive e sull'evoluzione del gettito derivante dalla tassazione immobiliare attribuite agli enti locali nei Paesi federali/regionali e nei Paesi unitari.

In linea con la classificazione dell'OCSE, che suddivide le amministrazioni pubbliche in 5 livelli (ente sovranazionale, Governo Centrale, Stato o Regione Federale, Enti territoriali e Fondi di previdenza sociale), la Tabella 4.2 riporta la quota di entrate fiscali attribuite a ciascun livello di governo negli anni 1975, 1995 e 2023 per i Paesi OCSE, distinguendo tra Stati federali e Stati regionali.

Tabella 4.2 - Quota di entrate fiscali destinate ai settori delle amministrazioni pubbliche (in % delle entrate complessive) - Stati Federali e regionali OCSE

Stati Federali	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di previdenza sociale		
	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023
Australia	0	0	0	80,1	77,5	80,8	15,7	19,0	16,3	4,2	3,4	2,9	0,0	0,0	0,0
Austria	0	0,4	0,4	51,7	64,7	65,0	10,6	1,8	1,9	12,4	4,1	3,1	25,3	29,1	29,6
Belgio [1]	1,4	1,0	0,9	65,3	60,1	52,4	0	1,8	9,9	4,4	4,8	4,7	28,8	32,2	32,1
Canada	0	0	0	47,6	39,1	43,2	32,5	37,1	38,0	9,9	9,8	8,4	10,0	14,0	10,3
Germania	1,2	0,6	0,5	33,5	31,4	28,5	22,3	21,6	23,7	9,0	7,4	8,9	34,0	39,0	38,4
Messico	0	0	0	0	73,9	80,3	0	2,8	4,5	0	1,5	1,7	0	21,8	13,5
Svizzera[1]	0	0	0	30,7	31,7	33,5	27,0	24,0	25,8	20,3	17,5	16,0	22,0	26,8	24,8
USA	0	0	0	45,4	41,4	41,5	19,5	20,0	20,5	14,7	13,3	14,5	20,5	25,2	23,5
Stati Regionali															
Spagna[2]	0	0,8	0,7	48,2	51,1	41,6	0	5,0	15,9	4,3	8,5	7,9	47,5	34,6	34,0
Colombia[2]	0	0	0	0	63,2	76,9	0	5,5	4,3	0	8,6	11,5	0	22,7	7,3
Media non ponderata	**1,3**	**0,7**	**0,6**	**50,6**	**52,5**	**53,1**	**21,3**	**16,0**	**17,6**	**10,7**	**7,7**	**7,5**	**20,1**	**23,5**	**21,5**

Fonte: Revenue Statistics 2025

In questa classificazione rientrano anche la Spagna e la Colombia che, pur non essendo Paesi federali in senso stretto, presentano un'articolazione regionale costituita da Comunità autonome, assimilabile a quella propria di uno Stato Federalista. In questi Paesi, nel 2023 il Governo Centrale ha incassato in media il 53,1% delle entrate totali. La seconda quota più elevata di entrate, in media, è stata attribuita ai fondi di previdenza sociale, che costituiscono un sottosettore delle amministrazioni pubbliche, con il 21,5% delle entrate totali, seguiti dal livello federale con il 17,6% e dal livello locale con il 7,5%. La distribuzione del prelievo tra i diversi livelli di governo varia, tuttavia, in misura significativa nei singoli Paesi. In Germania, ad esempio, nel 2023 al Governo Centrale è stato attribuito il 28,5% delle entrate totali mentre in Australia la quota è risultata nettamente più elevata, pari all'80,8%. Tra i Paesi che riconoscono una maggiore autonomia finanziaria ai governi sub-nazionali figurano il Canada, Paese in cui nel 2023 il 38% del gettito è stato attribuito agli Stati federali; la Svizzera con una quota pari al 25,8% delle entrate totali, e la Germania dove i Lander acquisiscono il 23,7% delle entrate nazionali.

Nella maggior parte dei Paesi federali, le risorse attribuite alle autonomie subnazionali sono aumentate tra il 1975 e il 2023. In particolare, le riforme costituzionali adottate in Spagna e in Belgio hanno profondamente ridefinito l'organizzazione delle competenze tra Governo Centrale e governi decentrati, con effetti rilevanti non soltanto sui profili amministrativi, ma anche su quelli finanziari: la quota di risorse attribuite alle Regioni o Comunità autonome è infatti passata da valori nulli al 15,9% in Spagna e al 9,9% in Belgio. La Tabella 4.2 evidenzia inoltre che, nello stesso periodo, la quota delle entrate del Governo Centrale è diminuita di 12,9 punti percentuali in Belgio e di 5 punti percentuali in Germania. Al contrario, in Austria, la quota delle entrate del Governo Centrale è aumentata di 13,3 punti percentuali, a fronte di una riduzione di 9,3 punti percentuali delle risorse a disposizione degli enti locali.
In generale, tra il 1975 e il 2023, si osserva una progressiva, seppur di lieve entità, riduzione delle risorse attribuite agli enti territoriali. Questa dinamica accomuna la maggior parte dei Paesi federali o regionali con alcune rilevanti eccezioni. In Spagna, infatti, la quota di entrate erariali attribuite ai Comuni è aumentata in modo significativo dal 4,3% al 7,9%. Un'evoluzione analoga si riscontra in Messico, dove nel 1975 non venivano attribuite risorse ai Comuni, mentre nel 2023 le entrate devolute hanno raggiunto l'1,7% e in Colombia, dove la quota di risorse a favore dei Comuni è cresciuta fino all'11,5% nel 2023.
In quasi tutti i Paesi federali e regionali, una parte rilevante delle entrate complessive è attribuita ai fondi di previdenza sociale. Le incidenze più elevate si registrano in Germania dove tali fondi assorbono

il 38,4% delle entrate complessive; Spagna e Belgio assegnano ai medesimi fondi rispettivamente il 34% e il 32,1% delle entrate. Diversamente, l'Australia non destina alcuna quota delle proprie risorse a fondi di previdenza sociale; valori relativamente contenuti si registrano in Colombia (7,3%), in Canada (10,3%) e in Messico (13,5%).
La Tabella 4.3 mostra la distribuzione delle entrate totali nazionali fra i vari settori o livelli di governo delle Amministrazioni pubbliche nei principali Paesi unitari membri dell'OCSE per gli anni 1975, 1995 e 2023.

Tabella 4.3 - Ripartizione del prelievo tra livelli di governo in percentuale delle entrate totali - Paesi OCSE unitari

Stati unitari	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di previdenza sociale		
	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023	1975	1995	2023
Danimarca	1,0	0,5	0,3	69,1	68,2	72,7				29,8	31,3	27,0	0,1	0,0	0,0
Islanda	0,0	0,0	0,0	81,3	79,2	72,1				18,7	20,8	27,9	0,0	0,0	0,0
Nuova Zelanda	0,0	0,0	0,0	92,3	94,7	93,5				7,7	5,3	6,5	0,0	0,0	0,0
Norvegia	0,0	0,0	0,0	50,6	57,6	87,4				22,4	20,0	12,6	27,0	22,3	0,0
Cile	0,0	0,0	0,0	0,0	89,9	86,8				0,0	6,5	8,6	0,0	3,6	4,6
Svezia	0,0	0,4	0,3	51,3	46,9	51,6				29,2	30,9	35,7	19,5	21,8	12,3
Irlanda	2,3	1,5	0,8	77,4	83,1	83,8				7,3	2,7	1,6	13,1	12,7	13,9
Estonia	0,0	0,0	0,4	0,0	84,3	82,7				0,0	0,8	0,6	0,0	14,9	16,3
Israele	0,0	0,0	0,0	0,0	79,7	74,8				0,0	6,4	8,4	0,0	13,9	16,7
Regno Unito	1,0	1,0	0,0	70,5	77,5	76,1				11,1	3,7	4,8	17,5	17,8	19,1
Turchia	0,0	0,0	0,0	0,0	75,1	64,5				0,0	12,8	9,0	0,0	12,1	26,5
Portogallo	0,0	0,8	0,4	65,4	73,3	66,9				0,0	5,4	5,8	34,6	20,5	26,8
Lussemburgo	0,8	0,4	0,8	63,6	66,4	67,9				6,7	6,5	4,2	29,0	26,6	27,1
Ungheria	0,0	0,0	0,4	0,0	63,8	66,1				0,0	2,5	5,7	0,0	33,6	27,8
Grecia	0,0	0,6	0,5	67,1	66,3	68,2				3,4	2,0	2,2	29,5	31,0	29,0
Finlandia	0,0	0,4	0,4	56,0	46,6	59,4				23,5	22,3	11,2	20,4	30,8	29,1
Korea	0,0	0,0	0,0	89,0	69,2	53,3				10,1	18,7	17,4	0,9	12,1	29,2
Italia	0,0	0,4	0,5	53,2	62,7	59,1				0,9	5,4	10,8	45,9	31,5	29,6
Lettonia	0,0	0,0	0,5	0,0	44,8	52,2				0,0	19,1	16,7	0,0	36,1	30,6
Paesi Bassi	1,5	1,3	1,0	58,9	56,0	64,5				1,2	3,1	3,2	38,4	39,5	31,3
Lituania	0,0	0,0	0,5	0,0	71,7	66,7				0,0	2,3	1,1	0,0	26,1	31,7
Costa Rica	0,0	0,0	0,0	0,0	65,5	60,3				0,0	1,6	2,8	0,0	33,0	36,9
Polonia	0,0	0,0	0,5	0,0	61,2	51,4				0,0	8,5	10,2	0,0	30,3	38,0
Giappone	0,0	0,0	0,0	45,5	41,2	38,6				25,6	25,2	22,3	29,0	33,6	39,1
Repubblica Slovacca	0,0	0,0	0,4	0,0	62,6	56,3				0,0	1,3	1,8	0,0	36,1	41,5
Slovenia	0,0	0,0	0,4	0,0	50,5	55,9				0,0	6,2	1,3	0,0	43,2	42,4
Repubblica Ceca	0,0	0,0	0,4	0,0	57,7	53,1				0,0	0,9	0,9	0,0	41,4	45,5
Francia	0,7	0,7	0,5	51,2	42,5	29,9				7,6	11,0	14,3	40,6	45,7	55,3
Media non ponderata	**1,2**	**0,7**	**0,5**	**65,2**	**65,8**	**64,8**				**12,8**	**9,9**	**9,8**	**21,6**	**23,9**	**25,0**

Fonte: Revenue Statistics, 2025

Nei ventotto Paesi unitari, nel 2023, in media il 64,8% delle entrate è stato raccolto a livello centrale, mentre i fondi di previdenza sociale hanno rappresentato il 25% del totale. Le amministrazioni territoriali hanno invece riscosso il restante 9,8% delle entrate. La distribuzione delle risorse a favore dei governi centrali restituisce un quadro fortemente eterogeneo. Si osservano, infatti, valori relativamente contenuti in Paesi come la Francia e il Giappone, dove solo il 29,9% e il 38,6% delle entrate complessive viene attribuito al livello centrale, a fronte di situazioni opposte in cui quasi l'intero gettito nazionale è concentrato presso i governi centrali. In particolare, in Cile, Estonia, Irlanda, Nuova Zelanda e Norvegia la quota di entrate raccolte a livello centrale supera l'80%.

La Tabella 4.3 restituisce un quadro fortemente eterogeneo anche con riferimento alle risorse a disposizione delle amministrazioni locali. Nel periodo compreso tra il 1975 e il 2023, in sei Paesi si sono registrati aumenti della quota di entrate attribuite agli enti locali superiori a 5 punti percentuali: Francia, Islanda, Italia, Corea, Portogallo e Svezia. Al contrario, riduzioni di pari entità si sono osservate in quattro Paesi - Finlandia, Irlanda, Norvegia e Regno Unito - evidenziando traiettorie di decentramento differenziate.

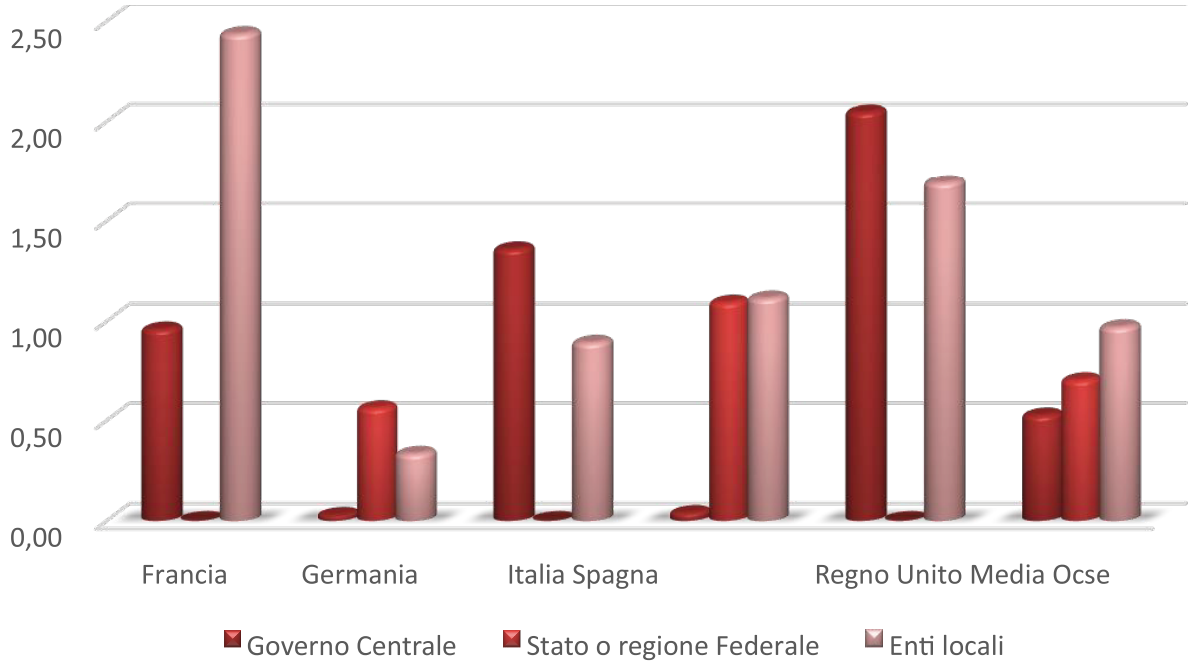
Anche nei Paesi unitari una parte rilevante delle entrate complessive è destinata ai fondi di previdenza nazionali. In media, nel 2023, tali fondi hanno assorbito il 25% delle entrate totali, un valore in costante crescita rispetto al 1975, quando la quota media si attestava al 21,6%. Un gruppo di Paesi si caratterizza per un'incidenza particolarmente elevata - e in aumento nel lungo periodo - delle risorse destinate alla previdenza sociale. Rientrano in questo gruppo la Francia, dove nel 2023 le risorse assegnate al fondo di previdenza hanno raggiunto il 55,3% delle entrate complessive, la Repubblica Ceca (45,5%), la Slovenia (42,4%), la Repubblica Slovacca (41,5%) e il Giappone (39,5%). In altri Paesi, invece, il peso dei fondi di previdenza risulta molto contenuto, con incidenze inferiori al 5%, come in Danimarca, Islanda, Norvegia, Nuova Zelanda e Cile. In Italia, infine, la dinamica delle risorse destinate ai fondi di previdenza tra il 1975 e il 2023 evidenzia una riduzione di oltre 15 punti percentuali, attestandosi nel 2023 al 29,6% delle entrate totali.

La Figura 4.5 mostra il prelievo derivante dal patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al PIL nei principali Paesi OCSE nell'anno 2023, distinguendo per settore di governo.

In Germania e in Spagna, in quanto Paesi federali, la quota di entrate derivanti dal patrimonio immobiliare e finanziario destinata ai livelli centrali di governo risulta molto contenuta, pari rispettivamente allo 0,03% e allo 0,04% del PIL. Al contrario, nei Paesi unitari come Francia, Italia e Regno Unito una parte significativa di tali entrate affluisce ai governi centrali, con incidenze pari allo 0,96%, all'1,36% e al 2,05% del PIL. Nei Paesi federali, la quota di prelievo che nei Paesi unitari viene attribuita al Governo Centrale viene invece destinata, in Spagna, alle Comunità autonome regionali e, in Germania, ai Länder. Come evidenzia la Figura 4.5, in Francia e Spagna agli enti locali spetta una quota del prelievo immobiliare e finanziario superiore a quella assegnata al Governo Centrale o ai livelli regionali/federali. In Francia, ad esempio, agli enti locali affluiscono entrate pari al 2,4% del PIL, a fronte dello 0,96% destinato al Governo Centrale. Analogamente, in Spagna il prelievo attribuito agli enti locali ammonta all'1,1% del PIL, risultando sostanzialmente in linea con quello assegnato alle Comunità autonome (circa l'1,09% del PIL).

Nel complesso, tutti i Paesi europei considerati, ad eccezione della Germania - caratterizzata da livelli di tassazione immobiliare e finanziaria particolarmente contenuti - destinano agli enti locali risorse superiori alla media OCSE, pari all'1% del PIL.

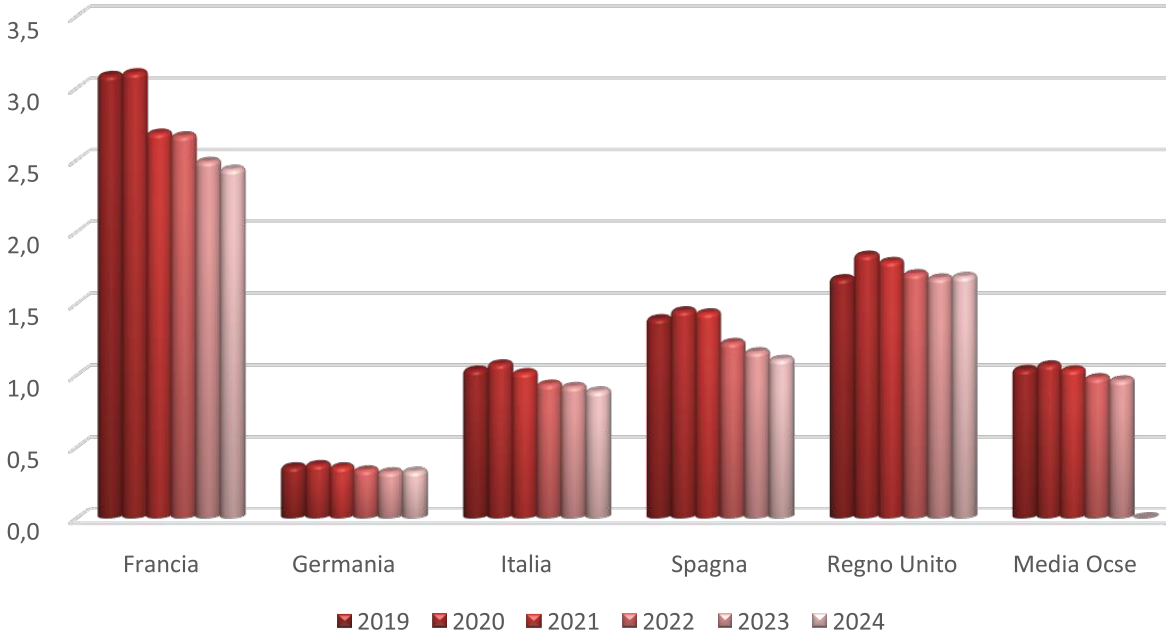
Figura 4.5 - Livelli di prelievo derivante da patrimonio immobiliare o finanziario distinto per settore di Governo nei principali Paesi europei (in % del PIL) - Anno 2023



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

La Figura 4.6 mostra il livello di prelievo degli enti locali sul patrimonio immobiliare e finanziario, in percentuale del PIL, per gli anni dal 2019 al 2024. Fatta eccezione per il Regno Unito, dove il prelievo locale è rimasto inalterato tra il 2019 e il 2024 (1,7% del PIL), per i restanti Paesi si osserva un progressivo calo del gettito nel periodo considerato. L'incidenza del prelievo, infatti, in Francia passa dal 3,1% al 2,4%, in Italia dall'1% allo 0,9%, in Spagna dall'1,4% all'1,1% e in Germania dallo 0,4% allo 0,3%. Il prelievo medio dei Paesi OCSE è stabile con un valore sempre pari all'1% del PIL.

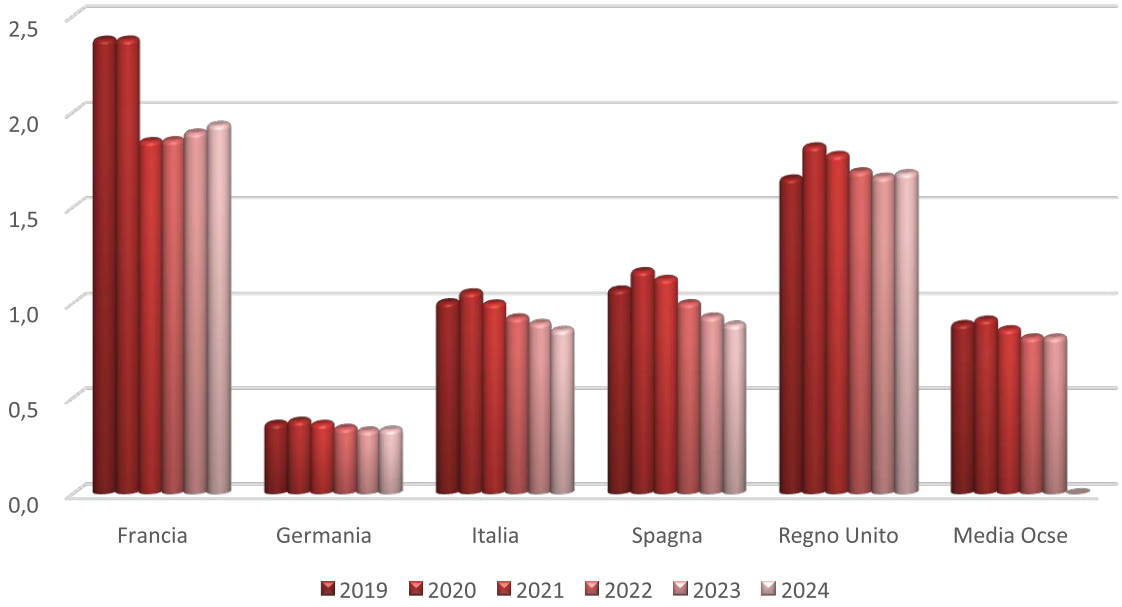
Figura 4.6 - Livelli di prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare degli enti locali nei principali Paesi europei (in % del PIL) - Anni 2019-2024



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

La Figura 4.7 riporta l'evoluzione del prelievo a livello locale tra il 2019 e il 2024, con esclusivo riferimento alla tassazione immobiliare.

Figura 4.7 - Livello di prelievo degli enti locali sulla proprietà immobiliare nei principali Paesi europei (in % del PIL) - Anni 2019-2024



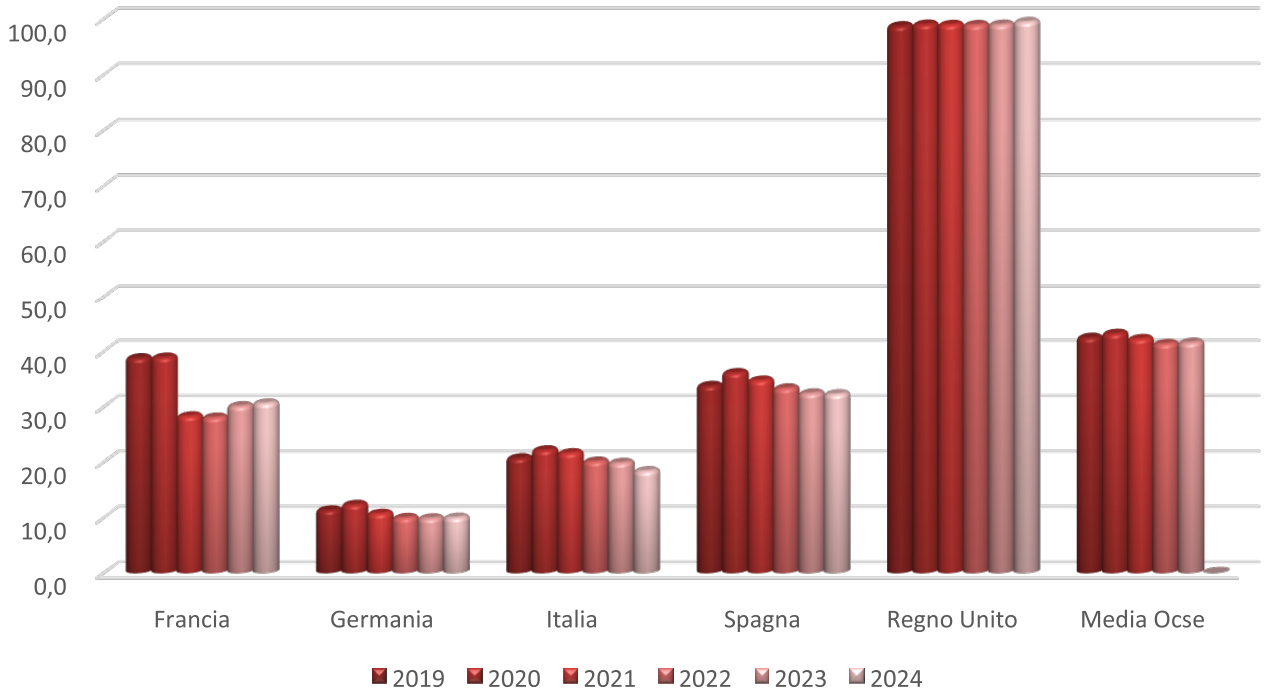
Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

Nel periodo 2019-2024 il livello di prelievo degli enti locali sulla proprietà immobiliare evidenzia rilevanti differenze tra i principali Paesi OCSE (Figura 4.7). La Francia presenta i valori più elevati, con un'incidenza sul PIL pari a circa il 2,4% nel biennio 2019-2020 e su livelli prossimi al 2% nel 2024; il Regno Unito si colloca su valori elevati e relativamente stabili, compresi tra l'1,7% e l'1,8%. La Germania registra un'incidenza significativamente inferiore e sostanzialmente invariata nel periodo, pari a circa lo 0,4% del PIL. Italia e Spagna mostrano livelli intermedi di tassazione (circa 1,0-1,1% nel 2019-2020) e una progressiva riduzione a partire dal 2021, con valori inferiori allo 0,9% nel 2024. Nel complesso, la media OCSE evidenzia una leggera flessione del prelievo immobiliare locale, che si attesta allo 0,8% del PIL nel 2023 (ultimo anno attualmente disponibile).

Nel periodo 2019-2024, l'incidenza del prelievo sulla proprietà immobiliare sul totale delle entrate degli enti locali risulta complessivamente elevata (Figura 4.8), sebbene con marcate differenze tra Paesi. Il Regno Unito si distingue per un valore eccezionalmente alto e stabile, pari a circa il 100% delle entrate complessive, a testimonianza di una forte concentrazione del finanziamento locale sulla fiscalità immobiliare.

La Francia presenta un'incidenza significativa ma in progressiva riduzione, passando da circa il 40% del totale delle entrate nel biennio 2019-2020 a valori prossimi al 30-32% nel 2024. La Spagna si colloca su livelli intermedi, compresi tra il 33% e il 37%, mostrando una moderata flessione nel periodo considerato.
L'Italia evidenzia un'incidenza più contenuta rispetto agli altri Paesi analizzati (circa il 22-24% nel 2019-2020), in graduale diminuzione fino a valori prossimi al 20% nel 2024. La Germania registra, infine, le quote più basse e sostanzialmente stabili, con un'incidenza intorno al 10-12%. Nel complesso, la media OCSE si mantiene su valori elevati, seppur in lieve calo, passando da circa il 44% nel 2019 a poco oltre il 42% nel 2023 (ultimo dato attualmente disponibile).

Figura 4.8 - Livelli di prelievo degli enti locali sulla proprietà immobiliare nei principali Paesi europei (in % delle entrate complessive) - Anni 2019-2024



Fonte: OCSE, OECD.stat (https://stats.oecd.org/#)

Il confronto internazionale presentato in questo paragrafo consente di collocare il caso italiano all'interno di un quadro europeo caratterizzato da modelli di decentramento fiscale profondamente eterogenei. Nei Paesi in cui la fiscalità immobiliare rappresenta una quota molto elevata e stabile delle entrate locali, come nel Regno Unito, essa costituisce di fatto l'asse portante del finanziamento degli enti territoriali, garantendo un elevato grado di autonomia finanziaria ma, al tempo stesso, esponendo i bilanci locali a una forte concentrazione del rischio fiscale. In Francia e in Spagna, pur in presenza di assetti istituzionali differenti, la tassazione immobiliare mantiene un ruolo centrale nel finanziamento locale, con un'incidenza significativa sulle entrate degli enti subnazionali che rafforza il legame tra responsabilità di spesa e capacità impositiva.

L'Italia si colloca in una posizione intermedia: pur riconoscendo alla fiscalità immobiliare un ruolo rilevante nel finanziamento degli enti locali, l'incidenza di tali entrate sul totale delle risorse comunali risulta sensibilmente inferiore rispetto ai Paesi con sistemi più spiccatamente decentrati sul lato delle entrate. Ciò riflette un modello di decentramento fiscale nel quale l'autonomia impositiva locale rimane parziale e integrata da trasferimenti intergovernativi, con implicazioni sulla capacità degli enti locali di programmare la spesa e di adattare l'offerta di servizi alle specificità territoriali. Il confronto con la Germania, caratterizzata da livelli complessivamente più contenuti di tassazione immobiliare e da una maggiore articolazione delle fonti di finanziamento subnazionali, evidenzia, inoltre, come l'autonomia fiscale possa essere perseguita anche attraverso strumenti diversi dalla sola fiscalità immobiliare, purché inseriti in un quadro istituzionale coerente.

Nel contesto attuale, segnato da vincoli di bilancio più stringenti e da una progressiva riduzione del ruolo redistributivo dei governi centrali, queste differenze assumono particolare rilievo. L'esperienza comparata mostra che i Paesi in cui gli enti locali possono contare su basi imponibili immobiliari ampie, stabili e sostenute da sistemi amministrativi efficaci presentano una maggiore capacità di tenuta dei sistemi di finanza pubblica decentrata.

4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA

La tassazione degli immobili in Italia si articola nei seguenti principali tributi:

1. Imposte di natura reddituale: l'IRPEF e l'IRES, con relative addizionali. Tali imposte sono dovute da chi possiede fabbricati a titolo di proprietà, o altro diritto reale. A decorrere dal 2012 l'IRPEF non è dovuta sui fabbricati non locati, poiché assoggettati a IMU, ma dal 2014 è applicabile, nella misura del 50 per cento della rendita catastale, rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3, se tali fabbricati si trovano nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. L'IRES è applicata sui proventi derivanti da «immobili patrimonio» (cioè immobili che non rappresentano beni strumentali e la cui produzione o scambio non è oggetto dell'attività di impresa). L'art 14 del D. lgs. n. 23/2011 ha inoltre previsto la deducibilità dal reddito d'impresa e lavoro autonomo dell'IMU relativa agli immobili strumentali nella misura del 20%. Tale percentuale è stata successivamente incrementata, dapprima dall'art. 3, D.L. n. 34/2019 e successivamente dalla Legge n. 160/2019 portandola al 100% a partire dall'anno 2022.
In alternativa alla tassazione del reddito da immobili, è consentito al contribuente di optare per un'imposta sostitutiva sul reddito (la «cedolare secca»), introdotta dal D. lgs. n. 23/2011, in luogo dell'IRPEF. Tale opzione è applicabile alle abitazioni e alle relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata. Il regime della «cedolare secca» consiste nell'applicazione di un'imposta fissa pari al 21% per i contratti a canone libero e al 19% per i contratti a canone concordato: quest'ultima aliquota è stata prima ridotta al 15% e poi al 10% a decorrere dall'anno 2014.[1] Inoltre, anche chi si avvale del regime delle locazioni brevi può optare per la cedolare secca. In questo caso, l'aliquota è pari al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a un immobile scelto dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi; al secondo immobile si applica l'aliquota del 26%. Dal periodo d'imposta relativo al 2026, l'applicabilità della cedolare secca alle locazioni brevi è riconosciuta solo se nell'anno si destinano a questa finalità non più di un singolo appartamento. Oltre tale soglia, l'attività, da chiunque esercitata, si considera svolta in forma imprenditoriale. I contribuenti che non optano per questo regime devono versare, oltre all'IRPEF e alle relative addizionali, anche le imposte di registro e bollo sui contratti di affitto, che variano dallo 0,5 per cento al 2 per cento del canone annuo, per ciascuna annualità prevista nel contratto, incidendo sul reddito da locazione.

2. Imposta di natura patrimoniale. L'IMU, introdotta dagli artt. 8 e 9 del D. lgs. n. 23/2011, è stata anticipata a decorrere dal 2012 dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 che ha contestualmente abrogato l'ICI. Oltre all'IMU, era previsto un tributo sui servizi indivisibili, la TASI, introdotta dalla Legge n. 147/2013. Le discipline dell'IMU e della TASI sono state più volte modificate nel corso degli anni: per assicurare una maggiore coerenza del sistema tributario e un riordino del prelievo, la Legge di Bilancio per il 2020 ha abolito la TASI e ha previsto una nuova disciplina dell'IMU. L'unificazione dei due tributi non determina alcun incremento potenziale di tassazione rispetto a quanto già previsto dalla precedente normativa, considerato che non varia il livello massimo di tassazione applicabile. Anche per ciò che riguarda il livello delle aliquote standard l'aliquota di base per ciascuna categoria di immobili è stata fissata pari alla somma delle previgenti aliquote di base IMU e TASI.

3. Imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso, IVA, imposte di registro e di bollo e imposte ipotecarie e catastali. In particolare, le imposte ipotecarie e catastali sono in somma fissa per i trasferimenti onerosi e in percentuale per la parte non agevolata di successioni e donazioni. Inoltre,

negli anni più recenti, le aliquote IVA del 4% (sull'acquisto dell'abitazione principale) e del 10% (sugli acquisti di immobili non di lusso che non rientrano nell'ambito dell'agevolazione sull'abitazione di residenza) sono rimaste invariate, mentre l'aliquota ordinaria applicata agli acquisti dei fabbricati di lusso è aumentata progressivamente dal 20% al 22%; le altre imposte sono state modificate dal 2014, con una riduzione dell'incidenza della tassazione immobiliare complessiva (dal 10% al 9%) e, in particolare, della tassazione relativa all'abitazione principale (dal 3% al 2%).

4. **Imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito,** ovvero su successioni e donazioni. Per queste imposte è prevista una franchigia di 1 milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per fratelli e sorelle. Negli altri casi, il prelievo varia a seconda del grado di parentela tra cedente e beneficiario, con un'aliquota compresa tra il 4% e l'8%, cui si aggiungono le imposte ipotecarie e catastali rispettivamente fissate al 2% e all'1%.

Le evidenze presentate nella Tabella 4.4 mostrano che l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia nel periodo 2015-2024 riflette l'interazione tra interventi normativi, shock e trasformazioni nella struttura delle principali componenti di gettito. Rispetto alla precedente edizione di «Gli Immobili in Italia» la serie storica del gettito immobiliare è stata aggiornata. Per questo motivo, i dati relativi al periodo antecedente il 2021 (annualità prese in esame in entrambi i volumi) possono lievemente differire da quelli pubblicati nei volumi precedenti. Nel complesso, il prelievo sugli immobili raggiunge nel 2024 circa 44,6 miliardi di euro, valore massimo della serie storica, superando anche il livello del 2015 nonostante in quell'anno fosse ancora in vigore la TASI sull'abitazione principale. Il gettito rimane sostanzialmente stabile fino al 2019; nel 2020 si registra invece una contrazione marcata, con un livello pari a 38,6 miliardi di euro (−7,4% rispetto al 2019), riconducibile agli effetti della crisi pandemica e alla netta riduzione delle compravendite che ha diminuito le entrate per IVA e Registro. Negli anni successivi il gettito torna progressivamente a crescere, fino a recuperare e superare i livelli pre pandemici.

Al di là della dinamica aggregata, la tabella mette in luce una ricomposizione interna del prelievo. Le imposte di natura reddituale aumentano complessivamente di circa 1,2 miliardi tra il 2015 e il 2024 (da 8,26 a 9,47 miliardi), ma con andamenti differenziati: il gettito IRPEF immobiliare diminuisce (da 5,5 a 5,0 miliardi), mentre la cedolare secca cresce in modo continuo (da 2,07 a circa 3,9 miliardi), segnalando un progressivo spostamento verso regimi sostitutivi più semplici e presumibilmente più convenienti; l'IRES, invece, resta sostanzialmente stabile su valori prossimi a 0,6 miliardi.
Sul versante delle imposte patrimoniali ricorrenti emerge una chiara tendenza alla stabilizzazione: dal 2020, con l'unificazione IMU TASI prevista dalla Legge n. 160/2019, il gettito IMU si colloca intorno a 21 miliardi di euro annui. Tuttavia, l'incremento dell'IMU non risulta sufficiente a compensare integralmente l'abolizione della TASI, determinando una riduzione netta stimata in circa 0,4 miliardi rispetto alla struttura precedente del prelievo.
La ripresa del gettito complessivo nel periodo post pandemico è sostenuta soprattutto dalle imposte indirette sui trasferimenti e sulle locazioni, che dopo il minimo del 2020 (9,5 miliardi) crescono fino a 14,1 miliardi nel 2024. In particolare, l'IVA sulle compravendite immobiliari aumenta da 4,4 a 6,4 miliardi tra il 2020 e il 2024, mentre le imposte di registro e bollo passano da 2,4 a 3,7 miliardi. Restano invece sostanzialmente stabili (al netto dell'anomalia del 2020) le entrate da successioni e donazioni, attorno a 1 miliardo, e quelle da registro e bollo sui contratti di locazione, pari a circa 0,9 miliardi.

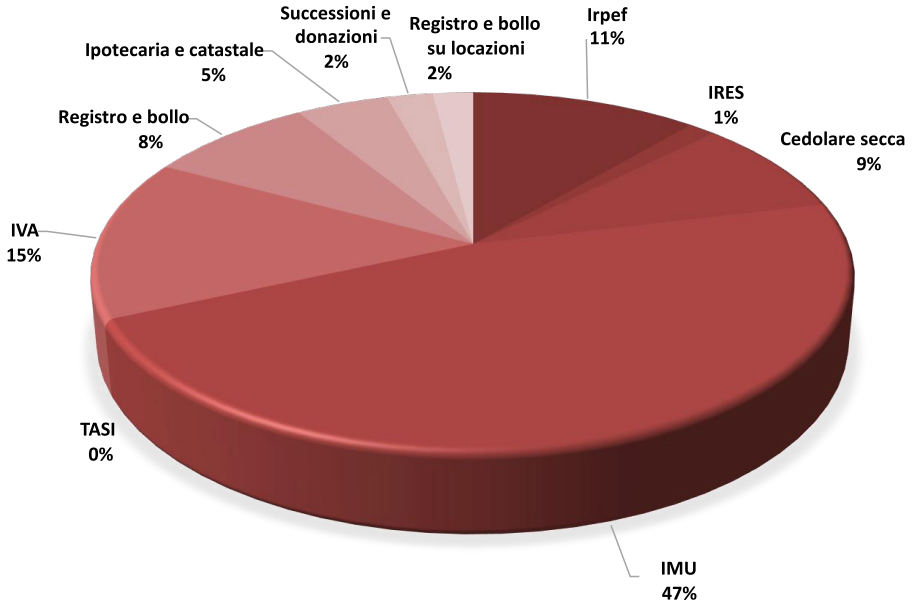
Tabella 4.4 – Il prelievo sugli immobili 2015-2024

Tipo	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Imposte di natura "reddituale" (1)	**8,26**	**8,47**	**8,46**	**8,58**	**8,5**	**8,01**	**8,13**	**8,62**	**9,14**	**9,47**
Irpef	*5,5*	*5,53*	*5,25*	*5,22*	*4,94*	*4,4*	*4,44*	*4,6*	*4,91*	*5,01*
IRES	*0,69*	*0,62*	*0,65*	*0,61*	*0,59*	*0,6*	*0,58*	*0,59*	*0,6*	*0,61*
Cedolare secca	*2,07*	*2,32*	*2,56*	*2,75*	*2,97*	*3,01*	*3,11*	*3,43*	*3,63*	*3,85*
Imposte di natura "patrimoniale" (2)	**25,9**	**21,5**	**21,5**	**21,5**	**21,5**	**21,1**	**21,1**	**21,2**	**21,1**	**20,98**
IMU di cui	**21,1**	**20,3**	**20,3**	**20,3**	**20,4**	**21,0**	**21,1**	**21,2**	**21,1**	**20,98**
Abitazione principale	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,08*
Altri immobili - comune	*17,1*	*16,6*	*16,6*	*16,5*	*16,5*	*17,3*	*17,2*	*17,2*	*17,1*	*16,97*
Altri immobili - Stato	*3,9*	*3,7*	*3,7*	*3,8*	*3,8*	*3,7*	*3,8*	*4,0*	*3,9*	*3,93*
TASI di cui	**4,9**	**1,2**	**1,2**	**1,2**	**1,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
Abitazione principale	*3,6*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,00*
Altri fabbricati	*1,3*	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*1,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,00*
Imposte su trasferimenti e sulle locazioni (3)	**10,15**	**10,78**	**12,22**	**11,66**	**11,69**	**9,58**	**12,37**	**13,28**	**12,62**	**14,12**
IVA	*4,79*	*4,89*	*5,95*	*5,32*	*5,58*	*4,41*	*5,67*	*6,04*	*5,47*	*6,47*
Registro e bollo	*2,35*	*2,72*	*2,89*	*2,99*	*2,86*	*2,42*	*3,18*	*3,46*	*3,46*	*3,71*
Ipotecaria e catastale	*1,5*	*1,61*	*1,76*	*1,73*	*1,67*	*1,57*	*1,92*	*1,92*	*1,85*	*2,04*
Successioni e donazioni	*0,67*	*0,72*	*0,79*	*0,79*	*0,77*	*0,42*	*0,82*	*1,04*	*0,98*	*1,01*
Registro e bollo su locazioni	*0,84*	*0,84*	*0,83*	*0,83*	*0,81*	*0,76*	*0,78*	*0,82*	*0,86*	*0,89*
Totale (1)+(2)+(3)	**44,34**	**40,77**	**42,20**	**41,76**	**41,70**	**38,64**	**41,56**	**43,13**	**42,88**	**44,57**

**Il dato relativo all'IRPEF degli anni dal 2015 al 2023 è stato stimato tramite modello di microsimulazione IRPEF, applicato ai dati dichiarativi di ciascun anno d'imposta ed utilizzando l'aliquota marginale. Per l'anno 2024 si è proceduto all'estrapolazione del dato reddituale.*

Nel complesso, i dati indicano che il rafforzamento del prelievo immobiliare non deriva da un aumento uniforme, ma da una crescente concentrazione del gettito su poche componenti principali e da una contestuale eterogeneità delle fonti: da un lato, si consolidano le componenti più stabili (imposizione patrimoniale ricorrente), dall'altro aumentano di peso le componenti più dinamiche e sensibili al ciclo (imposte indirette e, sul lato reddituale, la cedolare secca). Ne emerge un processo di progressiva semplificazione e razionalizzazione del sistema, che contribuisce a chiarire il ruolo centrale dell'imposizione immobiliare ricorrente nel finanziamento della finanza pubblica, soprattutto a livello locale. In questa prospettiva, l'analisi della composizione del prelievo sviluppata nel paragrafo successivo permette di approfondire come tali trasformazioni abbiano inciso sull'equilibrio tra le diverse fonti di entrata e sul ruolo della fiscalità immobiliare nel più ampio assetto delle entrate pubbliche e del finanziamento degli enti territoriali.

Figura 4.9 - Composizione del prelievo sugli immobili 2024 (%)



Analizzando la composizione percentuale del gettito complessivo per l'ultimo anno della serie (Figura 4.9) si mostra che, nel 2024, il 47 per cento delle entrate deriva dall'IMU, che dal 2020 ha incorporato il gettito relativo alla TASI. Il gettito da imposte di natura reddituale è di poco superiore al 20 per cento del totale ed è in gran parte attribuibile all'IRPEF (11 per cento del totale) e alla «cedolare secca» sulle locazioni abitative (9 per cento). L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 15 per cento delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono l'8 per cento del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (pari al 2 per cento del prelievo complessivo) e quelle da imposte ipotecarie e catastali (pari al 5 per cento del totale).

4.3 APPLICAZIONE DI TECNICHE DI MACHINE LEARNING PER LA RISCOSSIONE IMU E TARI

L'efficienza nella riscossione delle entrate rappresenta un tema cruciale per la sostenibilità finanziaria degli enti locali, influenzando la capacità di erogare servizi essenziali e la qualità della governance pubblica. In letteratura, numerosi studi hanno affrontato il tema dell'efficienza della riscossione, sia in ambito internazionale sia nazionale.

La letteratura recente evidenzia il ruolo centrale della qualità istituzionale e della capacità amministrativa nella riscossione delle entrate, mostrando come istituzioni fiscali solide migliorino la *compliance* dei contribuenti (Capasso et al., 2021). A causa di vincoli informativi, molti studi restano concentrati su singole giurisdizioni (Esteller-Moré, 2005; Belmonte-Martin et al., 2021; Cordero et al., 2021), sebbene analisi comparative tra Paesi abbiano fornito indicazioni utili sulle migliori pratiche amministrative (Alm e Duncan, 2014; Savić et al., 2015; Martínez et al., 2022). In questo contesto, l'adozione di soluzioni tecnologiche avanzate consente di automatizzare i processi di riscossione, riducendo i costi e aumentando accuratezza e tempestività (OECD, 2023). Parallelamente, la letteratura sull'efficienza della riscossione si sviluppa lungo diversi filoni metodologici, includendo sia modelli parametrici di sforzo fiscale (Bahl, 1971), sia approcci basati sull'Analisi della Frontiera Stocastica (Battese e Coelli, 1995), ampiamente applicati per valutare la performance dei governi locali (Jha et al., 2000; Worthington e Dollery, 2000; Bird e Tarasov, 2004). Nel caso italiano, recenti contributi (Bordignon et al., 2024; IFEL, 2024; UPB, 2024) hanno evidenziato come la capacità di riscossione delle principali imposte locali

risulti spesso inferiore al potenziale teorico, con marcate differenze territoriali e una criticità particolarmente accentuata nei grandi Comuni e nelle regioni del Sud.

Nei paragrafi che seguono vengono presentate due analisi sull'efficienza della riscossione fiscale nei Comuni italiani, con un focus specifico sulla TARI e sull'IMU. In particolare, con riferimento alla TARI, viene utilizzato un nuovo dataset costruito a partire dalla piattaforma PagoPA, integrato con altre fonti amministrative. L'interoperabilità tra le diverse banche dati è impiegata come leva per migliorare il monitoraggio della riscossione e la valutazione dell'efficienza (González e Velásquez, 2013; Battiston et al., 2020). Questo approccio consente di stimare un nuovo indice di efficienza della riscossione della TARI per i Comuni italiani, anche in presenza di dati incompleti.
Dal punto di vista metodologico, le analisi applicano l'algoritmo di *Classification and Regression Tree* (CART) (Breiman et al., 1984), adottando un approccio non parametrico e *data-driven* per analizzare l'eterogeneità territoriale dell'efficienza di riscossione. L'algoritmo consente di suddividere i Comuni in gruppi omogenei sulla base delle caratteristiche rilevanti e di prevedere l'efficienza di riscossione per i Comuni con informazioni mancanti, utilizzando la media di gruppo come stima. I risultati del CART sono inoltre utilizzati per individuare i principali fattori associati alla variabilità dell'efficienza della TARI e dell'IMU e per condurre analisi di discrepanza, permettendo l'identificazione di Comuni che presentano performance o *tax compliance* significativamente superiori o inferiori rispetto ai Comuni similari.

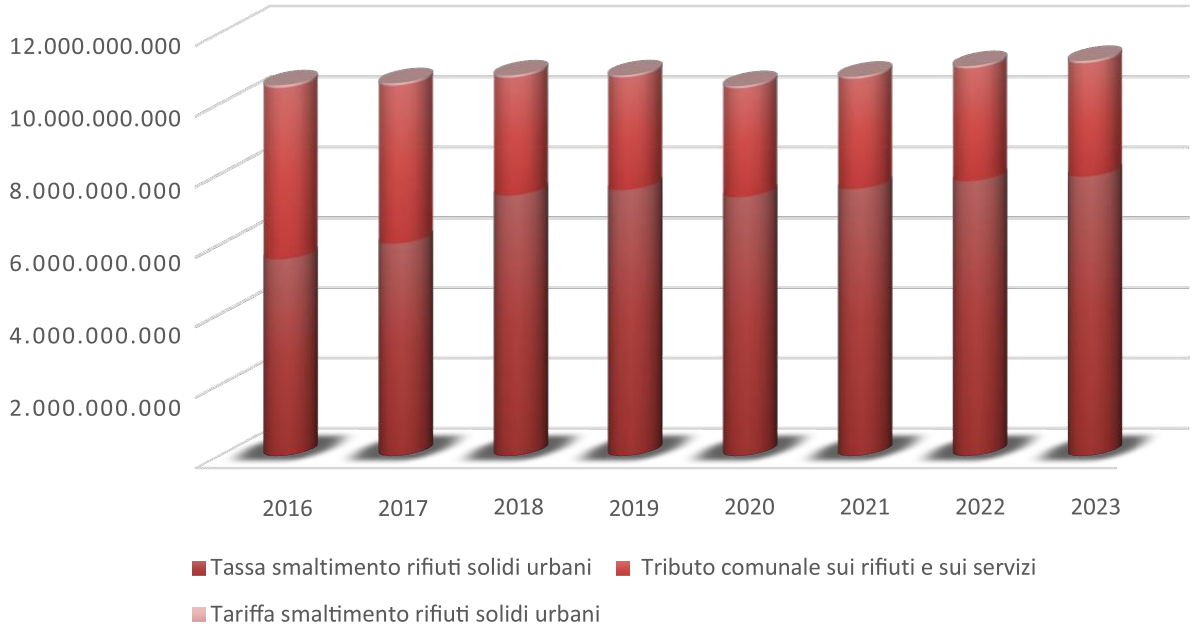
Questo processo di stratificazione presenta importanti implicazioni di *policy*, poiché fornisce un quadro strutturato per la progettazione di interventi mirati volti a migliorare i processi di riscossione. Infine, l'adozione di tecniche di *machine learning* introduce una dimensione innovativa nello studio della fiscalità locale, rafforzando il processo decisionale basato sui dati e contribuendo alla letteratura sull'efficienza amministrativa e sulla modernizzazione della riscossione tributaria (Uricchio et al., 2021; Raikov, 2021; Saragih et al., 2023).

4.3.1 EFFICIENZA DELLA RISCOSSIONE TARI[2]

La TARI, tassa sui rifiuti urbani, costituisce una delle principali fonti di entrata per i Comuni italiani (circa il 32% delle entrate tributarie comunali), ma la sua riscossione è ostacolata da evasione, frammentazione dei dati e difficoltà amministrative. Gli studi precedenti hanno generalmente utilizzato dati di bilancio per stimare l'efficienza della riscossione, ma questa metodologia presenta limiti legati alle diverse modalità di pagamento e registrazione dei versamenti che possono variare sensibilmente tra i Comuni.

La Figura 4.10 illustra l'evoluzione della TARI nel periodo 2016-2023, mostrando un quadro di sostanziale stabilità del gettito complessivo. Nel corso degli anni considerati, l'ammontare delle entrate si mantiene infatti su valori prossimi ai 10 miliardi di euro, senza evidenziare variazioni strutturali rilevanti, in coerenza con la continuità del quadro normativo e dei meccanismi di finanziamento del servizio di gestione dei rifiuti. La componente residuale riconducibile alla Tariffa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani rimane marginale per l'intero periodo, a conferma del limitato ricorso a forme tariffarie alternative rispetto al tributo.

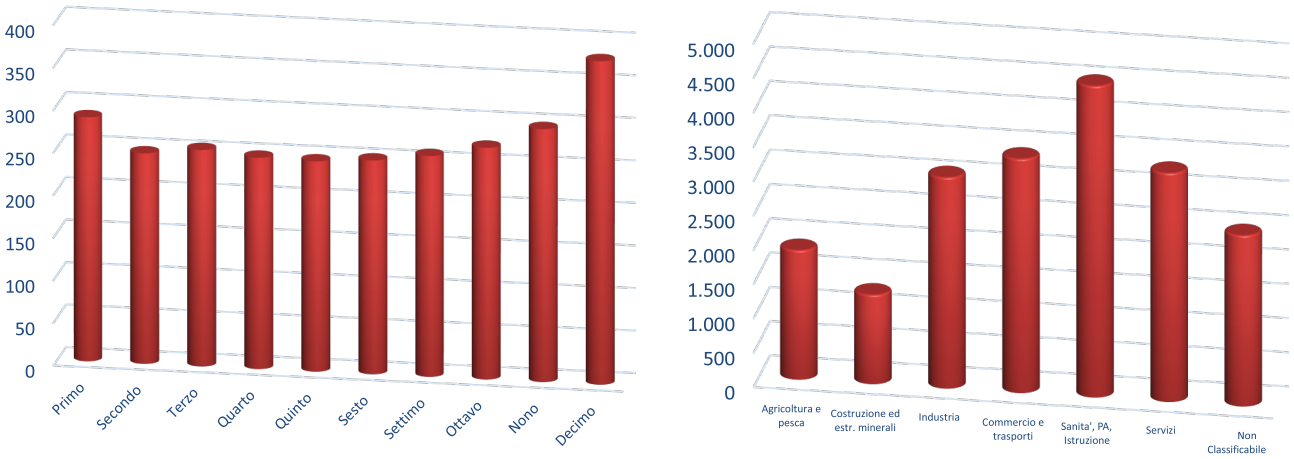
Figura 4.10 - Andamento e composizione TARI (Anni 2016-2023).



Fonte: BDAP.

Nella Figura 4.11 viene presentata a sinistra la scomposizione del pagamento medio TARI delle persone fisiche, classificate per decile di reddito, a destra il pagamento medio TARI delle persone non fisiche, classificate per settore economico dell'attività svolta.

Figura 4.11 - Sinistra: Pagamento medio della TARI 2023, contribuenti persone fisiche, classificati per decili di reddito.
Figura 4.11 - Destra: pagamento medio della TARI 2023, soggetti diversi dalle persone fisiche, suddivisi per settore di attività



Fonte: F24 e PagoPA.

La distribuzione dei pagamenti per decile di reddito evidenzia un andamento non lineare, con valori relativamente omogenei nelle classi centrali e una maggiore variabilità agli estremi della distribuzione. In particolare, il primo decile presenta un livello decisamente elevato rispetto ai successivi, mentre il decile più alto mostra un ulteriore incremento, risultando nettamente superiore agli altri gruppi.
La Figura a destra mette in evidenza una forte eterogeneità tra comparti, con valori che variano in modo significativo. I livelli più elevati si riscontrano nel settore Sanità, Pubblica Amministrazione e Istruzione, che presenta un picco nettamente superiore rispetto a tutti gli altri gruppi. Seguono i com-

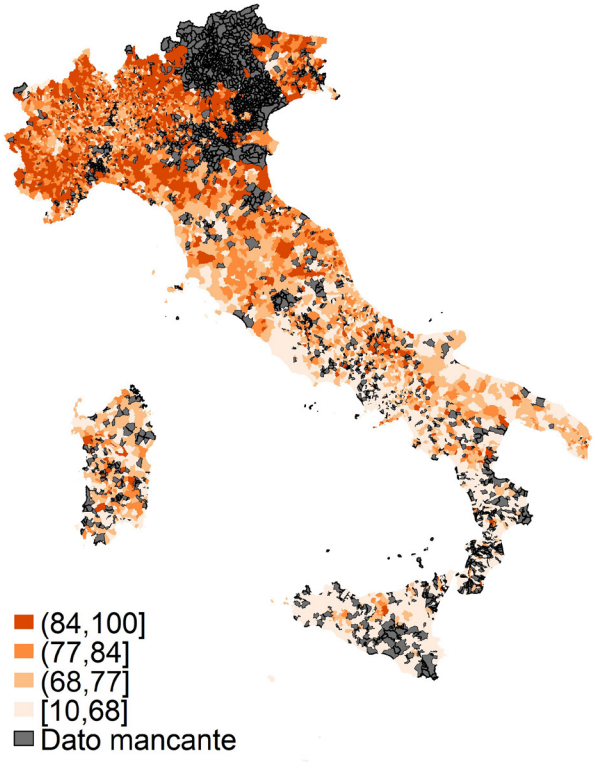
parti del commercio e dei trasporti, servizi e industria, che mostrano valori mediamente sostenuti e abbastanza allineati tra loro. I livelli più bassi si osservano invece nelle categorie agricoltura e pesca e soprattutto costruzioni ed estrazione minerali, confermando la minor incidenza di questi settori nei versamenti TARI.
In questo capitolo viene proposto un nuovo indice di efficienza della riscossione spontanea della TARI, costruito attraverso l'integrazione di diverse banche dati amministrative: i dati dei pagamenti tramite modello F24 e quelli della piattaforma PagoPA. L'integrazione di queste fonti consente di superare i limiti dei dati di bilancio, offrendo una misura più accurata e tempestiva dei versamenti effettivi. L'indice è calcolato per ciascun comune come di seguito:

$$\textit{Efficienza Riscossione TARI}_i = \frac{\textit{Pagamento da F24}_i + \textit{Pagamento da PagoPA}_i}{\textit{Previsione da Bilancio BDAP}_i}$$

Per l'anno 2023, l'analisi considera i pagamenti imputati all'anno di competenza, includendo anche quelli effettuati nei primi mesi del 2024 ma riferiti all'annualità precedente, al fine di cogliere i versamenti a saldo. Si concentra pertanto esclusivamente sulla riscossione spontanea, escludendo la riscossione coattiva eventualmente effettuata dai Comuni, da società in house, da soggetti terzi o dall'Agenzia delle Entrate Riscossione.
Sono stati inoltre esclusi dall'analisi i Comuni che applicano la tariffa corrispettiva (TARIC), quelli che presentano rilevanti discrepanze tra le diverse fonti informative disponibili e quelli per i quali i dati risultano incoerenti con le informazioni contenute nella banca dati del Sistema informativo sulle operazioni degli enti pubblici (SIOPE) e nella Banca dati delle Amministrazioni Pubbliche (BDAP). I Comuni del Trentino-Alto Adige sono stati esclusi dal calcolo dell'indice in ragione del diffuso ricorso alla tariffa puntuale e della conseguente indisponibilità delle informazioni necessarie per la costruzione dell'indice stesso.
Il campione finale risulta pertanto composto da 5.711 Comuni, su un totale di 7.896, pari a circa il 72% dei Comuni per i quali sono presenti dati di bilancio da fronte BDAP. In termini di copertura territoriale, il campione include almeno il 65% dei Comuni in ciascuna regione, con le sole eccezioni del Veneto (35%) e della Calabria (52%). Nel caso del Veneto, la minore rappresentatività è riconducibile alla più elevata diffusione della TARIC rispetto alla TARI. In Calabria, invece, la riduzione del campione è imputabile alla presenza di maggiori discrepanze tra le fonti informative utilizzate.

L'indice calcolato mostra una forte eterogeneità territoriale: i Comuni del Centro-Nord presentano in media una maggiore efficienza di riscossione rispetto a quelli del Sud e delle Isole. Nel 2023, a fronte di un gettito atteso di 9,5 miliardi di euro, i Comuni hanno effettivamente riscosso circa 6,4 miliardi, con una capacità media ponderata di riscossione pari al 67%. Le differenze regionali sono marcate, con valori più elevati in Valle d'Aosta, Veneto, Emilia-Romagna e valori più bassi in Calabria, Sicilia e Campania (Figura 4.12).

Figura 4.12 - Sinistra: Indice di efficienza della riscossione TARI 2023 - valori espressi in percentuale e classi di valori costruite sulle base dei quartili della distribuzione. I Comuni per i quali non è stato possibile calcolare l'indice sono evidenziati in grigio.
Figura 4.12 - Destra: Tabella riportante indice di efficienza di riscossione TARI come media regionale ponderata. I Comuni del Trentino-Alto Adige sono stati esclusi dal calcolo dell'indice in ragione del diffuso ricorso alla tariffa puntuale e della conseguente indisponibilità delle informazioni necessarie per la costruzione dell'indice stesso



Regione	Indice di efficienza media regionale
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	80%
Veneto	80%
Emilia-Romagna	79%
Liguria	79%
Friuli-Venezia Giulia	77%
Umbria	77%
Piemonte	77%
Marche	76%
Lombardia	76%
Molise	70%
Abruzzo	70%
Basilicata	69%
Toscana	68%
Puglia	65%
Lazio	64%
Sardegna	64%
Campania	54%
Sicilia	47%
Calabria	46%
ITALIA	**67%**

Per superare due principali criticità - la presenza di dati mancanti e la necessità di confronti tra Comuni con caratteristiche strutturali eterogenee - viene applicato l'algoritmo *Classification and Regression Tree*, che consente sia di imputare i valori mancanti dell'indice per i Comuni esclusi dal calcolo, sia di classificare i Comuni in gruppi omogenei sulla base di variabili socioeconomiche, fiscali e di gestione del servizio rifiuti.
CART è un algoritmo che costruisce un albero decisionale per spiegare un fenomeno (nel caso in esame, l'efficienza nella riscossione TARI in ciascun comune). A differenza delle tradizionali tecniche di regressione, non richiede di conoscere in anticipo la forma della relazione tra variabili e non stima effetti causali. CART, attraverso una ricerca automatizzata di tipo *data-driven*, ripartisce i Comuni in sottogruppi omogenei (c.d. nodi) attraverso una serie di domande binarie che riducono progressivamente la variabilità interna dei gruppi e rendono più immediata la comprensione di fenomeni eterogenei. Il risultato è una struttura ad albero semplice da leggere, capace di evidenziare *pattern* anche complessi o non lineari, e particolarmente utile quando i dati mostrano forti eterogeneità tra osservazioni limitate a un solo anno e che quindi non consentono analisi econometriche tradizionali e robuste.

La Tabella 4.5 riporta le variabili utilizzate per la segmentazione dei Comuni e le principali statistiche descrittive ad esse associate. La prima variabile (Efficienza riscossione TARI) corrisponde alla variabile target dell'algoritmo CART e le successive sono considerate per la suddivisione dei gruppi (variabili split). Infatti, ai fini dell'analisi, in linea con i principali contributi della letteratura di riferimento, si è ipotizzato che la variabilità nell'efficienza di riscossione della TARI sia spiegata attraverso quattro grandi

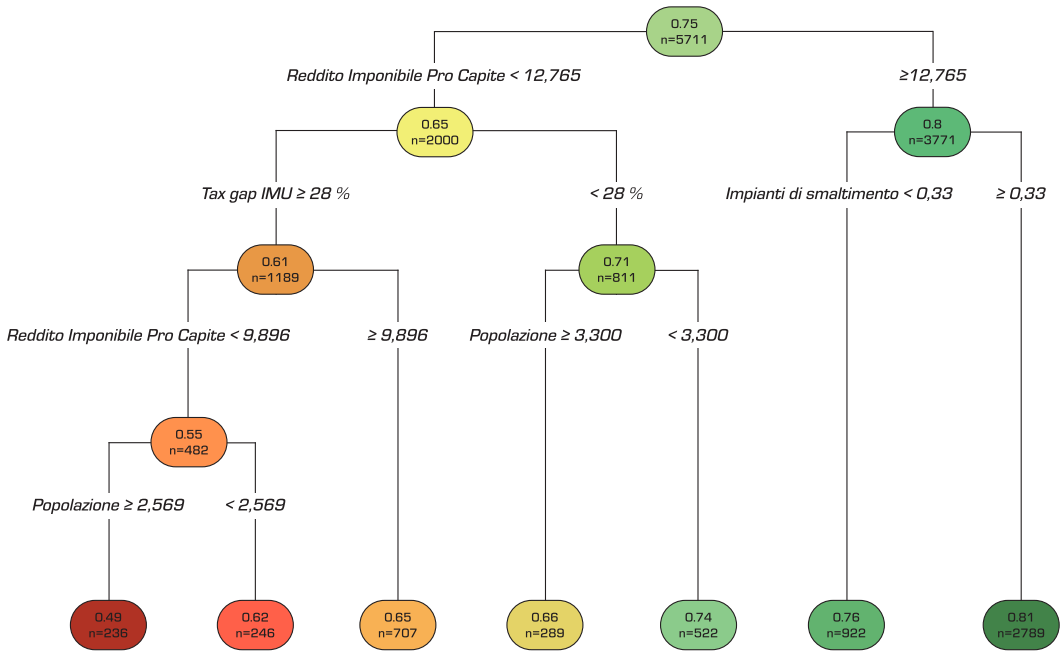
gruppi di fattori: le caratteristiche geografiche e socio economiche dei territori, le variabili collegate al livello di *compliance* di altri tributi, gli elementi specificamente connessi alle modalità di riscossione della TARI e, infine, gli aspetti relativi alla gestione del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti. Vengono inoltre riportate le fonti da cui sono stati estratti i dati utilizzati. Si noti, infine, che le variabili dummy (che assumono valori pari a 0 o 1) sono indicate con un asterisco all'interno della tabella.

Tabella 4.5 - Statistiche descrittive delle variabili utilizzate per l'applicazione dell'algoritmo CART sull'indicatore di efficienza della riscossione TARI

Variabile	Fonte	Media	Dev. Std.	Min	Max
Efficienza riscossione TARI	STIMA DF	0,75	0,14	0,10	1,00
Popolazione	ISTAT	7.776,00	47.359,00	32,00	2.755.309,00
Media n. componenti famiglia	ISTAT	2,19	0,23	1,10	2,90
Superficie in kmq	ISTAT	37,70	51,00	0,12	1.287,36
Superficie media abitazioni tipo A	DF	91,39	20,36	37,40	174,37
Reddito imponibile pro capite (IRPEF)	DF	14.273,00	3.344,00	3.457,00	42.774,00
Se riequilibrio o dissesto*	CA' FOSCARI	0,03	0,16	0,00	1,00
Grado urbanizzazione	ISTAT	1,40	0,56	1,00	3,00
Se scadenza mandato Sindaco*	MINT	0,49	0,50	0,00	1,00
Superficie media uffici	DF	77,97	24,43	10,00	392,70
Grado turistico	ISTAT	2,31	1,74	1,00	5,00
Se colpito da sisma*	DF	0,04	0,18	0,00	1,00
Tax gap IMU	DF	0,21	0,13	0,00	0,86
Efficienza riscossione totale (netto TARI)	DF	0,84	0,25	0,13	1,00
Rapporto riscosso/accertato multe	DF	0,31	0,45	0,00	1,00
Se riscossione TARI affidata a società*	DF	0,03	0,17	0,00	1,00
Se prevalenza F24 rispetto a PagoPA*	DF	0,18	0,37	0,00	1,00
Percentuale differenziata	ISPRA	0,68	0,15	0,00	1,00
Remunerazione del capitale (€/abitante/anno)	ISPRA	3,90	4,02	0,00	92,64
Costo totale smaltimento rifiuti pro capite	ISPRA	178,97	87,99	34,05	1.323,60
N. impianti smaltimento 100mila abitanti	ISPRA	0,48	0,32	0,00	1,40

La Figura 4.13 riporta il risultato dell'albero di regressione CART, dove, per ciascun nodo, viene riportata la media non ponderata dell'indice di efficienza di riscossione TARI ed il numero di Comuni appartenenti al gruppo stesso. L'albero finale è composto da sette gruppi finali (c.d. nodi terminali).

Figura 4.13 - Risultato dell'algoritmo CART per analisi dell'efficienza della riscossione TARI



L'albero decisionale mostrato in Figura sintetizza in modo facilmente leggibile come alcune caratteristiche dei Comuni siano associati a livelli differenti di performance nella riscossione TARI. Il riquadro iniziale (radice dell'albero) contiene tutte le osservazioni (5.711 Comuni) in un unico gruppo, il cui indice di efficienza di riscossione non pesato è pari a 0,75 (media degli indici comunali): da qui l'algoritmo procede testando tutte le ripartizioni possibili della radice dell'albero sulla base delle variabili presentate in Tabella 4.5 e delle rispettive distribuzioni. Tra tutte le combinazioni variabili-valore testate, l'algoritmo sceglie di ripartire la radice dell'albero sulla base di quella variabile (ed il rispettivo valore soglia) che produce sottogruppi via via più omogenei in termini di varianza (minimizzazione della varianza entro i gruppi e massimizzazione della varianza tra gruppi).

La prima e più rilevante discriminante è la base imponibile IRPEF pro capite. Sotto la soglia di 12.765 euro si concentra un insieme di 2.000 Comuni con un valore medio pari a 0,65; sopra la soglia, 3.711 Comuni mostrano un livello decisamente più elevato, 0,80. Questa partizione iniziale evidenzia che il contesto reddituale locale è il fattore più associato alla riscossione TARI: nei territori con redditi ai fini IRPEF più elevati gli esiti medi sono complessivamente migliori, mentre nei territori a base imponibile più bassa emergono ulteriori fattori che modulano la performance.
Nel ramo dei Comuni con base imponibile elevata, l'albero introduce una distinzione legata al numero di impianti di smaltimento rifiuti per ogni 100mila abitanti. Dove l'indicatore di presenza è inferiore a 0,33, il valore medio si attesta a 0,76 (922 Comuni); dove è pari o superiore a 0,33, si osserva un ulteriore incremento fino a 0,81 (2.789 Comuni). La lettura economico amministrativa è coerente: in contesti ricchi, la performance è già alta e risulta leggermente migliore nei territori con maggior dotazione impiantistica, plausibilmente perché tale presenza riflette una migliore capacità amministrativa, maggiore struttura produttiva o economie di scala nei servizi locali.

Va ricordato, in ogni caso, che l'albero descrive associazioni condizionali e non identifica nessi causali.
Nel gruppo dei Comuni caratterizzati da una base imponibile IRPEF più bassa, il principale fattore discriminante della performance di riscossione è rappresentato dal *tax gap* IMU, qui utilizzato come una

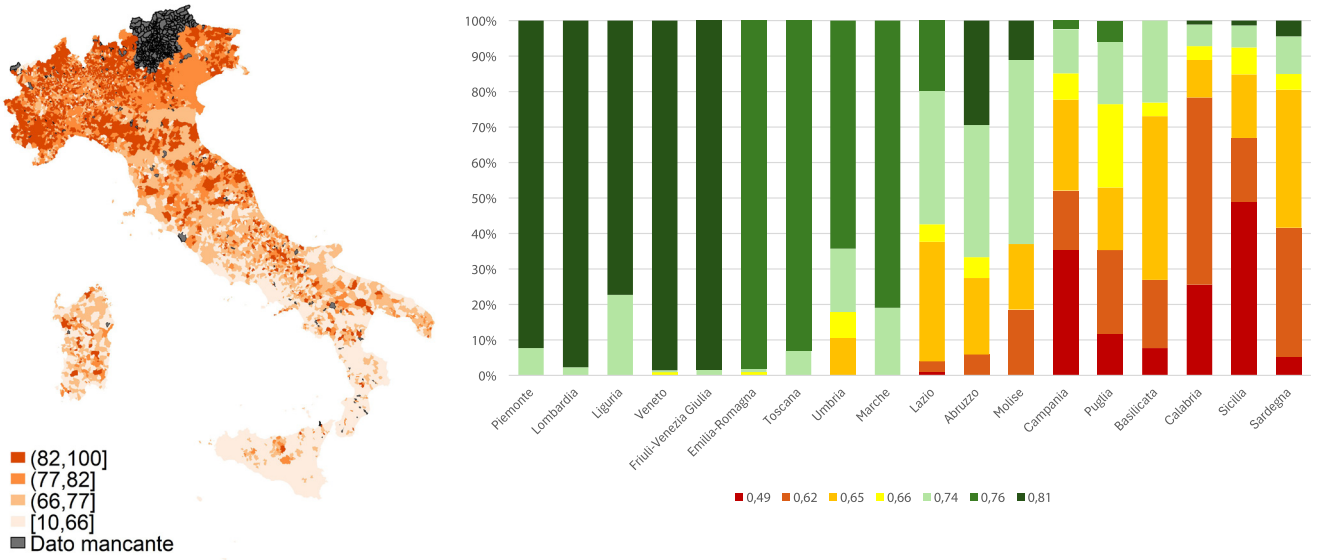
proxy del grado di difficoltà collegata alla riscossione del principale tributo comunale. Nei Comuni con un *tax gap* pari o superiore al 28%, l'indice medio di efficienza si attesta a 0,61 (1.189 Comuni), mentre risale a 0,71 (811 Comuni) nel caso di un *tax gap* sotto tale soglia. Ciò indica che, nei contesti socio economicamente più fragili, un elevato divario tra gettito effettivo e teorico IMU è associato a livelli di adempimento sensibilmente inferiori. All'interno del sottoinsieme dei Comuni con *tax gap* IMU elevato, l'albero introduce un'ulteriore distinzione basata sulla base imponibile pro capite: nei Comuni con valori inferiori a 9.896 euro l'efficienza media si riduce a 0,55 (482 Comuni), mentre nei Comuni al di sopra di tale soglia si colloca su livelli più elevati, pari a 0,65 (707 Comuni). Nel sottogruppo più critico, caratterizzato da bassa base imponibile e alto *tax gap* IMU, interviene infine la dimensione demografica. Nei Comuni con popolazione superiore a 2.569 residenti l'efficienza media scende ulteriormente a 0,49 (236 Comuni), mentre nei Comuni più piccoli sale a 0,62 (246 Comuni). Questa ulteriore segmentazione suggerisce che, a parità di fragilità socio economica, i Comuni di maggiori dimensioni incontrano maggiori difficoltà di gestione e controllo, oppure presentano un'eterogeneità interna più marcata che si traduce in livelli medi di adempimento più bassi.
Nei Comuni caratterizzati da maggiore fragilità ma con un *tax gap* IMU contenuto (inferiore al 28%), la dimensione demografica esercita un effetto più attenuato sulla performance di riscossione. In particolare, nei Comuni con popolazione superiore a 3.300 residenti l'indice medio di efficienza si attesta a 0,66 (289 Comuni), mentre nei Comuni più piccoli raggiunge valori più elevati, pari a 0,74 (522 Comuni). Anche in questo caso, dunque, la dimensione risulta un fattore rilevante, ma agisce su livelli di partenza più favorevoli grazie al minore divario di gettito.

Nel complesso, l'analisi evidenzia una netta differenziazione tra i due rami principali dell'albero. I Comuni con una base imponibile IRPEF più elevata presentano livelli di performance generalmente alti e relativamente stabili, con un contributo aggiuntivo legato alla dotazione di impianti di raccolta e smaltimento rifiuti. Al contrario, il gruppo dei Comuni con base imponibile più bassa mostra una struttura più articolata, nella quale un elevato *tax gap* e, in seconda battuta, la dimensione demografica e una base imponibile IRPEF particolarmente ridotta sono associati a profili di efficienza mediamente più bassi.
Dal punto di vista operativo, la segmentazione restituita dall'albero decisionale fornisce una chiara mappa delle priorità d'intervento. Nei Comuni caratterizzati da una base imponibile elevata, le azioni possono essere mirate alla stabilizzazione e al mantenimento delle pratiche esistenti, valorizzando gli standard gestionali associati a contesti con dotazioni infrastrutturali più sviluppate. Nei Comuni a base imponibile più bassa, invece, il *tax gap* IMU rappresenta il primo snodo su cui concentrare gli sforzi: nei casi in cui esso risulti elevato, la combinazione con una base imponibile ridotta e una maggiore dimensione demografica individua i profili più a rischio, per i quali appaiono particolarmente indicate strategie mirate di prevenzione e recupero del gettito, il rafforzamento dei canali di comunicazione con i contribuenti e la semplificazione delle modalità di pagamento; nei casi in cui il *tax gap* è contenuto, la dimensione comunale continua a rappresentare un fattore determinante, ma all'interno di un quadro di adempimento complessivamente più favorevole, nel quale gli interventi possono essere più selettivi e orientati al miglioramento incrementale delle performance.

Grazie all'applicazione del modello CART, è stato possibile imputare l'indice di efficienza anche ai Comuni privi di dati necessari per la costruzione dell'indice di riscossione, assegnando a ciascuno di essi il valore medio del gruppo omogeneo di appartenenza. La Figura 4.14 mostra come questo procedimento ha permesso di ricostruire una mappa completa della distribuzione territoriale dell'efficienza di riscossione della TARI (ad esclusione dei Comuni del Trentino-Alto Adige, per i quali non risultano disponibili alcune delle variabili necessarie alla costruzione dell'albero decisionale).
La parte destra della Figura 4.14 rappresenta, per ciascuna regione italiana (escluso il Trentino-Alto Adige), la composizione dei Comuni inizialmente privi di dati sulla base dei risultati dell'algoritmo CART. Nello specifico, le regioni sono ordinate da nord a sud (incluse le isole), e i Comuni mancanti sono as-

segnati a ciascun nodo terminale dell'albero sulla base delle regole di associazione individuate dall'algoritmo. Le barre mostrano la distribuzione percentuale delle assegnazioni, mentre la legenda riporta i valori medi dei nodi terminali T1…T7 generati dall'albero di regressione.

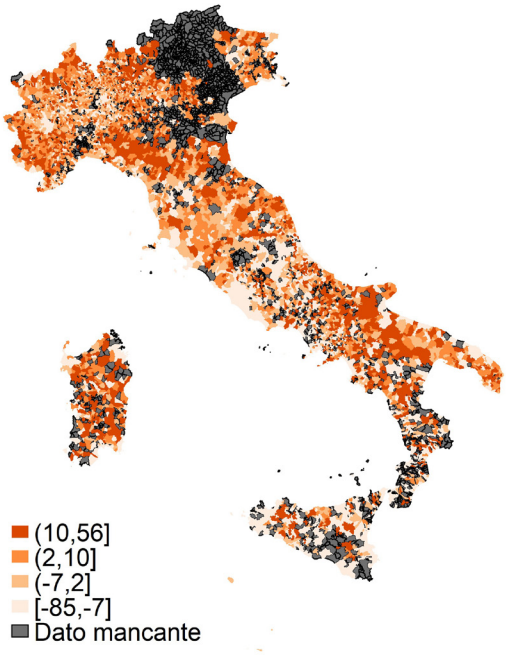
Figura 4.14 – Sinistra: Indice di efficienza della riscossione TARI e recupero dei valori mancanti con assegnazione del valore medio del rispettivo gruppo di appartenenza dai risultati dell'algoritmo CART – valori espressi in percentuale e classi di valori costruite sulla base sui quartili della distribuzione.
Figura 4.14 – Destra: percentuale di Comuni rientranti in ciascun nodo terminale risultante dall'algoritmo CART ed il relativo indice di efficienza di riscossione medio distinto per Regione. Si rammenta che rimangono esclusi i Comuni (situati soprattutto in Trentino-Alto Adige) per i quali non risultano disponibili alcune delle variabili esplicative necessarie alla ricostruzione dell'indicatore sulla base dei risultati ottenuti dall'albero decisionale

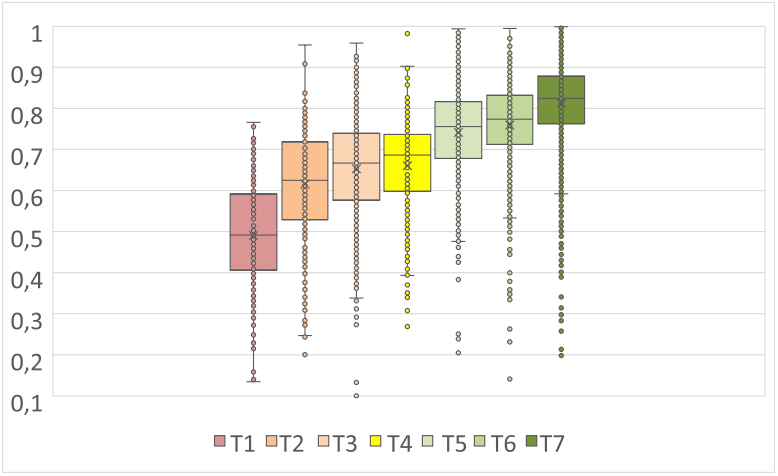


Come si evince dal grafico a barre sulla destra, nelle regioni del Nord Italia i Comuni esclusi dall'analisi preliminare dell'indice di efficienza della riscossione TARI sono stati prevalentemente assegnati a nodi terminali caratterizzati da valori medi di efficienza più elevati. In particolare, la maggior parte dei Comuni settentrionali è stata attribuita al nodo terminale a cui è associata un'efficienza media pari a 0,81. Nel Centro Italia, la maggioranza dei Comuni mancanti è stata invece allocata al nodo terminale con un valore medio di efficienza pari a 0,76. Al contrario, nel Sud Italia e nelle Isole la distribuzione delle assegnazioni ai nodi terminali risulta più eterogenea, senza la prevalenza di un singolo nodo. Ciò suggerisce una maggiore variabilità nei livelli di efficienza stimati per queste aree.
Un ulteriore contributo dell'analisi è rappresentato dalla possibilità di effettuare una *gap analysis*, ottenuta confrontando l'efficienza di ciascun comune con la media del gruppo omogeneo di appartenenza. Questo confronto consente di individuare sia i Comuni che presentano livelli di performance superiori alla media del proprio gruppo, sia quelli per i quali possono essere progettati interventi mirati o attivati processi di apprendimento attraverso l'adozione di *best practices*.
La Figura 4.15-Sinistra riporta le deviazioni percentuali dell'indice di efficienza della riscossione TARI rispetto alle medie dei gruppi individuati dall'albero di regressione. I Comuni evidenziati in grigio sono quelli esclusi dall'analisi di *machine learning* per la mancanza delle informazioni necessarie al calcolo dell'indicatore o per assenza di valori relativi alle variabili utilizzate per l'analisi.

Figura 4.15 - Sinistra: Differenza percentuale tra l'indice di efficienza della riscossione TARI 2023 calcolato e indice medio infra-gruppo risultante dall'algoritmo CART - valori espressi in percentuale e classi di valori basate sui quartili della distribuzione. Si noti che il calcolo della differenza percentuale non è stato applicato ai Comuni per i quali non è stato possibile calcolare l'indicatore di efficienza della riscossione TARI.

Figura 4.15 - Destra: *box-plot* relativo all'indice di efficienza della riscossione TARI 2023 per ciascun nodo terminale T1, … ,T7 risultante dall'algoritmo CART





L'analisi delle distribuzioni dell'efficienza di riscossione all'interno dei nodi terminali mostra inoltre che, anche nel primo nodo terminale (gruppo T1) - caratterizzato dal livello medio di efficienza più basso - sono presenti Comuni con performance superiori a quelle osservate in altri gruppi. Tali casi indicano che margini di miglioramento esistono anche in contesti strutturalmente svantaggiati e che fattori organizzativi e gestionali possono incidere in modo significativo sugli esiti della riscossione. Allo stesso tempo, i Comuni più virtuosi possono attivare dinamiche di convergenza positiva, contribuendo all'innalzamento progressivo delle performance medie dei gruppi attraverso meccanismi di imitazione e diffusione delle buone pratiche.

In conclusione, l'applicazione dell'algoritmo CART consente di superare una lettura puramente descrittiva dei divari territoriali, restituendo una classificazione dei Comuni in gruppi omogenei che rende più trasparente l'interazione tra i diversi fattori rilevanti. Questa segmentazione mette in luce come, a parità di condizioni strutturali, esistano margini significativi di miglioramento, testimoniati dalla presenza di Comuni "virtuosi" anche all'interno dei gruppi caratterizzati da livelli medi di efficienza più bassi. Ciò suggerisce che le differenze di performance non siano inevitabili, ma possano essere influenzate da scelte organizzative, gestionali e di relazione con i contribuenti.
Dal punto di vista delle implicazioni di *policy*, i risultati indicano la necessità di superare approcci uniformi al rafforzamento della riscossione, a favore di interventi differenziati e mirati. Nei contesti più fragili, caratterizzati da elevati *tax gap* IMU e basi imponibili IRPEF ridotte, le priorità possono riguardare la semplificazione delle procedure di pagamento e il rafforzamento delle capacità amministrative. Nei Comuni con condizioni strutturali più favorevoli, invece, l'attenzione può concentrarsi sul consolidamento delle buone pratiche e sull'adozione di strumenti di monitoraggio più avanzati, in un'ottica di miglioramento incrementale della performance.

4.3.2 TAX COMPLIANCE IMU

L'analisi sviluppata nel paragrafo precedente viene qui estesa all'imposta municipale unica (IMU), con l'obiettivo di fornire una misura sintetica della capacità dei Comuni di realizzare il gettito potenzialmente dovuto. La capacità di riscossione dell'IMU rappresenta, infatti, uno snodo cruciale dell'equilibrio finanziario dei Comuni italiani, sia per il peso che il tributo riveste nel finanziamento della spesa locale, sia per la marcata eterogeneità territoriale che caratterizza i livelli di adempimento.
Nel paragrafo 4.2 sono stati analizzati la natura del tributo e l'evoluzione del gettito; in questa sede l'attenzione si concentra sulla fase di realizzazione delle entrate. Tuttavia, a differenza di quanto avviene per la TARI, l'IMU si configura come tributo in autoliquidazione, nel quale il contribuente riveste un ruolo principale sia nel calcolo dell'imposta dovuta sia nel rispetto delle scadenze di versamento. Ne consegue che le eventuali differenze tra gettito potenziale e gettito effettivamente riscosso incorporano non solo elementi riconducibili all'azione amministrativa del comune, ma anche fattori legati al comportamento dei contribuenti e ai limiti informativi della base imponibile. Come evidenziato dalla letteratura istituzionale e accademica, l'IMU è accertata per cassa, implicando che gli importi accertati nei rendiconti coincidano in larga parte con quanto effettivamente riscosso, rendendo non osservabile un indicatore di efficienza della riscossione basato sul rapporto tra incassi e accertamenti di bilancio.

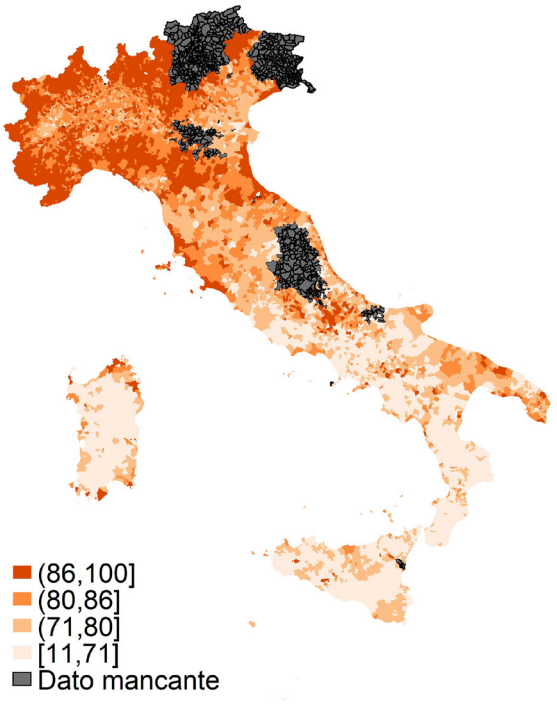
Per tale motivo, l'analisi qui proposta si discosta dall'impostazione adottata per la TARI e utilizza come *proxy* della capacità di realizzazione del gettito il complemento del *tax gap* IMU, stimato nell'ambito delle analisi adottate dalla Commissione per la redazione della Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva.[3]
Tale indicatore, definito come il rapporto tra gettito effettivo e gettito potenziale per gli immobili rientranti nella categoria "Altri fabbricati" (senza quindi considerare abitazioni principali di lusso e fabbricati produttivi classificati nella categoria catastale D), può essere interpretato come una misura del grado di *compliance* fiscale piuttosto che come un indicatore di efficienza amministrativa in senso stretto. Di conseguenza, l'indicatore qui adottato non misura esclusivamente la performance della riscossione, ma restituisce una valutazione complessiva della distanza tra gettito potenziale e gettito realizzato, consentendo comunque confronti territoriali coerenti con l'analisi svolta per la TARI.
L'indice è calcolato per l'anno 2023, escludendo dal dataset di riferimento i circa 300 Comuni colpiti da recenti eventi sismici e per i quali il *tax gap* IMU non viene calcolato. Per tali Comuni l'indice è stato ricostruito attraverso l'utilizzo dell'algoritmo CART ai soli fini descrittivi. Inoltre, non si considerano i Comuni delle Province autonome di Trento e Bolzano e della Regione Friuli Venezia-Giulia, dove l'IMU è sostituita da imposte immobiliari disciplinate dalle suddette autonomie speciali in ragione delle rispettive prerogative statutarie. Per questi ultimi, l'indice non viene ricostruito tramite l'adozione dell'albero decisionale.

Il metodo adottato nella presente analisi si distingue inoltre dall'impostazione seguita nel rapporto CIFREL (Bordignon et al., 2024) citato in precedenza, in cui si calcola un indice di riscossione basato su dati di bilancio (riscossione in conto competenza e in conto residui) e su una ricostruzione del gettito teorico IMU, stimando così un indice di capacità di riscossione (incassi su gettito teorico).
La Figura 4.16 illustra l'indice di *compliance* IMU riferito all'anno 2023, calcolato su base comunale per 7.103 Comuni italiani. La rappresentazione cartografica mette in luce una significativa eterogeneità territoriale, caratterizzata da una prevalenza di valori medio alti nelle regioni del Nord e da una progressiva attenuazione dell'indice procedendo verso il Mezzogiorno. A supporto della lettura della mappa è riportata la tabella delle medie regionali dell'indice di *tax compliance* IMU, che consente di sintetizzare le principali differenze territoriali. In particolare, agli estremi dell'ordinamento regionale si ritrovano le medesime regioni già evidenziate nella tabella associata alla Figura 4.12, relativa all'efficienza della riscossione della TARI: Valle d'Aosta, Liguria ed Emilia-Romagna presentano i livelli più elevati di *com-*

pliance IMU, mentre Sicilia, Campania e Calabria si collocano nelle posizioni più basse. Tale evidenza suggerisce una coerenza strutturale nei *pattern* territoriali di *compliance* dei due tributi.
Le classi di *compliance* più elevate (86-100%) risultano fortemente concentrate nelle regioni settentrionali, in particolare lungo l'arco alpino e nella Pianura Padana, dove ampie aree presentano livelli di riscossione prossimi alla piena efficienza. Anche una parte consistente del Centro Italia mostra valori elevati, sebbene con una maggiore variabilità interna e la presenza di nuclei comunali collocati nelle classi intermedie.
Le classi centrali (80-86% e 72-80%) risultano ampiamente diffuse nel Centro e nel Sud. In queste aree la *compliance* appare mediamente alta, ma meno omogenea rispetto al Nord, con una compresenza di Comuni relativamente efficienti e altri caratterizzati da livelli di riscossione più distanti dal gettito teorico.

Le fasce di *compliance* più basse (fino al 72%) si concentrano prevalentemente nel Mezzogiorno e nelle isole maggiori, dove la mappa evidenzia una maggiore frammentazione territoriale e un peso più rilevante di Comuni collocati nelle classi inferiori. In tali contesti, tuttavia, non mancano episodi di riscossioni medio alte, che testimoniano l'esistenza di esperienze amministrative virtuose anche in aree strutturalmente più fragili.

Figura 4.16 – Sinistra: Indice di *compliance* IMU 2023 - valori espressi in percentuale e classi di valori basate sui quartili della distribuzione. I Comuni per i quali non è stato calcolato l'indicatore di *tax compliance* sono indicati in grigio.
Tabella 4.16 – Destra: Tabella riportante efficienza di riscossione TARI come media regionale. Sono esclusi dall'analisi i Comuni del Trentino-Alto Adige e Friuli Venezia-Giulia



Regione	Tax compliance media regionale
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	89%
Liguria	88%
Emilia-Romagna	87%
Marche	85%
Lombardia	85%
Abruzzo	82%
Veneto	81%
Piemonte	81%
Toscana	81%
Umbria	76%
Puglia	75%
Molise	74%
Lazio	72%
Sardegna	70%
Basilicata	69%
Sicilia	68%
Campania	66%
Calabria	63%
ITALIA	**78%**

L'indice di *tax compliance* conferma, pertanto, un'eterogeneità territoriale in linea con quanto già riscontrato con l'indice di efficienza di riscossione TARI. La comparazione tra i due risultati va tuttavia interpretata con cautela, poiché i due indicatori catturano dimensioni differenti: la TARI riflette prevalentemente la capacità amministrativa di trasformare l'accertato in incasso, mentre l'IMU incorpora anche componenti legate a comportamento dei contribuenti e limiti informativi della base imponibile.
In linea con quanto effettuato nel paragrafo dedicato alla TARI, anche per l'IMU si applica l'algoritmo di

machine learning CART, con l'obiettivo di individuare i principali fattori associati all'eterogeneità territoriale della *tax compliance* e di costruire gruppi omogenei di Comuni sulla base delle loro caratteristiche socio-economiche, demografiche e fiscali. Come già mostrato nella sezione precedente, quest'approccio consente sia di superare eventuali problemi di imputazione legati a valori mancanti, sia di individuare eventuali scostamenti tra Comuni appartenenti agli stessi gruppi e, quindi, con caratteristiche strutturali simili.

La Tabella 4.6 mostra le fonti e le principali statistiche descrittive associate al set di variabili incluse nel modello CART per l'IMU. Sebbene la metodologia adottata sia la stessa impiegata per la TARI, il dataset utilizzato nel caso dell'IMU presenta una composizione differente, riflettendo la natura peculiare dell'imposta e del relativo processo di riscossione. In particolare, mentre nel caso TARI le variabili esplicative erano fortemente correlate al contesto del servizio di smaltimento dei rifiuti - ad esempio i costi del servizio e la presenza di impianti di smaltimento - nel caso dell'IMU sono state introdotte nuove variabili specificamente connesse al tributo patrimoniale, alla sua base imponibile e alle caratteristiche strutturali dei territori.

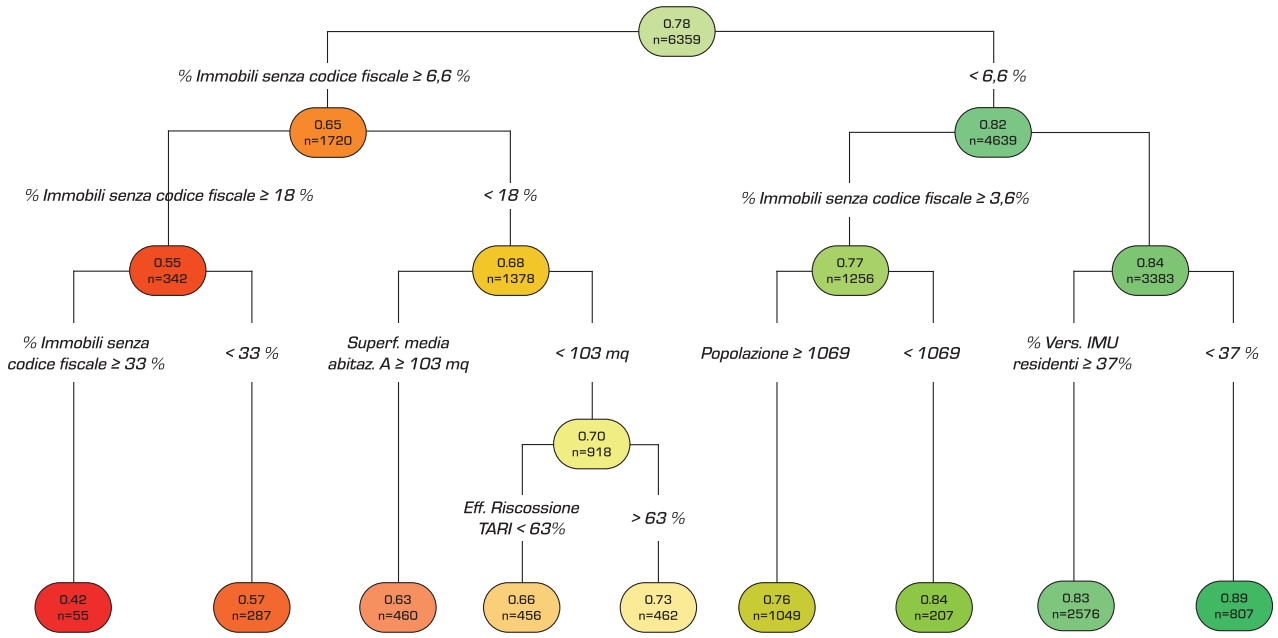
Tra queste figurano, ad esempio, la percentuale di immobili censiti in catasto nelle categorie dei gruppi A e C senza il codice fiscale del proprietario o la percentuale dei versamenti IMU effettuati da residenti del comune dove è ubicato l'immobile. Nel dataset è stata inoltre inclusa la variabile "Valore OMI medio", che rappresenta il valore nominale medio degli immobili espresso in euro al metro quadrato. Tale indicatore è calcolato a livello comunale come media ponderata, tenendo conto della categoria catastale (residenziale, commerciale e produttiva), della microzona e dello stato di conservazione degli immobili.
Dunque, come fatto per il caso della TARI, si è ipotizzato che la variabilità nell'indice di *compliance* IMU possa essere associata a quattro grandi gruppi di fattori: le caratteristiche geografiche e socio economiche dei territori, la variabile legata all'efficienza di riscossione TARI, gli elementi specificamente connessi al tributo e, infine, le caratteristiche stesse degli immobili.
In questo modo, pur mantenendo la piena coerenza metodologica con il lavoro svolto nel paragrafo precedente, l'applicazione del CART al caso IMU permette di cogliere le differenze strutturali tra i due tributi e di costruire una segmentazione dei Comuni maggiormente aderente ai meccanismi che governano la riscossione dell'imposta municipale sugli immobili.

Tabella 4.6 - Statistiche descrittive delle variabili utilizzate per l'applicazione dell'algoritmo CART

Variabile	Fonte	Media	Dev. Std.	Min	Max
Complemento tax gap IMU	DF	0,78	0,12	0,11	1,00
Popolazione	ISTAT	8.232,00	46.059,00	32,00	2.755.309,00
Reddito imp. pro capite IRPEF	DF	15.134,00	3.664,00	3.176,00	73.740,00
Media n. componenti famiglia	ISTAT	2,19	0,25	1,19	2,93
Se riequilibrio o dissesto*	CA' FOSCARI	0,03	0,18	0,00	1,00
Superficie in kmq	ISTAT	37,47	51,55	0,12	1.287,36
Grado urbanizzazione	ISTAT	1,43	0,56	1,00	3,00
Se scadenza mandato Sindaco*	MINT	0,49	0,50	0,00	1,00
Grado turistico	ISTAT	2,28	1,73	1,00	5,00
Efficienza riscossione TARI	DF	0,75	0,14	0,10	1,00
Aliquota ordinaria	DF	9,86	1,00	3,50	11,40
% Versamenti IMU residenti	DF	0,49	0,16	0,02	0,90
Superficie media abitaz. A	DF	91,96	20,54	37,40	183,42
Superficie media uffici	DF	78,99	25,12	10,00	557,50
% Immobili senza codice fiscale	DF	0,06	0,07	0,00	0,71
Valore OMI medio	DF	682,79	354,68	212,50	6.440,27
Età media abitaz. recenti	ISTAT	29,46	4,81	7,10	43,50
Indice dispersione case	ISTAT	0,10	0,12	0,00	0,97

Si precisa che l'algoritmo è stato applicato esclusivamente alle osservazioni per le quali, a seguito delle procedure di *data cleaning* (ad esempio, la sostituzione dei valori mancanti con le medie regionali), risultavano disponibili informazioni complete per tutte le variabili riportate nella Tabella 4.6.
La Figura 4.17 mostra l'albero di regressione ottenuto sull'indice di *compliance* IMU in cui si evidenzia una struttura decisionale particolarmente chiara, che individua alcuni fattori chiave in grado di segmentare i Comuni italiani in gruppi omogenei.

Figura 4.17 - Risultato dell'algoritmo CART per analisi efficienza riscossione IMU



L'analisi condotta mediante l'algoritmo CART sul complemento del *tax gap* IMU consente di individuare, in chiave esplorativa, le principali dimensioni associate alle differenze territoriali nei livelli di *compliance* dell'imposta municipale unica. Il valore medio non ponderato osservato nel nodo radice si colloca intorno al 78%, indicando una variabilità complessivamente contenuta dell'indicatore, concentrata entro un intervallo ristretto di valori. Tale evidenza è coerente con la natura del *tax gap* IMU, che incorpora componenti strutturali e informative non interamente riconducibili all'azione amministrativa dei singoli Comuni.
Il primo e più rilevante criterio di suddivisione dell'albero riguarda la percentuale di immobili privi di codice fiscale nei dati catastali, ossia le unità per le quali non è stato possibile associare un proprietario identificabile (ad esempio nei casi in cui il codice fiscale del proprietario sia assente o errato).
La soglia individuata, pari a circa il 6,6%, segnala come la qualità delle informazioni catastali e anagrafiche rappresenti il fattore maggiormente associato ai livelli di *compliance* IMU. Nei Comuni caratterizzati da una quota elevata di immobili per i quali non è possibile associare un proprietario, il complemento del *tax gap* IMU si colloca su valori medi più bassi, intorno al 65%; al contrario, nei Comuni al di sotto di tale soglia, la *compliance* supera l'82%. Questo risultato sembra essere pienamente coerente con la natura dell'IMU come tributo in autoliquidazione, per il quale la completezza e l'affidabilità delle basi informative costituiscono una condizione essenziale sia per l'adempimento spontaneo dei contribuenti sia per l'efficacia delle attività di controllo da parte degli enti locali.
Seguendo il ramo sinistro dell'albero, che include i Comuni con una quota di immobili senza codice fiscale superiore al 6,6%, emerge un ulteriore split basato su una soglia più elevata della medesima variabile, attorno al 18%. Per i 342 Comuni che presentano valori superiori a questa soglia, il livello di *compliance* scende al 55%. Infine, quando si verifica un mancato abbinamento ad un codice fiscale per il 33% degli immobili (in soli 55 Comuni), la *compliance* scende al livello medio minimo, 42%, delineando

contesti di forte fragilità informativa in cui la distanza dal gettito potenziale appare strutturale.
Al contrario, la *compliance* sale al 68% quando la quota di immobili senza codice fiscale è compresa tra il 6.6% ed il 18%. All'interno di questo sottoinsieme, l'albero introduce successivamente una variabile di natura strutturale, rappresentata dalla superficie media delle abitazioni. Nei Comuni caratterizzati da abitazioni mediamente più grandi di 103mq, la *compliance* IMU risulta più bassa (63%), mentre nei Comuni con superfici medie più basse il complemento del *tax gap* tende a crescere (70%). Questo risultato suggerisce che, nei contesti già fragili dal punto di vista informativo, le caratteristiche del patrimonio edilizio contribuiscono a modulare ulteriormente la propensione all'adempimento, probabilmente riflettendo differenze nella composizione socioeconomica della base imponibile.

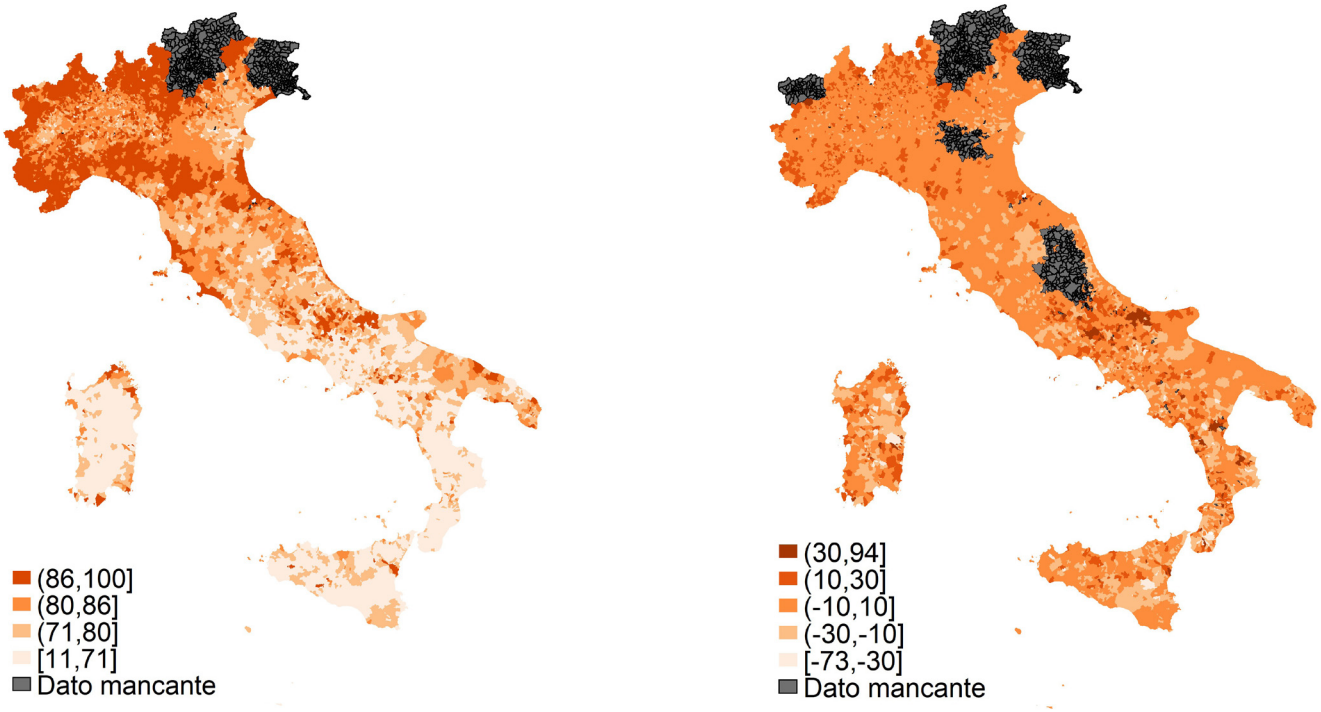
Sempre nel ramo sinistro, e solo per una parte dei Comuni con superfici medie più contenute, compare infine l'efficienza di riscossione della TARI, con una soglia pari a circa il 63%. In questi contesti, l'efficienza TARI contribuisce a distinguere Comuni con livelli di *compliance* IMU ancora più bassi (66%) da Comuni relativamente più performanti (73%). È importante notare che la TARI interviene qui in modo subordinato e condizionato, ossia solo nei contesti caratterizzati da uno scarso abbinamento immobile-proprietario, suggerendo che la capacità amministrativa generale diventa rilevante soprattutto quando le fragilità strutturali sono già presenti.
Nel ramo destro dell'albero, che comprende i Comuni caratterizzati da una quota di immobili privi di codice fiscale inferiore alla soglia del 6,6%, i livelli medi di *tax compliance* IMU risultano complessivamente più elevati e più omogenei, attestandosi intorno all'82%. All'interno di questo insieme, emerge come ulteriore fattore discriminante la dimensione demografica, con una soglia collocata intorno ai mille abitanti. I Comuni di minori dimensioni presentano livelli medi di *tax compliance* significativamente più elevati (84%) rispetto ai Comuni più grandi (76%). Tale evidenza è coerente con quanto riscontrato nella letteratura e nell'analisi sulla TARI e può essere ricondotta alla maggiore complessità amministrativa e gestionale che caratterizza i contesti demograficamente più ampi.

Nel sottoinsieme dei Comuni con una qualità informativa ancora più elevata - identificati da una quota di immobili senza codice fiscale inferiore al 3,6% - l'albero introduce una successiva distinzione basata sulla composizione dei soggetti passivi del tributo, misurata dalla percentuale di versamenti IMU effettuati da contribuenti residenti nel comune. Al di sopra della soglia del 37%, i Comuni registrano livelli medi di *compliance* più contenuti (83%), mentre una maggiore incidenza di contribuenti non residenti si associa a valori lievemente più elevati. Questo risultato suggerisce che, a parità di completezza delle basi informative, il grado di *compliance* risente anche del legame territoriale tra contribuente e immobile, nonché delle caratteristiche strutturali della base imponibile locale.

Nel complesso, la *compliance* IMU appare innanzitutto condizionata dalla completezza delle informazioni catastali, che rappresenta il principale fattore discriminante lungo l'intero albero. Su questo aspetto, è bene precisare che, in alcune situazioni, l'abbinamento tra codice fiscale e immobile non è possibile, non a causa di inefficienze nella procedura di ricostruzione del dato, ma per condizioni intrinseche tali per cui l'associazione tra immobile e proprietario non può essere effettuata in modo puntuale. Solo una volta superata questa soglia informativa emergono, in modo differenziato, fattori strutturali e amministrativi, come la dimensione demografica, le caratteristiche del patrimonio edilizio, la quota di residenti tra i contribuenti e, in misura più limitata e contestuale, l'efficienza di riscossione della TARI.
Come già mostrato per la TARI, sfruttando i risultati ottenuti dall'algoritmo CART, è stato possibile imputare l'indice di *tax compliance* IMU anche ai Comuni per i quali il *tax gap* IMU era stato azzerato come risultato della metodologia di calcolo stessa (si veda i circa 300 Comuni colpiti da eventi sismici). Il recupero anche in questo caso viene svolto assegnando a tali Comuni il valore medio del gruppo di appartenenza sulla base delle regole di split generate dall'albero. La Figura 4.18 mostra a sinistra una mappa completa della distribuzione territoriale della *tax compliance* IMU, mentre a destra viene pre-

sentata la cartina relativa al *gap analysis*, in cui si mostra la differenza percentuale tra valore effettivo della *compliance* IMU e valore predetto dall'albero per tale comune.

Figura 4.18 - Sinistra: Indice di efficienza della riscossione IMU con recupero dei valori mancanti per i Comuni colpiti da eventi sismici mediante assegnazione del valore medio del rispettivo gruppo di appartenenza dai risultati dell'algoritmo CART - valori espressi in percentuale e classi di valori basate sui quartili della distribuzione.
Figura 4.18 - Destra: Differenza percentuale tra l'indice di efficienza della riscossione IMU 2023 calcolato e l'indice medio infra-gruppo risultante dall'algoritmo CART – valori espressi in percentuale. Si noti che il calcolo della differenza percentuale non è stato applicato ai Comuni terremotati (poiché manca il valore di riferimento dell'efficienza di riscossione IMU 2023) e ai Comuni appartenenti alla Regione Valle D'Aosta, per i quali sono mancanti dati relativi ad alcune variabili di split risultanti dall'albero decisionale



Si può facilmente notare come in questo caso le differenze evidenziate nella figura a destra siano quasi totalmente contenute nella fascia tra -10% e +10%, indicando un forte potere predittivo dello strumento utilizzato (tale evidenza è ancor più rilevante quando ripetuta sulla procedura di divisione del dataset in *training e test set*, da cui si ottengono risultati soddisfacenti in termini di *mean absolute error*).

Nel complesso, le analisi sull'IMU confermano e rafforzano le evidenze emerse nel paragrafo precedente dedicato alla TARI, mostrando come le differenze territoriali nella capacità di realizzazione del gettito non siano riconducibili a un singolo fattore, ma riflettano un intreccio di elementi informativi, strutturali e amministrativi. L'approccio proposto offre dunque uno strumento operativo per le amministrazioni locali e i decisori pubblici, consentendo di identificare rapidamente le aree di inefficienza e i Comuni che necessitano di supporto; definire *benchmark* realistici e raggiungibili per ciascun gruppo di Comuni; progettare interventi mirati e strategie di miglioramento basate su evidenze oggettive; favorire la diffusione di buone pratiche tramite processi di imitazione tra Comuni simili. In entrambi i casi, la qualità delle basi dati e la solidità del contesto socio economico locale emergono come determinanti centrali dei livelli di performance e di *compliance*, sebbene con modalità differenti in funzione della natura del tributo.
Nel caso dell'IMU, la segmentazione ottenuta tramite l'algoritmo CART evidenzia il ruolo della comple-

tezza delle informazioni, sintetizzata dalla quota di immobili privi di codice fiscale dell'intestatario, come principale fattore associato alla *tax compliance* IMU. Come già ricordato, in alcuni casi l'abbinamento tra codice fiscale e immobile non è realizzabile, non per inefficienze delle banche dati o dei Comuni, ma per condizioni intrinseche dei dati stessi. Questa evidenza, coerente con la natura dell'IMU come tributo in autoliquidazione, suggerisce che i margini di miglioramento della riscossione dipendono in larga misura dalla completezza e dall'affidabilità delle basi informative, più che da interventi di tipo coercitivo. Un risultato analogo emerge per la TARI, per la quale l'efficienza di riscossione risulta strettamente legata all'integrazione e all'interoperabilità delle fonti amministrative.

Il confronto tra i due tributi evidenzia inoltre come, una volta superate le criticità informative di base, entrino in gioco fattori strutturali Comuni, quali la dimensione demografica e le caratteristiche della base imponibile. Nei Comuni di maggiori dimensioni, sia per la TARI sia per l'IMU, la complessità gestionale e l'eterogeneità dei contribuenti tendono ad associarsi a livelli medi di adempimento più contenuti, mentre i Comuni più piccoli mostrano, a parità di condizioni, performance relativamente migliori. Ciò suggerisce che le difficoltà di riscossione non sono necessariamente legate a comportamenti individuali, ma anche a vincoli organizzativi e di capacità amministrativa.

Dal punto di vista delle implicazioni di *policy*, l'insieme delle analisi indica la necessità di strategie differenziate per tributo e per tipologia di comune, superando approcci uniformi alla riscossione. Per l'IMU, le priorità appaiono chiaramente orientate al miglioramento della qualità e dell'allineamento delle basi catastali e anagrafiche, nonché al rafforzamento degli strumenti informativi a supporto dell'autoliquidazione e dei controlli. Per la TARI, invece, i risultati suggeriscono di concentrare gli interventi sul rafforzamento dei sistemi di pagamento, sulla semplificazione delle procedure e sull'uso sistematico dei dati di pagamento effettivo per il monitoraggio delle performance.

In una prospettiva più ampia, le evidenze congiunte di TARI e IMU mostrano come il rafforzamento della capacità di riscossione non passi necessariamente attraverso un aumento delle aliquote o un irrigidimento delle sanzioni, ma attraverso investimenti mirati in infrastrutture informative, capacità amministrative e strumenti di analisi dei dati. L'integrazione di basi dati e l'utilizzo di tecniche di *machine learning* consentono infatti di individuare priorità di intervento realistiche e di costruire *benchmark* coerenti con le caratteristiche dei territori, contribuendo a rendere la fiscalità locale più efficace, equa e sostenibile.

Tra i possibili sviluppi futuri si segnalano l'inclusione di ulteriori variabili all'interno dei dataset di riferimento, analisi a livello micro sui singoli contribuenti per studiare la *compliance* individuale, l'applicazione di tecniche di *machine learning* più avanzate (ad esempio *random forest* e *gradient boosting*) per migliorare la capacità predittiva e la robustezza dei risultati.

Note al capitolo 4

[1] La Legge di Bilancio 2020 ha previsto la stabilizzazione a regime dell'aliquota agevolata del 10% (invece del 15%) per la cedolare secca sulle locazioni a canone concordato di immobili a uso abitativo nei Comuni ad alta tensione abitativa. Per tali Comuni è prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge 551/1988). Si tratta, in pratica, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei Comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri Comuni capoluogo di provincia;

- nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.

[2] Estratto dal working paper: Baldassarre, A., Carullo, C., Di Fazio, G.A., Salvatori, M. (2025). A New Index for the Efficiency in Collecting the Waste Fee (TARI) by Italian Municipalities and Analyses through a Regression Tree Algorithm. Ministero dell'Economia e delle Finanze – Working Paper n.21/2025. ISSN: 2610-8887. https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Varie/WP-DF-June-22_2025.pdf.

[3] Per i dettagli relativi alla procedura di stima del *tax gap* IMU si rimanda all'appendice metodologica della Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva, anno 2025 (art. 10-bis.1 c. 3 Legge 31 dicembre 2009, n. 196)

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Alm, J. and Duncan, D. (2014), "Estimating tax agency efficiency. Public Budgeting & Finance", 34(3):92-110.

Bahl, R. W. (1971), "A regression approach to tax effort and tax ratio analysis (analyse de l'effort et de la pression fiscale par la methode de regression) (un estudio del esfuerzo tributario y de la presion fiscal mediante el analisis de regresion)". Staff Papers-International Monetary Fund, pages 570-612.

Bartolini, D., Stossberg, S., and Blöchliger, H. (2016), "Fiscal decentralisation and regional disparities", OECD Economics Department Working Papers, No. 1330, OECD Publishing, Paris, http://dx.doi.org/10.1787/5jlpq7v3j237-en.

Battese, G. E. and Coelli, T. J. (1995), "A model for technical inefficiency effects in a stochastic frontier production function for panel data. Empirical economics", 325-332.

Battiston, P., Gamba, S., and Santoro, A. (2020), "Optimizing tax administration policies with *machine learning*", University of Milan Bicocca Department of Economics, Management and Statistics Working Paper, (436).

Belmonte-Martin, I., Ortiz, L., and Polo, C. (2021), "Local tax management in Spain: A study of the conditional efficiency of provincial tax agencies", Socio-Economic Planning Sciences, 78:101057.

Bird, R. M. and Tarasov, A. V. (2004), "Closing the gap: fiscal imbalances and intergovernmental transfers in developed federations". Environment and Planning C: Government and *Policy*, 22(1):77-102

Blöchliger, H., & Kim, J. (2016), Fiscal Federalism and Fiscal Sustainability, OECD Economics Department Working Papers.

Bordignon, M., Cipullo, D., and Iovino, P. (2024), "La riscossione dei tributi comunali", Interuniversity Research Centre on Local and Regional Finance.

Breiman, L., Friedman, J., Olshen, R., and Stone, C. (1984). Cart. *Classification and regression trees*.

Capasso, S., Cicatiello, L., De Simone, E., Gaeta, G. L., and Mourao, P. R. (2021), "Fiscal transparency and tax ethics: does better information lead to greater *compliance*?", Journal of *Policy* Modeling, 43(5):1031-1050.

Cordero, J. M., Díaz-Caro, C., Pedraja-Chaparro, F., and Tzeremes, N. G. (2021), "A conditional directional distance function approach for measuring tax collection efficiency: evidence from Spanish regional offices", International Transactions in Operational Research, 28(2):1046-1073.

De Biase, P., S. Dougherty and L. Lorenzoni (forthcoming), "Ageing and the long-run fiscal sustainability of health care across levels of government", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 37, OECD, Paris.

Dougherty, S. & Phillips, L. (2019), "The spending power of sub-national decision makers across five *policy* sectors", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 25, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/22265848.

Dougherty, S. and L. Phillips (2022), "Spending Autonomy and Public Sector Performance across Levels of Government", in OECD, Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD, Paris, Chapter 4.

Dougherty, S., Montes Nebreda A. and Mota T. (2024), "Adapting intergovernmental fiscal transfers for the future: Emerging trends and innovative approaches", OECD Working papers on fiscal federalism n. 49, Paris.

Dougherty, S., Montes Nebreda A. and Urrutia N. (2025), "Intergovernmental fiscal transfers and fiscal equalisation in a time of consolidation", OECD Working papers on fiscal federalism n. 50, Paris.

Esteller-Moré, A. (2005), "Is there a connection between the tax administration and the political power?", International Tax and Public Finance, 12:639-663.

Gonzalez, P. C. and Velasquez, J. D. (2013), "Characterization and detection of taxpayers with false invoices using data mining techniques", Expert Systems with Applications, 40(5):1427-1436.

IFEL (2024), "Indagine conoscitiva sullo stato della fiscalità locale e sui modelli organizzativi per la gestione delle entrate", in Progetto Riscossione. Istituto per la Finanza e l'Economia Locale.

IMF (2020), Fiscal Decentralization and Public Financial Management, Fiscal Affairs Department.

Jha, R., Mohanty, M. S., Chatterjee, S., and Chitkara, P. (2000), "Tax efficiency in selected Indian states".

Martınez, Y. U., Arzoz, P. P., and Arregui, I. Z. (2022), "Tax collection efficiency in OECD countries improves via decentralization, simplification, digitalization and education", Journal of *Policy* Modeling, 44(2):298- 318.

Oates, W. E. (1999), An Essay on Fiscal Federalism, Journal of Economic Literature.

OECD (2025), Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Income Tax Revenue in OECD Countries, OECD Publishing,
Paris, https://doi.org/10.1787/3a264267-en.

OECD (2024), Revenue Statistics 2024: Health Taxes in OECD Countries, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/c87a3da5-en.

OECD (2024), Taxation and Inequality: OECD Report to the G20 Finance Ministers and Central Bank Governors, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/8dbf9a62-en.

OECD (2023), OECD Regional Outlook 2023: The Longstanding Geography of Inequalities, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/92cd40a0-en.

OECD (2022), Luiz de Mello e Teresa Ter-Minassian, Improving subnational governments' resilience in the wake of the COVID-19 pandemic, OECD Publishing, Paris.

OECD (2022), Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD, Paris.

OECD (2021), Economic *Policy* Reforms 2021: Going for Growth: Shaping a Vibrant Recovery, OECD

Publi-shing, Paris, https://dx.doi.org/10.1787/3c796721-en.

OECD (2021), Making Property Tax Reform Happen in China: A Review on *Best Practices* in Property Tax De-sign and Reforms in OECD Countries, OECD, Paris.

OECD (2021), Tax *Policy* Reforms 2021: Special Edition on Tax *Policy* during the COVID-19 Pandemic, OECD Publishing, Paris, https://dx.doi.org/10.1787/427d2616-en.

OECD (2020), OECD *Best Practices* for Managing Fiscal Risks: Lessons from case studies of selected OECD countries and next steps post COVID-19, OECD.

OECD (2020), Revenue Statistics 2020, OECD Publishing, Paris, https://dx.doi.org/10.1787/8625f8e5-en. IMF (2021), Fiscal Monitor, October, 2021, International Monetary Fund, Washington, D.C.

OECD (2019), Making Decentralisation Work: A Handbook for *Policy*-Makers.
Raikov, A. (2021). Decreasing tax evasion by artificial intelligence. IFAC-PapersOnLine, 54(13):172-177.

Saragih, A. H., Reyhani, Q., Setyowati, M. S., and Hendrawan, A. (2023). "The potential of an artificial intelligence (ai) application for the tax administration system's modernization: the case of indonesia". Artificial Intelligence and Law, 31(3):491-514.

Savic, G., Dragojlovic, A., Vujosevic, M., Arsic, M., and Martic, M. (2015). Impact of the efficiency of the tax administration on tax evasion. Economic research-Ekonomska istrazivanja, 28(1):1138-1148.

UPB (2024). La tassa sui rifiuti: carico fiscale, riscossione e implicazioni sui bilanci dei Comuni. In Focus Tematico n.5. Ufficio Parlamentare di Bilancio.

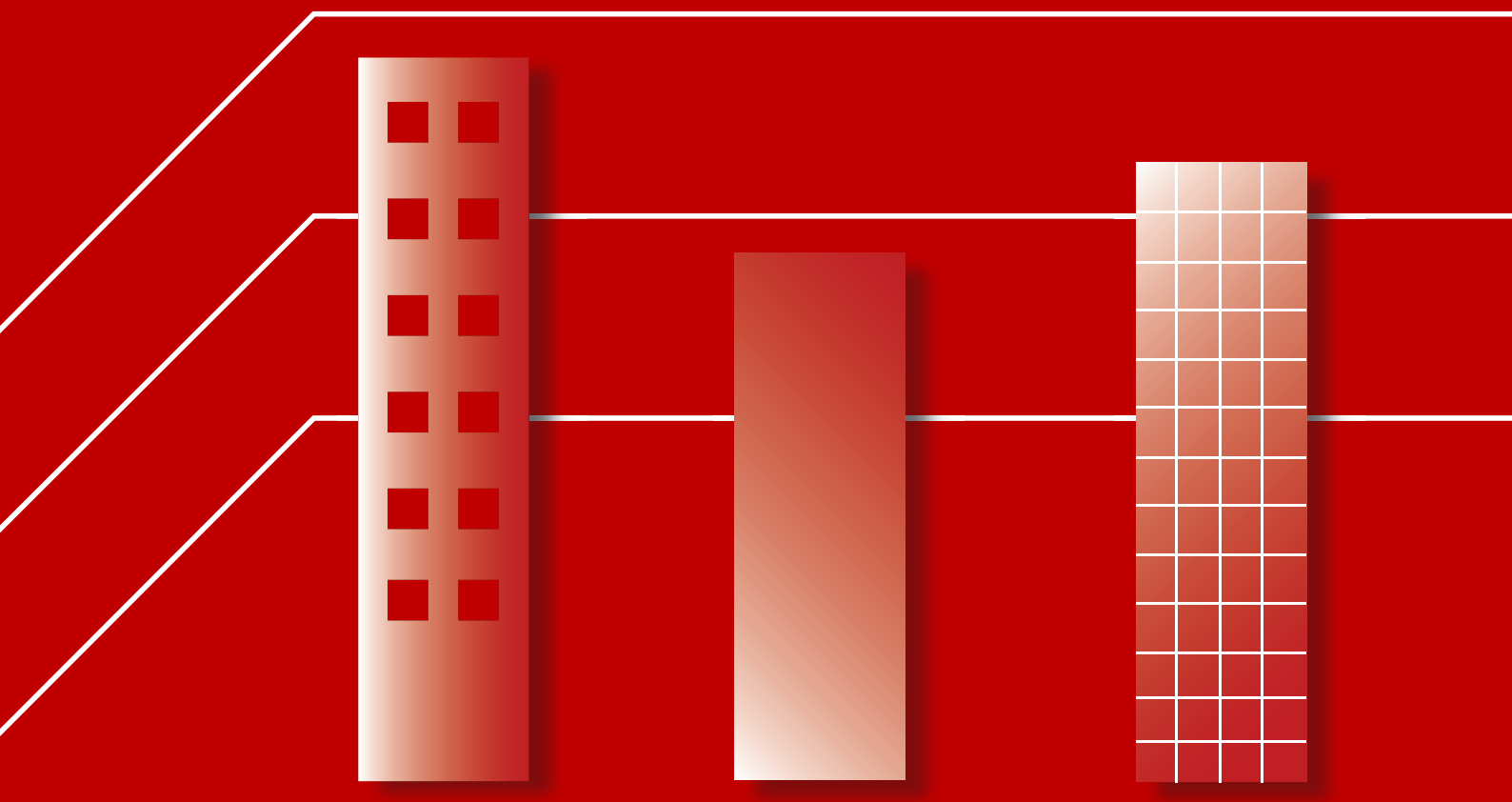
Uricchio, A. et al. (2021). La riforma dei tributi comunali. I tributi comunali dentro e oltre la crisi, pagg. 27-102. Cacucci.

Worthington, A. and Dollery, B. (2000). An empirical survey of frontier efficiency measurement techniques in local government. Local Government Studies, 26(2):23-52.

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

5.

IL NUOVO PROSPETTO DELLE ALIQUOTE IMU: EVIDENZE APPLICATIVE E MARGINI DI MANOVRABILITA' DEI COMUNI



5. IL NUOVO PROSPETTO DELLE ALIQUOTE IMU: EVIDENZE APPLICATIVE E MARGINI DI MANOVRABILITA' DEI COMUNI

L'imposta municipale propria (IMU) rappresenta uno dei principali strumenti di autonomia tributaria dei Comuni italiani e una componente strutturale della finanza locale. Negli ultimi anni, il quadro regolamentare dell'IMU è stato oggetto di interventi significativi, con l'obiettivo di rafforzare la trasparenza, l'omogeneità applicativa e la comparabilità delle scelte impositive sul territorio nazionale. In tale contesto si colloca l'introduzione del Prospetto delle aliquote IMU (Prospetto), divenuto obbligatorio a partire dall'anno d'imposta 2025, che ha definito un quadro uniforme per la deliberazione, la pubblicazione e la trasmissione delle aliquote comunali.

Il nuovo Prospetto ha inciso in modo sostanziale sulle modalità di esercizio dell'autonomia fiscale locale, delimitando le fattispecie impositive e introducendo regole più stringenti per la differenziazione delle aliquote. Al tempo stesso, sono stati preservati spazi di flessibilità attraverso la possibilità di introdurre fattispecie personalizzate, consentendo agli enti di adattare il prelievo alle specificità del territorio nel rispetto di criteri di ragionevolezza, proporzionalità e non discriminazione. Tale innovazione si inserisce in una fase caratterizzata da vincoli finanziari stringenti per gli enti locali, nei quali la leva tributaria immobiliare è stata progressivamente utilizzata per compensare la riduzione dei trasferimenti e fronteggiare l'aumento dei fabbisogni di spesa.

In questo quadro assume particolare rilievo il tema dello sforzo fiscale residuo IMU, inteso come misura della capacità teoricamente ancora disponibile per incrementare il gettito attraverso la leva delle aliquote. L'analisi riferita all'anno 2023 evidenzia come tali margini risultino oggi estremamente contenuti: la maggior parte dei Comuni opera già su livelli di imposizione prossimi alle aliquote massime consentite, con uno spazio residuo complessivo stimato in circa 1,1 miliardi di euro, pari a circa il 7% del gettito effettivo. Tali evidenze segnalano che il sistema della finanza locale si colloca in una fase di sostanziale saturazione della leva fiscale immobiliare, riflettendo sia le pressioni esercitate dalle recenti crisi economiche sia la necessità di garantire la sostenibilità della spesa in un contesto di vincoli finanziari sempre più stringenti.
In una prospettiva più ampia, il progetto di raccolta, *standardizzazione* e analisi delle delibere IMU si inserisce nel quadro istituzionale delineato dalla nuova *governance* economica europea e, in particolare, nel percorso di attuazione del Piano strutturale di bilancio di medio termine, che richiede agli Stati membri di perseguire obiettivi di razionalizzazione e semplificazione del sistema delle agevolazioni fiscali entro il 2028. In tale contesto, il Prospetto delle aliquote IMU rappresenta un tassello essenziale del processo di riordino della fiscalità sub-centrale, contribuendo a superare la tradizionale frammentazione delle agevolazioni locali e a introdurre un quadro informativo omogeneo, comparabile e stabile. La riuscita del Prospetto testimonia l'efficacia di una *governance* multilivello fondata sulla cooperazione tra Amministrazione Centrale e Governi Locali, resa possibile anche grazie al ruolo di collaborazione svolto dall'ANCI. Tale collaborazione ha consentito di coniugare l'esigenza di definire un impianto unitario e coerente con la capacità degli enti locali di rappresentare le specificità operative dei contesti locali, favorendo soluzioni condivise e concretamente applicabili. In questo senso, il Prospetto delle aliquote IMU si configura come una *best practice* nazionale di razionalizzazione della fiscalità immobiliare

locale, in linea con i principi della nuova *governance* europea e con gli obiettivi di trasparenza, certezza del diritto e qualità della regolazione. Il capitolo analizza l'applicazione del nuovo Prospetto delle aliquote IMU articolandosi in tre sezioni. In primo luogo, viene ricostruito il quadro normativo di riferimento e descritte le principali caratteristiche dello strumento (paragrafo 5.1). Il paragrafo 5.2 propone quindi un'analisi sistematica delle delibere comunali relative all'anno d'imposta 2025, con particolare attenzione alla diffusione delle aliquote differenziate, all'utilizzo delle fattispecie personalizzate e alle differenze territoriali e dimensionali nelle scelte impositive. Infine, il paragrafo 5.3 valuta gli spazi residui di manovrabilità fiscale sull'IMU attraverso l'analisi dello sforzo fiscale residuo, al fine di comprendere in che misura i Comuni dispongano ancora di margini per incrementare il gettito mediante la leva delle aliquote. Nel complesso, l'analisi intende fornire un quadro organico dell'evoluzione recente dell'imposizione immobiliare comunale, evidenziando il grado di utilizzo degli strumenti di autonomia tributaria e le implicazioni per la sostenibilità della finanza locale in un contesto di progressiva saturazione della leva fiscale.

5.1 IL PROSPETTO DELLE ALIQUOTE IMU: QUADRO NORMATIVO E REGOLE DI ADOZIONE

L'assetto normativo dell'IMU è stato, negli ultimi anni, oggetto di un processo di razionalizzazione volto a rafforzare l'omogeneità applicativa del tributo, la trasparenza delle scelte impositive e la comparabilità delle deliberazioni comunali sul territorio nazionale. In questo quadro si colloca l'introduzione del Prospetto delle aliquote IMU, che costituisce uno degli interventi più rilevanti di semplificazione e riordino della fiscalità immobiliare locale.
La disciplina di riferimento è contenuta nella legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha previsto la possibilità per i Comuni di differenziare le aliquote IMU esclusivamente sulla base di fattispecie predeterminate. La medesima legge stabilisce, per ciascuna fattispecie, l'aliquota dell'IMU in una misura *standard* che può essere modificata dal comune, in aumento o in diminuzione fino all'azzeramento, entro i margini di manovrabilità stabiliti dalla stessa legge e di cui si riporta sinteticamente uno schema nella Tabella 5.1.

Tabella 5.1 - Aliquota standard e aliquota massima IMU per ciascuna fattispecie

Fattispecie	Aliquota standard stabilita dalla legge	Aliquota massima che può essere stabilita dal comune
Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	Esente	Esente
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 si applica una detrazione di euro 200	5%	6%
Fabbricati del gruppo catastale D	8,6% (7,6% riservato allo Stato)	10,6%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	1,0%% (esenti dal 2022)	2,5% (esenti dal 2022)
Fabbricati rurali strumentali	1,0%	1,0%
Altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	8,6%	10,6%
Aree fabbricabili	8,6%	10,6%
Terreni agricoli (se non esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758,legge n. 160/2019)	7,6%	10,6%

Ai sensi dell'art. 1, comma 755, della legge n. 160/2019 i comuni, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva dello 0,8%, in sostituzione della ex maggiorazione TASI nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019.

A decorrere dall'anno 2025, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, commi 756 e 757, della legge n. 160/2019, la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU deve essere redatta esclusivamen-

te accedendo all'applicazione informatica, disponibile nel Portale del Federalismo Fiscale, mediante la compilazione di un apposito Prospetto informatico, che forma parte integrante della delibera stessa. In attuazione di tali disposizioni, il decreto del Viceministro dell'Economia e delle Finanze del 7 luglio 2023 ha definito le fattispecie principali e le condizioni per eventuali articolazioni ulteriori, successivamente aggiornate con i decreti del 6 settembre 2024 e del 6 novembre 2025, alla luce delle evidenze emerse nella fase di sperimentazione e nel primo anno di applicazione.

Ai fini dell'efficacia delle aliquote deliberate, esso deve essere approvato nei termini previsti per l'adozione del bilancio di previsione, trasmesso da parte dei Comuni tramite l'applicativo "Gestione IMU" entro il 14 ottobre e pubblicato sul sito del Dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento. In caso di mancato rispetto di tali adempimenti, per il primo anno di applicazione e sino a quando il Comune non approvi una prima delibera secondo le modalità appena indicate, trovano applicazione le aliquote di base previste dalla normativa nazionale.[1] Di seguito nel box si riportano le caratteristiche principali del Prospetto presente sul Portale del Federalismo Fiscale.
La funzione centrale che il nuovo assetto normativo attribuisce al Prospetto nel sistema IMU emerge anche dalla previsione in base alla quale, in caso di discordanza tra le disposizioni regolamentari comunali e quanto indicato nel Prospetto, prevalgono le risultanze di quest'ultimo. L'applicativo informatico consente ai Comuni di valorizzare tutte le fattispecie principali obbligatorie, nonché di introdurre esenzioni, agevolazioni e fattispecie personalizzate, nel rispetto dei limiti normativi e dei principi di ragionevolezza, proporzionalità e non discriminazione.

Box – Prospetto delle aliquote IMU Anno 2025 – Applicativo informatico

Il Prospetto IMU per l'anno 2025 si struttura in tre blocchi fondamentali: fattispecie principali, esenzioni/agevolazioni e fattispecie personalizzabili. I Comuni sono tenuti, in primo luogo, a indicare le aliquote per le fattispecie principali obbligatorie previste della normativa vigente. Tali fattispecie comprendono:

1. abitazione principale di categoria A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze;
2. assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019;
3. fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10);
4. fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusi i D/10);
5. terreni agricoli;
6. aree fabbricabili;
7. altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Queste fattispecie costituiscono la base strutturale del Prospetto IMU e devono essere obbligatoriamente compilate dai Comuni nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa, secondo le indicazioni contenute nelle Linee guida del MEF. L'applicativo informatico effettua verifiche automatiche in tempo reale sui valori inseriti, segnalando eventuali criticità mediante messaggi di avvertimento non bloccanti o di errore bloccante, in funzione della loro rilevanza ai fini normativi. In particolare, l'avvertimento non bloccante viene visualizzato qualora il Comune, per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, per le aree fabbricabili o per gli altri fabbricati, inserisca un'aliquota che implichi l'utilizzo della maggiorazione prevista dall'art. 1, comma 755, della legge n. 160 del 2019, il cui impiego è subordinato al ricorrere di specifici requisiti. L'errore bloccante, invece, si attiva nel caso di inserimento di valori superiori ai limiti massimi consentiti dalla legge per ciascuna fattispecie, inclusi quelli derivanti dall'eventuale applicazione della maggiorazione. Accanto alle fattispecie principali, l'applicativo "Gestione IMU" consente ai Comuni di prevedere una serie di esenzioni e agevolazio-

ni, attivabili nel rispetto della normativa vigente come dall'elenco di seguito riportato:

1. riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato gratuito;
2. agevolazioni a favore degli esercizi commerciali e artigianali ubicati in aree interessate da chiusure prolungate per lavori pubblici;
3. esenzioni per immobili conferiti in trust a favore di persone con grave disabilità di cui all'art.6 della legge n. 112/2016;
4. agevolazioni per immobili di proprietà di ONLUS o enti del Terzo settore non rientranti nelle esenzioni automatiche.

Tali strumenti consentono di modulare il carico IMU in relazione a specifiche situazioni tutelate dal legislatore, rafforzando il carattere selettivo dell'imposizione immobiliare locale.

Infine, nell'applicativo informatico, è data facoltà a ciascun Comune di introdurre all'interno di ciascuna fattispecie principale un'aliquota personalizzata. Nella compilazione di ogni fattispecie personalizzata, il comune deve rispettare i seguenti vincoli:

1. fissare un'aliquota diversa da quella indicata per la rispettiva fattispecie principale;
2. stabilire un'aliquota che rispetti i limiti previsti dalle norme di riferimento;
3. compilare/selezionare almeno una delle condizioni proposte dall'applicazione.

Il Comune ha facoltà di operare una differenziazione dell'imposta fondata su criteri oggettivi e cumulabili, quali: categoria catastale (es. D/1, D/2, D/4, D/5); tipologia d'uso (immobile a disposizione, non utilizzato, privo di arredi/allacci, uso stagionale, locato o concesso in comodato); attività esercitata (ricettiva, sanitaria, produttiva, agricola, sportiva, culturale); condizioni strutturali (inagibilità, danni strutturali, calamità naturali); destinazione urbanistica delle aree (residenziale, commerciale, industriale, impianti energetici); nonché natura del soggetto passivo (persona fisica, impresa, ente non commerciale). Le fattispecie personalizzate diventano così strumenti di modulazione dell'imposta che consentono ai Comuni di applicare aliquote distinte per casistiche specifiche, purché rispettino i limiti normativi e le regole di coerenza, come contenute nelle Linee guida.

Nel complesso, l'introduzione del Prospetto delle aliquote IMU ha definito un quadro regolamentare più strutturato e uniforme per l'esercizio dell'autonomia tributaria comunale. Tale quadro costituisce il riferimento necessario per l'analisi delle aliquote adottate dagli enti locali nell'anno d'imposta 2025 e per la valutazione delle modalità concrete di utilizzo della leva impositiva immobiliare, oggetto delle sezioni successive del capitolo.

5.2 LE POLITICHE IMPOSITIVE COMUNALI SULL'IMU: IL QUADRO DI ADOZIONE DELLE DELIBERE IMU NEL 2025

L'analisi dei Prospetti IMU per l'anno d'imposta 2025 evidenzia un livello di partecipazione pressoché integrale degli enti locali al processo deliberativo, a conferma del pieno consolidamento del nuovo assetto introdotto dal Prospetto delle aliquote IMU. Su un totale di 7.399 Comuni, 7.314 hanno approvato una delibera conforme alle modalità previste dalla normativa vigente, pari al 98,9% del totale. La platea non include i Comuni situati nel territorio delle Province autonome di Trento e Bolzano e della Regione Friuli-Venezia Giulia che applicano tributi immobiliari locali diversi dall'IMU e disciplinati dalle citate Autonomie speciali in virtù delle rispettive prerogative statutarie.[2]

L'elevato tasso di adesione segnala non solo una diffusa capacità amministrativa degli enti locali di adeguarsi a un quadro regolamentare più strutturato, ma anche la stabilizzazione delle procedure di approvazione e trasmissione delle aliquote IMU. In questo senso, l'obbligatorietà del Prospetto a partire dal 2025 ha contribuito a rafforzare l'uniformità delle prassi deliberative e la certezza del quadro

impositivo, riducendo le asimmetrie informative tra amministrazioni e contribuenti. L'adozione generalizzata del Prospetto consente, pertanto, un'analisi sistematica e comparabile delle modalità con cui i Comuni hanno esercitato la propria autonomia impositiva e articolato lo sforzo fiscale sull'IMU.
Alla luce di ciò, il paragrafo analizza innanzitutto la struttura delle aliquote IMU, verificando in che misura i Comuni abbiano fatto ricorso alla differenziazione del prelievo tra le diverse tipologie catastali e quali scelte siano state adottate in materia di agevolazioni ed esenzioni. Successivamente, viene esaminato in forma sintetica l'andamento del gettito IMU negli anni 2023 e 2024, dal quale emerge una marcata concentrazione delle entrate sugli altri fabbricati e sugli immobili produttivi di categoria D di cui al punto del 7 del Prospetto IMU, che costituiscono il nucleo strutturale dell'imposizione comunale. Coerentemente con questo assetto, l'analisi si concentra quindi su tali categorie, approfondendo le scelte emergenti dai Prospetti IMU 2025, incluse le decisioni di personalizzazione delle aliquote. Il paragrafo si chiude, infine, con una rassegna sintetica delle evidenze relative alle restanti categorie immobiliari, al fine di restituire un quadro complessivo delle politiche impositive adottate dagli enti locali.

5.2.1 LA STRUTTURA DELLE ALIQUOTE: DIFFUSIONE E ARTICOLAZIONE DELLE SCELTE COMUNALI

Dal punto di vista della struttura delle aliquote, l'analisi dei Prospetti IMU per l'anno d'imposta 2025 consente di valutare in modo sintetico le scelte operate dai Comuni tra l'adozione di un'aliquota unica e un impianto impositivo differenziato. Su un totale di 7.314 enti che hanno deliberato l'imposta, 4.202 Comuni (pari al 57,5%) applicano un'aliquota unica per tutte le fattispecie immobiliari ad eccezione delle abitazioni principali di lusso e dei fabbricati rurali ad uso strumentale, mentre i restanti 3.112 (42,5%) hanno optato per una differenziazione delle aliquote. È opportuno precisare che tra i Comuni che adottano l'aliquota unica sono inclusi anche quelli per i quali i terreni ubicati sul loro territorio risultano totalmente esenti in applicazione della normativa nazionale.

Nel complesso, la prevalenza dell'aliquota unica conferma una tendenza alla semplificazione dell'impianto impositivo a livello nazionale, coerente con le finalità del nuovo Prospetto IMU, volto a favorire maggiore linearità e comparabilità delle delibere comunali. Tale orientamento non esclude, tuttavia, l'esercizio dell'autonomia regolatoria, che si manifesta attraverso il ricorso ad agevolazioni, esenzioni e aliquote personalizzate per specifiche categorie immobiliari. In effetti, 4.090 Comuni, pari al 55,9% del totale, hanno adottato almeno una misura selettiva - sotto forma di fattispecie personalizzate, regimi agevolativi o una combinazione delle due - mentre nei restanti 3.224 Comuni (44,1%) non risultano presenti strumenti di modulazione del prelievo.
La Tabella 5.2 presenta la distribuzione dei Comuni che applicano l'aliquota unica per classe di popolazione. L'analisi per fascia demografica evidenzia un'elevata omogeneità nei comportamenti degli enti locali: nei Comuni fino a 1.000 abitanti e in quelli compresi tra 1.000 e 5.000 abitanti la quota di amministrazioni che adottano l'aliquota unica è pari, rispettivamente, al 60,3% e al 58,3%, valori che risultano coerenti anche nelle classi dimensionali immediatamente superiori (54,4% nella fascia 5.000–10.000 abitanti e 52,6% nella fascia 10.000–50.000 abitanti). Tali evidenze suggeriscono che la scelta dell'aliquota unica non risulta significativamente influenzata dalla dimensione demografica del Comune, configurandosi come un'opzione ampiamente diffusa sull'intero territorio nazionale.

Tabella 5.2 – Struttura delle aliquote IMU per classe dimensionale comunale

Classi demografiche	Comuni che adottano più di un'aliquota	Comuni che adottano aliquota unica (*)	Totale
Fino a 1.000	741	1.127	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	1.328	1.857	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	501	597	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	489	542	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	49	72	**121**
Oltre i 250.000	4	7	**11**
Totale	**3.112**	**4.202**	**7.314**

**Inclusi Comuni che adottano l'aliquota unica per i quali i terreni ubicati sul loro territorio risultano totalmente esenti in applicazione della normativa nazionale.*

Un elemento di particolare interesse emerge nelle classi demografiche più elevate. Nei Comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti, l'aliquota unica è applicata da 72 Comuni su 121 (59,5%), mentre nei grandi centri oltre i 250.000 abitanti la quota raggiunge addirittura 7 Comuni su 11 (63,6%). L'incidenza dell'aliquota unica nelle città di maggiore dimensione risulta pertanto in linea — e in alcuni casi persino superiore — rispetto alle classi demografiche minori.
Nel complesso, tali evidenze indicano che la scelta dell'aliquota unica non appare significativamente condizionata dalla dimensione demografica del Comune. Anche nei grandi centri urbani, caratterizzati da una struttura immobiliare più complessa e da potenziali esigenze di maggiore articolazione del prelievo, la semplificazione dell'impianto impositivo si conferma una soluzione ampiamente adottata.

5.2.2 IL GETTITO IMU PER CATEGORIA IMMOBILIARE

Prima di entrare nel dettaglio delle aliquote IMU, è utile esaminare la distribuzione del gettito dell'imposta tra le diverse categorie immobiliari, poiché essa costituisce la principale chiave di lettura delle scelte regolatorie comunali. Le amministrazioni locali tendono, infatti, a orientare le proprie decisioni fiscali verso le basi imponibili più ampie e stabili; la struttura del gettito consente quindi di interpretare i Prospetti non come scelte isolate, ma come esiti coerenti di una strategia impositiva legata alle caratteristiche del patrimonio immobiliare e alle capacità contributive del territorio. A tal fine, di seguito si presenta una sintesi del gettito IMU di competenza comunale per gli anni 2023 e 2024.

Tabella 5.3 – Andamento del gettito comunale IMU 2023-2024 per categorie immobiliari

Categorie immobiliari	Anno 2023	Anno 2024
Abitazione principale	77.236.919	76.126.568
Immobili produttivi categoria D	1.380.404.549	1.390.419.576
Altri fabbricati	13.625.493.483	13.506.439.457
Aree fabbricabili	835.005.956	811.912.109
Fabbricati rurali	43.553.882	43.888.806
Sanzioni e Interessi	28.075.619	9.165.892
Terreni agricoli	414.021.069	409.134.760
Totale	**16.403.791.476**	**16.247.087.169**

Importi in euro

La Tabella 5.3 riporta l'andamento del gettito IMU riferito alla quota spettante ai Comuni. I dati non includono il gettito degli immobili produttivi di categoria D riservato allo Stato, pari a 3,9 miliardi di euro, né quello relativo ai tributi immobiliari propri delle Province autonome di Trento e Bolzano e della Regione Friuli-Venezia Giulia (IMIS, IMI e ILIA). Le informazioni comprendono inoltre i ritardati versamenti relativi agli anni considerati e, per tali motivi, differiscono dai valori riportati nella Tabella 4.4, che

include anche i Comuni delle Autonomie speciali.

Nel 2023 il gettito IMU imputato ai Comuni ammonta a circa 16,4 miliardi di euro. La componente largamente prevalente è rappresentata dagli altri fabbricati, che generano 13,6 miliardi di euro, pari a circa l'83% del totale, confermandosi la principale base imponibile dell'imposta. A questa si affiancano gli immobili produttivi di categoria D di competenza comunale, con un gettito pari a circa 1,4 miliardi di euro (8,4%). Le aree fabbricabili contribuiscono con 835 milioni di euro (5,1%), mentre i terreni apportano 414 milioni di euro (2,5%). Le restanti componenti risultano marginali e includono l'abitazione principale, i fabbricati rurali e le entrate accessorie derivanti da sanzioni e interessi.
Nel 2024 la composizione del gettito si mantiene sostanzialmente invariata, a fronte di un ammontare complessivo pari a 16,25 miliardi di euro. Le variazioni rispetto all'anno precedente risultano contenute e riguardano prevalentemente le componenti accessorie, senza incidere sull'assetto complessivo della struttura impositiva.

L'analisi del gettito mette in evidenza, quindi, una forte concentrazione delle entrate sugli altri fabbricati e sugli immobili produttivi, che si confermano come le principali basi imponibili dell'IMU. Tale evidenza risulta coerente con le scelte adottate dai Comuni in materia di differenziazione delle aliquote e di introduzione di fattispecie personalizzate, che si concentrano prevalentemente su queste due categorie immobiliari. Ne emerge il ruolo centrale delle aliquote nel disegno regolatorio dell'imposta: esse rappresentano lo strumento attraverso cui gli enti locali modulano il prelievo in funzione delle priorità di bilancio, delle esigenze di equità orizzontale e dell'obiettivo di assicurare coerenza tra tassazione e funzione urbanistica degli immobili. In questo quadro, la personalizzazione delle aliquote tende a essere esercitata soprattutto sulle categorie a maggiore impatto finanziario, per le quali il controllo della base imponibile risulta più efficace rispetto alle tipologie marginali o strutturalmente protette, come l'abitazione principale. Coerentemente con tali evidenze, il prosieguo del capitolo è dedicato all'analisi approfondita delle scelte comunali relative agli altri fabbricati e agli immobili produttivi di categoria D, mentre le restanti categorie immobiliari sono esaminate in via residuale.

5.2.3 LE ALIQUOTE IMU PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE: ALTRI FABBRICATI E IMMOBILI PRODUTTIVI

Nell'analisi dei Prospetti IMU per il 2025 emerge come le scelte regolatorie dei Comuni si concentrino prevalentemente sulle tipologie immobiliari caratterizzate da basi imponibili più ampie e stabili. In questo quadro, gli altri fabbricati e gli immobili produttivi di categoria D rappresentano i segmenti centrali dell'imposizione comunale, in ragione della loro diffusione, della rilevanza economica e della maggiore manovrabilità rispetto ad altre categorie. Su tali tipologie i Comuni tendono a esercitare in modo più intenso l'autonomia impositiva, sia nella definizione delle aliquote sia nell'introduzione di specifiche misure, che consentono di calibrare il prelievo in modo coerente con gli obiettivi di bilancio e di *policy* fiscale dell'ente.

Con riferimento agli altri fabbricati – che comprendono i fabbricati diversi dall'abitazione principale, dagli immobili del gruppo catastale D e dai fabbricati rurali – l'analisi dei Prospetti mostra una chiara concentrazione delle scelte comunali su livelli di imposizione elevati. Come evidenziato nella Tabella 5.4, la maggioranza dei Comuni applica aliquote superiori allo *standard* dell'8,6% e prossime al limite massimo del 10,6%, mentre risultano residuali i Prospetti che mantengono l'aliquota *standard* o adottano valori inferiori. I casi di superamento del limite massimo sono limitati ai soli Comuni che hanno potuto applicare la ex maggiorazione TASI nei termini previsti dalla normativa. Nel complesso, la distribuzione delle aliquote segnala un utilizzo intensivo della leva fiscale su questa tipologia immobiliare, che costituisce la componente più ampia e manovrabile della base imponibile IMU.

Le evidenze territoriali rafforzano tale interpretazione. Nelle Regioni caratterizzate da un tessuto comunale frammentato e da una maggiore incidenza del patrimonio immobiliare, come Lombardia e Piemonte, si concentra il numero più elevato di Comuni che applicano aliquote superiori allo *standard*. Al contrario, la Sardegna presenta una configurazione distinta, con una quota prevalente di enti che adottano aliquote inferiori allo *standard*, riflettendo una diversa struttura dello *stock* immobiliare e una minore pressione sul gettito associato a questa categoria.

Tabella 5.4 – Distribuzione regionale del numero dei comuni in base alle aliquote IMU per altri fabbricati

Regione	Aliquota inferiore allo 8,6%	Aliquota standard pari allo 8,6%	Aliquota tra 8,6% e 10,6%	Oltre l'aliquota massima del 10,6% e fino all'11,4%	Totale
Abruzzo	15	28	253	8	**304**
Basilicata	19	34	72	3	**128**
Calabria	21	59	293	7	**380**
Campania	18	60	457	6	**541**
Emilia-Romagna	3	1	321	5	**330**
Lazio	2	18	339	11	**370**
Liguria	3	3	209	14	**229**
Lombardia	63	90	1.304	45	**1.502**
Marche	1	5	215	4	**225**
Molise	3	27	103	1	**134**
Piemonte	56	93	1.013	11	**1.173**
Puglia	3	14	231	9	**257**
Sardegna	190	101	76	1	**368**
Sicilia	18	42	307	8	**375**
Toscana	5	5	246	17	**273**
Umbria	1	0	85	5	**91**
Valle d'Aosta	62	5	7	0	**74**
Veneto	33	48	470	9	**560**
Totale	**516**	**633**	**6.001**	**164**	**7.314**

Anche l'analisi per classe demografica (Tabella 5.5) conferma la centralità degli altri fabbricati nelle strategie fiscali comunali. L'adozione di aliquote superiori all'aliquota *standard* risulta prevalente in tutte le fasce di popolazione e tende ad accentuarsi nei Comuni medio grandi e nelle grandi città, dove l'incidenza supera stabilmente il 90%. Nei Comuni di minore dimensione permane una maggiore eterogeneità di comportamenti, con una presenza non trascurabile di aliquote *standard* o inferiori, ma la tendenza complessiva resta orientata verso livelli di imposizione elevati. La quota più elevata si osserva nei Comuni compresi tra 1.000 e 5.000 abitanti, dove 2.591 unità (pari all'81,3% della fascia) deliberano un'aliquota compresa tra l'8,6% e il 10,6%. Un'incidenza analoga emerge anche nei Comuni fino a 1.000 abitanti, in cui 1.355 amministrazioni (72,5%) applicano un'aliquota superiore allo *standard*.

Tabella 5.5 – Distribuzione per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per altri fabbricati

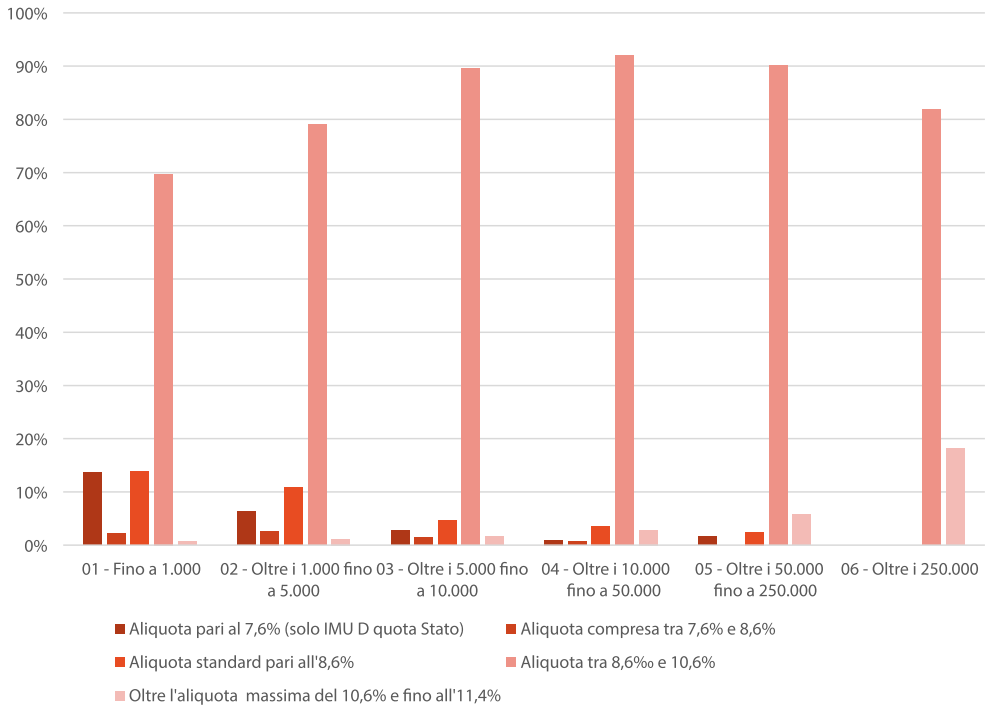
Classi demografiche	Aliquota inferiore allo 8,6%	Aliquota standard pari allo 8,6%	Aliquota tra 8,6% e 10,6%	Oltre l'aliquota massima del 10,6% e fino all'11,4%	Totale
Fino a 1.000	257	243	1.355	13	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	227	321	2.591	46	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	23	43	989	43	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	9	26	948	48	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	0	0	110	11	**121**
Oltre i 250.000	0	0	8	3	**11**
Totale	**516**	**633**	**6.001**	**164**	**7.314**

L'applicazione di aliquote inferiori a quella *standard* si concentra quasi esclusivamente nei Comuni di minore dimensione demografica. Nella classe fino a 1.000 abitanti si contano 257 amministrazioni (13,8%), mentre tra 1.000 e 5.000 abitanti il numero scende a 227 unità; nelle fasce demografiche superiori tale scelta diviene marginale o pressoché assente. Le delibere che superano la soglia massima del 10,6% risultano invece presenti in tutte le classi dimensionali, per un totale di 164 Comuni, con una maggiore incidenza nei centri oltre i 10.000 abitanti. Si tratta, in ogni caso, di una facoltà che viene esercitata esclusivamente dai Comuni che applicavano l'ex maggiorazione TASI dello 0,8%, come previsto dall'articolo 1, comma 755, della legge n. 160 del 2019.

Nel complesso, tali evidenze indicano che la dimensione demografica incide sull'intensità dello sforzo fiscale, ma non ne modifica l'orientamento di fondo. Indipendentemente dalla classe di popolazione, i Comuni tendono infatti a concentrare l'esercizio dell'autonomia tributaria sugli altri fabbricati, coerentemente con l'obiettivo di rafforzare il gettito attraverso le basi imponibili meno vincolate e più elastiche. Questa dinamica anticipa il quadro che emergerà con maggiore chiarezza nell'analisi dello sforzo fiscale esercitato e residuo, mostrando come proprio su questa tipologia immobiliare la leva IMU risulti oggi ampiamente utilizzata e prossima ai limiti consentiti.

La distribuzione per classe demografica conferma, inoltre, una tendenza uniforme verso l'adozione di aliquote collocate nella fascia intermedio alta, pari all'intervallo compreso tra l'8,6% e il 10,6%, che rappresenta l'opzione largamente prevalente in tutte le classi di popolazione, con incidenze spesso superiori all'80%, come evidenziato nella Figura 5.1. Tale collocazione segnala che molti Comuni operano già su livelli di prelievo elevati e dispongono, di conseguenza, di margini limitati per ulteriori incrementi generalizzati della pressione fiscale, soprattutto nei centri di media e grande dimensione. Al contrario, la presenza residuale di aliquote più basse indica che solo una quota ristretta di enti conserva spazi significativi di manovra, confermando come lo sforzo fiscale residuo risulti, per la maggior parte dei Comuni, già ampiamente utilizzato.

Figura 5.1 – Distribuzione percentuale per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per immobili appartenenti alla categoria D



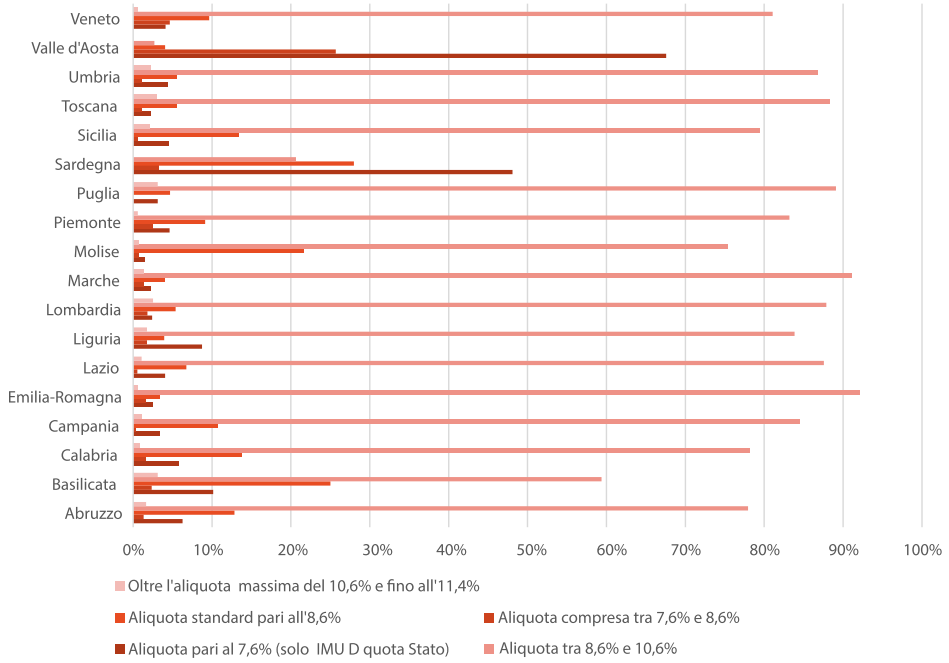
La distribuzione regionale delle aliquote IMU applicate agli immobili di categoria D (Figura 5.2) evidenzia un ricorso ampio e sistematico alla leva fiscale, con effetti diretti sulla riduzione degli spazi di manovra residui a disposizione dei Comuni. Circa l'80% delle amministrazioni si colloca infatti nella fascia compresa tra l'aliquota *standard* dell'8,6% e il limite massimo ordinario del 10,6%, segnalando che la maggior parte degli enti ha già portato il livello di imposizione su valori prossimi ai massimi consentiti dalla normativa.

Tale struttura delle aliquote risulta particolarmente marcata nelle Regioni caratterizzate da un tessuto economico più articolato, dove la diffusione degli immobili produttivi rende il contributo della categoria D cruciale per il bilancio comunale. In Emilia-Romagna, Lombardia, Piemonte, Veneto, Liguria, Lazio e Marche, oltre l'85% dei Comuni applica aliquote superiori a quella *standard*, determinando un sostanziale esaurimento dello spazio fiscale associato a questa componente dell'imposta.

Un quadro differente emerge nelle Regioni con una struttura produttiva meno intensa, come Sardegna, Valle d'Aosta e, in parte, Basilicata, dove si osserva una maggiore incidenza dell'aliquota minima del 7,6% per i fabbricati di categoria D. In tali contesti oltre il 40% dei Comuni — e in Valle d'Aosta il 68% — mantiene livelli di imposizione più contenuti, preservando margini di manovra relativamente più ampi e contribuendo a spiegare un più elevato sforzo fiscale residuo.

Infine, la presenza di aliquote superiori al limite del 10,6%, pari a circa l'1% dei Comuni è concentrata in Regioni come Liguria, Sicilia, Puglia, Toscana e Lazio, riflette il permanere delle condizioni normative che consentono agli enti già titolari dell'ex maggiorazione TASI di mantenere un livello impositivo più elevato.

Figura 5.2 – Distribuzione percentuale regionale delle aliquote IMU per immobili appartenenti alla categoria D



Nel complesso, l'elevata concentrazione delle aliquote IMU applicate agli immobili di categoria D e agli altri fabbricati nelle fasce superiori a quella *standard* indica che i Comuni hanno già utilizzato in misura pressoché integrale la leva fiscale disponibile su queste componenti dell'imposta, tradizionalmente caratterizzate da basi imponibili più ampie e da un contributo rilevante al gettito complessivo. La conseguente prossimità delle aliquote ai limiti previsti dalla legge si traduce in una quasi saturazione dello

sforzo fiscale residuo, segnalando che, per tali categorie, gli spazi per ulteriori incrementi risultano ormai estremamente contenuti, come verrà analizzato più in dettaglio nel paragrafo 5.3.

5.2.4 LE FATTISPECIE PERSONALIZZATE NELLA MODULAZIONE DELL'IMU

Un elemento centrale nell'applicazione del nuovo Prospetto IMU è rappresentato dal ricorso alle fattispecie personalizzate, attraverso le quali i Comuni possono articolare l'imposizione oltre le fattispecie principali, introducendo differenziazioni mirate nel rispetto dei vincoli normativi e dei principi di ragionevolezza e non discriminazione. In altri termini, dopo aver fissato un'aliquota ordinaria per ciascuna categoria immobiliare (es. altri fabbricati, immobili D) i Comuni possono adottare aliquote differenziate per una o più fattispecie all'interno di ogni categoria. L'utilizzo di tali strumenti risulta ampiamente diffuso e 2.328 Comuni hanno introdotto almeno una fattispecie personalizzata, pari a circa un terzo del totale. L'analisi congiunta delle fattispecie personalizzate e delle eventuali misure di esenzione o agevolazione restituisce un quadro articolato delle modalità di esercizio dell'autonomia regolamentare. Accanto ai Comuni che non ricorrono ad alcuna misura selettiva, si osservano configurazioni differenziate, che comprendono enti orientati esclusivamente alle agevolazioni, enti che adottano solo fattispecie personalizzate ed enti che combinano entrambe le leve. Tale eterogeneità riflette l'esistenza di modelli applicativi distinti nel disegno dell'imposta, come sintetizzato nella Tabella 5.6.

Tabella 5.6 – Comuni con deliberazioni di fattispecie personalizzate e regimi di esenzioni e/o agevolazioni

	Numero Comuni
Comuni senza fattispecie personalizzate e senza regimi agevolativi	3.224
Comuni senza fattispecie personalizzate con regimi agevolativi	1.762
Comuni con fattispecie personalizzate senza regimi agevolativi	1.332
Comuni con fattispecie personalizzate con regimi agevolativi	996
Totale	**7.314**

Dal punto di vista del perimetro di applicazione, le fattispecie personalizzate si concentrano prevalentemente sugli altri fabbricati, che costituiscono la componente più ampia e manovrabile della base imponibile IMU. Tra i 2.328 Comuni che introducono personalizzazioni, 1.491 (64,0%) intervengono esclusivamente su questa tipologia, mentre 505 enti (21,7%) applicano personalizzazioni sia agli altri fabbricati sia agli immobili del gruppo catastale D. Più contenuto risulta il ricorso alle personalizzazioni limitate ai soli immobili di categoria D (154 Comuni; 6,6%), mentre una quota residuale di enti (178 Comuni; 7,7%) differenzia il prelievo, oltre che su altri fabbricati e/o immobili D, anche su altre fattispecie immobiliari. Nel complesso, la distribuzione conferma una netta prevalenza dell'utilizzo delle fattispecie personalizzate sui fabbricati diversi dall'abitazione principale e sugli immobili produttivi, coerentemente con l'obiettivo di modulare il prelievo sulle componenti più rilevanti della base imponibile (Tabella 5.7).

Tabella 5.7 – Comuni con deliberazioni di fattispecie personalizzate

	Numero Comuni
Comuni con fattispecie personalizzate solo su "altri fabbricati"	1.491
Comuni con fattispecie personalizzate solo su fabbricati appartenenti alla categoria D	154
Comuni con fattispecie personalizzate sia su altri fabbricati che su fabbricati appartenenti alla categoria D	505
Altro	178
Totale	**2.328**

Con riferimento alla direzione della personalizzazione, emergono differenze significative tra le principali

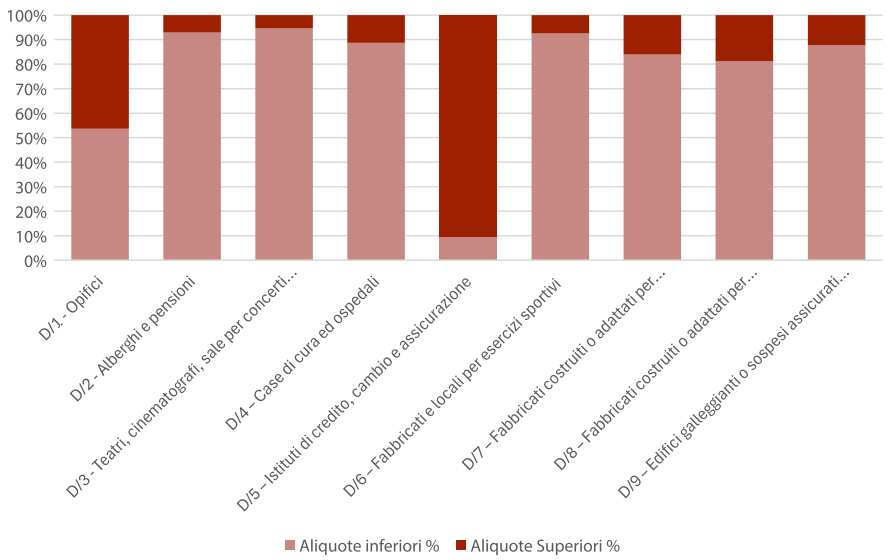
tipologie immobiliari. Per gli altri fabbricati, le fattispecie personalizzate assumono prevalentemente una funzione agevolativa: 1.888 Comuni, pari all'89,7% di quelli che intervengono su questa categoria, deliberano esclusivamente riduzioni dell'aliquota rispetto al livello ordinario. I casi di personalizzazione in aumento risultano limitati (80 Comuni; 3,8%), mentre una quota contenuta di enti (138 Comuni; 6,6%) combina riduzioni e incrementi su fattispecie diverse. È tuttavia rilevante osservare che una parte consistente dei Comuni che introducono agevolazioni opera, comunque, su livelli ordinari elevati applicando un'aliquota pari o superiore al 10,6%, pur prevedendo riduzioni mirate per specifiche fattispecie (Tabella 5.8).

Tabella 5.8 - Distribuzione dei comuni che hanno deliberato aliquote personalizzate

	Altri Fabbricati	Immobili D
Comuni con fattispecie personalizzate con aliquote superiori e inferiori a quella ordinaria deliberata dall'ente	138	35
Comuni con fattispecie personalizzate con aliquote superiori a quella ordinaria deliberata dall'ente	80	341
Comuni con fattispecie personalizzate con aliquote inferiori a quella ordinaria deliberata dall'ente	1.888	327
Totale	**2.106**	**703**

Per gli immobili del gruppo D, il quadro appare invece più bilanciato. Tra i 703 Comuni che introducono personalizzazioni su questa categoria, 341 (48,5%) adottano esclusivamente aliquote superiori all'ordinaria, 327 (46,5%) applicano solo riduzioni e 35 (5,0%) presentano contestualmente aliquote sopra e sotto l'aliquota ordinaria deliberata dall'ente. Tale distribuzione segnala che, nel comparto produttivo, le fattispecie personalizzate non svolgono soltanto una funzione agevolativa, ma possono anche essere utilizzate per una modulazione selettiva in aumento, coerentemente con scelte di gettito e con differenze di capacità contributiva tra segmenti del tessuto economico.
L'analisi per categorie catastali del gruppo D rafforza ulteriormente questa lettura. La distribuzione percentuale delle personalizzazioni, presentata in Figura 5.3, mostra una prevalenza generalizzata delle riduzioni per molte tipologie produttive e di servizio, mentre emerge una chiara eccezione per la categoria D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni), per la quale prevalgono nettamente le aliquote superiori a quella ordinaria: 234 Comuni deliberano un'aliquota maggiorata, a fronte di 25 Comuni che applicano riduzioni.

Figura 5.3 - Distribuzione percentuale delle aliquote personalizzate per categoria D



Infine, l'esame delle agevolazioni per tipologia di utilizzo evidenzia che la modulazione selettiva si con-

centra soprattutto su fattispecie riconducibili a locazioni e comodati e su specifiche categorie non residenziali, con un ricorso alle aliquote ridotte particolarmente marcato per alcune casistiche, come il comodato d'uso gratuito. Nel complesso, le agevolazioni risultano quindi uno strumento ampiamente utilizzato per concentrare l'onere fiscale su specifiche condizioni d'uso dell'immobile e categorie di contribuenti, mentre l'adozione di aliquote superiori rimane circoscritta a un insieme più limitato di fattispecie (Tabella 5.9).

Tabella 5.9 - Distribuzione delle agevolazioni per tipologia di immobile/utilizzo

Fattispecie		Inferiore all'aliquota ordinaria deliberata dall'ente	Superiore all'aliquota ordinaria deliberata dall'ente
Abitazione a disposizione		138	151
Abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva		46	21
Abitazione locata o concessa in comodato	Accordi/Patti territoriali	77	1
	Comodato d'uso gratuito	1.432	19
	Locazione	212	27
	Locazione a canone libero	49	7
	Transitori a studenti	103	1
	Locazione 4+4	34	1
	Canone concordato	513	4
	Transitori	93	2
	Studenti universitari	47	1
	Locazione o comodato d'uso gratuito	119	26
Abitazione utilizzata direttamente dal soggetto passivo		28	9
Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalita		371	5
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali non adibiti ad abitazione principale		45	1
Immobili di categoria A10		428	55
Immobili di categoria B		381	30
Immobili di categoria C		1.177	93

Nel complesso, le fattispecie personalizzate emergono come uno strumento rilevante di modulazione selettiva dell'IMU e di adattamento dell'imposizione alle caratteristiche economiche e sociali dei territori. In un contesto in cui l'utilizzo delle aliquote ordinarie risulta spesso già elevato, l'intervento tende a spostarsi dalle manovre generalizzate verso aggiustamenti mirati su specifiche categorie e utilizzi. Tali evidenze sono propedeutiche all'analisi dello sforzo fiscale residuo, sviluppata nella sezione successiva, che consente di valutare l'ampiezza effettiva dei margini di manovra ancora disponibili sulla leva IMU.

5.2.5 LE ALIQUOTE IMU PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE: LE ALTRE CATEGORIE IMMOBILIARI

Dopo aver analizzato in dettaglio le scelte dei Comuni in materia di aliquote IMU riferite agli altri fabbricati e agli immobili produttivi di categoria D — categorie che rappresentano le componenti a maggiore incidenza sul gettito complessivo e sulle quali l'esercizio dell'autonomia regolamentare risulta più intenso — questo paragrafo propone una rassegna sintetica delle aliquote deliberate per alcune ulteriori tipologie immobiliari: abitazioni principali di lusso; aree fabbricabili; terreni agricoli e fabbricati rurali strumentali. Pur incidendo in misura più contenuta sul prelievo complessivo, tali categorie contribuiscono a completare il quadro delle politiche impositive locali, consentendo di valutarne la coerenza interna e le principali dinamiche territoriali.
Nell'appendice del presente capitolo sono riportate in dettaglio le tabelle relative alle distribuzioni regionali e per classe dimensionale del Comune per ciascuna categoria immobiliare.

Per le abitazioni principali di categoria A/1, A/8 e A/9, uniche soggette a IMU, il quadro appare articolato. La distribuzione delle aliquote risulta infatti più equilibrata tra valori inferiori, *standard* e superiori, riflettendo la natura particolare di questa base imponibile e la maggiore attenzione degli enti agli effetti redistributivi del prelievo. La distribuzione delle aliquote mostra, infatti, una prevalenza di scelte oltre il livello *standard* del 5,0%. Sono infatti 3.736 Comuni, pari al 51,1% del totale nazionale, ad applicare valori compresi tra 5% e 6%, mentre il 23,7% mantiene l'aliquota *standard* e il 24,0% ricorre a livelli inferiori. Le aliquote oltre il limite massimo del 6% risultano residuali (0,5%), coerentemente con il carattere limitato della facoltà concessa ai soli enti che già applicavano la ex maggiorazione TASI.
Sotto il profilo territoriale, la tendenza all'innalzamento del prelievo risulta più marcata nelle Regioni del Centro Nord, in particolare Lombardia, Piemonte, Veneto, Lazio ed Emilia-Romagna, mentre Regioni come la Sardegna presentano una prevalenza di scelte *standard* o inferiori. Rispetto alla dimensione demografica, l'adozione di aliquote elevate cresce al crescere della popolazione: oltre l'80% dei Comuni sopra i 50.000 abitanti applica valori tra 5% e 6%, riflettendo un utilizzo più intenso della leva fiscale nei grandi centri urbani, dove la pressione finanziaria e il valore economico degli immobili risultano maggiori.

Le aree fabbricabili rappresentano un'ulteriore componente sulla quale i Comuni esercitano in modo significativo la leva fiscale. Oltre tre quarti degli enti applica aliquote superiori a quella *standard*, a conferma dell'utilizzo dell'imposizione sulle aree edificabili come strumento di rafforzamento del gettito e, in alcuni casi, come leva indiretta di governo del territorio. In particolare, il 77,3% dei Comuni applica un'aliquota compresa tra 8,6% e 10,6%, mentre solo il 9,5% mantiene l'aliquota base e l'11,4% adotta livelli inferiori. Le aliquote oltre il limite massimo risultano marginali (1,8%).
La concentrazione di aliquote elevate è particolarmente evidente nelle Regioni con maggiore densità edilizia e valore delle aree urbanizzate: Lombardia, Piemonte, Veneto, Campania e Lazio. Viceversa, Regioni come Sardegna e Valle d'Aosta mostrano un'incidenza più elevata di aliquote inferiori allo *standard*, riflettendo un mercato dei suoli meno dinamico e basi imponibili più contenute.
Per i terreni agricoli, il quadro rimane fortemente condizionato dai regimi di esenzione previsti dalla normativa. La maggioranza dei Comuni rientra nella categoria degli enti esenti, mentre l'applicazione di aliquote superiori allo *standard* risulta concentrata in specifiche aree territoriali e in Comuni caratterizzati da una struttura agricola più rilevante. Sono infatti 4.634 Comuni, pari al 63,3% del totale, a rientrare nella fascia di esenzione generalizzata prevista per i territori montani o parzialmente delimitati. Tra i Comuni soggetti a imposizione, solo 383 (5,2%) applicano l'aliquota *standard* del 7,6%, mentre 2.159 (29,5%) ricorrono a un livello superiore.

La distribuzione geografica delle aliquote riflette in modo coerente la struttura agricola e morfologica del Paese. L'esenzione risulta prevalente nelle Regioni appenniniche e insulari — come Abruzzo, Molise, Sardegna e Basilicata — mentre l'innalzamento dell'aliquota si concentra nelle aree caratterizzate da una più elevata intensità agricola o da un maggiore grado di urbanizzazione, quali Lombardia, Piemonte ed Emilia-Romagna. L'analisi per classe demografica conferma tale quadro: l'esenzione è largamente diffusa nei Comuni di minore dimensione, mentre aliquote superiori allo *standard* risultano più frequenti nei centri di media grandezza, dove la frammentazione fondiaria e la prossimità alle aree urbanizzate rendono più significativo il gettito potenziale, pur rimanendo complessivamente marginale.
Infine, per i fabbricati rurali ad uso strumentale si osserva una netta prevalenza dell'applicazione dell'aliquota *standard* dell'1,0%, affiancata da una quota rilevante di Comuni che hanno azzerato l'aliquota fino rendendo esenti tale fattispecie. In particolare, la maggioranza degli enti (4.710 Comuni, pari al 64,4%) applica l'aliquota *standard*, mentre circa un terzo rientra ha deliberato l'esenzione totale. L'utilizzo di aliquote inferiori allo *standard* risulta invece residuale, interessando una quota limitata di amministrazioni (2,6%).

A livello regionale, l'aliquota *standard* prevale nelle Regioni a più forte presenza agricola strutturata,

come Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia-Romagna, mentre l'esenzione è più frequente in territori caratterizzati da agricoltura estensiva e prevalenza di piccoli Comuni, come nelle Regioni Sardegna, Liguria e Valle d'Aosta. Anche la ripartizione per fascia demografica conferma la centralità dell'aliquota base, che decresce solo nei Comuni più grandi, riflettendo un utilizzo molto limitato delle facoltà di manovra su questa specifica categoria.
Nel complesso, le evidenze indicano che i Comuni tendono a concentrare l'esercizio della leva fiscale sulle basi imponibili più ampie e meno vincolate dal punto di vista normativo, mentre adottano un approccio più prudente o strutturalmente limitato sulle tipologie protette o agevolate. La differenziazione per tipologia immobiliare anticipa così il quadro che emergerà con maggiore chiarezza nell'analisi dello sforzo fiscale esercitato e residuo, mostrando come gli spazi di manovra sull'IMU risultino oggi utilizzati in modo selettivo e, per molte categorie, ormai prossimi ai limiti consentiti.

5.3 SPAZI DI MANOVRABILITÀ FISCALE SULL'IMU: LO SFORZO FISCALE RESIDUO

5.3.1 DEFINIZIONE E QUADRO CONCETTUALE

Nel sistema di finanza comunale delineato dalla riforma del Titolo V della Costituzione e dalla successiva attuazione del federalismo fiscale, l'autonomia tributaria degli enti locali si esercita prevalentemente attraverso la modulazione delle aliquote di un numero limitato di tributi, tra i quali l'IMU rappresenta la componente principale. Tale autonomia risulta tuttavia circoscritta da vincoli normativi stringenti, che definiscono intervalli prefissati entro i quali i Comuni possono esercitare la propria manovrabilità fiscale.

In questo contesto, lo sforzo fiscale residuo rappresenta una misura sintetica della capacità, teoricamente ancora disponibile, di incrementare il gettito attraverso l'utilizzo della leva delle aliquote. E' definito come la differenza tra il gettito potenziale massimo, parametrando la stima del gettito *standard* ad aliquota di base (relativa a ciascuna fattispecie) alle aliquote massime consentite dalla normativa vigente per ciascuna tipologia di immobile, e il gettito effettivamente riscosso, misurato sulla base dei versamenti effettuati tramite modello F24.

La stima dello sforzo fiscale residuo risulta, in questa analisi, strettamente connessa alla misurazione del gettito ad aliquote di base, ovvero della capacità fiscale dell'IMU. Quest'ultima è stimata sulla base delle riscossioni effettive (relative all'anno 2023), anziché delle basi imponibili catastali, in coerenza con la metodologia adottata dal Dipartimento delle Finanze nella valutazione della capacità fiscale dei Comuni delle Regioni a Statuto Ordinario, utilizzata per il riparto della quota perequativa del Fondo di solidarietà comunale. Tale metodologia esclude, quindi, prudenzialmente la quota di gettito IMU non riscossa a seguito del mancato adempimento da parte dei contribuenti. Peraltro, una valutazione del gettito massimo effettuata su base catastale potrebbe essere influenzata da eventuali errori o mancati abbinamenti nei dati catastali e/o includere quote di gettito potenziale non facilmente riscuotibile anche a seguito dell'attività di accertamento dei Comuni.

Dal punto di vista concettuale, il gettito IMU può essere scomposto in tre componenti: una componente *standard*, corrispondente alla capacità fiscale calcolata ad aliquota di base; una componente di sforzo fiscale esercitato, che riflette l'innalzamento delle aliquote rispetto al livello *standard*; e una componente di sforzo fiscale residuo, che individua lo spazio teoricamente ancora disponibile entro i limiti normativi.
Ai fini dell'analisi empirica, è pertanto utile distinguere chiaramente le diverse componenti che concorrono alla determinazione dello sforzo fiscale residuo, come sintetizzato nella Tabella 5.10. Tale di-

stinzione consente di valutare separatamente l'intensità dell'utilizzo della leva fiscale già esercitata dai Comuni e l'ampiezza dei margini di manovra ancora disponibili, evitando sovrapposizioni concettuali tra livelli di imposizione e capacità residua di intervento.

Tabella 5.10 – Componenti dello sforzo fiscale IMU: definizioni operative

Componente	Definizione	Funzione
Gettito IMU standard	Gettito calcolato applicando le aliquote di base alle basi imponibili	Misura la capacità fiscale di riferimento
Sforzo fiscale esercitato	Differenza tra gettito effettivo e gettito standard	Misura l'intensità dell'uso della leva fiscale
Sforzo fiscale residuo	Differenza tra gettito potenziale massimo e gettito effettivo	Misura lo spazio di manovra residuo

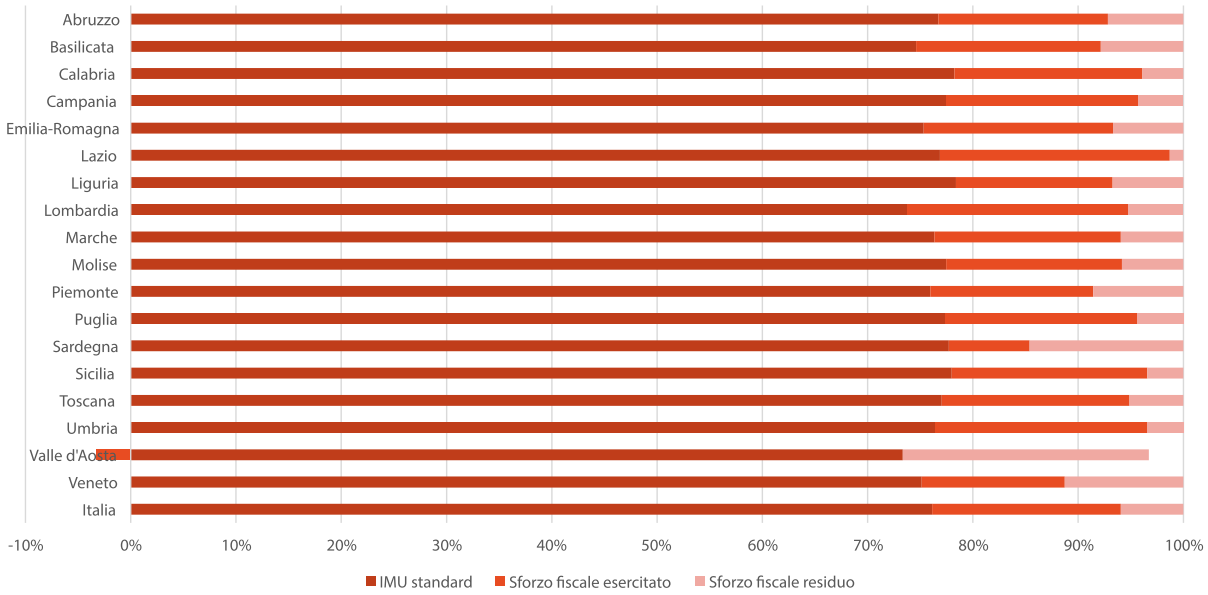
La rilevanza analitica dello sforzo fiscale residuo risiede nella sua capacità di fornire un'indicazione diretta del grado di saturazione della leva fiscale immobiliare, collocando le scelte impositive degli Enti locali all'interno dei vincoli complessivi del sistema tributario. In presenza di spazi residui ridotti, la possibilità di ricorrere a ulteriori incrementi generalizzati delle aliquote risulta strutturalmente limitata, orientando l'esercizio dell'autonomia tributaria verso strumenti alternativi, quali il miglioramento della capacità di riscossione o il rafforzamento dell'efficienza amministrativa.

5.3.2 AMPIEZZA E ARTICOLAZIONE DELLO SFORZO FISCALE RESIDUO IMU

L'analisi dello sforzo fiscale residuo sull'IMU evidenzia che, nel complesso, i margini di manovrabilità risultano oggi estremamente contenuti. Per l'anno 2023, il gettito potenzialmente conseguibile attraverso l'utilizzo integrale dello spazio fiscale residuo è stimato in 1,02 miliardi di euro circa il 6,3% del gettito effettivo complessivamente riscosso dai Comuni, con esclusione degli enti locali delle Regioni di Friuli-Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige che non applicano l'IMU.

Utilizzando la scomposizione esposta nella Tabella 5.10, la Figura 5.4 segnala che una quota significativa dei Comuni opera già in prossimità dei livelli massimi di imposizione consentiti dalla normativa. Ne deriva che la possibilità di incrementare ulteriormente il gettito IMU mediante aumenti generalizzati delle aliquote risulta ormai limitata e, in molti casi, marginale rispetto al volume complessivo delle entrate tributarie comunali.

Figura 5.4 – Scomposizione percentuale del gettito potenziale IMU per Regione (Anno 2023)



A fronte di uno sforzo fiscale residuo complessivamente contenuto, la sua distribuzione sul territorio nazionale risulta tuttavia tutt'altro che uniforme. La distribuzione regionale dello sforzo fiscale residuo mostra, infatti, una marcata eterogeneità territoriale. La maggior parte delle Regioni presenta spazi residui contenuti, coerenti con un utilizzo già avanzato della leva fiscale immobiliare. In particolare, Regioni caratterizzate da una maggiore intensità abitativa e da un elevato fabbisogno finanziario, come Lazio e Sicilia, evidenziano livelli di sforzo residuo prossimi allo zero, indicando una sostanziale saturazione dei margini disponibili.

Al contrario, alcune Regioni presentano margini relativamente più ampi. Il caso più rilevante è rappresentato dalla Valle d'Aosta, unica Regione a registrare uno sforzo fiscale esercitato negativo, a fronte di uno spazio residuo elevato; una dinamica analoga, seppur meno accentuata, si osserva anche in Sardegna, dove il maggior ricorso ad aliquote *standard* o inferiori si associa a margini di manovra superiori alla media nazionale.

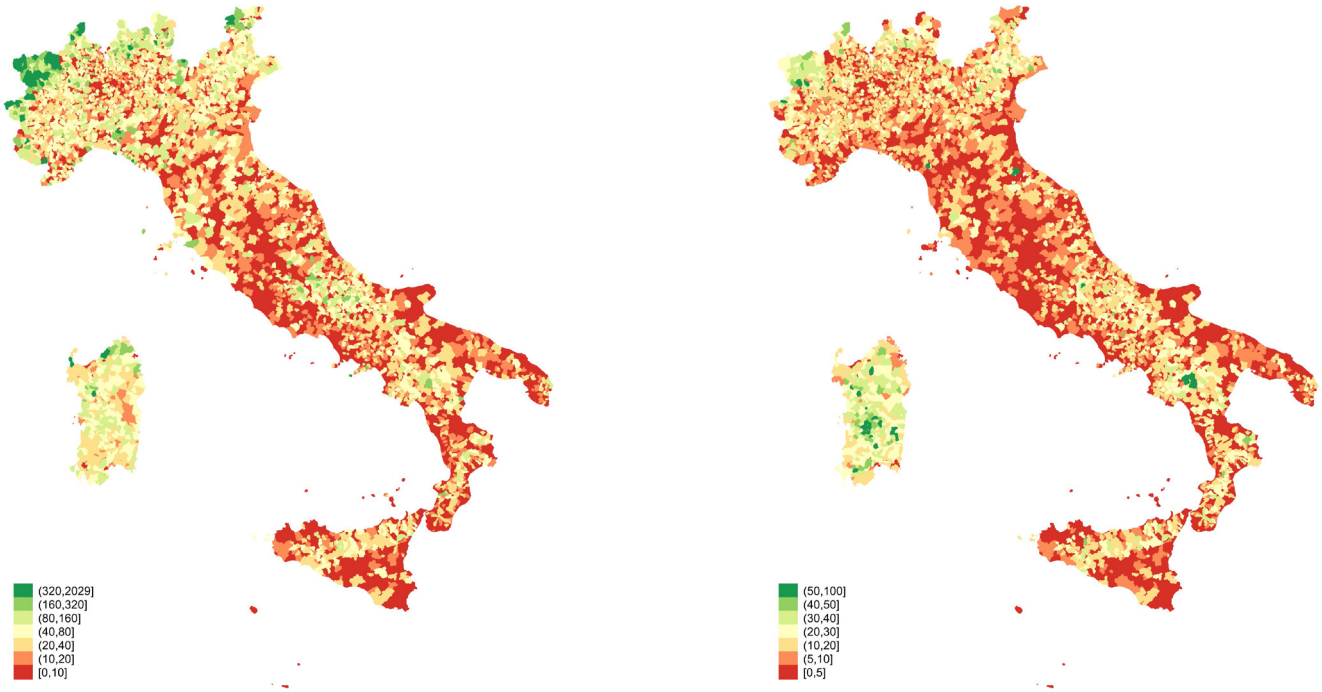
La Tabella 5.11 riporta il confronto tra il gettito effettivo per abitante e lo sforzo fiscale residuo *pro capite* aggregando i Comuni per Regioni; inoltre, è riportata l'incidenza percentuale dello sforzo residuo sul gettito potenziale massimo per ciascuna Regione.

Tabella 5.11 – Distribuzione regionale del gettito effettivo e dello sforzo fiscale residuo pro capite IMU in euro e della percentuale di sforzo residuo rispetto al gettito potenziale, (Anno 2023)

Regioni	Gettito effettivo per abitante	Sforzo Residuo per abitante	Sforzo Residuo su Gettito Potenziale
Abruzzo	276	21	7%
Basilicata	174	15	8%
Calabria	171	7	4%
Campania	194	9	4%
Emilia-Romagna	343	25	7%
Lazio	350	5	1%
Liguria	518	37	7%
Lombardia	314	17	5%
Marche	252	16	6%
Molise	246	15	6%
Piemonte	305	29	9%
Puglia	235	11	4%
Sardegna	228	39	15%
Sicilia	196	7	3%
Toscana	346	19	5%
Umbria	262	9	3%
Valle d'Aosta	631	211	25%
Veneto	278	35	11%
Italia	**285**	**18**	**6%**

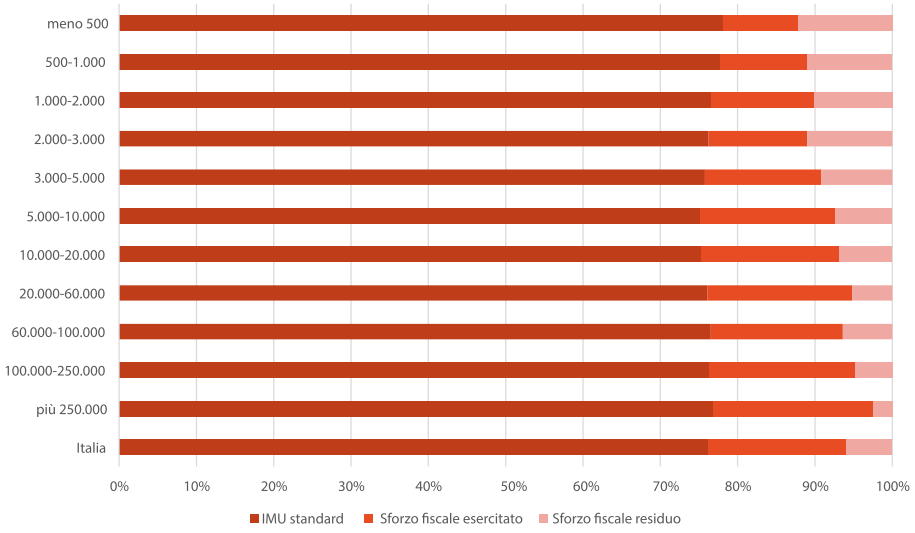
L'analisi territoriale evidenzia una marcata eterogeneità regionale, che riguarda non solo la composizione del gettito potenziale, ma anche la distribuzione dello sforzo fiscale residuo per abitante. In continuità con quanto osservato in precedenza, nei Comuni della Valle d'Aosta e della Sardegna permangono margini di manovra relativamente più ampi, pari rispettivamente a 211 euro e 39 euro per abitante; nelle principali Regioni a statuto ordinario, invece, lo sforzo fiscale residuo risulta generalmente contenuto, segnalando un utilizzo già avanzato della leva tributaria. Il caso del Lazio è emblematico: il margine residuo si attesta su circa 5 euro per abitante, a fronte di livelli di gettito elevati, confermando la limitata possibilità di ulteriori incrementi dell'imposizione.
La rappresentazione cartografica riportata nella Figura 5.5 restituisce in modo efficace questa eterogeneità, mostrando come, nella larga maggioranza dei Comuni italiani, gli spazi di manovrabilità dell'imposta sugli immobili risultino ormai sostanzialmente esauriti.

Figura 5.5 - Distribuzione comunale dello sforzo fiscale residuo IMU (Anno 2023) in termini pro-capite (a sinistra) e in percentuale rispetto al gettito potenziale massimo (a destra)



La progressiva riduzione degli spazi di manovrabilità dell'imposta immobiliare risulta ancora più evidente quando l'analisi viene condotta per classe di popolazione. Applicando la scomposizione del gettito ai Comuni aggregati per fascia demografica (Figura 5.6), emerge infatti una chiara contrazione dello sforzo fiscale residuo all'aumentare della dimensione comunale.

Figura 5.6 - Scomposizione percentuale del gettito potenziale IMU per fascia di popolazione (Anno 2023)



L'analisi per classe dimensionale dei Comuni evidenzia, quindi, un andamento sistematico dello sforzo fiscale residuo al variare della popolazione residente. I Comuni di minore dimensione presentano, in media, margini di manovra relativamente più ampi, con valori *pro capite* dello spazio residuo più elevati nei centri con meno di 500 abitanti. All'aumentare della dimensione demografica, tali margini si riducono progressivamente. Nelle grandi città, lo sforzo fiscale residuo risulta particolarmente contenuto, con

valori prossimi ai livelli minimi osservati. Tale configurazione riflette il maggiore fabbisogno finanziario tipico delle aree urbane, che nel tempo ha indotto le amministrazioni locali a ricorrere in modo più intenso alla leva IMU, portando l'imposizione su livelli prossimi ai limiti massimi consentiti. La Tabella 5.12 riporta il confronto tra il gettito effettivo per abitante e lo sforzo fiscale residuo *pro capite*, aggregando i Comuni per classe dimensionale; inoltre, è riportata l'incidenza percentuale dello sforzo residuo sul gettito potenziale massimo per ogni fascia di popolazione.

Tabella 5.12 – Distribuzione per fasce di popolazione del gettito effettivo e dello sforzo fiscale residuo pro capite IMU in euro e della percentuale di sforzo residuo rispetto al gettito potenziale, (Anno 2023)

Fascia di popolazione	Gettito effettivo per abitante	Sforzo Residuo per abitante	Sforzo Residuo su Gettito Potenziale
meno 500	460	64	12%
500-1.000	357	44	11%
1.000-2.000	287	32	10%
2.000-3.000	264	33	11%
3.000-5.000	254	26	9%
5.000-10.000	248	20	7%
10.000-20.000	245	18	7%
20.000-60.000	249	14	5%
60.000-100.000	265	18	6%
100.000-250.000	297	15	5%
più 250.000	422	11	3%
Italia	**285**	**18**	**6%**

Dalla Tabella 5.12 si evince come i Comuni di minori dimensioni presentano margini relativamente più ampi, pari a 64 euro per abitante nei Comuni con meno di 500 abitanti, mentre le grandi città risultano prossime al limite massimo di utilizzo della leva fiscale, con circa 11 euro per abitante nei Comuni oltre i 250.000 abitanti. Tale evidenza riflette il maggiore fabbisogno finanziario delle amministrazioni urbane, che nel tempo hanno fatto ricorso in misura più intensa agli strumenti di autonomia tributaria disponibili

Nel complesso, sia da un punto di vista geografico che da quello dimensionale, si conferma che lo sforzo fiscale residuo risulta inversamente correlato al grado di utilizzo della leva IMU già esercitata, in coerenza con il quadro emerso dall'analisi delle scelte impositive dei Comuni.

Le evidenze sullo sforzo fiscale residuo forniscono una chiave di lettura unitaria delle scelte impositive analizzate nella sezione 5.2. L'ampio ricorso alle aliquote oltre lo *standard* per gli altri fabbricati, per gli immobili produttivi e per le aree fabbricabili si traduce, a livello aggregato, in una sostanziale saturazione della leva fiscale immobiliare.

In tale contesto, la possibilità di ricorrere a ulteriori incrementi generalizzati delle aliquote IMU appare limitata non solo dai vincoli normativi, ma anche da considerazioni di sostenibilità economica e distributiva. Ne consegue che l'esercizio dell'autonomia tributaria locale tende progressivamente a spostarsi da interventi di tipo estensivo, basati sull'aumento delle aliquote, verso strumenti di modulazione selettiva del prelievo, quali le fattispecie personalizzate e le agevolazioni mirate.

Lo sforzo fiscale residuo, pur esistente in alcune realtà territoriali, non rappresenta pertanto una leva strutturale per il rafforzamento del gettito comunale. Al contrario, le evidenze suggeriscono che la sostenibilità della finanza locale debba poggiare sempre più sul miglioramento dell'efficienza amministrativa, sul recupero delle basi imponibili e sul rafforzamento della *compliance*, piuttosto che su un ulteriore irrigidimento della pressione fiscale immobiliare.

Note al capitolo 5

[1] I Comuni, tramite l'applicazione informatica denominata "Gestione IMU", messa a disposizione all'interno dell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, devono procedere a elaborare il Prospetto, valorizzando necessariamente tutte le aliquote delle fattispecie principali nonché le eventuali esenzioni, riduzioni e agevolazioni, la cui introduzione è rimessa, per legge, alla facoltà dei Comuni stessi.
I Comuni possono decidere di concludere il Prospetto oppure di procedere, nell'ambito di una o più fattispecie principali, ad introdurre fattispecie personalizzate – nel rispetto dei generali principi di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione – mediante la valorizzazione delle condizioni di interesse, tra quelle individuate nell'Allegato A del decreto.

[2] L'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS) è stata istituita dalla Provincia Autonoma di Trento con Legge Provinciale n. 14/2014, la Provincia autonoma di Bolzano ha istituito con Legge Provinciale n. 3/2014 l'Imposta Municipale immobiliare (IMI) mentre l'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA) è stata introdotta dal Friuli-Venezia Giulia, con la Legge Regionale n. 17/2022.

5. APPENDICE STATISTICA

Tabella A 5.1 - Distribuzione regionale delle aliquote IMU per abitazioni principali (A/1, A/8, A/9)

Regione	Abitazioni principali esenti	Aliquota inferiore al 5%	Aliquota standard pari al 5%	Aliquota tra 5% e 6%	Oltre l'aliquota massima del 6% e fino al 6,8%	Totale
Abruzzo	3	61	86	153	1	**304**
Basilicata	3	29	50	46	0	**128**
Calabria	6	75	94	202	3	**380**
Campania	6	83	152	299	1	**541**
Emilia-Romagna	1	64	59	206	0	**330**
Lazio	4	57	80	228	1	**370**
Liguria	2	96	42	88	1	**229**
Lombardia	4	310	349	828	11	**1.502**
Marche	2	59	44	120	0	**225**
Molise	1	32	46	54	1	**134**
Piemonte	7	369	266	529	2	**1.173**
Puglia	0	61	58	138	0	**257**
Sardegna	9	165	162	30	2	**368**
Sicilia	1	72	98	202	2	**375**
Toscana	0	49	30	188	6	**273**
Umbria	0	9	5	77	0	**91**
Valle d'Aosta	0	63	8	3	0	**74**
Veneto	4	104	102	345	5	**560**
Totale	**53**	**1.758**	**1.731**	**3.736**	**36**	**7.314**

Tabella A 5.2 – Distribuzione per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per abitazioni principali

Classi demografiche	Abitazioni principali esenti	Aliquota inferiore al 5%	Aliquota standard pari al 5%	Aliquota tra 5% e 6%	Oltre l'aliquota massima del 6% e fino al 6,8%	Totale
Fino a 1.000	23	620	541	674	10	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	24	778	864	1.508	11	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	5	197	188	705	3	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	1	150	131	740	9	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	0	13	7	99	2	**121**
Oltre i 250.000	0	0	0	10	1	**11**
Totale	**53**	**1.758**	**1.731**	**3.736**	**36**	**7.314**

Tabella A 5.3 - Distribuzione regionale delle aliquote IMU per aree fabbricabili

Regione	Aliquota inferiore allo 8,6%	Aliquota standard pari allo 8,6%	Aliquota tra 8,6% e 10,6%	Oltre l'aliquota massima del 10,6% e fino all'11,4%	Totale
Abruzzo	37	39	222	6	**304**
Basilicata	27	29	69	3	**128**
Calabria	41	60	274	5	**380**
Campania	33	65	437	6	**541**
Emilia-Romagna	12	4	310	4	**330**
Lazio	28	27	307	8	**370**
Liguria	36	7	176	10	**229**
Lombardia	99	93	1.270	40	**1.502**
Marche	13	10	199	3	**225**
Molise	11	27	95	1	**134**
Piemonte	112	103	951	7	**1.173**
Puglia	15	16	221	5	**257**
Sardegna	200	99	68	1	**368**
Sicilia	35	43	290	7	**375**
Toscana	10	8	242	13	**273**
Umbria	4	0	84	3	**91**
Valle d'Aosta	67	4	3	0	**74**
Veneto	56	60	437	7	**560**
Totale	**836**	**694**	**5.655**	**129**	**7.314**

Tabella A 5.4 – Distribuzione per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per aree fabbricabili

Classi demografiche	Aliquota inferiore allo 8,6%	Aliquota standard pari allo 8,6%	Aliquota tra 8,6% e 10,6%	Oltre l'aliquota massima del 10,6% e fino all'11,4%	Totale
Fino a 1.000	370	266	1.223	9	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	356	339	2.456	34	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	65	53	945	35	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	43	35	913	40	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	2	1	110	8	**121**
Oltre i 250.000	0	0	8	3	**11**
Totale	**836**	**694**	**5.655**	**129**	**7.314**

Tabella A 5.5 - Distribuzione regionale delle aliquote IMU per terreni agricoli

Regione	Comune esente come da norma	Aliquota inferiore al 7,6%	Aliquota standard pari al 7,6%	Oltre aliquota standard	Totale
Abruzzo	262	3	15	24	**304**
Basilicata	122	4	2	0	**128**
Calabria	333	5	7	35	**380**
Campania	338	11	28	164	**541**
Emilia-Romagna	114	4	22	190	**330**
Lazio	341	6	4	19	**370**
Liguria	201	9	10	9	**229**
Lombardia	711	16	73	702	**1.502**
Marche	161	4	3	57	**225**
Molise	133	1	0	0	**134**
Piemonte	668	9	74	422	**1.173**
Puglia	125	12	19	101	**257**
Sardegna	316	19	21	12	**368**
Sicilia	253	18	15	89	**375**
Toscana	192	9	10	62	**273**
Umbria	90	0	0	1	**91**
Valle d'Aosta	73	0	0	1	**74**
Veneto	201	8	80	271	**560**
Totale	**4.634**	**138**	**383**	**2.159**	**7.314**

Tabella A 5.6 – Distribuzione per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per terreni agricoli

Classi demografiche	Comune esente come da norma	Aliquota inferiore al 7,6%	Aliquota standard pari al 7,6%	Oltre aliquota standard	Totale
Fino a 1.000	1.556	19	51	242	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	2.245	45	154	741	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	506	23	86	483	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	299	47	87	598	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	28	4	5	84	**121**
Oltre i 250.000	0	0	0	11	**11**
Totale	**4.634**	**138**	**383**	**2.159**	**7.314**

Tabella A 5.7 - Distribuzione regionale delle aliquote IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale

Regione	Fabbricati rurali esenti	Aliquota inferiore all'1%	Aliquota standard pari all'1%	Totale
Abruzzo	83	11	210	**304**
Basilicata	59	4	65	**128**
Calabria	76	7	297	**380**
Campania	101	17	423	**541**
Emilia-Romagna	126	10	194	**330**
Lazio	88	6	276	**370**
Liguria	135	5	89	**229**
Lombardia	429	31	1.042	**1.502**
Marche	115	4	106	**225**
Molise	47	2	85	**134**
Piemonte	442	28	703	**1.173**
Puglia	68	10	179	**257**
Sardegna	239	10	119	**368**
Sicilia	77	10	288	**375**
Toscana	104	9	160	**273**
Umbria	16	2	73	**91**
Valle d'Aosta	74	0	0	**74**
Veneto	134	25	401	**560**
Totale	**2.413**	**191**	**4.710**	**7.314**

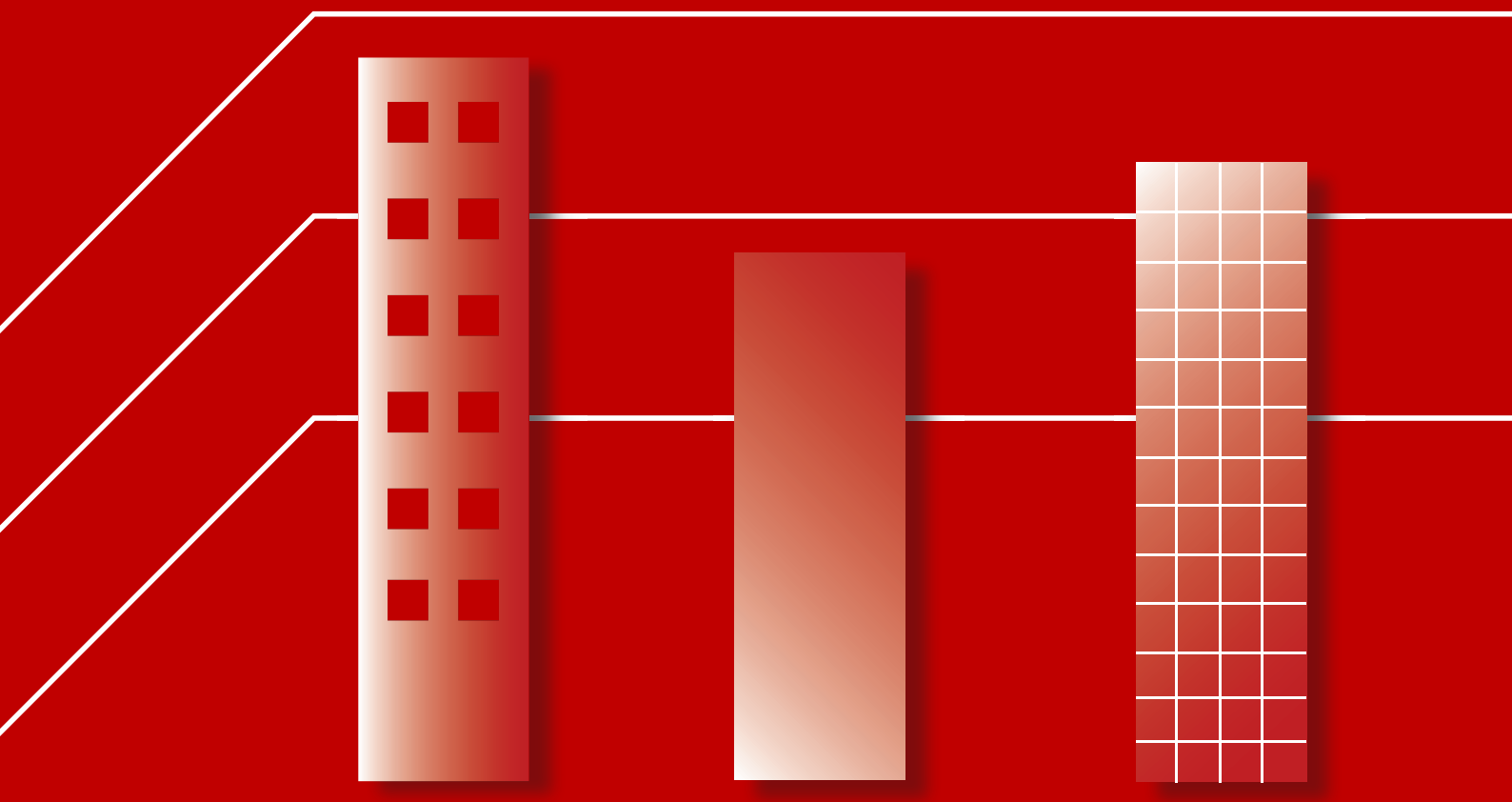
Tabella A5.8 – Distribuzione per classe dimensionale comunale delle aliquote IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale

Classi demografiche	Fabbricati rurali esenti	Aliquota inferiore all'1%	Aliquota standard pari all'1%	Totale
Fino a 1.000	817	38	1.013	**1.868**
Da 1.000 fino a 5.000	1.074	75	2.036	**3.185**
Da 5.000 fino a 10.000	248	35	815	**1.098**
Da 10.000 fino a 50.000	246	42	743	**1.031**
Da 50.000 fino a 250.000	27	1	93	**121**
Oltre i 250.000	1	0	10	**11**
Totale	**2.413**	**191**	**4.710**	**7.314**

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

6.

I GIOVANI E L'ACCESSO ALLA CASA



6. I GIOVANI E L'ACCESSO ALLA CASA

L'accesso all'abitazione rappresenta una dimensione chiave per comprendere se e con quali limiti il mercato possa soddisfare un bisogno primario della popolazione; al tempo stesso, costituisce una delle principali espressioni delle disuguaglianze economiche e territoriali. In Italia, tali criticità risultano particolarmente rilevanti per i giovani, caratterizzati da redditi medi più bassi, maggiore instabilità lavorativa e condizioni di accesso al credito più restrittive, fattori che amplificano le disuguaglianze generazionali. Il tema dell'accessibilità economica dell'abitazione occupa una posizione centrale nel dibattito analitico e istituzionale, in quanto strettamente connesso alla mobilità sociale, alla stabilità finanziaria e alla coesione territoriale.
Il capitolo analizza, nel periodo 2018-2023, i fattori che incidono sull'accesso alla proprietà e alla locazione, adottando una prospettiva centrata sulla domanda. L'analisi considera capacità reddituali, prezzi di compravendita, canoni di locazione e condizioni di finanziamento, distinguendo tra individui di età inferiore o superiore a 36 anni al fine di evidenziare differenze strutturali nei percorsi abitativi.

I Rapporti Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate costituiscono il principale riferimento per l'analisi delle compravendite, dei mutui ipotecari, delle locazioni e degli indicatori di accessibilità alla casa. Al fine di proporre una lettura disaggregata sia sul piano territoriale sia su quello anagrafico, è stato costruito un set di dati integrato che combina i microdati dell'Osservatorio del mercato immobiliare relativi ai flussi annuali di compravendite e locazioni con le informazioni desunte dalle dichiarazioni IRPEF. Tale integrazione consente di associare, per ciascuna transazione immobiliare realizzata nell'anno di riferimento, le caratteristiche dell'immobile ai profili reddituali e socio anagrafici degli acquirenti e dei locatari; nel caso delle compravendite, è inoltre disponibile l'informazione sulla quota finanziata tramite mutuo.
L'analisi si concentra sul periodo fino al 2023, ultimo anno d'imposta disponibile al momento dell'elaborazione per il confronto con i redditi dichiarati. In linea con gli obiettivi sopra indicati, il capitolo si concentra esclusivamente sulla domanda di abitazioni, indipendentemente dalla finalità d'uso dell'immobile, senza considerare le dinamiche legate all'offerta.

Su questa base, il capitolo è articolato in tre parti principali. La prima sezione è dedicata al mercato delle compravendite e all'analisi degli indicatori di accessibilità all'acquisto, con particolare attenzione alle differenze tra coorti anagrafiche e al ruolo svolto dal credito. La seconda sezione approfondisce il mercato delle locazioni, valutando la sostenibilità dei canoni rispetto alle capacità reddituali, con un focus specifico sulla popolazione più giovane. La terza sezione propone un'analisi territoriale di dettaglio su scala sub-comunale, con approfondimenti dedicati alle città di Roma, Milano e Napoli. Il capitolo si conclude con una sintesi delle principali misure fiscali e di sostegno rivolte ai giovani nel periodo considerato, collegando le evidenze empiriche alle implicazioni di *policy*.

6.1 ACCESSO ALLA CASA E DISUGUAGLIANZE GENERAZIONALI

L'accesso alla casa assume una valenza generazionale in relazione alle condizioni economiche e lavorative che caratterizzano le coorti più giovani. Rispetto alle generazioni adulte, i giovani presentano livelli reddituali mediamente inferiori e una maggiore dispersione dei redditi. A ciò si accompagna una diffusa instabilità lavorativa, con una maggiore incidenza di contratti temporanei, discontinuità occupazionali e percorsi professionali frammentati, che riducono la prevedibilità del reddito futuro e limitano la capacità di sostenere impegni finanziari di medio-lungo periodo.

Queste caratteristiche si riflettono direttamente sulle condizioni di accesso al credito. I criteri di concessione dei mutui ipotecari, fortemente ancorati alla stabilità reddituale e contrattuale, tendono a penalizzare i giovani, rendendo l'acquisto dell'abitazione un'opzione accessibile solo a una parte selezionata della popolazione under 36 o fortemente dipendente da strumenti di sostegno pubblico. Ne deriva, per coloro che riescono ad accedere al mercato, una maggiore dipendenza dal credito e una più elevata esposizione alle variazioni delle condizioni finanziarie, in particolare all'andamento dei tassi di interesse. Accanto ai fattori individuali e di ciclo di vita, l'accesso alla casa si configura anche come una dimensione di disuguaglianza territoriale. Le marcate differenze nei livelli dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione tra aree urbane, contesti metropolitani e territori ad alta attrattività turistica producono condizioni di accesso profondamente eterogenee a parità di reddito. In molti contesti, in particolare nei grandi centri urbani e nelle località a forte domanda esterna, i valori immobiliari risultano sempre meno allineati alla capacità reddituale della popolazione residente, accentuando i meccanismi di selezione economica e rendendo l'accesso alla casa particolarmente critico per le fasce più giovani.

In questo quadro, la questione abitativa per i giovani non può essere interpretata esclusivamente come un esito del ciclo di vita o come una scelta individuale, ma emerge come il risultato dell'interazione tra struttura dei redditi, funzionamento del mercato del lavoro, condizioni di accesso al credito e caratteristiche dei mercati locali. L'abitazione diventa così una delle principali dimensioni attraverso cui si manifestano le disuguaglianze generazionali, con effetti potenzialmente persistenti sulla mobilità sociale, sulle scelte familiari e sulla coesione territoriale.

6.1.1 OBIETTIVI ANALITICI E QUADRO METODOLOGICO

I fattori che influenzano l'accesso all'abitazione in Italia sono indagati sulla base di una prospettiva centrata sulla domanda, con particolare attenzione alle differenze generazionali e territoriali. L'analisi considera congiuntamente mercato della proprietà e mercato delle locazioni, intesi come ambiti complementari nei percorsi abitativi, soprattutto delle coorti più giovani.
Un primo obiettivo dell'analisi è valutare il grado di accessibilità del mercato della casa per il residente medio in termini di capacità reddituale, inteso come misura indiretta dell'accessibilità potenziale. In questo quadro, i concetti di accessibilità e sostenibilità dell'abitazione sono utilizzati in modo strettamente connesso ed equivalente: un'abitazione è considerata accessibile nella misura in cui il relativo onere risulti sostenibile per l'unità di riferimento, secondo soglie e criteri ampiamente adottati nella letteratura internazionale.
La valutazione del grado di accessibilità è condotta tenendo conto sia delle differenze generazionali - distinguendo tra individui di età compresa tra i 18 e i 35 anni e quelli di età pari o superiore ai 36 anni[1] - sia delle significative eterogeneità territoriali.
La disaggregazione per coorti d'età consente di isolare le specificità dei percorsi abitativi giovanili, muovendo dall'ipotesi che l'età rappresenti una variabile chiave nei processi di selezione all'ingresso nel mercato, in quanto riflette dinamiche strutturali connesse alla stabilità lavorativa e alla formazione del reddito. L'articolazione territoriale, invece, consente di individuare con maggiore precisione i contesti

in cui le criticità di accesso risultano più accentuate, fornendo una base informativa utile per l'elaborazione di politiche abitative mirate e differenziate.
Il secondo obiettivo è definire il grado di disallineamento tra la popolazione che contribuisce effettivamente alla formazione dei prezzi di mercato - gli acquirenti/locatari effettivi - e la popolazione potenzialmente interessata all'accesso al mercato - rappresentata dai residenti. Il confronto tra le condizioni di accesso associate alla domanda realizzata e quelle stimate per la popolazione residente consente di ricavare una misura del grado di selezione economica operata nei mercati immobiliari locali. Divari ampi tra i due gruppi segnalano la possibile presenza di meccanismi di sperequazione interna e di esclusione dal mercato, riconducibili al fatto che una quota della popolazione residente potrebbe non essere più in grado di sostenere i livelli di prezzo prevalenti nel proprio contesto urbano. Pur basata su assunzioni semplificatrici, questa chiave interpretativa permette di leggere in modo sistematico i gradi di esclusività dei diversi contesti territoriali e, quindi, la compatibilità tra mercato immobiliare e struttura economica locale.

Da tali obiettivi deriva una prima sfida metodologica, rappresentata dalla necessità di distinguere, all'interno della domanda complessiva di abitazioni, tra domanda potenziale e domanda effettiva.[2]
La domanda potenziale, nell'accezione adottata in questo capitolo, non è intesa come un flusso di nuovi ingressi nel mercato abitativo, bensì come una misura strutturale di accessibilità teorica alle condizioni di mercato correnti. In assenza di informazioni puntuali sulle intenzioni individuali di mobilità abitativa o sulla condizione abitativa pregressa, l'analisi assume la popolazione residente come base di riferimento per valutare la compatibilità tra prezzi (o canoni) e capacità reddituale locale. Tale scelta non mira a quantificare la domanda effettiva di nuove transazioni, ma a costruire un *benchmark* controfattuale: essa consente di rispondere alla domanda se, e in che misura, il mercato immobiliare di un dato territorio risulti accessibile per il residente medio in termini di capacità reddituale. Si tratta di un'assunzione semplificatrice, che non consente di distinguere tra individui già insediati e individui potenzialmente in cerca di una nuova abitazione, e che non permette una misura diretta della domanda insoddisfatta. Tuttavia, essa risponde all'esigenza di valorizzare dati amministrativi completi e territorialmente omogenei e di rendere confrontabili le condizioni di accesso alla casa nei diversi contesti locali, isolando le dinamiche strutturali di sostenibilità economica indipendentemente dai comportamenti di entrata nel mercato.

La domanda effettiva è invece costituita dagli individui che dispongono di una capacità economica sufficiente a tradurre il bisogno abitativo in una scelta concreta di acquisto o locazione. In questo caso, il reddito dichiarato dai residenti rappresenta l'unica base informativa disponibile a livello puntuale e con disaggregazione comunale. Ne deriva una possibile sovrastima della capacità economica della domanda effettiva, poiché incorpora i redditi - tendenzialmente più elevati - di chi ha già avuto accesso al mercato ed il conseguente rischio di sottostimare le reali difficoltà di accesso alla casa.
Sulla base dei dati disponibili, l'unica componente della domanda osservabile senza ambiguità è la componente effettivamente realizzata, desumibile dagli atti di compravendita e dai contratti di locazione. Essa riflette i comportamenti degli individui che riescono effettivamente ad accedere al mercato (domanda selezionata). Tuttavia, un'analisi dell'accessibilità alla casa fondata esclusivamente su questa componente introdurrebbe una distorsione significativa: per effetto dell'autoselezione, gli acquirenti e i locatari osservati costituiscono un sottoinsieme non rappresentativo della popolazione, caratterizzato da condizioni economiche più favorevoli. Di conseguenza, basarsi unicamente su tali dati porterebbe a una sistematica sottostima delle barriere all'accesso. Per questo motivo gli indicatori di accessibilità al mercato della casa riferiti alla platea degli acquirenti sono utilizzati all'interno del capitolo al solo scopo descrittivo, oltre a quello di effettuare considerazioni circa il grado di disallineamento e selettività del mercato locale.

6.1.2 I DATI

L'analisi si fonda su un dataset integrato che combina microdati amministrativi sui flussi annuali di compravendite e locazioni di immobili residenziali da parte di persone fisiche con le informazioni fiscali desumibili dalle dichiarazioni IRPEF dei relativi acquirenti e locatari. Questa struttura consente di associare, per ogni transazione e contratto di affitto registrato nell'anno, le caratteristiche dell'immobile - prezzo o canone, superficie, ubicazione - ai profili reddituali e anagrafici dei soggetti coinvolti. Nel caso delle compravendite, la disponibilità dei dati sui mutui consente inoltre di analizzare in modo diretto il ruolo del credito nell'accesso alla proprietà.
L'orizzonte temporale è composto dalle annualità 2018-2023, dove il 2023, al momento delle analisi, rappresenta l'ultimo periodo per cui è stato possibile integrare in maniera coerente redditi, prezzi e condizioni di finanziamento. La mancanza di dati relativi al 2024 comporta la mancata inclusione degli sviluppi più recenti sul fronte dei prezzi e dei tassi di interesse. Questo limite va tenuto presente nella lettura dei risultati e costituisce un naturale ambito di approfondimento per gli aggiornamenti futuri.

Box 6.1 - Scelta dell'unità di osservazione e assunzioni sulla capacità reddituale

Generalmente, la letteratura internazionale in tema di *housing affordability* adotta la famiglia come unità decisionale di riferimento per l'analisi delle scelte abitative (Eurostat, OCSE, 2022), in quanto l'accesso all'abitazione e la sostenibilità dei relativi costi dipendono in larga misura dal reddito e dalle risorse complessive del nucleo. Tuttavia, le analisi fondate su dati familiari possono presentare limiti informativi rilevanti, legati in primo luogo alla natura campionaria delle indagini utilizzate, che ne riduce il grado di rappresentatività e la possibilità di analisi dettagliate su scala territoriale. Inoltre, la raccolta di informazioni simultanee su reddito e consumi o spese nei questionari alle famiglie è notoriamente complessa: il reddito costituisce una variabile sensibile per molti rispondenti e sono frequenti fenomeni di mancata risposta o di sottostima, soprattutto per alcune componenti reddituali, con possibili distorsioni nelle misure di sostenibilità abitativa (Lustig, N. 2020).
Alla luce di tali criticità, l'utilizzo di dati amministrativi basati sul reddito individuale consente di garantire una maggiore puntualità informativa, una più elevata copertura e coerenza territoriale, rendendo possibile il confronto sistematico tra popolazione residente e soggetti che accedono effettivamente al mercato. Pur non coincidendo perfettamente con l'unità decisionale familiare, questa scelta permette di analizzare in modo più robusto i meccanismi di selezione economica che operano nei mercati immobiliari locali, mantenendo trasparenza sulle assunzioni adottate e sui limiti interpretativi che ne derivano.
Per questo motivo, nell'interpretazione dei risultati appare necessario considerare che le stime di accessibilità derivate dal reddito individuale possono riflettere una condizione più restrittiva, fornendo una lettura prudenziale dell'accesso alla casa. Tuttavia, in aggregato, per il mercato delle compravendite, tale impostazione non compromette le analisi svolte. I microdati relativi agli atti di compravendita incorporano infatti in modo naturale l'informazione familiare attraverso la cointestazione dell'immobile: quando un'abitazione è acquistata da più soggetti, ciascun cointestatario figura nell'atto con la propria quota di proprietà e, nel dataset utilizzato, sono osservati tanti *record* quanti sono i soggetti coinvolti, a ciascuno dei quali è attribuito il valore dell'immobile in proporzione alla quota posseduta. Questo meccanismo garantisce che, nella costruzione delle statistiche aggregate, le transazioni sostenute da più percettori di reddito vengano correttamente pesate e che la componente familiare sia in parte recuperata attraverso la struttura stessa dei dati.
Diverso è il caso del mercato delle locazioni, per il quale l'informazione disponibile si riferisce esclusivamente al soggetto o ai soggetti intestatari del contratto. In presenza di contratti inte-

stati a un solo componente del nucleo, ma con il canone di locazione di fatto sostenuto congiuntamente da più percettori di reddito, l'utilizzo del reddito individuale può condurre a una sottostima della capacità economica complessiva del nucleo. Per tale ragione, le evidenze relative alla sostenibilità della locazione devono essere interpretate con particolare cautela, tenendo conto del possibile scostamento tra reddito individuale osservato e risorse familiari effettivamente disponibili. Un'ulteriore precisazione riguarda la natura della variabile reddituale utilizzata. L'analisi assume che la capacità monetaria dell'individuo sia interamente rappresentata dal reddito corrente dell'individuo, senza considerare dotazioni patrimoniali iniziali (risparmio), trasferimenti familiari o la capacità di generare redditi futuri stabili. Si tratta di una semplificazione metodologica, ma che implica una misura dell'accessibilità strettamente legata alle dinamiche reddituali correnti, potenzialmente sottostimata per quei soggetti che dispongono di ricchezza pregressa non direttamente osservabile nei dati a disposizione.

È opportuno precisare che, nelle analisi territoriali sull'accessibilità al mercato della casa, il campione è stato limitato ai soli comuni in cui, per ciascun anno, risultano stipulati almeno dieci contratti di compravendita o di locazione. Questa scelta consente di escludere contesti caratterizzati da un numero esiguo di transazioni, nei quali gli indicatori risulterebbero statisticamente poco robusti e potenzialmente distorti da osservazioni anomale.

6.2 IL MERCATO DELLA PROPRIETÀ

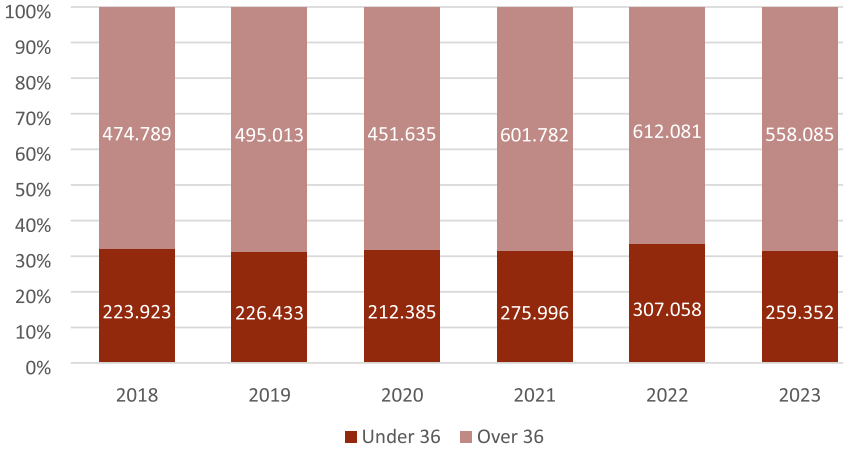
In linea generale, nel 2023, il mercato delle compravendite di immobili residenziali in Italia ha evidenziato una riduzione del numero di transazioni rispetto all'anno precedente, in un contesto macroeconomico caratterizzato da crescita contenuta del PIL (+6,7% in termini nominali e +0,7% in termini reali)[3] e da condizioni finanziarie più restrittive. In questo quadro, le statistiche ufficiali ISTAT segnalano un rallentamento più marcato delle operazioni finanziate tramite mutuo, con effetti rilevanti sulla composizione della domanda. Tale evidenza incide in modo particolare sul target under 36, maggiormente esposto ai vincoli reddituali e all'accesso al credito.
I paragrafi seguenti consentono di approfondire le diverse statistiche desumibili dal set informativo costruito, evidenziando l'evoluzione e intensità delle compravendite effettuate, capacità di acquisto degli acquirenti, prezzi realizzati di mercato e ruolo del credito. Per ciascuna componente vengono forniti dettagli specifici per classe di età degli individui (under-over 36), nonché, in alcuni casi, disaggregazioni territoriali. Infine, tali componenti costituiscono gli elementi essenziali per una valutazione descrittiva circa le condizioni di accesso al mercato della proprietà.

6.2.1 ACCESSO ALLA PROPRIETA' E PARTECIPAZIONE AL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE

Nel periodo considerato, il mercato delle compravendite residenziali coinvolge una quota rilevante di acquirenti appartenenti alla fascia di età under 36. In termini assoluti, il numero di giovani che accedono alla proprietà risulta significativo e mostra una dinamica complessivamente allineata a quella del totale degli acquirenti, pur con intensità e tempistiche differenti nelle diverse fasi del ciclo.
Nel 2023 gli acquirenti di abitazioni sono stati 817.437, e circa un terzo di essi rientra nella fascia d'età sotto i 36 anni. L'andamento mostrato in Figura 6.1 evidenzia come, nel periodo 2018-2023, la presenza dei giovani all'interno del mercato delle compravendite segua una dinamica similare rispetto agli over 36. Per gli under 36, si nota una tendenza relativamente stabile nei primi anni, ma con una crescita significativa a partire dal 2020 fino al 2022. Nel 2023, il numero di acquirenti under 36 anni si è attestato su 259 mila, in lieve diminuzione rispetto alla crescita costante degli anni precedenti.
Analogamente, anche per gli over 36 si registra un incremento nel numero di acquirenti a partire dal

2021, raggiungendo il suo picco nel 2022, con oltre 612 mila acquirenti. Tuttavia, nel 2023, anche per gli over 36 si registra una leggera riduzione.

Figura 6.1 - Distribuzione acquirenti under 36 e over 36 - Anni 2018-2023



L'incidenza degli under 36 tra gli acquirenti (circa un terzo) riflette, almeno in parte, la natura dell'acquisto dell'abitazione come evento tipicamente concentrato nelle prime fasi del ciclo di vita, spesso associato alla formazione di un nuovo nucleo familiare. Al tempo stesso, essa non implica necessariamente condizioni di accesso favorevoli per l'insieme dei giovani, ma segnala piuttosto che una quota selezionata di individui riesce ad accedere al mercato della proprietà.

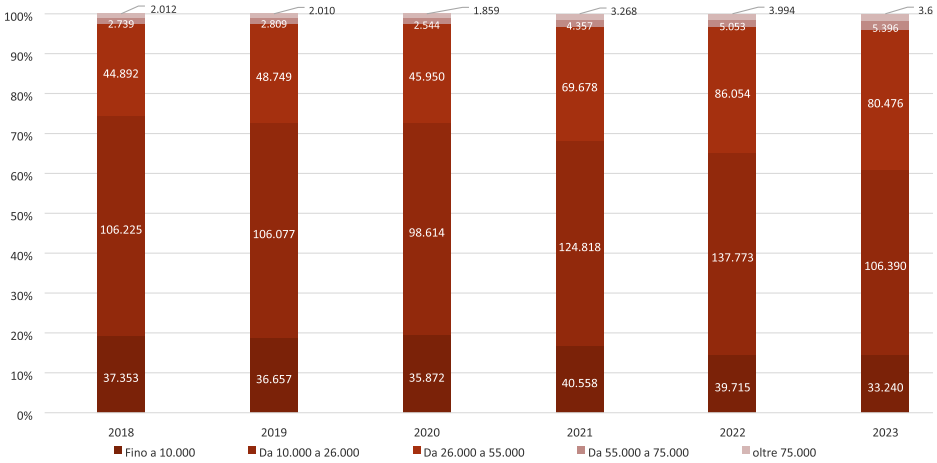
6.2.2 REDDITI DEGLI ACQUIRENTI E PROFILO GENERAZIONALE

Analizzando nel dettaglio il reddito complessivo medio degli acquirenti,[4] nel 2023 risulta pari a circa 37mila euro (contro un reddito medio dei contribuenti italiani pari a circa 25mila euro). Distinguendo tra under 36 e over 36, si osserva che il reddito medio per i primi è pari a quasi 26mila euro, inferiore rispetto agli acquirenti over 36, a cui è associato un valore medio di reddito complessivo pari a circa 42,5mila euro.

Per quanto riguarda la distribuzione degli acquirenti per classi di reddito complessivo, si evidenzia una forte concentrazione nelle fasce medio basse e medie, con una presenza più contenuta nelle classi di reddito elevate. Tuttavia, tale distribuzione differisce in modo marcato tra le coorti anagrafiche. Gli acquirenti under 36 risultano prevalentemente concentrati nelle classi di reddito più basse e intermedie, mentre tra gli over 36 la distribuzione si sposta verso livelli reddituali mediamente più elevati, riflettendo sia un avanzamento nel ciclo di vita sia una maggiore accumulazione di risorse economiche. Questo divario non si riduce in modo significativo nel tempo e rappresenta uno degli elementi centrali per comprendere le differenze nelle modalità di accesso alla proprietà, in particolare il maggiore ricorso al credito da parte dei giovani e la loro più elevata esposizione alle condizioni finanziarie.

Nello specifico, con riferimento alla distribuzione degli acquirenti under 36 per fascia di reddito complessivo (Figura 6.2), nel 2023 il numero di acquirenti si concentra in termini percentuali nella fascia di reddito compresa tra 10.000 e 26.000 euro, seppure tale concentrazione appaia ridursi rispetto all'anno precedente, passando da 45% nel 2022 al 41% nel 2023, in linea con la tendenza osservata a livello nazionale, dove il numero di contribuenti appartenenti alla fascia di reddito considerata si è ridotto di circa il 4%.

Figura 6.2 - Distribuzione degli acquirenti under 36 per classi di reddito complessivo - Anni 2018-2023



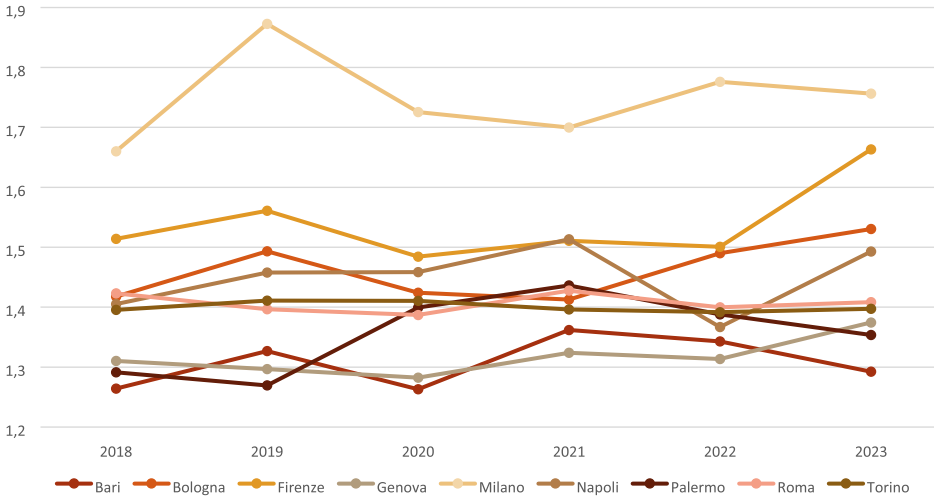
Come già menzionato, il confronto tra redditi degli acquirenti e redditi dei residenti consente di misurare in modo indiretto il grado di selezione economica che opera nei mercati immobiliari locali. Nei territori ad alta attrattività - grandi aree urbane, comuni turistici e località di pregio - gli acquirenti presentano frequentemente livelli reddituali significativamente superiori rispetto alla popolazione residente. Tale divario, analizzato nella Sezione 6.2.6 e documentato nella Tabella A6.1 in Appendice, riflette innanzitutto un marcato meccanismo di selezione economica della domanda, ma suggerisce anche una possibile disconnessione tra i prezzi immobiliari effettivamente osservati e la capacità reddituale locale, a favore di una domanda esterna di natura nazionale o internazionale.

In questi contesti, i prezzi risultano infatti influenzati da una struttura della domanda relativamente poco sensibile ai redditi dei residenti, con un contributo rilevante di acquirenti ad elevata capacità patrimoniale, investimenti in seconde case e domanda turistica capitalizzata nei valori immobiliari. Il prezzo dell'abitazione incorpora pertanto componenti eterogenee, che includono il valore paesaggistico, la rendita turistica e la dimensione patrimoniale e di investimento, riducendo il legame con le condizioni economiche locali.

Un risultato particolarmente rilevante emerge dalla forte - e in alcuni casi crescente - discrepanza tra i redditi degli acquirenti e quelli dei residenti nelle grandi città nel periodo considerato: quanto più tale rapporto si discosta dall'unità, tanto maggiore risulta la segmentazione del mercato e la distanza tra domanda realizzata e domanda effettiva locale.

La Figura 6.3 illustra l'evoluzione di questo indicatore nel periodo 2018-2023 per alcune grandi città.

Figura 6.3 - Rapporto tra reddito degli acquirenti e reddito dei residenti nelle grandi città (rapporto anno su anno) - Anni 2018-2023



Milano presenta il valore più elevato dell'indicatore, segnalando un mercato fortemente selettivo, nel quale l'accesso alla proprietà risulta concentrato tra individui con livelli reddituali significativamente superiori alla media locale. Valori persistentemente elevati si osservano anche a Firenze e Bologna, con rapporti stabilmente compresi tra 1,45 e 1,55, a conferma di una marcata segmentazione della domanda nei principali contesti urbani ad alta attrattività.

Dal punto di vista dinamico, nel 2020 si registra in diverse città una temporanea riduzione del rapporto, verosimilmente riconducibile agli effetti della pandemia sulla mobilità e sulle decisioni di investimento immobiliare. A partire dal 2021-2022, tuttavia, in alcuni contesti il divario torna ad ampliarsi, riflettendo una ripresa delle pressioni selettive sul mercato.
Nei grandi comuni del Mezzogiorno, Napoli, Palermo e Bari mostrano livelli mediamente inferiori dell'indicatore, generalmente compresi tra 1,30 e 1,45, pur rimanendo stabilmente al di sopra dell'unità. In particolare, nel 2023 emerge una forte accelerazione del divario a Napoli, che supera i valori osservati a Roma e Torino, segnalando un rafforzamento dei meccanismi di selezione anche in un contesto urbano caratterizzato da livelli reddituali mediamente più contenuti.

6.2.3 PREZZI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI ACQUISTATI

In questa sezione vengono analizzate le caratteristiche degli immobili residenziali acquistati da persone fisiche, con particolare attenzione alle differenze tra classi di età degli acquirenti. L'analisi non si concentra sull'andamento temporale dei livelli dei prezzi, bensì sul rapporto tra il prezzo medio al metro quadro pagato dagli acquirenti under 36 e quello pagato dagli acquirenti over 36, con l'obiettivo di isolare le differenze relative tra le due coorti di età.

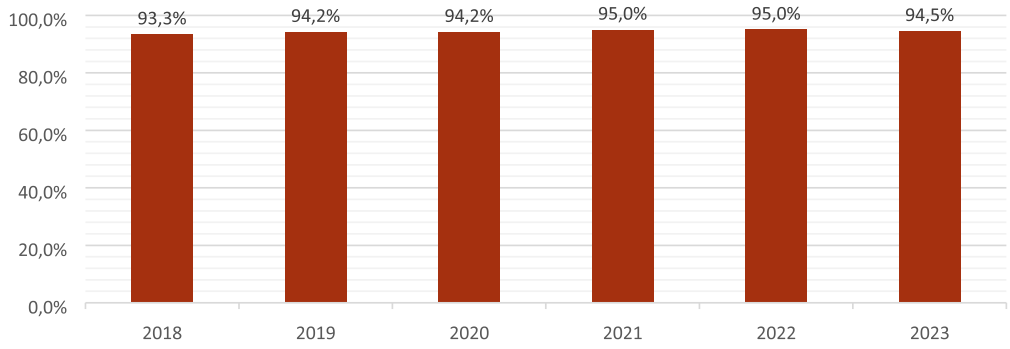
I prezzi considerati sono desunti dagli atti di compravendita e rappresentano quindi prezzi effettivamente realizzati sul mercato, non depurati dagli effetti di composizione. Proprio per questa ragione, la scelta di analizzare il rapporto tra i prezzi delle due coorti, anziché i livelli assoluti o la loro dinamica nel tempo, consente di ridurre l'influenza delle variazioni nella composizione del venduto, che possono incidere sul prezzo medio indipendentemente da una variazione dei valori unitari. Ad esempio, mutamenti nella dimensione degli immobili acquistati, nella qualità del patrimonio scambiato o nella localizzazione possono determinare variazioni del prezzo medio senza riflettere un cambiamento nei valori di mercato comparabili.

Diversamente da indicatori armonizzati, come l'Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) elaborato da ISTAT, le misure basate sui prezzi di compravendita effettivi non consentono un'interpretazione diretta delle dinamiche temporali dei livelli. Tuttavia, il confronto tra under 36 e over 36, espresso in termini di rapporto, permette di cogliere differenze sistematiche nei prezzi pagati dalle due coorti a parità di periodo, offrendo un'informazione robusta sulla posizione relativa dei giovani nel mercato della casa. In questo senso, l'indicatore adottato restituisce una rappresentazione aderente alle condizioni effettive di accesso sperimentate dalla domanda osservata, pur richiedendo cautela nell'interpretazione dei livelli assoluti.
Nel periodo 2018-2023 il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha attraversato una fase caratterizzata da cicli distinti, influenzati da dinamiche economiche, sociali e finanziarie sia strutturali sia congiunturali.

Il grafico (Figura 6.4) mostra che, nel periodo 2018-2023, il prezzo medio al metro quadrato sostenuto dagli acquirenti under 36 è costantemente inferiore rispetto a quello pagato dagli acquirenti over 36. In termini relativi, il prezzo al metro quadrato pagato dai giovani si colloca stabilmente in un intervallo compreso tra circa il 93% e il 95% del prezzo medio al metro quadrato corrisposto dagli over 36, con un valore medio intorno al 94% sull'intero periodo osservato. L'analisi dell'andamento temporale evidenzia una progressiva riduzione del differenziale tra le due categorie fino agli anni 2021-2022, nei quali il rapporto tra i prezzi medi al metro quadrato raggiunge il 95%. Nel 2023 si rileva un lieve ampliamento del differenziale, che attesta l'indice al 94,5%. Questo risultato è coerente con una selezione che opera soprattutto sul piano della localizzazione e della qualità dell'immobile.

Analizzando le caratteristiche degli immobili compravenduti, nel 2023 la metratura media di un immobile acquistato in Italia risultava essere pari a 105 m^2 (dato invariato rispetto al 2018) e non risultano differenze significative tra under 36 e over 36 per quanto riguarda i metri quadrati acquistati.

Figura 6.4 - Indice percentuale del prezzo di acquisto al m^2, under 36/over 36 – Anni 2018-2023



Le differenze territoriali, riportate a livello regionale, offrono una lettura delle differenze e delle specificità locali nell'accesso alla casa. La Tabella 6.1 mostra l'evoluzione della distribuzione regionale dell'incidenza del prezzo medio al m^2 pagato dagli acquirenti under 36 rispetto a quello pagato dagli over 36, tra il 2018 e il 2023.
In generale, si osserva un differenziale di prezzo stabile in quasi tutte le regioni.
Nello specifico, per il 2023, le prime cinque regioni in cui gli acquisti effettuati dai più giovani presentano un prezzo medio più elevato rispetto a quelli effettuati dagli over 36, sono: Molise (102,2%), Calabria (100,9%), Puglia (100,8%), Umbria (100,7%) e Piemonte (100,3%).

Tabella 6.1 - Evoluzione della distribuzione regionale dell'incidenza del prezzo medio al m² pagato dagli under 36 rispetto a quello pagato dagli over 36 - Anni 2018-2023

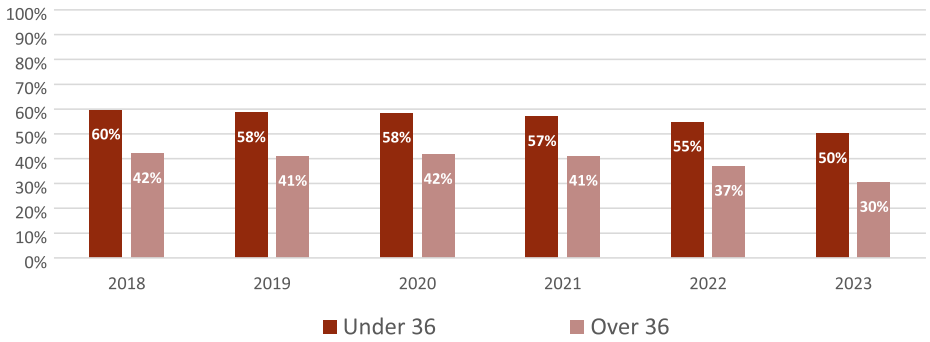
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Molise	104,3%	98,1%	101,6%	102,0%	104,1%	102,2%
Calabria	100,2%	100,6%	100,3%	98,8%	99,8%	100,9%
Puglia	100,4%	99,5%	99,9%	100,2%	101,4%	100,8%
Umbria	101,6%	100,6%	101,8%	100,8%	101,7%	100,7%
Piemonte	97,9%	98,8%	99,2%	100,1%	101,2%	100,3%
Abruzzo	96,5%	97,7%	96,9%	98,3%	97,1%	98,9%
Lazio	95,2%	96,9%	95,7%	99,4%	98,0%	98,4%
Sicilia	95,9%	97,2%	96,2%	95,7%	97,1%	98,3%
Basilicata	97,2%	97,0%	100,2%	95,6%	98,5%	97,3%
Marche	96,7%	95,6%	96,6%	96,7%	97,3%	96,9%
Lombardia	95,6%	96,1%	96,3%	97,1%	96,6%	96,4%
Emilia-Romagna	95,4%	95,7%	95,5%	96,3%	97,2%	95,1%
Campania	92,7%	95,3%	93,2%	95,3%	94,8%	94,2%
Toscana	93,1%	93,5%	93,6%	93,1%	92,4%	92,4%
Veneto	91,3%	92,0%	93,1%	91,3%	91,1%	90,3%
Friuli-Venezia Giulia	90,7%	90,8%	91,7%	90,5%	93,0%	89,2%
Sardegna	90,0%	87,8%	85,6%	85,7%	84,5%	84,4%
Liguria	82,0%	82,1%	83,5%	84,5%	82,4%	80,1%
Valle d'Aosta	79,3%	81,0%	79,2%	77,8%	78,7%	76,1%
Totale	**93,3%**	**94,2%**	**94,2%**	**95,0%**	**95,0%**	**94,5%**

6.2.4 IL RUOLO DEL CREDITO

Il ricorso al mutuo ipotecario rappresenta una dimensione centrale nei percorsi di accesso alla proprietà, soprattutto per le generazioni più giovani, che dispongono mediamente di una minore dotazione patrimoniale iniziale e dipendono quindi in misura più elevata dal finanziamento esterno. L'analisi del credito consente di qualificare i meccanismi di accesso al mercato e di mettere in evidenza differenze strutturali tra under 36 e over 36, sia in termini di diffusione sia di intensità dell'indebitamento.

Questa sezione analizza il ricorso al mutuo tra gli acquirenti, con particolare attenzione alle differenze tra classi di età. Vengono esaminati la frequenza di utilizzo, l'ammontare finanziato e il rapporto tra mutuo e prezzo dell'immobile, al fine di valutare il grado di indebitamento e la sostenibilità dell'acquisto. Nel periodo 2018-2023, una quota rilevante delle compravendite residenziali è stata sostenuta tramite mutuo, ma si osserva una progressiva riduzione della sua diffusione. La percentuale di acquirenti che ricorre al credito passa infatti da circa il 48% nel 2018 al 37% nel 2023, riflettendo il peggioramento delle condizioni di finanziamento e l'inasprimento dei vincoli di accesso.
La Figura 6.5 mostra un dettaglio sul ricorso al mutuo da parte delle due coorti di età considerate.

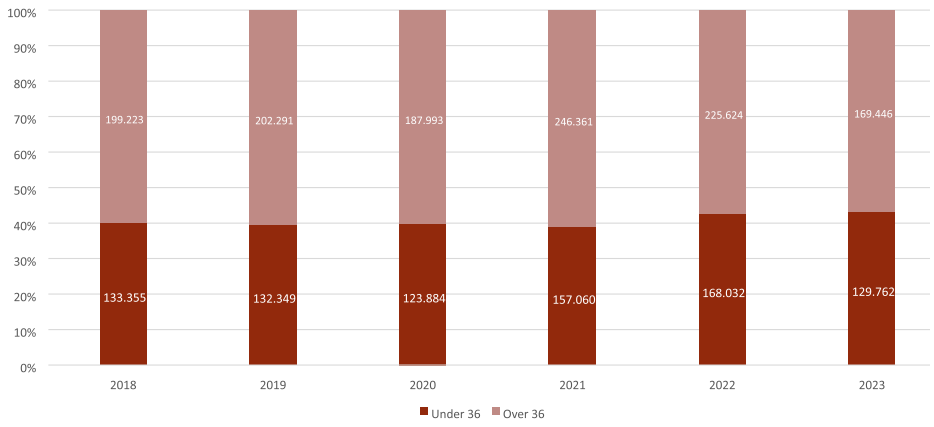
Figura 6.5 - Percentuale di soggetti che fanno ricorso al mutuo per gli under 36 e per gli over 36 rispetto ai relativi totali acquirenti - Anni 2018-2023



Gli under 36 mantengono lungo tutto il periodo una propensione al ricorso al credito significativamente più elevata rispetto agli over 36, pur passando da circa 59,6% nel 2018 a 50,0% nel 2023, a conferma del ruolo del mutuo come strumento spesso necessario per l'accesso alla proprietà. Per gli over 36, si osserva un'analoga riduzione della quota di utilizzo del mutuo, che passa da circa 42% al 30%.
In termini assoluti, come emerge dalla Figura 6.6, gli over 36 rappresentano stabilmente la componente prevalente degli acquirenti finanziati, con valori compresi tra le circa 199mila unità al 2018 e 169mila unità al 2023. Gli under 36 si collocano su livelli inferiori, tra le 133 mila unità al 2018 e 129mila unità al 2023.

La dinamica temporale evidenzia un calo generalizzato nel 2020, in concomitanza con le restrizioni e l'incertezza economica, seguito da una fase di recupero. Nel 2021 gli over 36 raggiungono il massimo della serie, con oltre 246 mila acquirenti con mutuo, mentre per gli under 36 il picco si registra nel 2022, con poco più di 168 mila unità. Nel 2023, il peggioramento delle condizioni del credito e l'erosione del potere d'acquisto determinano una contrazione marcata per entrambe le coorti, riportando i volumi su livelli minimi.

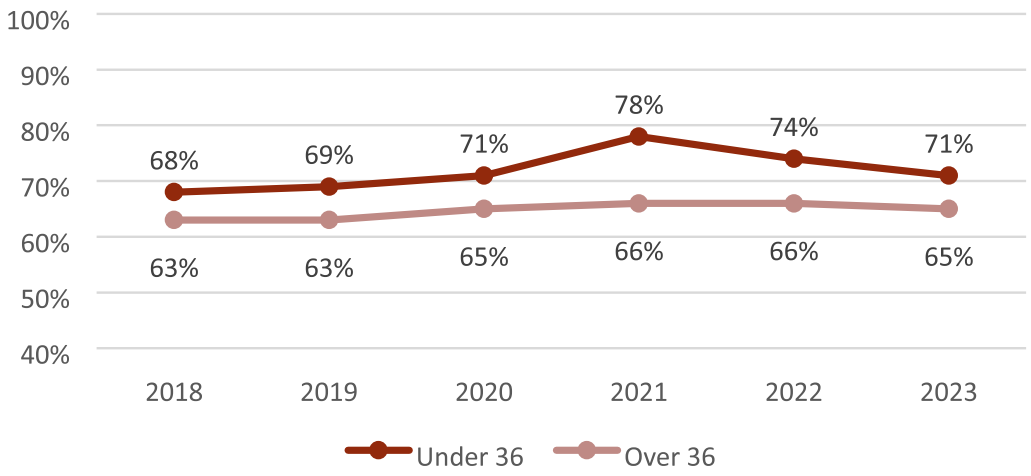
Figura 6.6 - Numero degli acquirenti con mutuo - under 36 e over 36 - Anni 2018-2023



Il divario tra i due gruppi appare sostanzialmente stabile nel tempo e conferma, da un lato, il ruolo più vincolante del credito per le coorti più giovani e, dall'altro, la probabile maggiore rilevanza di canali alternativi di finanziamento, in particolare di natura familiare.
Questa evidenza è ulteriormente rafforzata dall'analisi dell'intensità del finanziamento, misurata attraverso il rapporto tra mutuo e valore dell'immobile (*loan-to-value*, LTV).
Come mostrato in Figura 6.7, gli under 36 presentano livelli mediamente più elevati, a indicare che una

quota maggiore del prezzo di acquisto è coperta da debito: il LTV passa dal 68% nel 2018 al 78% nel 2021, per poi ridursi al 71% nel 2023. Per gli over 36, i valori risultano più contenuti e stabili (dal 63% nel 2018 al 66% nel 2021, fino al 65% nel 2023).

Figura 6.7 - Andamento temporale del *loan-to-value* per gli acquirenti under 36 e over 36 - Anni 2018-2023



Nel complesso, emerge un quadro in cui gli under 36, pur rappresentando una quota minoritaria delle transazioni, risultano significativamente più esposti alle condizioni del credito, sia in termini di accesso sia di intensità del finanziamento. Gli over 36 mostrano invece una maggiore capacità di ricorrere a risorse proprie, evidenziando un grado più elevato di autonomia finanziaria nell'acquisto dell'abitazione.

6.2.5 LA SOSTENIBILITA' DELL'ACCESSO ALLA PROPRIETA'

Il concetto di *housing affordability* occupa una posizione centrale nel dibattito europeo sul mercato della casa e sulle disuguaglianze di accesso all'abitazione; tuttavia, ciò che viene concretamente inteso come "abitazione accessibile" rimane fortemente dipendente dal contesto nazionale e dall'interpretazione adottata (Pittini, A. 2012). In altri termini, a fronte di un ampio consenso sull'esistenza del problema, manca una definizione univoca e universalmente condivisa di *housing affordability*. Allo stesso tempo, numerose pubblicazioni istituzionali hanno contribuito negli ultimi anni a chiarire il significato del concetto e a convergere su criteri di misurazione condivisi (OECD 2022; Eurofound, 2023; Eurofound, 2025; Rosenfeld, O. 2017; European Commission, 2016).

In base a una regola contabile di uso comune, un'abitazione è considerata economicamente accessibile quando il relativo costo è inferiore al 30% del reddito dell'individuo (Whitehead et al., 2009).
La sostenibilità economica dell'accesso alla proprietà viene qui analizzata seguendo un approccio basato sui rapporti,[5] ovvero mettendo in relazione i valori di mercato delle abitazioni con la capacità reddituale degli individui. In un secondo momento, la valutazione viene effettuata integrando le condizioni di finanziamento e dinamiche inflazionistiche e tributarie. Questo approccio consente di superare una lettura puramente descrittiva delle compravendite e di valutare in che misura l'acquisto dell'abitazione risulti effettivamente sostenibile. Le diverse misure di accessibilità utilizzate colgono, ciascuna sulla base delle specifiche assunzioni adottate e dati a disposizione, una particolare dimensione della sostenibilità economica dell'abitazione. Per un approfondimento sulla metodologia di costruzione degli indicatori impiegati si rimanda al Box 6.2.

Box 6.2 - Metodologia di calcolo degli indicatori di accessibilità alla proprietà

L'analisi dell'accesso alla casa viene qui effettuata mettendo in relazione i valori di compravendita delle abitazioni con la capacità reddituale degli individui. Nello specifico, sono stati costruiti due indicatori: il primo misura il grado di accessibilità alla proprietà senza mutuo, il secondo il grado di sostenibilità dell'acquisto con mutuo. Per entrambi gli indicatori, al fine di cogliere sia il grado di sostenibilità teorica che quella effettiva, si considerano due specificazioni basate sul medesimo livello dei prezzi effettivi di compravendita, ma su differenti misure del reddito: da un lato, il reddito della popolazione residente; dall'altro quello degli acquirenti. Gli indicatori misurano quindi una capacità teorica di acquisto se rapportata alla capacità monetaria del residente (grado di allineamento tra valori immobiliari effettivi e capacità reddituale locale) e una capacità realizzata di acquisto se rapportata all'acquirente dell'immobile. Il confronto tra queste due specificazioni viene qui considerata come una misura indiretta della pressione del mercato immobiliare sul contesto locale, che permette ragionamenti circa fenomeni di esclusione e *gentrification*.

Peso del prezzo di compravendita sul reddito: Definito generalmente *price-to-income ratio* in letteratura, indica il peso del valore della casa sulla capacità monetaria annuale e, quindi, il numero di anni necessari per acquistare un'abitazione senza fare ricorso al mutuo. Il reciproco di tale rapporto viene considerato come una misura indiretta del grado di accessibilità alla proprietà senza ricorso al mutuo. In quest'analisi si assume che l'acquisto riguardi un'abitazione di grandezza pari a 100 m^2 e che la quota di reddito annuo destinata all'acquisto sia pari al 30% del reddito complessivo annuo.

Peso della rata del mutuo sul reddito: Indica il peso della rata del mutuo sul 30% del reddito complessivo individuale ed è costruito ipotizzando condizioni contrattuali omogenee. I tassi di interesse di riferimento sono i valori medi annuali del tasso fisso di lungo periodo sui nuovi mutui con periodo di determinazione iniziale superiore ai 10 anni. Si ipotizza l'acquisto di un'abitazione di dimensioni *standard* di 100 m^2, un rapporto *loan-to-value* (LTV) esogeno e pari all'80%, una durata del mutuo (T) fissa e pari a 20 anni e un piano di rimborso a rate costanti con ammortamento alla francese.

Partendo quindi dal calcolo del peso della rata sul reddito:

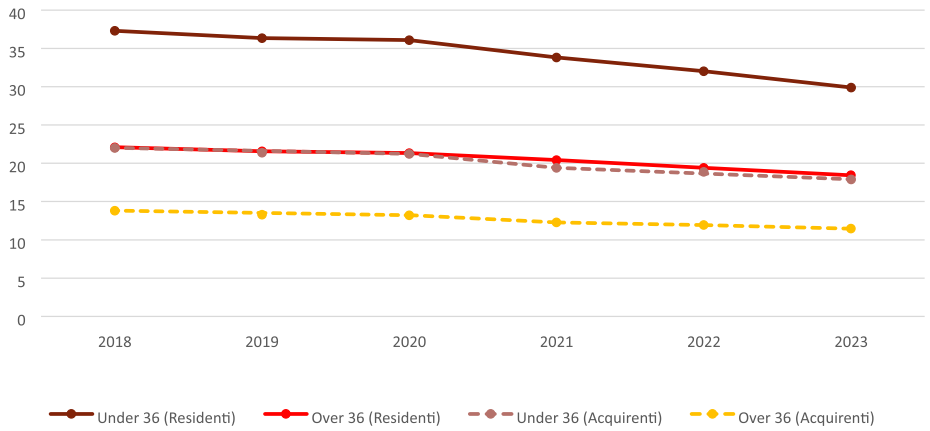
$$Peso_rata_{it} = \frac{Prezzo\ medio\ al\ mq_{it}\ x\ 100}{Reddito\ complessivo\ medio_{it}} \times \frac{LTV}{0,3} \times \frac{it\,(1+it)^T}{(1+it)^T-1}$$

Se il peso della rata è maggiore dell'unità, la rata viene considerata non sostenibile. Il reciproco di tale misura viene qui considerata come una *proxy* dell'accessibilità alla proprietà in termini di sostenibilità del mutuo.

Tra gli indicatori più utilizzati per valutare la sostenibilità dell'accesso alla proprietà vi è il *price-to-income ratio*, che indica il numero di anni necessari per acquistare un'abitazione senza ricorso ad un mutuo. Questo indicatore, ampiamente utilizzato da organismi internazionali, consente confronti sintetici nel tempo e nello spazio. Il suo reciproco può essere interpretato come una *proxy* del grado di accessibilità alla casa senza ricorso al finanziamento, consentendo di cogliere il rapporto tra dinamica dei prezzi e capacità reddituale della popolazione residente.
La Figura 6.8 mostra l'andamento del numero di anni necessari all'acquisto di un'abitazione di 100 m^2 per gli acquirenti (domanda realizzata) e per i residenti (domanda effettiva) nel periodo 2018-2023, distinguendo inoltre tra le due coorti d'età prese in esame.
In generale, l'andamento negli anni è similare sia per i residenti che per gli acquirenti in entrambi i

gruppi anagrafici. Il numero di anni si riduce progressivamente in entrambi i casi, segnalando un miglioramento complessivo nelle condizioni di accesso alla proprietà senza ricorso al credito. L'analisi della dinamica dal 2018 mostra una riduzione generalizzata: considerando gli acquirenti, il numero di anni necessari all'acquisto è calato del 17,2%, mentre il dato degli under 36 è in diminuzione del 18,7%. Se prendiamo in esame tutti i contribuenti, e quindi non solo gli acquirenti, si osserva una diminuzione del 16,4%, tale riduzione è più accentuata analizzando i contribuenti under 36 (19,8%).
In media, nel 2023 un individuo over 36 potenzialmente interessato all'acquisto di un'abitazione nel proprio comune di residenza impiegherebbe circa 19 anni, destinando il 30% del reddito complessivo lordo, valore che sale a circa 30 anni per gli under 36. Gli acquirenti over 36, che hanno soddisfatto il proprio bisogno di acquisto, necessitano di un numero significativamente inferiore di annualità di reddito, pari a circa 12,9 anni, mentre per gli acquirenti under 36 sono necessari 17,9 anni.

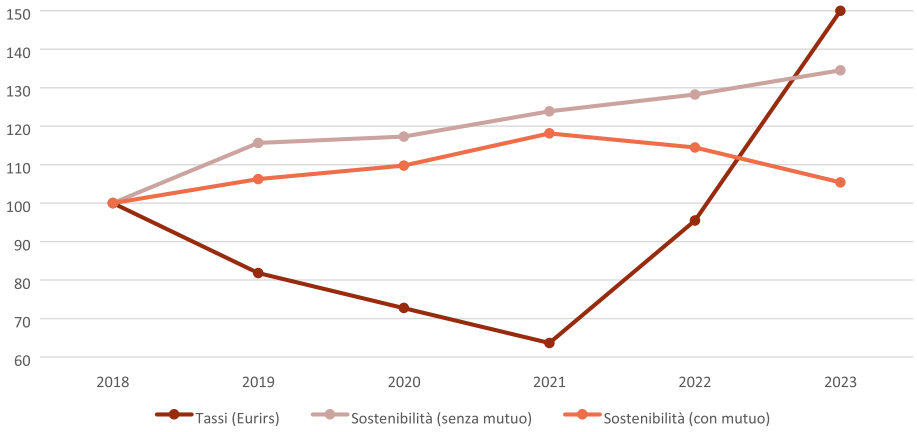
Figura 6.8 - Andamento dell'indice *price-to-income* per i residenti e per gli acquirenti considerando il 30% del reddito complessivo - under e over 36 - Anni 2018-2023



Come già discusso, il rapporto prezzo/reddito cattura solo una parte del fenomeno: ad esempio, in fasi di forte oscillazione dei tassi di interesse, come osservato negli ultimi anni, le condizioni di finanziamento incidono in modo sostanziale sulla sostenibilità dell'acquisto, rendendo necessario affiancare al *price-to-income ratio* un indicatore più completo che incorpori le dinamiche legate al settore creditizio. Nel contesto italiano, una quota rilevante delle compravendite residenziali è finanziata tramite mutuo ipotecario, seppur con un'intensità che varia in modo significativo per coorte anagrafica e profilo dell'acquirente (si veda la Sezione 6.2.4 per i dettagli). In questo quadro, la dinamica dei tassi di interesse e le condizioni di erogazione del credito, in particolare in termini di loan to value,[6] incidono in modo significativo sulla sostenibilità effettiva dell'operazione di acquisto, anche a parità di prezzo dell'immobile e di capacità reddituale dichiarata.
Per tenere conto di questa dimensione, l'analisi viene estesa costruendo il rapporto tra peso della rata del mutuo e capacità monetaria dell'individuo. Il suo reciproco viene qui considerato come una *proxy* del grado di accessibilità alla proprietà con mutuo (anche definito sostenibilità del mutuo).
Il grafico che segue (Figura 6.9) mette a confronto l'evoluzione temporale, nel periodo 2018-2023, di tre grandezze chiave: l'indice dei tassi di interesse di lungo periodo (EURIRS),[7] il reciproco del numero di anni necessari per acquistare casa senza ricorrere ad un mutuo e, infine, il rapporto appena presentato che include le considerazioni fatte circa il mercato creditizio e la sostenibilità della rata. La rappresentazione congiunta consente di isolare, seppur solo in modo descrittivo, il ruolo specifico dei tassi di interesse nel modificare la sostenibilità dell'accesso alla proprietà, evidenziando come dinamiche apparentemente favorevoli in termini di prezzi e redditi nominali possano essere in parte compensate, o ribaltate, dall'aumento del costo del credito.

Nel periodo 2018-2021 si osserva una marcata riduzione dei tassi di interesse di lungo periodo, che raggiungono il punto minimo nel 2021. Tale andamento riflette il contesto monetario fortemente espansivo che ha caratterizzato la fase successiva alla crisi pandemica, con politiche monetarie accomodanti e condizioni di finanziamento particolarmente favorevoli. In questo periodo, l'indice di sostenibilità, con e senza mutuo, è cresciuto in modo continuo e significativo, segnalando un miglioramento dell'accessibilità economica.

Figura 6.9 - Andamento temporale delle medie nazionali relative a tassi d'interesse EURIRS, sostenibilità dell'acquisto senza mutuo (reciproco del *price-to-income ratio* calcolato sul reddito complessivo medio dei residenti) e sostenibilità del mutuo (reciproco del peso della rata, con ammortamento alla francese, sul reddito complessivo medio dei residenti). I valori sono espressi come indici con base 2018 = 100 - Anni 2018-2023



A partire dal 2022, il quadro cambia in modo netto. I tassi di interesse registrano una brusca inversione di tendenza, con un rapido incremento che prosegue nel 2023, riflettendo il cambio di regime della politica monetaria, avviato in risposta alle pressioni inflazionistiche emerse a livello globale. Nonostante l'accessibilità senza mutuo continui a crescere anche nel biennio 2022-2023, l'indice di sostenibilità della rata del mutuo mostra una contrazione significativa dopo aver raggiunto il massimo nel 2021. Si precisa, inoltre, che l'incremento dei tassi è poi proseguito anche per l'anno 2024, per poi calare dal 2025.

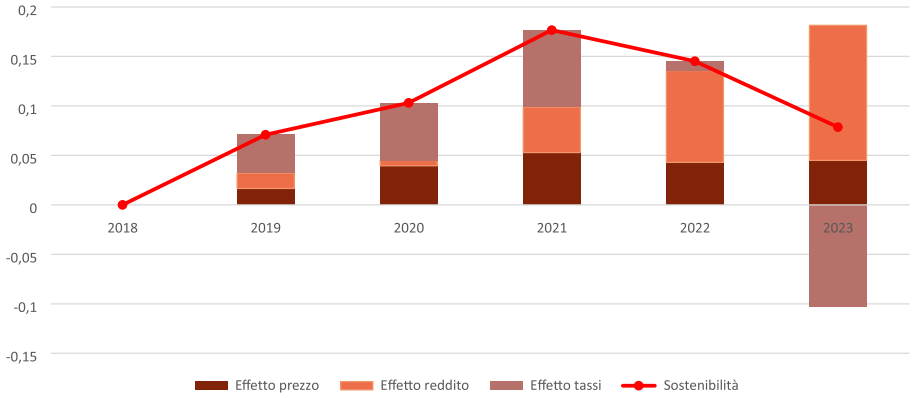
Il confronto tra le tre serie mette quindi in luce un risultato centrale dell'analisi: mentre il *price-to-income* suggerisce un miglioramento continuo dell'accessibilità economica nel periodo considerato, l'inclusione del costo del finanziamento emerge come un fattore in grado di incidere in modo significativo sulla sostenibilità effettiva dell'acquisto, attenuando - e in parte annullando - i benefici associati alla crescita dei redditi.
In questo senso, l'analisi viene ulteriormente approfondita attraverso una scomposizione della variazione dell'indice nelle sue tre componenti fondamentali: effetto prezzo, effetto reddito ed effetto tassi d'interesse.

Applicando il logaritmo naturale all'indice di sostenibilità del mutuo e considerando le variazioni nel tempo, l'espressione può essere scomposta come segue:

$$\Delta \ln(\text{Sostenibilità}) = -\Delta \ln(\text{Prezzo}) + \Delta \ln(\text{Reddito}) - \Delta \ln(f(i))$$

Questa formulazione consente di scomporre la variazione complessiva del grado di accessibilità senza mutuo nei contributi riconducibili alle tre componenti considerate. La Figura 6.10 presenta tale scomposizione su base annua.

Figura 6.10 - Decomposizione della sostenibilità del mutuo: effetto prezzo, reddito e tassi d'interesse. Variazioni positive dei tassi d'interesse e dei prezzi si traducono in una riduzione dell'indice. Variazioni positive del reddito complessivo medio dei residenti, invece, si traducono in un suo incremento. I valori sono espressi come indici con base 2018 = 100 - Anni 2018-2023



Nel periodo 2018-2021 l'indice di accesso alla casa con mutuo mostra una dinamica positiva e crescente. Tale miglioramento è riconducibile principalmente al contributo favorevole dei tassi di interesse, che riflette la marcata riduzione dei tassi di lungo periodo rispetto all'anno base 2018 e la conseguente diminuzione dell'onere della rata. A questo si affianca un contributo positivo dell'effetto reddito, già discusso nelle sezioni precedenti. Nel complesso, il contesto di politiche monetarie fortemente accomodanti ha rappresentato un fattore determinante di sostegno all'accessibilità economica.

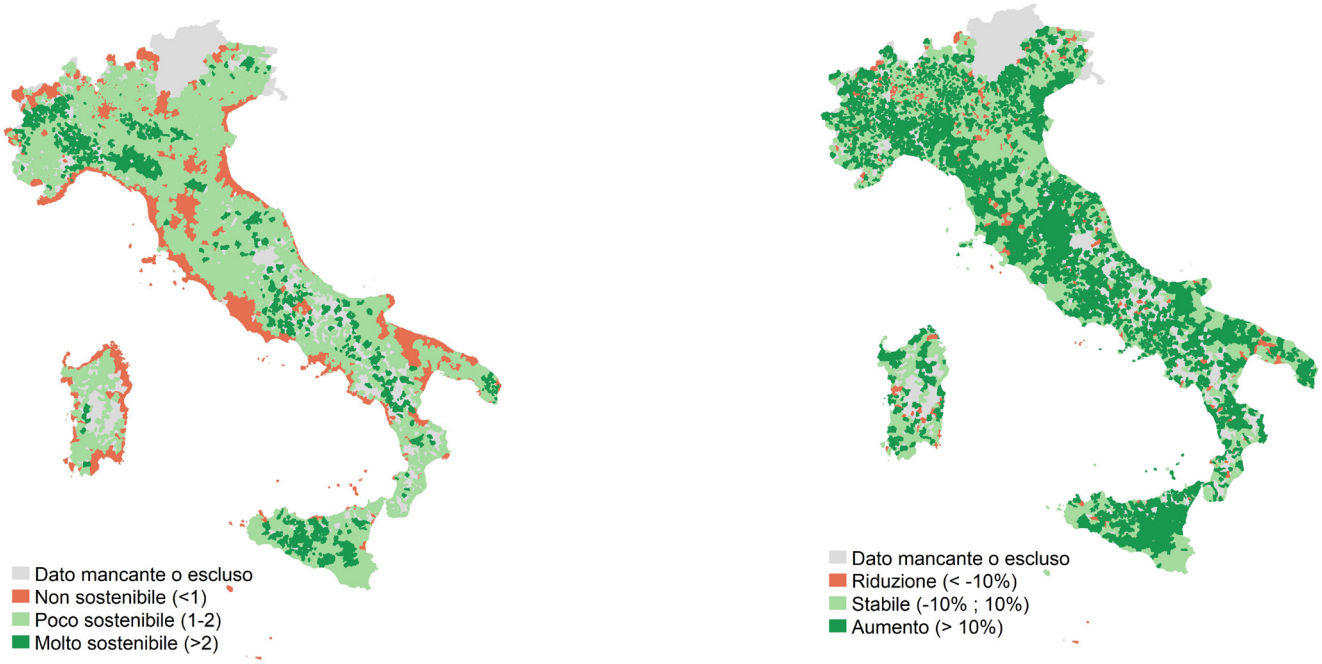
A partire dal 2022 il quadro cambia in modo significativo. Il contributo dei tassi di interesse si riduce progressivamente, in concomitanza con il ritorno dei livelli ai valori del 2018. Nel 2023 tale componente assume un ruolo dominante, più che compensando gli effetti positivi derivanti dalla crescita dei redditi nominali. Ne emerge con chiarezza che il peggioramento dell'accessibilità alla proprietà con mutuo osservato nel biennio più recente è imputabile prevalentemente alla componente finanziaria, mentre prezzi di compravendita e redditi nominali continuano, in media, a esercitare un'influenza favorevole.
È tuttavia opportuno sottolineare che le evidenze fin qui discusse si riferiscono a valori medi nazionali, che possono mascherare rilevanti eterogeneità territoriali. Per questa ragione, l'analisi si sposta nel capitolo successivo da una lettura aggregata a una lettura spaziale su base comunale.

6.2.6 DIFFERENZE TERRITORIALI NELLE CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA

L'analisi della sostenibilità dell'accesso alla proprietà, letta in chiave territoriale, evidenzia come i meccanismi di esclusione dall'acquisto non siano distribuiti in modo uniforme sul territorio nazionale, ma risultino concentrati in specifici contesti locali. La disaggregazione su base comunale consente di mettere in luce differenze significative nel peso dell'onere finanziario rispetto al reddito, mostrando che, a parità di condizioni individuali, le opportunità di accesso alla proprietà variano in modo rilevante in funzione delle caratteristiche del mercato locale.
Le mappe riportate in Figura 6.11 rappresentano il grado di accessibilità alla casa (sostenibilità del mutuo), misurato attraverso il reciproco del peso della rata sul reddito, per l'anno 2023, nonché la sua variazione nel periodo 2018-2023. L'indicatore è calcolato con riferimento al reddito complessivo medio dei residenti in ciascun comune e consente di cogliere in modo sintetico le eterogeneità territoriali nelle condizioni di accesso alla proprietà e l'evoluzione nel tempo.

Figura 6.11 - Sinistra - Anno 2023, sostenibilità del mutuo. La rata si riferisce ad un immobile residenziale della grandezza standard di 100 m². Il reddito è quello complessivo lordo dei residenti all'interno di ciascun comune. Si assume che l'individuo possa destinare una quota massima del 30% del proprio reddito complessivo a copertura dell'onere finanziario. I valori esclusi (indicati in grigio) indicano comuni in cui sono registrati meno di dieci atti di compravendita nell'anno ed i comuni situati in Trentino-Alto Adige, per i quali i dati relativi alle compravendite non sono presenti all'interno della banca dati di riferimento.

Figura 6.11 - Destra - Variazione percentuale dell'indice di sostenibilità del mutuo tra il 2018 e il 2023. Le variazioni sono state calcolate per i soli comuni nei quali sono stati registrati almeno dieci contratti di compravendita sia al 2023 che al 2018



La cartina a sinistra evidenzia, per il 2023, una struttura territoriale fortemente polarizzata. I valori più elevati dell'indice di sostenibilità del mutuo, rappresentati dalle tonalità in verde scuro, indicano una maggiore accessibilità alla proprietà, corrispondente a un peso più contenuto della rata del mutuo rispetto al reddito complessivo medio dei residenti. Al contrario, le tonalità in rosso segnalano contesti caratterizzati da scarsa accessibilità per il residente medio. In questa configurazione, un valore dell'indice pari a uno rappresenta una situazione di equilibrio, in cui la rata del mutuo assorbe esattamente il 30% del reddito complessivo medio. Valori inferiori ad uno indicano che la rata eccede tale soglia, implicando quindi una condizione di scarsa sostenibilità finanziaria. Al contrario, valori superiori a uno segnalano che la rata incide per meno del 30% del reddito, configurando situazioni progressivamente più sostenibili. Si precisa che i comuni per i quali il dato risulta mancante o escluso sono 2.426. Tra i restanti, 981 comuni presentano una rata non sostenibile, 3.807 una condizione di bassa sostenibilità e 692 una situazione di elevata sostenibilità (questi ultimi utilizzano meno del 15% del proprio reddito complessivo lordo per coprire la rata del mutuo).

Dai risultati emerge che i contesti meno sostenibili si concentrano lungo specifici ambiti geografici ben riconoscibili: le aree costiere ad elevata attrattività turistica, in particolare lungo il versante tirrenico (Liguria, Toscana, Campania e alcune aree della Sardegna); alcune zone alpine e prealpine, dove i mercati immobiliari sono fortemente influenzati dalla domanda turistica e dalle seconde case; nonché i principali poli urbani, che emergono come nuclei localizzati di maggiore tensione, seppur con intensità variabile. Al contrario, ampie porzioni del territorio nazionale - in particolare le aree interne, parte dell'Appennino e diversi contesti rurali del Nord-ovest e del Mezzogiorno - presentano valori dell'indice

più contenuti, indicativi di condizioni di accesso relativamente più favorevoli.
La cartina di destra, che riporta la variazione percentuale dell'indice di sostenibilità del mutuo tra il 2018 e il 2023, mostra una prevalenza di variazioni positive o stabili. Nella maggior parte dei comuni italiani l'accessibilità alla proprietà risulta infatti aumentata o rimasta sostanzialmente stabile per il totale dei residenti.
Tra i comuni osservati, 458 comuni registrano una riduzione della sostenibilità superiore al 10%; 2.581 comuni mostrano variazioni contenute, comprese tra -10% e +10%; infine, 2.441 comuni presentano un aumento della sostenibilità superiore al 10%. In generale, la sostenibilità del mutuo si riduce solo nel 25% dei comuni osservati, quota che si riduce al 2% se si considerano i soli comuni in cui la sostenibilità si riduce di oltre il 20% rispetto al 2018. Per la restante parte del territorio si osserva un miglioramento delle condizioni di accesso con mutuo.
Più in generale, l'ordinamento dei comuni sulla base della sostenibilità del mutuo nel 2018 restituisce una configurazione fortemente concentrata sotto il profilo territoriale e funzionale. Tutti i comuni caratterizzati da minore accessibilità presentano un grado turistico ISTAT elevato, confermando che i mercati meno accessibili per un residente potenzialmente interessato all'acquisto coincidono prevalentemente con località turistiche di fascia alta. In tali contesti - come Santa Margherita Ligure, Capri, Anacapri, San Bartolomeo al Mare e Forte dei Marmi - si osservano prezzi al metro quadrato molto elevati, in alcuni casi superiori ai 7.000 euro, un numero medio di annualità di reddito necessario all'acquisto particolarmente elevato e un peso della rata già ampiamente superiore alla soglia di sostenibilità.

Nel 2023 la natura turistica dei mercati con minore accessibilità alla proprietà risulta pienamente confermata (Tabella A6.1 in Appendice). Nell'ordinamento compaiono località ad altissima attrattività come Arzachena, Livigno, Noli e Ponza, mentre escono alcune località precedentemente presenti, senza che il fenomeno si sposti verso i grandi contesti urbani. Al contrario, le criticità si rafforzano ulteriormente nei mercati a forte componente di seconde case, in particolare in Liguria e Toscana. In questi territori, l'accesso alla proprietà per i giovani residenti risulta ancora più compromesso. La marcata divergenza tra gli indicatori calcolati sui residenti e quelli riferiti agli acquirenti suggerisce che i prezzi immobiliari non siano ancorati alla capacità reddituale locale, ma alla disponibilità a pagare di una domanda esterna, nazionale o internazionale. In tali contesti, l'accesso alla proprietà appare quindi sempre più riservato a individui con profili reddituali superiori alla media locale, con effetti particolarmente penalizzanti per le coorti più giovani.
Di contro, la parte bassa della graduatoria è caratterizzata da elevati livelli di accessibilità alla proprietà ed è rappresentata, sia nel 2018 sia nel 2023, da comuni localizzati prevalentemente in Piemonte ed Emilia-Romagna, appartenenti a contesti a basso o medio grado turistico e contraddistinti da prezzi al m^2 estremamente contenuti, compresi indicativamente tra 250 e 310 euro.
In questi comuni, l'indice *price-to-income* calcolato sui residenti si colloca su valori particolarmente contenuti, pari a circa 4-5 anni nel 2018 e a 3-4 anni nel 2023, mentre l'indicatore calcolato sugli acquirenti scende fino a valori compresi tra 1 e 3 anni. Coerentemente, in entrambe le annualità il peso della rata del mutuo sul reddito risulta molto basso, attestandosi intorno al 20% della soglia reddituale di riferimento. Tali evidenze delineano mercati caratterizzati da una debole pressione della domanda, da livelli di prezzo sostanzialmente allineati alla struttura reddituale locale e da una limitata attrattività esterna.

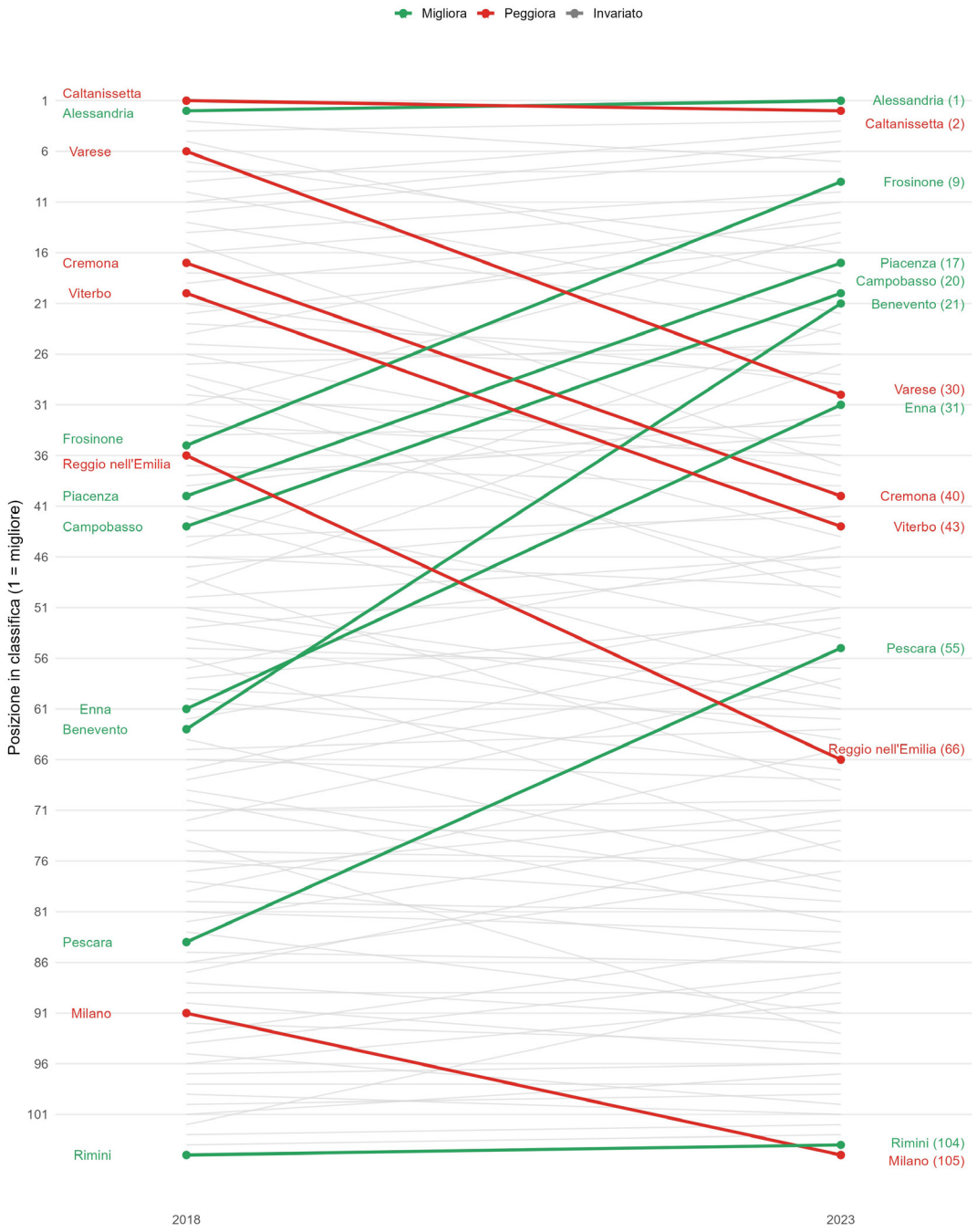
A partire da questo quadro, viene proposto un focus sui dieci comuni capoluogo di provincia che presentano, rispettivamente, i livelli più elevati e più contenuti di accessibilità alla proprietà con mutuo nel 2018 e nel 2023 (Tabella A6.2 in Appendice).
Nel 2018, i capoluoghi con la maggiore sostenibilità della rata rispetto al reddito complessivo medio dei residenti sono accomunati da un fattore dominante, rappresentato da prezzi al m^2 particolarmente contenuti, generalmente compresi tra 600 e 1.000 euro. Il caso più emblematico è Caltanissetta, che

combina il livello di prezzo più basso (593 euro m^2) con un peso della rata sul reddito pari a 0,50, corrispondente a un onere annuo di circa il 15% del reddito complessivo medio dichiarato.
Di contro, nello stesso anno, i capoluoghi con la minore sostenibilità della rata si collocano quasi esclusivamente in contesti urbani ad elevata pressione immobiliare, caratterizzati da prezzi m^2 molto elevati - compresi tra 1.800 euro e i quasi 3.000 euro registrati a Roma - a fronte di redditi dei residenti relativamente meno elevati. L'effetto combinato di queste due componenti determina un peso della rata che supera ampiamente il 70-90% della soglia convenzionalmente assunta e calibrata sul singolo individuo.

Nel periodo 2018-2023, i capoluoghi che registrano i miglioramenti più marcati dell'indice di sostenibilità sono, in ordine, Benevento, Frosinone, Venezia, Pescara, Potenza, Enna, Biella, Nuoro, Piacenza e Vercelli.
Accanto al quadro complessivo di miglioramento, emergono tuttavia alcuni nuclei localizzati in cui l'accessibilità alla proprietà risulta peggiorata nel passaggio dal 2018 al 2023. Un caso particolarmente rilevante è rappresentato da Milano, dove il *price-to-income ratio* aumenta da 28 a 33 anni e il peso della rata sul reddito passa da 1,38 a 1,80, aggravando una condizione già insostenibile nel 2018. Tale dinamica riflette un forte incremento dei prezzi di compravendita al m^2 (3.960 euro nel 2023), superiore alla crescita dei redditi nominali dei residenti, che pure restano su livelli più elevati rispetto alla media delle altre grandi città. Andamenti analoghi si osservano anche in altri capoluoghi, tra cui Varese, Siena, Reggio nell'Emilia, Pordenone, Verona, Mantova, Monza, Treviso, Parma e Taranto. Queste evidenze confermano che le condizioni di accessibilità possono deteriorarsi anche in un contesto nazionale mediamente favorevole, in presenza di fattori idiosincratici di domanda e, seppur non esplicitamente considerati in questa fase, di offerta (attrattività locale, componente turistica o di investimento, rigidità dell'offerta).

Nel complesso, il confronto tra il 2018 e il 2023 evidenzia una marcata persistenza geografica delle condizioni di accessibilità, suggerendo che i livelli più elevati o più critici riflettano in larga misura caratteristiche strutturali dei mercati locali piuttosto che fattori puramente congiunturali. Tale persistenza riguarda anche la parte bassa dell'ordinamento, relativa ai capoluoghi con minore accessibilità. L'elemento di maggiore discontinuità è rappresentato dall'ingresso di Milano nel 2023 tra i casi più critici, coerentemente con l'accelerazione dei prezzi osservata nel periodo.
Per offrire una rappresentazione dinamica delle variazioni intervenute, viene infine presentato uno *slope chart* (Figura 6.12) che illustra l'evoluzione delle posizioni relative dei capoluoghi di provincia in termini di accessibilità tra il 2018 e il 2023, evidenziando come tali posizioni non siano statiche ma possano modificarsi in modo significativo nel medio periodo.

Figura 6.12 - *Slope Chart* che indica come sono variate, tra il 2018 e il 2023, le posizioni nell'ordinamento dei capoluoghi di provincia in termini di sostenibilità del mutuo. Le variazioni negative (minore sostenibilità) sono indicate con segmenti in rosso. Variazioni positive sono indicate in verde. La figura riporta solo i nomi dei Capoluoghi di Provincia in cui ci sono state variazioni dell'ordine del 15% e, a prescindere dall'intensità delle variazioni, i primi e ultimi due Capoluoghi dell'ordinamento. Per il 2023, accanto all'indicazione del Comune, viene indicata la rispettiva posizione nell'ordinamento in parentesi



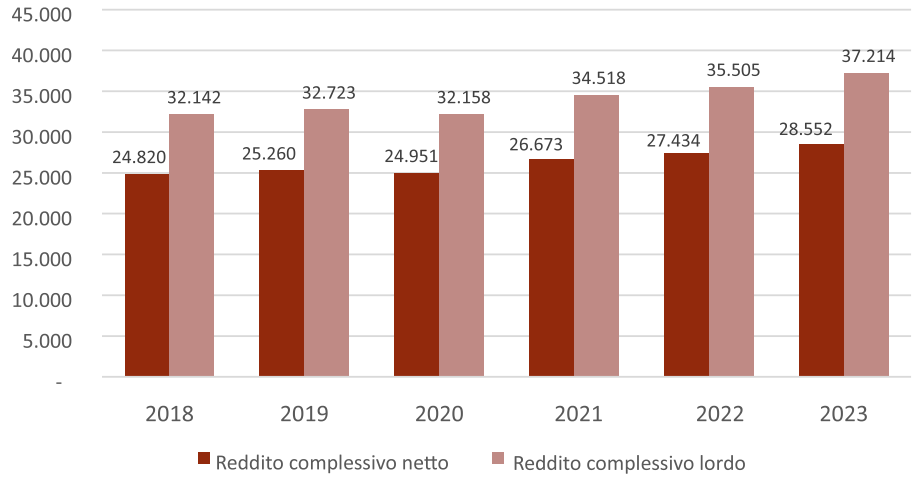
Infine, per quanto riguarda la divergenza tra giovani e over 36, per la seconda categoria risulta nettamente più sostenibile il pagamento della rata del mutuo. Sono solo cinque i comuni in cui gli under 36 hanno un grado di sostenibilità maggiore. In media, infatti, nel 2023 gli over 36 mostrano un grado di sostenibilità della rata 1,55 volte maggiore rispetto agli individui più giovani, con i comuni di Argentera (CN), Lajatico (PI), Portofino (GE), Balme (TO) e Rosazza (BI) che guidano questo divario, con un indice di sostenibilità per gli over 36 cinque volte superiore rispetto a quello associato alla coorte di età più giovane.
Le evidenze emerse indicano che le politiche di sostegno all'accesso alla proprietà dal lato della domanda, rivolte ai giovani e non solo, rischiano di risultare poco efficaci se applicate in modo uniforme sull'intero territorio nazionale. Nei mercati in cui i prezzi immobiliari risultano ancorati alla struttura reddituale locale, strumenti di supporto al credito e misure fiscali mirate possono effettivamente favorire l'accesso all'acquisto per una platea più ampia, in particolare tra le coorti più giovani. Nei contesti urbani caratterizzati da maggiori tensioni e nei mercati ad elevata domanda esterna, al contrario, tali interventi tendono ad avere un impatto limitato e possono produrre effetti regressivi, contribuendo ad alimentare ulteriormente la pressione sui prezzi senza che vengano ridotte in modo significativo le barriere all'ingresso.

6.2.7 CAPACITA' REDDITUALE E ACCESSO AL MERCATO DELLA CASA

Le analisi fin qui sviluppate hanno assunto la capacità monetaria degli acquirenti come funzione del reddito complessivo lordo dichiarato. Una misura più appropriata della disponibilità economica è rappresentata dal reddito netto, ottenuto sottraendo dal reddito complessivo le imposte versate - IRPEF nazionale e addizionali regionali e comunali - tenendo conto delle detrazioni e dei differenti regimi impositivi.[8] Tuttavia, al momento dell'analisi, tale informazione non è disponibile con il livello di dettaglio territoriale e anagrafico necessario per tutte le annualità considerate.
L'evoluzione del reddito netto lungo l'intero periodo è osservabile esclusivamente per la platea degli acquirenti. Per i residenti, invece, sono disponibili i soli dati riferiti agli anni 2018 e 2023; di conseguenza, per questa categoria le valutazioni si concentrano sulle variazioni intervenute tra le due annualità.

Nel 2023 il reddito netto medio degli acquirenti risulta pari a 28.552 euro, con un incremento del 15% rispetto al 2018. In linea con quanto osservato per il reddito complessivo, come mostrato nelle Figure A6.1 e A6.2 in Appendice, anche il reddito netto degli acquirenti under 36 è significativamente inferiore a quello degli over 36 (21.509 euro contro 31.828 euro). È tuttavia rilevante osservare che, mentre il reddito complessivo degli over 36 è pari a 1,63 volte quello degli under 36, tale rapporto si riduce a 1,48 se calcolato sul reddito netto, verosimilmente per effetto della progressività del sistema fiscale.
La Figura 6.13 rappresenta l'evoluzione temporale, nel periodo 2018-2023, del reddito lordo e del reddito netto degli acquirenti. Le due serie mostrano una crescita moderata e sostanzialmente parallela, con variazioni contenute nel tempo. Questo andamento fornisce un utile elemento interpretativo per la lettura degli indicatori di sostenibilità analizzati, consentendo di tener conto anche degli effetti della fiscalità e dei contributi sulla capacità monetaria effettivamente disponibile.

Figura 6.13 - Andamento del reddito complessivo lordo e netto degli acquirenti, valori medi - Anni 2018-2023



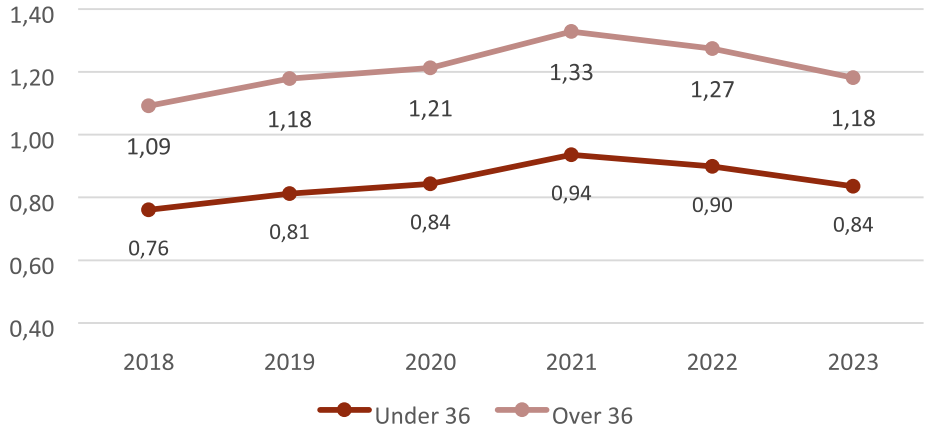
L'utilizzo del reddito netto consente di stimare in modo più accurato la quota di reddito effettivamente disponibile per l'acquisto dell'abitazione, una volta considerate le imposte e il trattamento integrativo. Questo approccio permette quindi una valutazione più realistica delle condizioni di accesso alla proprietà e una misurazione più precisa degli indicatori di sostenibilità.
In tale prospettiva, risulta particolarmente informativo il confronto tra il *price-to-income ratio* calcolato sul reddito lordo e lo stesso indicatore costruito utilizzando il reddito netto, distinguendo tra residenti e acquirenti, nonché tra under e over 36. Considerando il reddito netto, nel 2023 il numero di anni necessari all'acquisto dell'abitazione per gli acquirenti aumenta da 12,8 a 16,8 anni, valore che sale a 21,6 anni per gli under 36. Per i residenti, il numero di anni necessari per acquistare un'abitazione passa invece da 19,5 a 24,1 anni, raggiungendo i 33,8 anni per la popolazione under 36.
L'analisi della dinamica nel periodo 2018-2023 mostra che, per gli acquirenti, il numero di anni necessari all'acquisto si riduce complessivamente del 16,7% (-17,9% per gli under 36), confermando un miglioramento concentrato prevalentemente sulla domanda che riesce effettivamente ad accedere al mercato.

La Figura 6.14 illustra l'evoluzione del grado di sostenibilità del mutuo, calcolato sui redditi netti degli acquirenti, evidenziando una dinamica articolata in due fasi distinte. Tra il 2018 e il 2021 si osserva un miglioramento progressivo delle condizioni di sostenibilità finanziaria dell'acquisto, con un incremento dell'indice da 1,09 a 1,33 per gli acquirenti over 36 (+21,7%) e da 0,76 a 0,94 per gli under 36 (+23,1%). Tale andamento riflette il contesto di tassi di interesse particolarmente contenuti e una dinamica dei redditi netti nel complesso favorevole rispetto ai prezzi delle abitazioni. In questa fase, le due serie mostrano un'evoluzione parallela, pur mantenendo i giovani su livelli sistematicamente inferiori, a segnalare una persistente maggiore difficoltà di accesso alla proprietà.
A partire dal 2022 si registra un'inversione di tendenza, analoga a quella osservata utilizzando i redditi lordi. L'aumento dei tassi di interesse sui mutui determina un incremento del peso della rata sul reddito disponibile e, di conseguenza, una riduzione della sostenibilità finanziaria dell'acquisto. Nel 2023 l'indice scende a 1,27 per gli over 36 (-11% rispetto al 2021) e a 0,84 per gli under 36 (-10,7%), riportandosi su livelli analoghi o inferiori a quelli del 2020. La contrazione risulta omogenea tra le fasce di età, ma il divario strutturale a svantaggio degli under 36 permane lungo l'intero periodo.

Nel confronto complessivo tra il 2018 e il 2023, l'indicatore mostra un miglioramento contenuto, pari a +8,2% per gli acquirenti over 36 e a +9,9% per gli under 36. Tale risultato è tuttavia imputabile quasi esclusivamente alla fase espansiva del triennio 2018-2021, mentre il peggioramento registrato nel

biennio 2022-2023 erode in larga parte il vantaggio accumulato, riducendo sensibilmente il progresso complessivo osservato nella prima parte del periodo.

Figura 6.14 - Andamento della sostenibilità della rata sul reddito netto degli acquirenti - Anni 2018-2023



Con riferimento alla disaggregazione regionale nel periodo 2018-2023, si conferma la presenza di differenze territoriali profonde e persistenti nella sostenibilità dell'acquisto di un immobile (si vedano le Tabelle A6.3 e A6.4 in Appendice). La lettura congiunta degli indicatori riferiti agli under 36 e al complesso degli acquirenti restituisce un quadro che, pur mostrando alcune dinamiche evolutive nel tempo, mantiene una struttura complessivamente stabile: alcune regioni si collocano sistematicamente nelle posizioni più favorevoli, mentre altre continuano a presentare condizioni più critiche, soprattutto per le coorti più giovani.

Nel 2018, le regioni che registrano i livelli più elevati di sostenibilità della rata per gli under 36 sono Friuli-Venezia Giulia, Umbria, Molise, Piemonte e Basilicata, tutte caratterizzate da un rapporto relativamente equilibrato tra prezzi immobiliari e capacità reddituale. Per il totale degli acquirenti, i valori di sostenibilità risultano mediamente ancora più elevati, con Friuli-Venezia Giulia, Molise, Calabria, Piemonte e Umbria che si collocano stabilmente al di sopra della media nazionale. All'estremo opposto, il Lazio emerge già nel 2018 come la regione con il livello più basso di sostenibilità della rata, sia considerando l'insieme degli acquirenti sia limitando l'analisi ai soli under 36.

A distanza di cinque anni, nel 2023, la configurazione della parte alta della graduatoria mostra una notevole continuità. Tra gli under 36, Molise e Friuli-Venezia Giulia si confermano come le regioni più accessibili, seguite da Basilicata, Umbria e Sicilia, che continuano a presentare condizioni relativamente favorevoli. Anche per il totale degli acquirenti la struttura rimane sostanzialmente invariata, con Molise in prima posizione, seguita da Friuli-Venezia Giulia, Umbria e Basilicata. Restano stabili, inoltre, le posizioni delle regioni con le condizioni più critiche, con il Lazio che continua a collocarsi all'ultimo posto della graduatoria.

Nel complesso, la dinamica 2018-2023 mostra quindi un quadro in cui il vertice dell'ordinamento rimane ampiamente invariato: Molise, Friuli-Venezia Giulia e Umbria rappresentano le regioni più solide sul fronte dell'accessibilità, con valori elevati sia per i giovani sia per il totale della popolazione. Confrontando i valori del 2023 con i valori di inizio periodo emerge che tutte le regioni, tranne la Lombardia che ha osservato un peggioramento di circa il 3%, hanno assistito ad un miglioramento dell'indice. A livello nazionale l'indice è migliorato tra l'8% (totale acquirenti) e il 10% (under 36).

6.3 IL MERCATO DELLE LOCAZIONI: EVIDENZE SU PARTECIPAZIONE, CANONI E SOSTENIBILITA'

In continuità con l'analisi del mercato della proprietà, viene esaminata nei paragrafi seguenti l'evoluzione temporale e territoriale della domanda di locazione, le sue principali componenti e le condizioni di accessibilità che ne derivano. Accanto alla proprietà, il mercato delle locazioni costituisce infatti una componente essenziale del sistema abitativo e svolge un ruolo determinante nel definire le opportunità di accesso all'abitazione, in particolare per le famiglie più giovani, per i nuclei a reddito medio-basso e per i soggetti caratterizzati da una maggiore mobilità lavorativa o territoriale. In numerosi contesti urbani e metropolitani, l'affitto non rappresenta più soltanto una fase transitoria del ciclo abitativo, ma una condizione strutturale per una quota crescente della popolazione.
Dal punto di vista economico, il mercato delle locazioni presenta caratteristiche sostanzialmente diverse rispetto a quello della proprietà. A differenza dell'acquisto, l'accesso all'abitazione in affitto non è mediato dal mercato del credito, non richiede la disponibilità iniziale di una somma monetaria potenzialmente elevata e non comporta un investimento patrimoniale di lungo periodo; esso espone tuttavia le famiglie a un onere ricorrente che incide in modo diretto e continuativo sul reddito disponibile. Ne deriva l'esigenza di un'analisi specifica della sostenibilità della locazione, fondata sulla valutazione del peso del canone rispetto alla capacità monetaria degli individui, fermo restando quanto discusso nel Box 6.1 in merito ai limiti interpretativi connessi all'utilizzo del reddito individuale nel caso della locazione.

Le dinamiche del mercato degli affitti, inoltre, non coincidono necessariamente con quelle osservate nel mercato delle compravendite. In alcuni territori, in particolare nei grandi centri urbani e nelle aree ad elevata attrattività turistica, i canoni di locazione possono risultare elevati anche in presenza di mercati della proprietà relativamente stabili, riflettendo pressioni della domanda a breve termine, fenomeni di sostituzione funzionale tra uso residenziale e turistico e una maggiore rigidità dell'offerta. In altri contesti, al contrario, la locazione può rappresentare una modalità di accesso relativamente più sostenibile rispetto alla proprietà, soprattutto laddove i prezzi di acquisto risultino elevati in rapporto ai redditi. Alla luce di tali differenze, una valutazione complessiva della sostenibilità abitativa non può prescindere dall'analisi del mercato delle locazioni.
Le sezioni successive approfondiscono pertanto il ruolo dei giovani nel mercato degli affitti, ricavando dai dati desunti dai contratti di locazione il grado di partecipazione, le quantità coinvolte e le dinamiche temporali, per poi esaminare i profili reddituali dei locatari, i livelli dei canoni e la sostenibilità dell'onere locativo, con particolare attenzione alle differenze generazionali e territoriali.

6.3.1 DIMENSIONE E COMPOSIZIONE DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

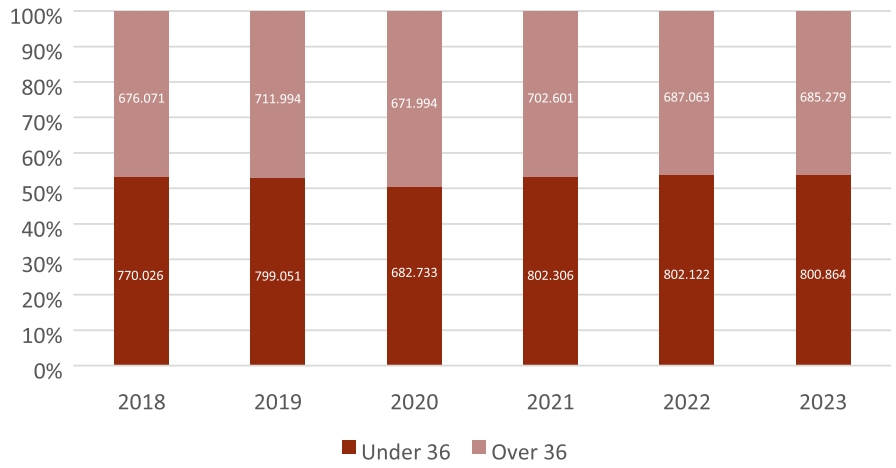
Nel periodo considerato, il mercato delle locazioni residenziali coinvolge un numero elevato di individui, con una marcata incidenza della popolazione under 36. A differenza di quanto osservato nel mercato delle compravendite, i giovani rappresentano la quota maggioritaria dei locatari, confermando il ruolo dell'affitto come modalità prevalente di accesso all'abitazione nelle prime fasi del ciclo di vita. Nel 2023, il numero complessivo di nuovi locatari ammonta a 1.486.143 unità e la componente under 36 rappresenta il 54% del totale.

Nel suo complesso, il mercato delle locazioni residenziali presenta una dinamica relativamente stabile, influenzata da fattori sia ciclici sia strutturali. Come emerge dalla Figura 6.15, alla crescita osservata nella fase pre-pandemica segue una contrazione nel 2020, particolarmente accentuata per la componente giovanile (-14,6%), in concomitanza con le restrizioni alla mobilità e il temporaneo ridimensionamento della domanda abitativa. A partire dal 2021, il mercato entra in una fase di progressivo riassestamento, con un recupero del numero di locatari che riporta i livelli complessivi su valori pros-

simi a quelli precedenti la crisi sanitaria. Anche in questa fase, la dinamica degli under 36 risulta più pronunciata, segnalando una maggiore sensibilità dei giovani alle variazioni delle condizioni economiche e sociali.

Nel biennio successivo, la dimensione del mercato tende a stabilizzarsi, mentre iniziano a emergere segnali di rafforzamento delle pressioni sul fronte dei canoni, che saranno oggetto di approfondimento nelle sezioni successive. Considerando l'intero arco temporale 2018-2023, il numero dei locatari risulta in aumento, con una crescita percentuale più marcata per la popolazione under 36 (+4%).

Figura 6.15 - Distribuzione dei locatari under 36 e over 36 rispetto al totale dei soggetti locatari residenti - Anni 2018-2023



Nel periodo 2018-2023, indipendentemente dall'età del locatario, il numero delle abitazioni locate mostra un incremento complessivo, passando da 1.194.553 unità nel 2018 a 1.270.167 nel 2023. Tale andamento riflette tuttavia una dinamica articolata: a un forte aumento registrato nel 2019 (1.258.265 abitazioni locate) segue una marcata contrazione nel 2020 (1.161.928), riconducibile agli effetti della crisi pandemica, e una successiva fase di riassestamento nel biennio 2021-2022, con livelli sostanzialmente stabili (da 1.288.969 a 1.272.562). Nel 2023 il numero di abitazioni locate si stabilizza su valori leggermente inferiori a quelli pre-pandemici.
La dinamica delle abitazioni locate da soggetti under 36 risulta più accentuata. Dopo l'aumento tra il 2018 e il 2019 (da 577.434 a 606.349 unità), si osserva una forte flessione nel 2020, anno in cui le abitazioni locate scendono a 540.307 unità. A partire dal 2021 si registra una rapida ripresa, con un picco di 639.984 unità, seguita da una sostanziale stabilizzazione nel biennio successivo, intorno a 638 mila contratti nel 2022-2023.
L'analisi della sola partecipazione, tuttavia, non consente di cogliere pienamente le condizioni di accesso al mercato delle locazioni. Per questo motivo, nei paragrafi seguenti l'attenzione si sposta sui profili reddituali dei locatari, sui livelli dei canoni e sulla sostenibilità economica della locazione.

6.3.2 REDDITI DEI LOCATARI E PROFILO GENERAZIONALE

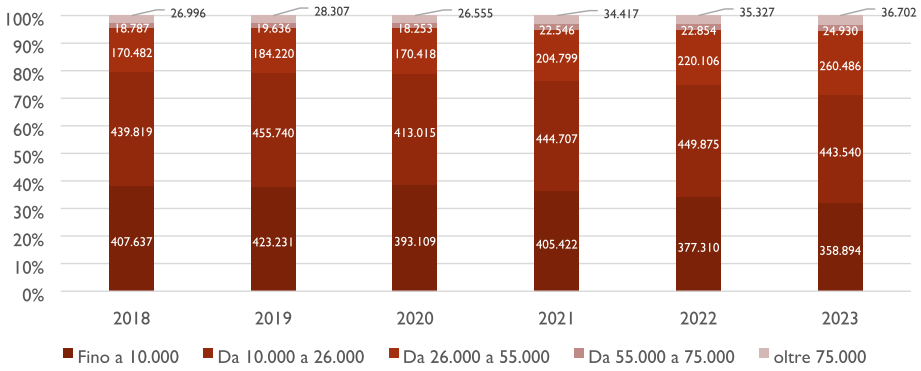
L'analisi dei redditi dei locatari consente di qualificare in modo puntuale le condizioni economiche della popolazione che accede al mercato delle locazioni e di valutare in che misura l'affitto rappresenti una scelta obbligata o una soluzione economicamente sostenibile, in particolare per le generazioni più giovani. Nel periodo considerato, il reddito complessivo medio dei locatari risulta sistematicamente inferiore a quello degli acquirenti, riflettendo una diversa collocazione dei due gruppi lungo la distribuzione

dei redditi e una minore capacità di accesso alle risorse economiche.
In analogia con quanto effettuato per gli acquirenti, l'analisi del reddito complessivo dei locatari viene sviluppata distinguendo tra under 36 e over 36. Nel 2023, il reddito medio dei locatari, indipendentemente dall'età, è pari a 25.080 euro, un valore significativamente inferiore a quello degli acquirenti nello stesso anno (37.214 euro) e leggermente al di sopra del reddito medio dei contribuenti italiani (24.830 euro). Con riferimento ai locatari più giovani, il reddito medio degli under 36 si attesta a 18.541 euro, risultando sensibilmente inferiore sia a quello degli acquirenti della stessa fascia d'età (25.984 euro) sia alla media complessiva dei locatari.

La distribuzione dei locatari per classi di reddito (Figura 6.16) evidenzia una forte concentrazione nelle fasce più basse e intermedie. Una quota rilevante dei locatari, e in misura ancora maggiore dei locatari under 36, si colloca nelle classi di reddito inferiori, mentre la presenza nelle fasce più elevate risulta limitata. Nel confronto temporale emerge una graduale riduzione della quota di locatari nelle classi di reddito più basse e un aumento nelle classi intermedie e medio alte, segnalando una parziale ricomposizione del profilo economico della domanda di affitto, soprattutto nella fase successiva alla pandemia. Nel dettaglio, nel 2023 la distribuzione dei locatari risulta maggiormente concentrata, in termini percentuali, nelle due fasce di reddito più basse (fino a 10.000 euro e tra 10.000 e 26.000 euro). Nel periodo 2018-2023, i locatari continuano a concentrarsi prevalentemente in queste due classi, con una riduzione significativa della fascia fino a 10.000 euro (-12%) e un lieve incremento della fascia compresa tra 10.000 e 26.000 euro (+1%).

Rispetto all'andamento osservato per l'insieme dei contribuenti, la riduzione della fascia di reddito più bassa risulta meno marcata tra i locatari, mentre l'aumento della fascia 10.000-26.000 euro si colloca in controtendenza rispetto alla dinamica nazionale. Al contrario, tutte le fasce di reddito più elevate registrano incrementi significativi del numero di locatari, indicando un ampliamento, seppur limitato, della presenza di profili reddituali medio alti nel mercato delle locazioni.

Figura 6.16 - Distribuzione del numero di locatari per fascia di reddito - Anni 2018-2023

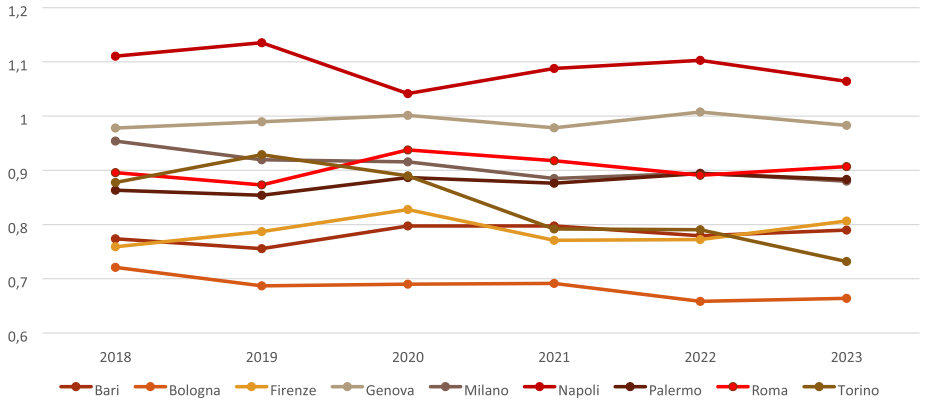


L'analisi dei redditi dei locatari suggerisce che il mercato delle locazioni svolge una funzione di assorbimento della domanda abitativa a più bassa capacità reddituale, in particolare per i giovani. Tuttavia, la presenza crescente di locatari con redditi medio alti in alcuni contesti territoriali indica che anche il mercato degli affitti può essere soggetto a meccanismi di selezione economica, soprattutto nelle aree urbane più dinamiche. Questi aspetti risultano centrali per interpretare, nelle sezioni successive, l'andamento dei canoni e la sostenibilità economica della locazione.
Al fine di valutare in che misura il mercato delle locazioni rifletta dinamiche di selezione economica analoghe o differenti rispetto al mercato delle compravendite, si analizza il rapporto tra il reddito complessivo medio dichiarato dai locatari e il reddito complessivo medio dichiarato dai residenti nel medesimo

comune, per le maggiori città italiane (in termini di abitanti) per l'intero periodo 2018-2023.
Anche in questo caso, il rapporto può essere interpretato come un indicatore sintetico di disallineamento e selettività economica tra la popolazione che effettivamente accede al mercato della locazione e la popolazione residente.
Il grafico (Figura 6.17) relativo al mercato delle locazioni restituisce un'evidenza chiara: nella maggior parte delle grandi città il rapporto tra reddito dei locatari e reddito dei residenti si colloca stabilmente al di sotto dell'unità e, in diversi casi, assume valori persistentemente compresi tra 0,65 e 0,95 lungo l'intero periodo di osservazione. In termini descrittivi, ciò indica che i locatari dichiarano mediamente redditi inferiori rispetto al residente medio del comune. Tale evidenza risulta particolarmente marcata nel caso di Bologna, caratterizzata da una forte presenza di studenti, per i quali il reddito complessivo dichiarato rappresenta una *proxy* poco informativa della reale capacità monetaria, spesso sostenuta da trasferimenti familiari.

Il Comune di Milano presenta valori anch'essi inferiori all'unità e mostra una tendenza lievemente decrescente nel periodo considerato, passando da circa 0,95 nel 2018 a valori prossimi a 0,88 nel 2023, segnalando un differenziale che persiste e tende ad ampliarsi moderatamente. Genova si colloca invece in prossimità dell'unità, indicando una maggiore convergenza tra i redditi dei locatari e quelli della popolazione residente.

Figura 6.17 - Evoluzione del rapporto tra reddito dei locatari e reddito dei residenti nelle città con più abitanti - Anni 2018-2023



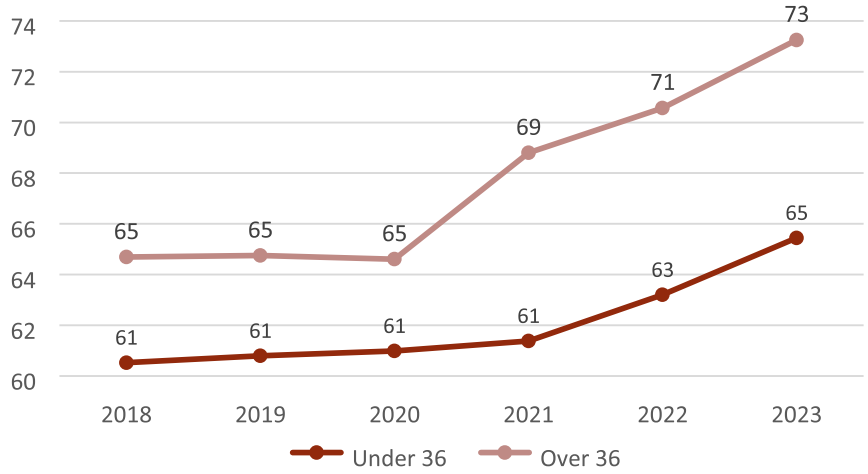
Napoli costituisce l'eccezione più evidente: il rapporto si mantiene sopra l'unità per tutto il periodo (circa 1,04-1,13), indicando che, mediamente, i locatari dichiarano redditi superiori ai residenti. Ciò potrebbe essere compatibile con un mercato in cui la locazione (almeno per la componente osservata) intercetta una domanda relativamente più abbiente rispetto alla media dei residenti: ciò può riflettere la presenza di locazioni collegate a mobilità lavorativa, domanda temporanea qualificata, oppure una struttura reddituale residente mediamente più bassa.

6.3.3 CANONI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI LOCATI

L'analisi dei canoni di locazione, desunti dai contratti stipulati sul mercato, consente di ricostruire l'evoluzione della spesa abitativa in affitto e di valutarne le differenze tra le diverse classi d'età. In particolare, vengono esaminati l'andamento del canone medio al m^2 e quello del canone medio annuo, al fine di cogliere come si modifichi nel tempo il costo effettivamente sostenuto dai locatari. Come già specificato nella sezione 6.2.3 per i prezzi di compravendita, le misure qui utilizzate non sono depurate dagli effetti di composizione e, dunque, richiedono cautela nell'interpretazione delle dinamiche temporali, che possono incorporare fattori eterogenei e non direttamente osservabili.

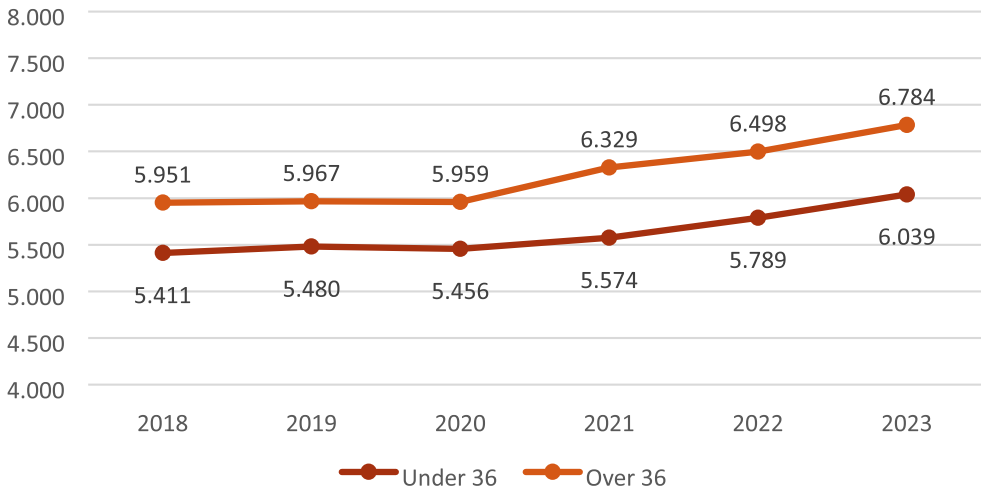
Come evidenziato dalla Figura 6.18, nel periodo 2018-2023 i canoni di locazione mostrano una crescita progressiva sia per gli under 36 che per gli over. La dinamica è caratterizzata da una differenza in livelli inizialmente contenuta, che tende ad ampliarsi negli anni più recenti. I canoni medi annui aumentano da 61 euro al m^2 nel 2018 a 65 euro nel 2023 per i locatari under 36 (+6,5%), mentre per gli over 36 passano da 65 a 73 euro al m^2 (+12,3%).
L'incremento risulta particolarmente marcato nel triennio post-pandemico (2021-2023), fase in cui i valori crescono con maggiore rapidità. Pur continuando a sostenere canoni mediamente inferiori rispetto agli over 36, i giovani registrano un ampliamento del differenziale nel corso del periodo osservato, che passa da circa 4 euro al m^2 nel 2018 a 8 euro nel 2023.

Figura 6.18 - Andamento del canone medio annuo al m^2 per gli under 36 e over 36 - Anni 2018-2023



Dal punto di vista delle caratteristiche fisiche degli immobili, così come visto per le compravendite, non emergono differenze di rilievo in termini di superficie media locata tra under e over 36. Nel 2018 per gli under 36 si registra una superficie media locata di 89 m^2, mentre per gli over 36 registriamo una superficie di 92 m^2. Questa leggera differenza si riduce negli anni, fino ad arrivare ai 93 m^2 per entrambe le categorie nel 2023.
L'evidenza sul canone medio annuo di locazione (Figura 6.19) mostra che, in tutti gli anni considerati, gli under 36 sostengono un onere inferiore rispetto agli individui over 36, in linea con quanto osservato anche nel mercato delle compravendite. Nel corso del periodo 2018-2023, tuttavia, si registra un incremento progressivo dei canoni medi annui di locazione per entrambi i gruppi anagrafici.
La dinamica temporale evidenzia due fasi distinte: una prima fase di sostanziale stabilità tra il 2018 e il 2020 e una seconda fase di crescita più marcata a partire dal 2021. Per gli under 36, il canone medio annuo passa da 5.411 euro nel 2018 a 6.039 euro nel 2023, con un incremento complessivo dell'11,6%, concentrato prevalentemente nel triennio 2021-2023. Un andamento analogo si osserva per i locatari over 36, per i quali il canone medio annuo aumenta da 5.951 euro a 6.784 euro nello stesso periodo, registrando una crescita complessiva pari al 14%.

Figura 6.19 - Andamento del canone medio annuo effettivo per gli under 36 e over 36 – Anni 2018-2023

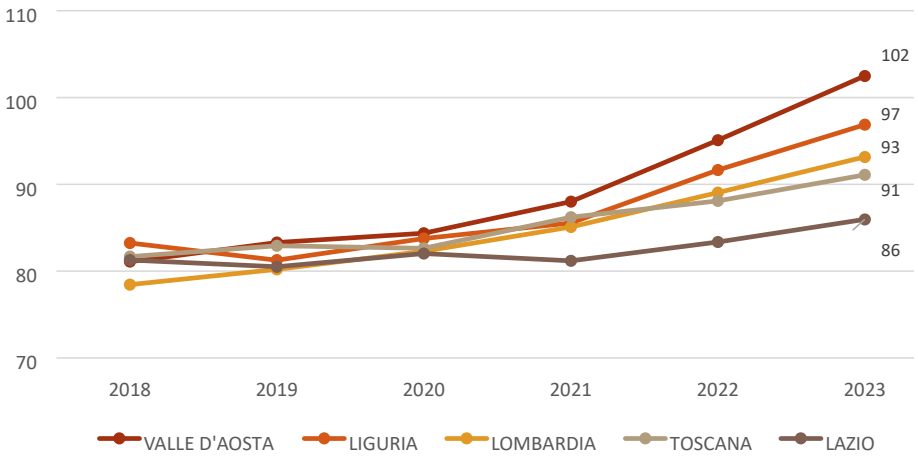


L'evoluzione dei canoni di locazione per la popolazione under 36 nelle regioni con i livelli più elevati nel 2023 è illustrata in Figura 6.20, con riferimento a Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Toscana e Lazio. Nel complesso, l'andamento evidenzia una sostanziale stabilità dei livelli regionali nel tempo, con variazioni contenute fino al 2020 e un lieve incremento in alcune aree nel biennio 2021-2023. I canoni al m^2 mostrano dunque una dinamica strutturalmente stabile, senza oscillazioni brusche, e le differenze tra regioni rimangono pressoché costanti lungo l'intero periodo di osservazione.

Nel 2023, per il totale dei locatari, i valori più elevati si registrano in Valle d'Aosta (102 euro al m^2), Liguria (97 euro al m^2) e Lombardia (93 euro al m^2), mentre il Lazio si colloca nella posizione più bassa tra le cinque regioni considerate (86 euro al m^2). L'incremento più marcato in termini percentuali si osserva in Valle d'Aosta, dove il canone medio al m^2 passa da 81 a 102 euro rispetto al 2018, con una crescita complessiva pari al 26%. Nelle restanti regioni, nello stesso arco temporale, gli aumenti risultano più contenuti e inferiori al 20%.

Con riferimento specifico ai locatari under 36, la Lombardia presenta il canone medio più elevato, pari a 96 euro al m^2, seguita dalla Valle d'Aosta (78 euro al m^2) e dal Lazio (77 euro al m^2). Rispetto al 2018, il canone medio delle abitazioni affittate a giovani under 36 aumenta complessivamente di circa il 7%, con incrementi più pronunciati in Valle d'Aosta (+18%) e in Lombardia (+17%). Per un dettaglio sui valori descritti, si rimanda alle Tabelle A6.5 e A6.6 in Appendice.

Figura 6.20 - Andamento del canone medio annuo al m^2 per le prime 5 regioni più costose - Anni 2018-2023



6.3.4 LA SOSTENIBILITA' DELL'ACCESSO ALLE LOCAZIONI

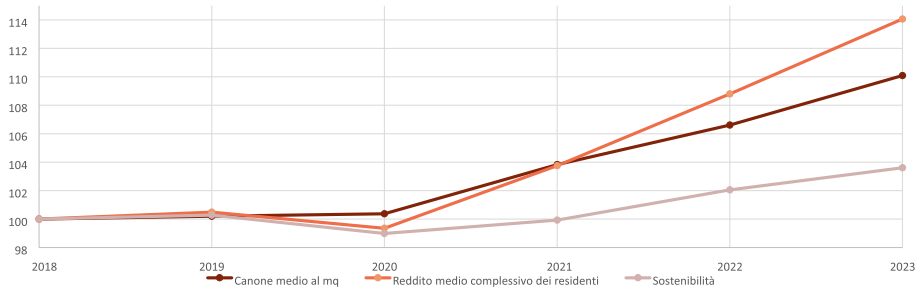
Il presente capitolo estende l'approccio adottato nelle sezioni precedenti al mercato delle locazioni, con l'obiettivo di valutare in che misura il canone di affitto risulti sostenibile rispetto alla capacità reddituale degli individui.
Dunque, viene utilizzato il rapporto tra il canone medio annuale ed il reddito come misura indiretta dell'accessibilità alla locazione, concettualmente analoga a quanto fatto per l'analisi della proprietà, ma calibrata sulle specificità del mercato dell'affitto.

Box 6.3 - Metodologia di calcolo degli indicatori per la misura della sostenibilità del canone di affitto dell'abitazione

Incidenza del canone sul reddito: Misura dell'incidenza del canone di affitto sul reddito annuo, valutata come rapporto tra il canone di locazione effettivo (desunto dai nuovi contratti di locazione stipulati nell'anno) ed il 30% del reddito complessivo lordo individuale. Il rapporto viene poi trasformato nel suo reciproco al fine di ottenere una misura di sostenibilità del canone in senso stretto. Il canone al m^2 effettivo viene moltiplicato per cento al fine di ottenere una misura tarata su un'abitazione *standard* di 100 m^2 e, quindi, comparabile sia sul territorio sia con gli indicatori di sostenibilità relativi al mercato delle proprietà.
Come fatto per il caso delle compravendite, il calcolo dell'indicatore viene rapportato sia al reddito complessivo medio dei residenti (misura teorica di sostenibilità della locazione per il residente medio), sia al reddito dei locatari (misura di sostenibilità effettiva). Il confronto tra le due specificazioni permette, ancora una volta, di valutare il grado di selezione economica nel mercato degli affitti. È opportuno ricordare che il mercato delle locazioni può comprendere anche soggetti - in particolare giovani, studenti o lavoratori all'inizio della carriera - che presentano redditi dichiarati relativamente bassi o nulli, pur riuscendo ad accedere all'affitto grazie a trasferimenti familiari o altre forme di sostegno. Per questo motivo, come fatto per il caso delle compravendite, l'indicatore viene principalmente calcolato e commentato con riferimento al reddito medio dei residenti.
La principale limitazione legata a questa scelta metodologica è la possibile sovrastima dell'accessibilità alla locazione per il singolo individuo, dal momento che nel reddito dichiarato dai residenti confluiscono i redditi di chi è già proprietario di casa e, dunque, potrebbe non essere interessato ad accedere al mercato delle locazioni. Di contro, utilizzare come riferimento il reddito dei locatari tenderebbe a sottostimare l'accessibilità, per via delle questioni discusse in precedenza circa il loro reddito. Inoltre, un'analisi condotta sull'effettivo locatario potrebbe portare a risultati fuorvianti e distanti dalla realtà del fenomeno (a titolo esemplificativo si rimanda al capitolo 6.3.2, con specifico riferimento al caso City Life per il comune di Milano).

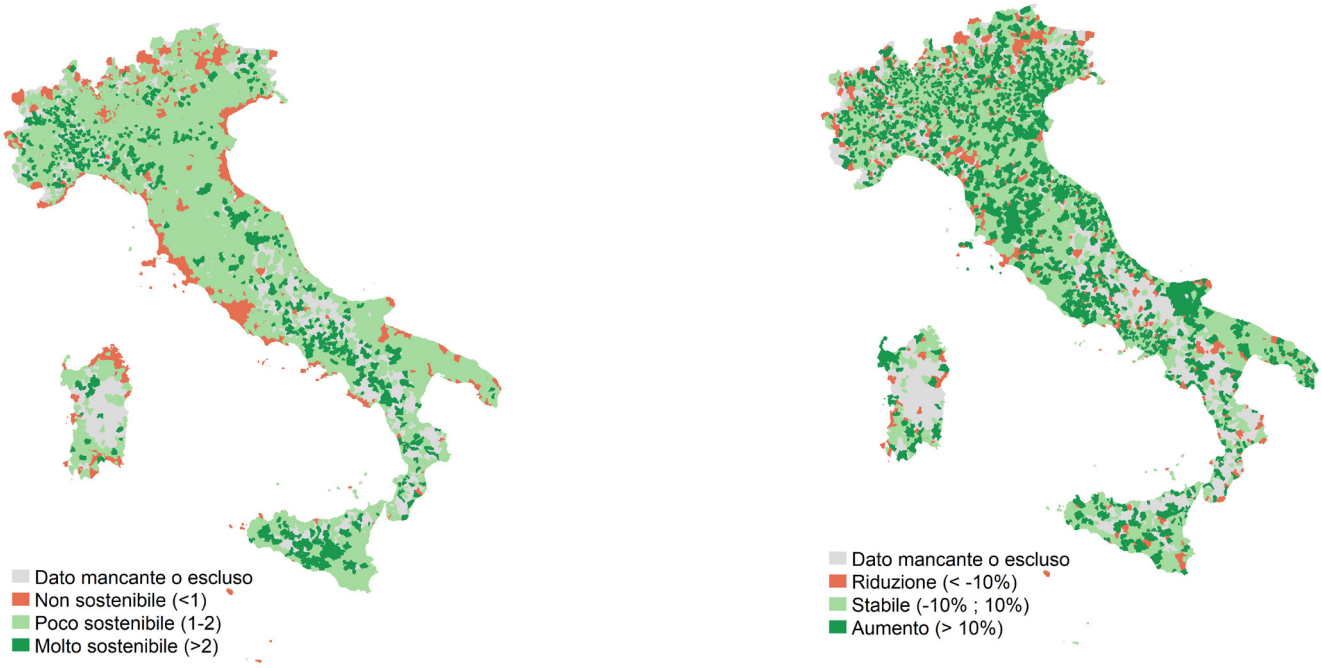
Il grafico in Figura 6.21 rappresenta l'evoluzione temporale, nel periodo 2018-2023, di tre grandezze chiave a livello nazionale, espresse in forma di indice a base 100 nel 2018: il canone medio annuo al m^2 risultante dagli atti di locazione, il reddito medio complessivo dei residenti e l'indice di sostenibilità della locazione (reciproco dell'incidenza del canone sul reddito), la cui costruzione è rimandata al Box 6.3.

Figura 6.21 - Andamento temporale di medie nazionali relative al canone al m², reddito complessivo medio dei residenti sostenibilità del canone di locazione sul reddito (espresso come reciproco del peso del canone di locazione per un'abitazione standard di 100 m² sul 30% del reddito complessivo medio dichiarato dai residenti). I valori sono espressi come indici con base 2018 = 100 - Anni 2018-2023



Nel periodo 2018-2019, canoni di mercato e redditi nominali mostrano una sostanziale stabilità, con un'incidenza del canone sul reddito che rimane pressoché invariata. Nel 2020 si osserva una lieve riduzione dell'indicatore, riconducibile a un moderato calo dei redditi medi nominali complessivi accompagnato da un contenuto aumento del canone medio di locazione.
A partire dal 2021, la dinamica si modifica in modo più marcato. I canoni di locazione tornano a crescere con continuità, riflettendo la ripresa della domanda abitativa, mentre il reddito nominale medio dei residenti registra un'espansione più sostenuta, in particolare nel biennio 2021-2023. L'interazione tra queste due componenti determina un miglioramento moderato, ma non lineare, dell'indice di sostenibilità del canone, che aumenta nel 2022 e nel 2023, seppur con un ritmo di crescita più contenuto.
In termini di livello, il valore medio nazionale del peso del canone di locazione sul reddito passa da 0,95 nel 2018 a 0,92 nel 2023. Ciò implica che, mediamente, il canone richiesto per un'abitazione *standard* di 100 m² assorbe quasi integralmente la capacità monetaria del residente medio potenzialmente interessato all'affitto, calcolata come quota pari al 30% del reddito complessivo dichiarato.
Le evidenze aggregate, tuttavia, nascondono rilevanti differenze territoriali. A questo fine, la Figura 6.22 propone una rappresentazione cartografica della distribuzione spaziale della sostenibilità teorica del canone sul reddito nel 2023 e della sua variazione rispetto al 2018.

Figura 6.22 - Sinistra - Anno 2023, sostenibilità del canone di locazione associato un immobile di 100 m² per un residente che utilizza il 30% del proprio reddito complessivo. I valori mancanti indicano comuni in cui sono registrati meno di dieci contratti di locazione nell'anno o comunque non presenti all'interno della banca dati di riferimento. Figura 6.22 - Destra - Variazione percentuale dell'indice di sostenibilità del canone sul reddito dei residenti tra il 2018 e 2023. Le variazioni sono state calcolate per i soli comuni nei quali sono stati registrati almeno dieci contratti di locazione sia al 2023 che al 2018



La lettura cartografica consente di cogliere con immediatezza la marcata eterogeneità territoriale delle condizioni di accesso al mercato delle locazioni e di individuare le aree in cui la sostenibilità del canone è migliorata o peggiorata nel tempo. In coerenza con le analisi precedenti, valori in verde scuro segnalano una maggiore sostenibilità del canone rispetto al reddito dei residenti, mentre valori in rosso indicano condizioni di sostenibilità relativamente più sfavorevoli. Si precisa che i comuni per i quali il dato risulta mancante o escluso sono 2.415. Tra i restanti, nel 2023 si contano 697 comuni in cui il canone di locazione assorbe più del 30% del reddito complessivo lordo; 4.138 comuni caratterizzati da una condizione di bassa sostenibilità e 657 che presentano un'elevata sostenibilità del canone (per questi ultimi, l'incidenza della spesa per locazione è inferiore al 15% del reddito complessivo lordo medio dichiarato).

Nel 2023, come per il caso delle compravendite, le situazioni di maggiore criticità si concentrano prevalentemente nelle aree costiere a elevata attrattività turistica e in alcuni poli urbani, contesti nei quali il canone di locazione incorpora una componente di rendita difficilmente sostenibile per il residente medio. Al contrario, ampie porzioni del Nord-ovest, dell'Appennino e di alcune aree interne del Mezzogiorno presentano livelli di accessibilità teorica più favorevoli. In questi territori, caratterizzati da bassa densità abitativa e da una minore esposizione alla pressione turistica o metropolitana, la locazione risulta mediamente più sostenibile.

L'analisi delle variazioni tra il 2018 e il 2023 mostra una prevalenza di cambiamenti moderati, con una maggiore diffusione di incrementi di sostenibilità del canone, corrispondenti a un miglioramento delle condizioni di accesso.

Tra i comuni osservati, 752 comuni registrano una riduzione della sostenibilità superiore al 10%; 2.686 comuni mostrano variazioni contenute, comprese tra -10% e +10%; infine, 1.546 comuni presentano un aumento della sostenibilità superiore al 10%. Nel complesso, il 63% dei comuni analizzati registra

un incremento dell'accessibilità alla locazione, mentre il restante 37% evidenzia un peggioramento, associato ad una maggiore incidenza del canone sul reddito dei residenti. Sebbene minoritaria, quest'ultima quota risulta più ampia rispetto a quanto osservato nel mercato delle compravendite, suggerendo che il comparto delle locazioni presenti elementi di maggiore fragilità.
L'ordinamento dei comuni con il più elevato peso del canone sul reddito dei residenti nel 2023 (Tabella A6.7) conferma e rafforza le evidenze già emerse nel 2018, mostrando una forte concentrazione delle criticità in località a elevatissima attrattività turistica. In questi contesti persiste un marcato disallineamento tra i redditi dei locatari, quelli dei residenti e il reddito medio nazionale. Comuni come Arzachena, Forte dei Marmi, San Teodoro e Finale Ligure continuano a presentare condizioni di accesso particolarmente sfavorevoli per la popolazione residente, indicando che le tensioni osservate nel mercato delle locazioni riflettono assetti strutturali più che dinamiche congiunturali. L'ingresso, nel 2023, di nuove località ad alta attrattività - tra cui Domus de Maria, Monte Argentario, Marciana Marina e Serrara Fontana - segnala un ulteriore rafforzamento delle pressioni nei mercati maggiormente esposti alla domanda turistica e non residente.

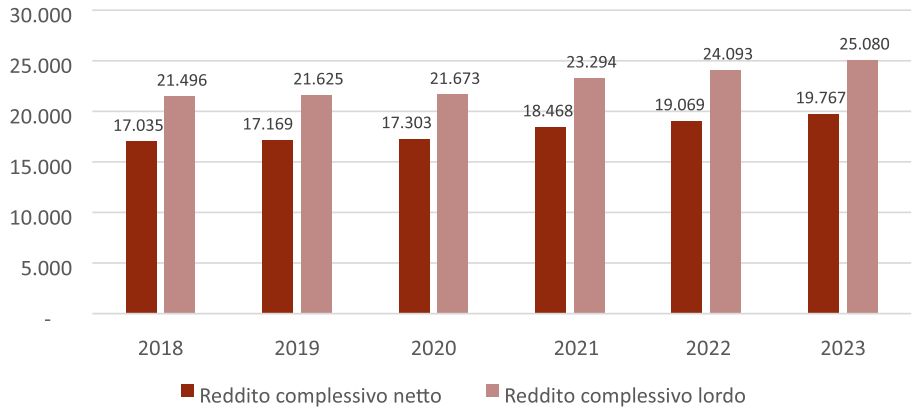
In tali comuni, il canone annuo di un'abitazione *standard* supera ampiamente la soglia convenzionale del 30% del reddito del residente medio. Il confronto con gli indicatori di sostenibilità calcolati sui redditi dell'italiano medio e dei locatari effettivi mostra che, nella maggior parte dei casi, il residente incontra maggiori difficoltà rispetto alla domanda effettivamente realizzata; l'unica eccezione è rappresentata dal comune di Salve (LE), dove domanda potenziale e domanda effettiva risultano sostanzialmente allineate. Rispetto al residente, l'italiano medio presenta generalmente condizioni di accesso più favorevoli, fatta eccezione per casi limite come Portofino e Finale Ligure, in cui la capacità reddituale dei residenti supera nettamente quella media nazionale.

All'estremo opposto della distribuzione si collocano comuni caratterizzati da elevata sostenibilità della locazione, prevalentemente piccoli centri a basso o medio grado turistico, localizzati soprattutto in Lombardia. In questi mercati, il peso del canone sul reddito risulta ampiamente inferiore all'unità ed è determinato principalmente da livelli locativi particolarmente contenuti, spesso inferiori ai 20 euro annui al m^2, più che da profili reddituali elevati. Anche in tali contesti non emergono disallineamenti significativi tra redditi dei locatari e dei residenti, e il confronto con il reddito medio nazionale conferma condizioni di accesso favorevoli. Nel complesso, questi mercati appaiono caratterizzati da una debole pressione della domanda, valori locativi contenuti e assenza di rendite di posizione rilevanti.
È tuttavia opportuno sottolineare che l'elevata sostenibilità osservata in questi comuni non implica necessariamente un particolare dinamismo economico, ma può riflettere un equilibrio di mercato in cui l'offerta abitativa risulta sufficiente a soddisfare la domanda locale, mantenendo i canoni su livelli accessibili per la popolazione residente.
Con riferimento ai capoluoghi di provincia (Tabella 6.8A), le riduzioni più marcate dell'accessibilità alla locazione si osservano a Gorizia (-24%), seguita da Potenza, Massa, Vercelli, Oristano, Como, Belluno, Monza, Verbania e Taranto (-4%). Al contrario, i miglioramenti più rilevanti si registrano a Cagliari (+29%), Campobasso, Vibo Valentia, Rovigo, Pescara, Arezzo, Ferrara, Sassari, La Spezia e Bolzano (+12%).
Infine, anche nel mercato delle locazioni emerge un divario generazionale significativo: la sostenibilità dell'affitto risulta sistematicamente più favorevole per gli over 36, con valori medi superiori di oltre 1,5 volte rispetto a quelli degli under 36. I differenziali più ampi si riscontrano nei comuni di Lajatico, Portofino, Crissolo e Bognaco, dove la sostenibilità per le coorti più anziane supera di oltre cinque volte quella osservata per i più giovani.

6.3.5 REDDITO DISPONIBILE E CAPACITA' DI SOSTENERE I COSTI ABITATIVI

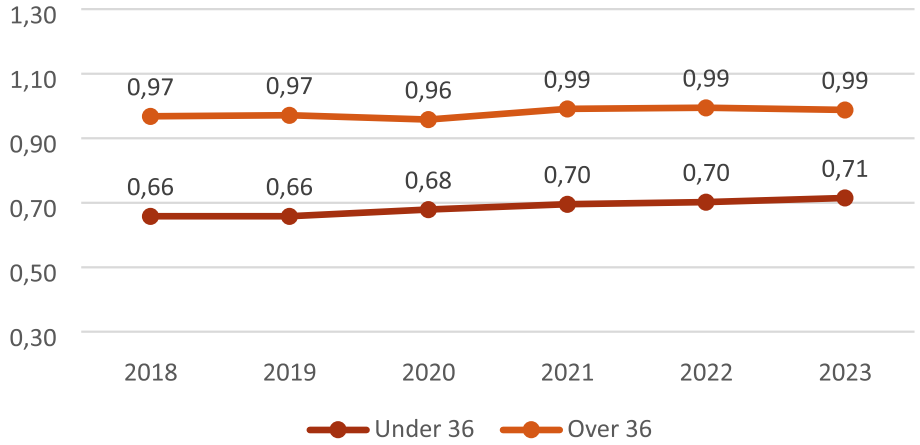
La distinzione tra reddito complessivo lordo e reddito netto evidenzia come la capacità monetaria effettivamente disponibile per sostenere i costi della locazione risulti ulteriormente compressa per i locatari, in particolare per la popolazione under 36. La progressività del sistema fiscale contribuisce ad attenuare solo parzialmente il divario rispetto agli acquirenti, confermando che il mercato delle locazioni intercetta una platea mediamente più fragile sotto il profilo reddituale.
Accanto alle valutazioni condotte sul reddito complessivo, è pertanto possibile estendere l'analisi al reddito netto dei locatari. I risultati mostrano (Figura 6.23) che nel 2023 il reddito netto medio si attesta a 19.767 euro, con un incremento del 16% rispetto al 2018. Analogamente a quanto osservato per gli acquirenti, il confronto tra reddito complessivo medio e reddito netto medio nel periodo 2018-2023 evidenzia una dinamica sostanzialmente parallela delle due variabili, caratterizzata da variazioni contenute nel tempo.

Figura 6.23 - Andamento del reddito complessivo lordo e netto dei locatari, valori medi - Anni 2018-2023



Nel periodo considerato, l'andamento della sostenibilità della locazione, misurata con il reciproco del peso del canone sul reddito dei locatari, evidenzia una dinamica differenziata per classi di età (Figura 6.24). Per il complesso dei locatari, l'indicatore mostra una sostanziale stabilità fino al 2020, seguita da un incremento nel 2021 e da una successiva fase di assestamento negli anni più recenti. Per la popolazione under 36, invece, l'indice registra un aumento già a partire dal 2020 e continua a crescere lungo l'intero arco temporale osservato.
È opportuno precisare che le evidenze qui presentate si riferiscono a un periodo che precede la fase di forte accelerazione dei canoni di locazione osservata a partire dal 2024; di conseguenza, i risultati vanno interpretati come rappresentativi delle condizioni di sostenibilità antecedenti a tale cambiamento di contesto.

Figura 6.24 - Andamento dell'indicatore di sostenibilità del canone di locazione rispetto al reddito netto dei locatari, under 36 e over 36 - Anni 2018-2023



Per l'insieme dei locatari, l'indicatore di sostenibilità del canone evidenzia invece, nel periodo 2018-2023, un miglioramento moderato ma stabile per gli over 36, con il valore medio che passa da 0,97 nel biennio 2018-2019, con una lieve flessione nel 2020, per poi risalire a 0,99 nel triennio 2021-2023 (per gli under 36 da 0,66 a 0,71).
Dal punto di vista territoriale (si veda Tabella A6.9), emerge una marcata eterogeneità regionale. Le regioni del Mezzogiorno (Molise, Basilicata, Sardegna, Sicilia, Puglia e Campania) presentano livelli di sostenibilità più elevati e in crescita. Al contrario, le regioni del Centro e del Nord a maggiore tensione abitativa mostrano valori strutturalmente più bassi. In particolare, le regioni con un indice più basso nel 2023 sono la Lombardia (0,55), il Lazio (0,59), e la Toscana (0,69) segnalando criticità persistenti di accessibilità economica alla locazione per i giovani.
Nel complesso, la lettura dell'indicatore conferma che i livelli più bassi osservati nelle regioni centrali e settentrionali indicano uno sforzo maggiore da parte dei locatari effettivi, soprattutto per la popolazione under 36. Tutto ciò, tenuto conto dei limiti metodologici e assunzioni fatte, rinvia alla tematica relativa alla persistenza di divari territoriali strutturali, che potrebbero richiedere politiche abitative giovanili mirate.

6.4 LE CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA NELLE GRANDI CITTA': UN'ANALISI SUB-COMUNALE

Le analisi condotte nei paragrafi precedenti evidenziano come le condizioni di accesso alla casa presentino differenze rilevanti sia tra le classi di età sia tra i territori. Nei grandi contesti urbani, tuttavia, una lettura su base comunale tende a occultare significative eterogeneità interne, che risultano decisive nel determinare le effettive opportunità di accesso alla proprietà e alla locazione. Per cogliere tali differenze, l'analisi viene quindi estesa alla scala sub-comunale, con l'obiettivo di mettere in luce le dinamiche intra-urbane che le medie comunali non riescono a rappresentare.
L'approfondimento sub-comunale consente di individuare, all'interno dello stesso comune, aree caratterizzate da livelli di prezzo, canoni e sostenibilità economica profondamente diversi, facendo emergere fenomeni di segmentazione spaziale e di selezione economica che incidono direttamente sulle scelte abitative. Questo approccio risulta particolarmente rilevante nei grandi centri urbani, dove la coesistenza di quartieri con profili socioeconomici e dinamiche immobiliari molto differenti rende poco informativa un'analisi aggregata.
L'unità territoriale di riferimento è rappresentata dalle zone OMI, che permettono di osservare con maggiore granularità la distribuzione dei prezzi, dei canoni e delle condizioni di accesso alla proprietà e alla locazione all'interno dello stesso comune. Al fine di garantire la robustezza statistica degli indicato-

ri, l'analisi è limitata alle sole zone OMI per le quali, nell'anno di osservazione, risultano registrati almeno dieci atti di compravendita o contratti di locazione.

In continuità con l'impostazione adottata a livello comunale, anche su scala sub-comunale gli indicatori di sostenibilità sono costruiti secondo due prospettive distinte: una basata sul reddito medio degli acquirenti o dei locatari e l'altra fondata sul reddito medio dei residenti. Quest'ultimo è riferito al comune nel suo complesso e non alla singola zona OMI, in considerazione delle difficoltà nel ricostruire un'associazione robusta tra redditi sub-comunali desunti dalle dichiarazioni fiscali e le specifiche delimitazioni delle zone OMI, che non risultano sempre perfettamente sovrapponibili.
Il confronto tra l'ordinamento delle zone basato sui livelli di prezzo e quello fondato sugli indicatori di sostenibilità consente di evidenziare come le aree più costose non coincidano necessariamente con quelle meno accessibili, e viceversa, mettendo in luce il ruolo della selezione reddituale della domanda e delle condizioni finanziarie nel determinare l'effettiva sostenibilità dell'acquisto e della locazione.
In questa prospettiva, il riferimento al reddito dei residenti per il calcolo della sostenibilità della rata del mutuo e del peso del canone risponde a un'esigenza analitica precisa: valutare in che misura l'accesso all'abitazione in una determinata area risulti teoricamente sostenibile per la popolazione che risiede nel comune, indipendentemente dalla composizione selettiva della domanda che effettivamente realizza le transazioni. Tale impostazione consente di evitare che l'analisi sia dominata esclusivamente dai redditi degli individui che riescono ad accedere al mercato, spesso più elevati nel caso degli acquirenti e potenzialmente sottostimati nel caso dei locatari, le cui risorse possono dipendere anche da trasferimenti familiari.

L'adozione della scala sub-comunale permette così di analizzare in modo più diretto i meccanismi di selezione economica, distinguendo tra aree in cui prezzi e canoni risultano coerenti con la struttura reddituale locale e aree in cui la domanda è sostenuta da soggetti con capacità economiche significativamente superiori alla media comunale. In questo senso, l'analisi "dentro le città" non rappresenta soltanto un affinamento geografico, ma un passaggio essenziale per comprendere le effettive condizioni di accesso alla casa, in particolare per le coorti più giovani, e per interpretare correttamente le evidenze territoriali che emergono dalle analisi successive.

6.4.1 COMPRAVENDITE PER ZONA OMI

Il primo passo dell'analisi consiste nell'ordinamento delle zone OMI in base al prezzo al m^2 delle abitazioni residenziali, individuando, per il 2018 e per il 2023, i quartieri caratterizzati dai valori più elevati e più contenuti. Questa lettura fornisce una rappresentazione immediata della geografia dei prezzi, ma non è di per sé sufficiente a descrivere le condizioni di accessibilità alla proprietà.
L'ordinamento delle prime e ultime dieci zone OMI in termini di prezzo medio al m^2 è riportato in Appendice per l'anno 2023 (Tabella A6.10). Nel 2023, nella parte alta dell'ordinamento si collocano prevalentemente le aree centrali e di pregio delle grandi città, in particolare di Milano e Roma. Zone come il centro storico di Milano (Duomo-San Babila-Montenapoleone, Brera, Sant'Ambrogio-Cadorna) e quello di Roma (Tridente, Corso Vittorio, Aventino, Parioli) presentano prezzi molto elevati (tra 5.500 euro al m^2 ai Parioli - RM - e gli 8.500 euro al m^2 in zona Duomo -MI). All'estremo opposto della distribuzione si collocano invece zone OMI caratterizzate da prezzi molto contenuti, localizzate prevalentemente in contesti periferici o in città del Mezzogiorno e del Nord-ovest non metropolitano.
Il confronto tra l'ordinamento del 2018 e quello del 2023 mette in luce alcune evoluzioni rilevanti nella geografia sub-comunale delle compravendite, pur confermando una forte persistenza delle aree di vertice e di coda della distribuzione. Nella parte alta dell'ordinamento, nel 2023 si osserva un rafforzamento del ruolo di Milano, con l'ingresso della zona City Life come caso estremo, caratterizzato da un livello di prezzo al m^2 nettamente superiore al resto d'Italia e pari a quasi 11.000 euro al m^2. Accanto

alle tradizionali zone centrali, la presenza crescente di quartieri milanesi semicentrali di pregio (Turati-Moscova, Porta Ticinese, Porta Vigentina) segnala un'estensione della fascia urbana in cui il prezzo al m^2 risulta particolarmente oneroso.
Nel passaggio dal 2018 al 2023 Roma mantiene una posizione centrale nella parte alta della classifica, ma con una ricomposizione interna delle zone di vertice: il centro storico resta stabilmente tra le aree meno accessibili, mentre scompaiono alcune zone che nel 2018 figuravano tra i primi posti.
Nella parte bassa della graduatoria, il confronto tra i due anni mostra una continuità territoriale ancora più marcata: le zone caratterizzate da maggiore sostenibilità dell'acquisto nel 2018 restano tali anche nel 2023. Si osservano tuttavia lievi variazioni nei livelli assoluti dei prezzi realizzati e dei redditi nominali degli acquirenti, senza che ciò modifichi in modo sostanziale il posizionamento relativo di queste aree.
Come già dimostrato, il livello dei prezzi di equilibrio assume un significato economico pienamente informativo solo se messo in relazione con la capacità reddituale dei potenziali/effettivi acquirenti e con le condizioni di finanziamento.

Per questo motivo, l'analisi dei prezzi viene affiancata dall'utilizzo dell'indice di sostenibilità della rata sul reddito, già adottato nel capitolo dedicato alle compravendite a livello comunale. L'ordinamento delle zone OMI al 2023 (Tabella A6.11) mostra in modo chiaro questi meccanismi.
Nelle aree centrali e di pregio delle grandi città la sostenibilità della rata risulta sistematicamente più elevata per gli over 36 rispetto agli under 36, indicando che anche a livello sub-comunale l'accesso alla proprietà rimane fortemente concentrato tra acquirenti più maturi, dotati di redditi medi sensibilmente superiori. Per la popolazione under 36, al contrario, l'indice assume valori particolarmente critici, confermando l'elevata barriera all'ingresso nei segmenti centrali e ad alta valorizzazione, con differenziali che nel 2023 risultano in alcuni casi ancora più marcati rispetto alle coorti più anziane.
Procedendo verso le zone caratterizzate da maggiore sostenibilità della rata del mutuo, prevalentemente localizzate in contesti periferici o in città non metropolitane, la distanza tra sostenibilità per i residenti e per gli acquirenti tende a ridursi e le differenze tra under e over 36 risultano meno accentuate. Ciò suggerisce che, nei mercati meno tesi, l'accesso alla proprietà sia relativamente più diffuso e meno selettivo anche dal punto di vista anagrafico.
Il confronto tra il 2018 e il 2023 conferma la persistenza delle aree meno accessibili, ma mostra una maggiore differenziazione interna tra i quartieri storici. Un elemento di novità è rappresentato dall'ingresso, nella parte alta della graduatoria, di alcune aree semicentrali di Milano e Napoli - come Turati-Moscova e Piazza Vanvitelli - che nel 2023 presentano livelli di sostenibilità della rata per i residenti comparabili a quelli delle tradizionali zone di pregio.

Le zone con elevata sostenibilità della rata per i residenti, prevalentemente collocate in aree periferiche o in città medio piccole del Mezzogiorno e del Nord-ovest, mantengono un posizionamento favorevole nonostante lievi aumenti dei prezzi, grazie a livelli di prezzo al m^2 che restano contenuti in termini assoluti. Anche in questi contesti, tuttavia, il divario tra under e over 36 persiste, indicando che una maggiore sostenibilità media non elimina completamente le difficoltà di accesso per le coorti più giovani.
L'analisi delle variazioni evidenzia infine che i miglioramenti più marcati della sostenibilità si concentrano in alcune aree urbane specifiche - come la zona stazione di Perugia e diverse zone di Pescara - dove la combinazione tra dinamica dei prezzi e crescita dei redditi ha reso l'accesso potenziale alla proprietà relativamente più favorevole rispetto al 2018. Al contrario, la parte bassa della distribuzione individua le zone che hanno registrato i peggioramenti più significativi, con riduzioni della sostenibilità nell'ordine del 30-40% o superiori, concentrate soprattutto a Milano e, in misura più isolata, a Taranto.
Anche a livello sub-comunale emerge un divario netto tra la sostenibilità della rata per l'acquirente effettivo e per il residente potenziale, con valori mediamente più elevati per il primo, fino a circa una volta e mezzo superiori. Le zone caratterizzate dalla maggiore selettività del mercato includono, in ordine decrescente, le zone Pinciano (Roma), City Life (Milano) e alcune aree centrali di Torino, dove la

sostenibilità per l'acquirente risulta fino a sette volte superiore rispetto a quella del residente medio. Analogamente, il confronto tra coorti anagrafiche mostra che gli over 36 presentano una sostenibilità della rata mediamente superiore di circa 1,7 volte rispetto agli under 36, con divari particolarmente accentuati nei centri storici di Roma e Milano e in alcune zone semicentrali come Stazione-Scrovegni e Portello (PD) e Porta Ticinese (MI).

6.4.2 CANONI E LOCAZIONI NELLE ZONE OMI

In questa sezione l'analisi viene estesa al mercato delle locazioni, replicando su scala sub-comunale l'impostazione adottata per il mercato delle compravendite, al fine di osservare come i livelli dei canoni e le loro dinamiche possano variare in modo significativo all'interno dello stesso comune.
Dal punto di vista metodologico, occorre ricordare che nel mercato delle locazioni il reddito dei locatari è soggetto a diversi limiti informativi. Oltre ai ben noti problemi di selezione della domanda (*selection bias*), il reddito dichiarato può sottostimare la reale capacità monetaria, frequentemente integrata da trasferimenti familiari o da altre fonti non osservabili. Al tempo stesso, l'utilizzo del reddito dei residenti come riferimento può risultare fuorviante a livello sub-comunale, poiché include una quota rilevante di famiglie già proprietarie di abitazione, potenzialmente non interessate al mercato dell'affitto e caratterizzate, in media, da livelli reddituali più elevati. Nell'interpretazione dei risultati è pertanto necessario tenere conto di tali limiti, sia quando il peso del canone è rapportato al reddito dei residenti (domanda potenziale teorica), sia quando è calcolato sul reddito dei locatari (domanda effettivamente realizzata).
Di seguito una lettura sintetica ma focalizzata dei risultati più rilevanti dell'ordinamento 2023 delle zone OMI con i canoni mensili di equilibrio più alti e più bassi (canone euro al m^2 al mese moltiplicato per la superficie media dell'abitazione locata nella zona). Per un maggior dettaglio si rimanda alla Tabella A6.12 in Appendice.

Nella parte alta della distribuzione si confermano, in modo netto, le aree di maggior pregio dei grandi centri urbani, con una accentuazione del ruolo di Milano rispetto al 2018. Rispetto al 2018, la fascia dei canoni mensili più elevati appare quindi più concentrata su Milano (City Life, con un canone che raggiunge i 45 euro mensili al m^2 a fronte di una superficie media molto elevata e pari a 156m, comportando un canone mensile medio nettamente superiore a quello delle altre zone d'Italia), mentre si riduce leggermente la varietà territoriale delle città rappresentate.
Roma continua a essere presente nella parte alta della classifica con alcune delle sue zone storiche più pregiate, in particolare il Tridente e l'Aventino (circa 20 euro mensili al m^2 a fronte di una superficie media di circa 100 m^2), ma nel 2023 il numero di aree romane tra le prime dieci risulta più contenuto rispetto al 2018. I canoni mensili rimangono elevati, ma in alcuni casi inferiori ai valori osservati nella precedente rilevazione, anche in relazione a una riduzione delle superfici medie degli alloggi locati. Accanto ai grandi poli metropolitani, si conferma la presenza di località costiere ad alta attrattività, come Lido di Savio-Lido di Classe (E6) e Casalborsetti (E2), entrambe situate nel comune di Ravenna.
All'estremo opposto della distribuzione, la graduatoria delle zone con canoni mensili più bassi mostra una maggiore continuità nei livelli, ma una parziale ricomposizione geografica. Nel 2023 Reggio Calabria resta ampiamente rappresentata, ma si osserva l'ingresso di nuove aree appartenenti a Messina e una maggiore presenza di zone di Catania. Escono invece dalla graduatoria alcune zone che nel 2018 presentavano canoni particolarmente bassi, situate ad esempio a Bari e Genova. Dal punto di vista dei livelli, i canoni minimi del 2023 risultano lievemente più elevati rispetto a quelli osservati nel 2018: mentre nella precedente graduatoria si registravano valori inferiori a 2 euro al m^2 mensile, nel 2023 i canoni unitari minimi si collocano più frequentemente intorno ai 2-3 euro mensili al m^2. Ne deriva un innalzamento, seppur contenuto, dei canoni mensili anche nelle aree meno costose, pur restando su livelli molto distanti da quelli delle zone di vertice.
Al fine di ottenere una lettura dell'accessibilità alla locazione, l'ordinamento delle zone OMI viene di se-

guito ridisegnato sulla base del peso del canone sul reddito medio dichiarato dai residenti. Successivamente, per un confronto e per considerazioni ulteriori sul grado di selettività del mercato sub-comunale delle locazioni, l'indicatore viene commentato anche per la platea dei locatari effettivi. Nel 2023 le zone meno accessibili (si veda Tabella A6.13 in Appendice) per un residente potenzialmente interessato all'affitto sono le zone di City Life (C13, MI), Lido di Savio-Lido di Classe (E6, RA), Casalborsetti (E2, RA) ed il centro storico di Roma (B31). Tali zone sono anche quelle in cui c'è massima selettività nel mercato delle locazioni, e cioè un maggior divario tra i redditi dichiarati dai residenti del rispettivo Comune e i redditi dei locatari. Nello specifico, City Life, zona Roma (TO) e Sarbia Marinasco (D6, SP) presentano un peso del canone per i residenti di circa otto volte superiore a quello che sostengono i locatari effettivi.
Di contro, le zone OMI più accessibili, risultano Fioranello (E65, RM), Zona Agricola (R1, AL), e le zone rurali di Bergamo (R1).
Alla luce di quanto emerso, applicando per il 2023 il calcolo precedente sulla platea dei locatari (domanda effettivamente realizzata), emergono considerazioni interessanti. Il caso di Padova - Portello (C1) rappresenta l'esempio più significativo: a fronte di un canone mensile relativamente moderato, il basso reddito medio dei locatari determina un'incidenza del canone sul reddito particolarmente elevata. Un profilo analogo, seppur in miglioramento rispetto al 2018, si osserva a Perugia - Corso Garibaldi/Via Fabretti e in alcune aree di Roma, come San Lorenzo, che condividono una forte presenza di domanda locativa riconducibile a popolazioni giovani e studentesche. In questi contesti, il peso del canone per il locatario è maggiore rispetto a quello per il residente medio. L'indicatore segnala correttamente un'elevata distanza tra canone e reddito dichiarato, pur richiedendo cautela interpretativa per le questioni menzionate precedentemente circa l'effettiva capacità monetaria dei locatari. In generale, dall'analisi emerge che le zone tipicamente abitate da studenti sono anche quelle che presentano un peso del canone per i locatari effettivi di gran lunga superiore a quello dei residenti. Accanto a queste zone, la graduatoria include numerose aree di Venezia - come Dorsoduro Ovest, Cannaregio Nord, San Polo e la Giudecca. Compaiono inoltre alcune zone di Napoli, sia di pregio sia non centrali, a conferma del fatto che un'elevata onerosità della locazione può manifestarsi in contesti urbani molto differenti, quando la struttura reddituale dei locatari non è coerente con i livelli dei canoni.

All'estremo opposto della graduatoria, dove il peso del canone sul reddito del locatario risulta minimo, si collocano zone OMI caratterizzate da una forte selettività economica della domanda e che sottolineano l'importanza di valutare le condizioni di accesso alla locazione sulla base della domanda teorica potenziale piuttosto che sulla domanda effettiva. Infatti, calcolando il peso del canone sul reddito dei locatari, emerge il risultato fuorviante che una delle zone più facilmente accessibili risulta essere City Life, per via dei redditi dichiarati dai locatari di gran lunga superiori rispetto alla media nazionale.
Infine, per quanto riguarda il confronto per coorti di età, si segnala che in tutte le zone prese in considerazione i residenti più giovani farebbero più fatica ad accedere al mercato delle locazioni rispetto alle coorti di età più avanzate. Questo divario, pur rimanendo, si assottiglia per quelle zone in cui il canone di equilibrio al m^2 risulta particolarmente basso.

6.4.3 LE CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA CASA NEI GRANDI CONTESTI URBANI

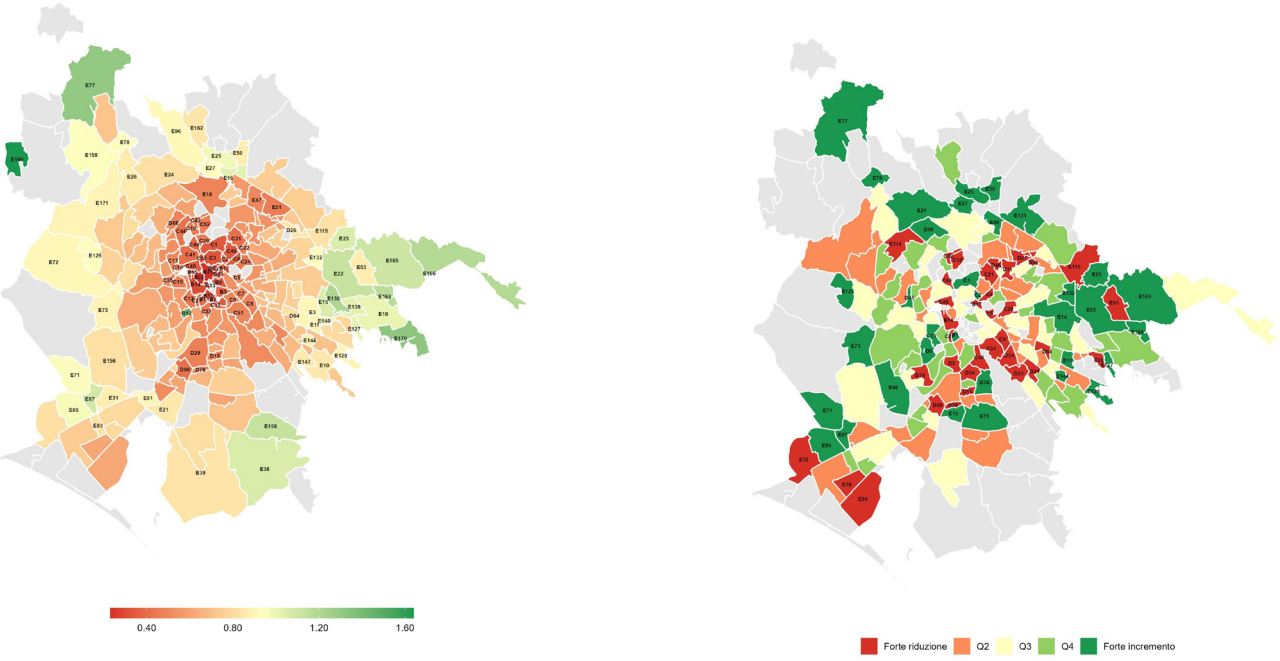
Per approfondire ulteriormente le dinamiche emerse, l'analisi si concentra sui casi di Roma, Milano e Napoli, che rappresentano tre contesti urbani caratterizzati da dimensione, struttura del mercato e profili socio economici differenti. Per le tre città viene prima analizzato il mercato delle compravendite e, successivamente, quello delle locazioni. La lettura comparata dei tre casi mostra come i meccanismi legati alla difficoltà di accesso alla casa, nonché alla selezione economica, operino in modo diverso a seconda del contesto urbano analizzato e del mercato considerato.

6.4.3.1 ROMA

La mappa riportata in Figura 6.25-Sinistra riporta l'indice di sostenibilità della rata sul reddito, calcolato sulla base del reddito complessivo medio del cittadino residente a Roma. La Figura 6.25-Destra, invece, riporta la variazione dell'indice tra 2018 e 2023, utile a distinguere le aree in cui l'accessibilità è migliorata da quelle in cui si è deteriorata.
Visivamente emerge un gradiente territoriale marcato: le aree centrali e semicentrali della Capitale concentrano le tonalità più calde, segnalando una minore sostenibilità dell'acquisto, mentre le aree esterne mostrano più frequentemente tonalità verdi, associate a maggiore accessibilità.
In particolare, l'accessibilità alla proprietà (sostenibilità del mutuo) risulta più critica nelle principali zone del centro storico e nelle aree immediatamente adiacenti, coerentemente con la maggiore pressione sui prezzi realizzati rispetto alla capacità reddituale teorica di riferimento. È il caso delle zone Sant'Angelo-Campitelli (B13) e le zone del centro storico (Corso Vittorio B31 e Tridente B32), che rappresentano segmenti di mercato caratterizzati da valori immobiliari elevati e, conseguentemente, da condizioni di sostenibilità dell'acquisto più difficili per il residente medio. Nello stesso continuum si collocano anche aree centrali e storiche come Aventino (B12), Trastevere (B14), nonché zone residenziali centrali di pregio come Pinciano (C3), Flaminio (C50), Salario Trieste (C46), Parioli (C1) e Prati (C40).

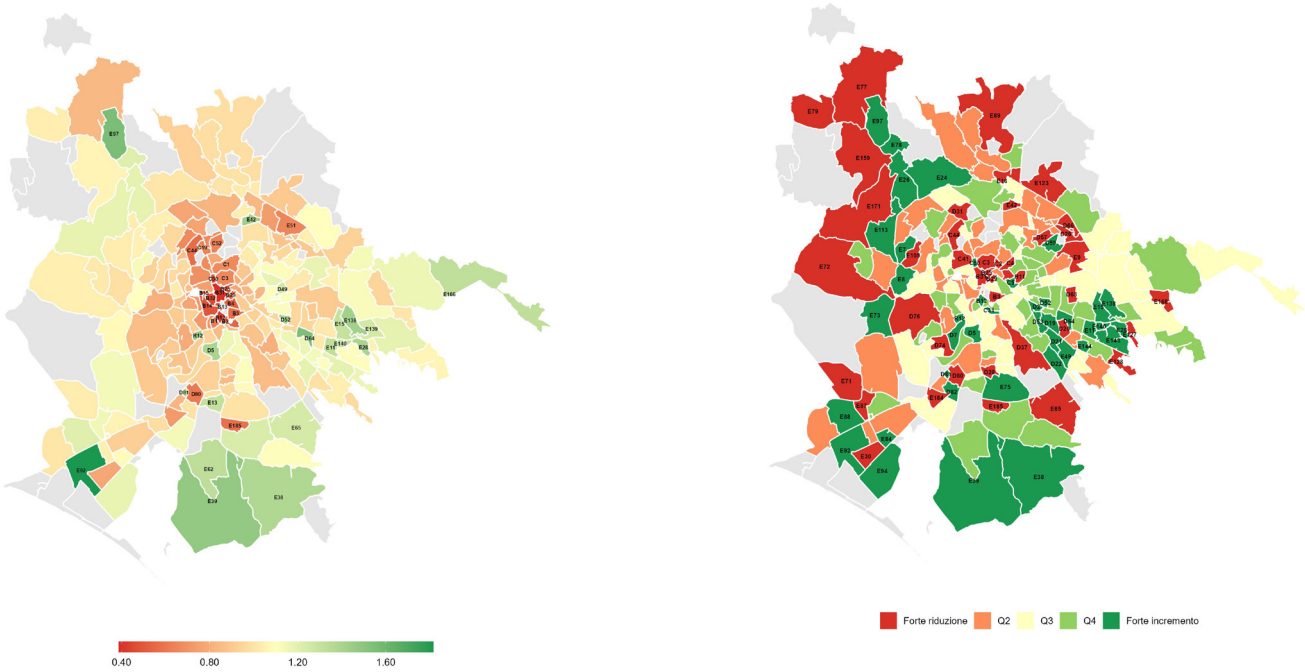
A fronte di questo nucleo, la mappa segnala valori relativamente più favorevoli in diverse aree esterne, dove il livello dei prezzi effettivi è più contenuto e l'acquisto risulta più sostenibile: tra gli esempi riconoscibili rientrano porzioni del quadrante est e sud est come Tor Bella Monaca (E139) e Torre Angela (E15). Analogamente, nel quadrante sud ovest e litoraneo compaiono aree esterne in cui l'indice tende a essere più elevato, come Ostia (E34) ed Acilia Sud (E33). Per quanto riguarda invece il quadrante nord-ovest, si caratterizzano per elevati gradi di sostenibilità della rata le zone di Cesano (E77) e Tragliatella (E160).

Figura 6.25 - Sinistra - Sostenibilità della rata del mutuo per le zone OMI di Roma sulla base del prezzo medio al m² della zona di riferimento e al reddito complessivo medio dei residenti a Roma, anno 2023.
Figura 6.25 - Destra - Variazioni della sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni



Rispetto alle variazioni dell'indice tra 2018 e 2023, emerge che nella cintura urbana più interna e in alcuni segmenti semicentrali compaiono più frequentemente zone associate a riduzioni della sostenibilità della rata del mutuo. Al contrario, in varie porzioni delle aree esterne e nei quadranti periferici - ad esempio lungo il quadrante est/sud est - la cartina evidenzia più frequentemente variazioni favorevoli.
Passando invece al mercato delle locazioni, dalla Figura 6.26-Sinistra emerge che al 2023 anche per il mercato delle locazioni si verifica una forte polarizzazione tra aree centrali e aree più periferiche, con le prime che mostrano un grado di sostenibilità molto basso, così come già emerso dall'analisi condotta su tutte le grandi città e commentata alla Sezione 6.4.2.

Figura 6.26 - Sinistra - Sostenibilità del canone di locazione per le zone OMI di Roma sulla base del prezzo medio effettivo al m² della zona di riferimento e del reddito complessivo medio dei residenti a Roma, anno 2023.
Figura 6.26 - Destra - Variazioni della sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni



Oltre alle evidenze già menzionate circa il centro storico di Roma, si segnalano come zone poco accessibili quelle situate nel quadrante Nord della città, come Camilluccia (C44) e Collina Fleming (C52), in cui il canone di equilibrio medio è di circa 13 euro mensili al m². Tra le zone più periferiche con basso grado di sostenibilità si segnalano anche le seguenti zone suburbane: Fonte Laurentina (E185), Casal Boccone- Bufalotta (E51) e Mezzocammino (E184), con canoni superiori ai 10 euro mensili al m². Di contro, le zone più accessibili per un contribuente romano potenzialmente e teoricamente interessato all'affitto, risultano essere Torre Spaccata (D64), Olgiata (E97), Stagni di Ostia-Longarina (E92) e Vallerano (E66), in cui il prezzo medio mensile al m² rimane contenuto tra i 5 e 8 euro.
La Figura 6.25-Destra mostra congiuntamente le variazioni nel grado di sostenibilità intercorse tra il 2018 e 2023. Dalla mappa emergono ancora una volta zone in cui il grado di sostenibilità, pur essendo relativamente alto, riporta dei peggioramenti nel tempo e, viceversa, zone con grado di sostenibilità molto basso (es. zone del centro storico), in cui però il peso del canone effettivo si è ridotto rispetto al reddito del residente medio teoricamente interessato all'affitto.

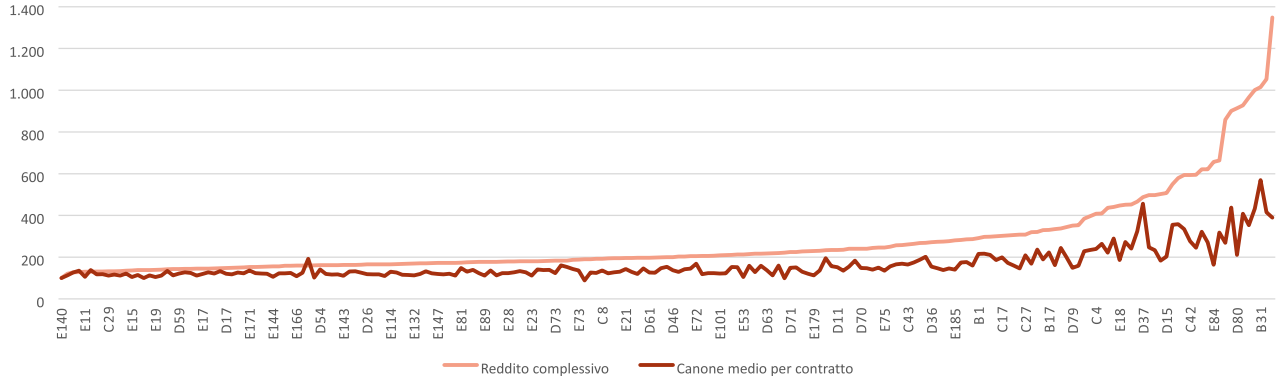
Un ulteriore elemento chiave per interpretare le differenze sub-comunali nell'accesso alla proprietà e alle locazioni è rappresentato dalla sperequazione tra la distribuzione dei redditi degli acquirenti/locatari e quella dei prezzi/canoni medi per abitazione.
Il grafico in Figura 6.27 propone un confronto tra il reddito medio degli acquirenti ed il prezzo medio per abitazione desunto dall'atto di compravendita, per ciascuna zona OMI di Roma predisposte lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente nel reddito. Il grafico in Figura 6.28 propone lo stesso confronto, ma relativo al mercato delle locazioni.

Figura 6.27 - Compravendite a Roma, anno 2023: per le zone OMI ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi locatari, si effettua il confronto tra due indici: indice del reddito medio dei locatari e l'indice del prezzo medio delle abitazioni acquistate. Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso, per consentire un confronto puramente distributivo, indipendente dai livelli assoluti. Si noti che la zona E139 corrisponde a Tor Bella Monaca-Valle Fiorita-Due Leoni, mentre B32 corrisponde a Centro Storico-Corso Vittorio



La prima evidenza che emerge dai due grafici è una diversa forma tra la distribuzione dei redditi e dei prezzi/canoni. L'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate/locate mostra una crescita relativamente graduale lungo l'intero ordinamento delle zone, con un aumento progressivo e senza discontinuità particolarmente marcate. Al contrario, l'indice dei redditi degli acquirenti/locatari presenta una forte asimmetria, con una coda destra molto pronunciata: dopo una lunga parte iniziale in cui i redditi crescono lentamente, si osserva un'impennata improvvisa nelle ultime zone dell'ordinamento, dove l'indice del reddito aumenta in modo esponenziale.
Questa divergenza strutturale tra le due curve indica che, mentre i prezzi/canoni realizzati tendono a distribuirsi in modo relativamente continuo tra le zone OMI, i redditi degli acquirenti/locatari sono fortemente concentrati in un numero limitato di aree. In altre parole, esistono poche zone in cui la capacità reddituale nominale della domanda è molto più elevata del prezzo/canone pagato. Queste zone coincidono tipicamente con i segmenti più selettivi del mercato, già emersi nelle analisi precedenti come aree centrali o di pregio, in cui il residente medio farebbe più fatica ad acquistare un immobile rispetto all'acquirente effettivo. La selettività della domanda emerge ancora una volta come un fattore centrale per spiegare le disuguaglianze territoriali nell'accesso alla proprietà. Tale evidenza è ancor più accentuata nel caso delle locazioni, in cui la sperequazione emerge in un numero maggiore di casi.

Figura 6.28 - Locazioni a Roma, anno 2023: per le zone OMI ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi locatari, si effettua il confronto tra due indici: indice del reddito medio dei locatari e l'indice del canone medio per contratto di locazione. Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso, per consentire un confronto puramente distributivo, indipendente dai livelli assoluti. Si noti che la zona E140 con minor grado di sperequazione corrisponde a Torrenova, mentre la zona B31 indica Centro Storico-Tridente



La conseguenza diretta di questa configurazione è che il peso del prezzo/canone sul reddito risulta fortemente condizionato dalla posizione della zona nella distribuzione dei redditi degli acquirenti/locatari. Nelle aree in cui il reddito medio dichiarato è basso o medio basso, anche prezzi/canoni non particolarmente elevati in valore assoluto possono tradursi in un'incidenza molto alta sul reddito, spingendo l'indicatore di onerosità verso valori critici. È esattamente questo meccanismo che contribuisce a spiegare perché, soprattutto nel mercato delle locazioni, numerose zone periferiche o semicentrali - e in particolare aree con forte presenza di domanda giovanile o studentesca - emergano tra quelle in cui i locatari sostengono sforzi maggiori, pur non collocandosi tra le zone con i canoni più elevati in termini assoluti. Specularmente, nelle zone in cui la domanda locativa è composta prevalentemente da soggetti con redditi medio alti o molto elevati, la crescita del reddito procede a un ritmo nettamente superiore rispetto a quella dei canoni. La parte finale del grafico, caratterizzata da un'impennata dei redditi medi dei locatari a fronte di un aumento più contenuto dei canoni, sintetizza efficacemente questo fenomeno di selezione economica della domanda.

Infine, le Tabelle 6.2 e 6.3 sintetizzano rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni le variazioni 2018-2023 nei redditi degli acquirenti/locatari, prezzi/canoni di equilibrio ed il grado di accessibilità alla casa. L'obiettivo è verificare se le differenze osservate seguano regolarità riconducibili alla struttura urbana. Per quanto riguarda le compravendite (Tabella 6.2), il periodo 2018-2023 è caratterizzato da un miglioramento medio della sostenibilità della rata (+5%), ma con forti differenze per tipologia di zona OMI. L'evidenza più rilevante riguarda le aree suburbane, dove l'accessibilità migliora in misura marcata (+16%) grazie a una crescita molto sostenuta dei redditi degli acquirenti (+51%) che pagano un prezzo più elevato (+17%). Anche le aree periferiche e centrali mostrano un rafforzamento medio della sostenibilità (+7%), coerente con una dinamica redditi/prezzi favorevole. Al contrario, nelle aree semicentrali la riduzione dei prezzi pagati (-14%) non si traduce in un miglioramento dell'accessibilità a causa della contrazione dei redditi degli acquirenti (-8%), mentre nelle aree extraurbane la forte diminuzione sia dei redditi sia dei prezzi genera un saldo complessivamente neutro (+1%). Questi risultati sono fortemente legati alle tendenze degli acquisti nelle zone OMI di Roma. Infatti, tra il 2018 e 2023, si osserva uno spostamento degli acquisti dalle zone centrali (-18%) e semicentrali (-3%) verso zone suburbane (+13%) e periferiche (+7%). Questa tendenza è confermata indipendentemente dall'età del soggetto acquirente (under-over 36) e si verifica su tutto il territorio nazionale, ma con maggiore intensità nelle grandi città. Dalla lettura congiunta con la tabella precedente, è possibile evincere che sempre più individui ad alto reddito acquistano case in zone suburbane, dove i prezzi pagati sono in aumento, ma meno della capacità monetaria di chi acquista, provocando quindi un miglioramento della sostenibilità.

Tabella 6.2 - Compravendite a Roma per tipologia di zona OMI, variazione 18-23 nel reddito degli acquirenti, prezzo di mercato al m² e sostenibilità della rata del mutuo

Tipologia zona OMI	Variazione reddito acquirenti (18-23)	Variazione euro al m² (18-23)	Variazione sostenibilità della rata (18-23)
Centrale	26%	6%	7%
Semicentrale	-8%	-14%	-3%
Periferica	30%	10%	7%
Extraurbana	-44%	-49%	1%
Suburbana	51%	17%	16%
Totale complessivo	**13%**	**-2%**	**5%**

Il quadro risulta invece diverso nel mercato delle locazioni (Tabella 6.3). La sostenibilità del canone migliora in media (+8%), grazie a una crescita dei redditi dei locatari (+15%) superiore all'aumento dei canoni effettivi (+5%). Il miglioramento più marcato si osserva nelle aree periferiche (+11%), suburbane e semicentrali, dove la dinamica reddituale compensa ampiamente la crescita dei canoni pagati. Diverso è il comportamento delle aree extraurbane, che rappresentano il principale elemento di criticità: a fronte di redditi sostanzialmente stabili, i canoni pagati crescono (+5%), determinando un aumento dell'onerosità della locazione effettiva (-5%). Le aree centrali, pur mostrando una riduzione del peso del canone, registrano un miglioramento più contenuto, segnalando una pressione locativa relativamente più intensa rispetto alle altre tipologie.

Tabella 6.3 - Locazioni a Roma per tipologia di zona OMI, variazione 18-23 nel reddito dei locatari, canone medio effettivo al m² e sostenibilità del canone di locazione

Tipologia zona OMI	Variazione reddito locatari(18-23)	Variazione canone (18-23)	Variazione sostenibilità del canone (18-23)
Centrale	11%	8%	3%
Semicentrale	14%	5%	8%
Periferica	17%	4%	11%
Extraurbana	0%	5%	-5%
Suburbana	14%	5%	8%
Totale complessivo	**15%**	**5%**	**8%**

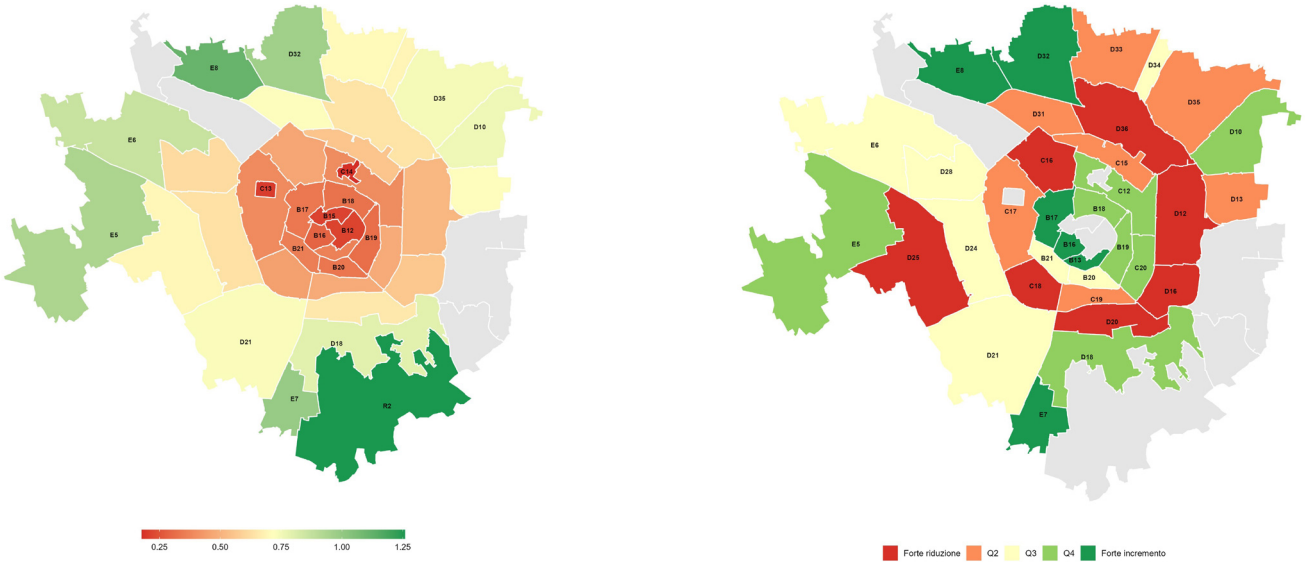
6.4.3.2 MILANO

Per quanto riguarda la città di Milano, così come mostrato per Roma, la mappa in Figura 6.29-Sinistra riporta l'indice di sostenibilità della rata sul reddito dei residenti nella stessa città. La Figura 6.29-Destra, invece, ne riporta la variazione tra il 2018 e il 2023.
Emerge una polarizzazione territoriale ancora più netta rispetto a Roma: le aree centrali e semicentrali concentrano le tonalità più calde, segnalando una minore sostenibilità dell'acquisto per il residente medio, mentre le aree esterne mostrano più frequentemente tonalità verdi, associate a maggiore accessibilità.

In particolare, l'accessibilità alla proprietà (sostenibilità del mutuo) risulta più critica nelle principali zone del centro storico: è il caso delle zone centrali (B12, B15 e B16) e zona Venezia-Porta Vittoria (B19), nonché la già menzionata City Life (C13) e Porta Nuova (C14). Seguono a queste la zona di Turati-Moscova-Corso Venezia, Porta Vigentina-Porta Romana e Parco Sempione. Procedendo verso l'esterno, l'indice migliora rapidamente: la cintura semicentrale mostra valori intermedi di sostenibilità, mentre le aree più periferiche evidenziano tonalità verdi, associate a condizioni di accesso relativamente più sostenibili. In particolare, i quadranti nord ovest e sud ovest registrano un miglioramento

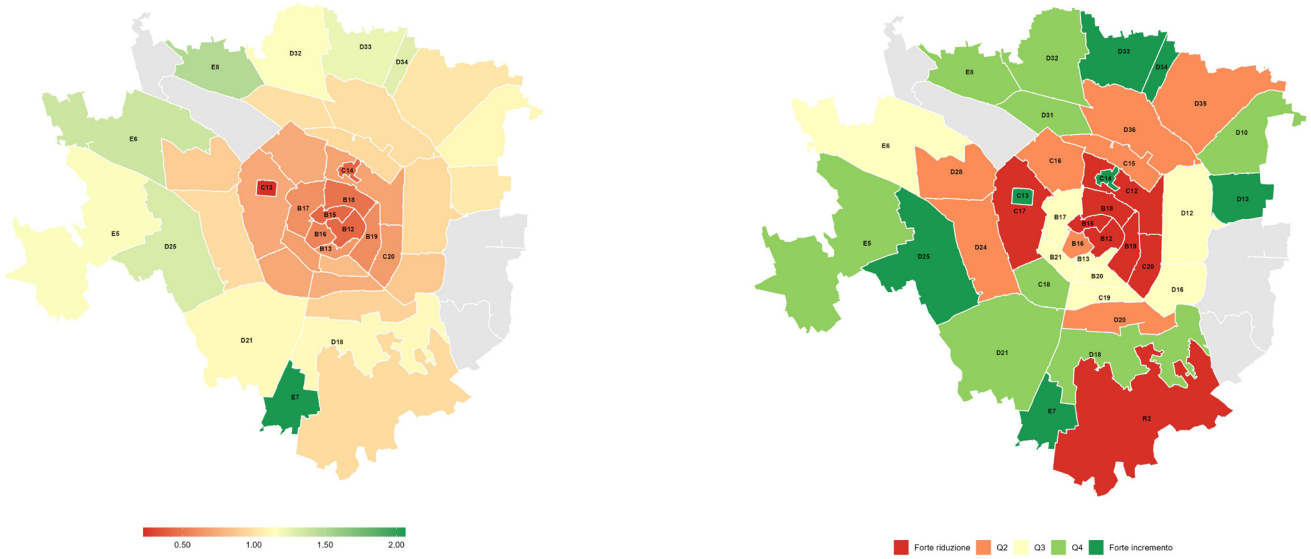
sensibile, riflettendo livelli di prezzo più contenuti e un rapporto più equilibrato tra valore degli immobili e reddito teorico di riferimento. È questo il caso delle zone di Ronchetto-Chiaravalle-Ripamonti (R2), Quarto Oggiaro-Sacco (E8) e Missaglia-Gratosoglio (E7), dove il livello dei prezzi effettivi è più contenuto e l'acquisto con mutuo risulta più sostenibile.

Figura 6.29 - Sinistra - Sostenibilità della rata del mutuo per le zone OMI di Milano sulla base del prezzo medio al m² della zona di riferimento e al reddito complessivo medio dei residenti a Milano, anno 2023.
Figura 6.29 - Destra - Variazioni di sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni



La cartina delle variazioni 2018-2023 integra la lettura dei livelli 2023 mostrando che, a fronte di un gradiente centro-periferia strutturalmente netto, la dinamica nel quinquennio è stata eterogenea. Le aree centrali e semicentrali, pur restando nel 2023 le meno sostenibili, presentano andamenti differenziati, con zone sia in peggioramento sia in miglioramento. Al contempo, anche nelle aree esterne - mediamente più sostenibili nel 2023 - compaiono segmenti con riduzioni dell'accessibilità, segnalando che il cambiamento non segue in modo uniforme il gradiente spaziale dei livelli.
Riguardo invece il mercato delle locazioni, le due cartine in Figura 6.30 - Sinistra e Figura 6.30 - Destra consentono di distinguere rispettivamente la struttura spaziale dell'onerosità della locazione nel 2023 e la dinamica del cambiamento tra 2018 e 2023.

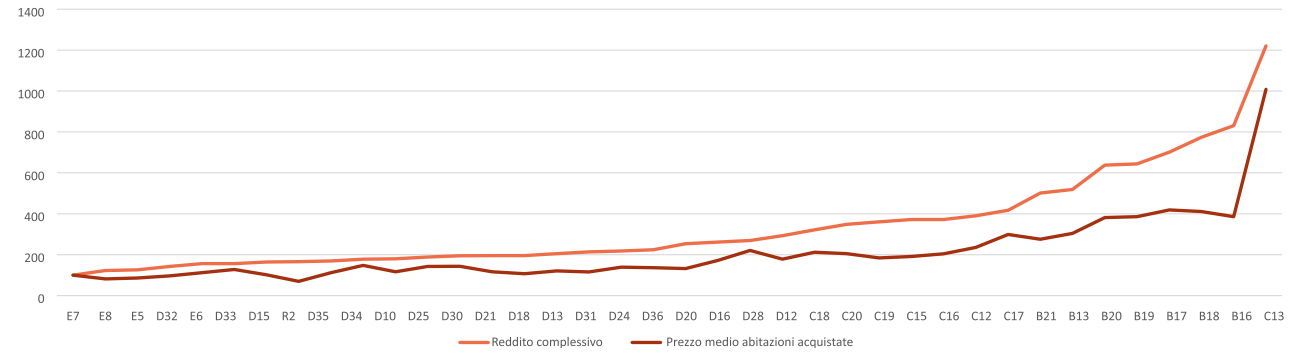
Figura 6.30 - Sinistra - Sostenibilità del canone di locazione per le zone OMI di Milano sulla base del canone medio al m² della zona di riferimento e al reddito complessivo medio dei residenti a Milano, anno 2023.
Figura 6.30 - Destra - Variazioni di sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni



Nella prima figura emerge una configurazione molto netta, coerente con quanto evidenziato anche per il mercato delle compravendite: le zone in cui il canone di locazione è meno sostenibile per il residente medio si concentrano nella cerchia centrale e nella prima cintura semicentrale. In questa fascia rientrano le aree di maggiore pregio e centralità funzionale, dove i canoni risultano elevati; in termini di zone OMI, ciò è coerente con la posizione tipicamente critica delle aree centrali già commentate al capitolo 6.4.2 e in cui il canone mensile medio effettivamente pagato spesso supera i 20 euro al m². All'opposto, procedendo verso zone con una sostenibilità relativamente migliore, spiccano le sono zone non centrali e rurali come Gallaratese-Lampugnano-Trenno (E3), Quarto Oggiaro-Sacco (E8) e Missaglia-Gratosoglio (E7), oltre alle zone classificate come periferiche di Niguarda-Bignami-Parco Nord (D33), Sarca-Bicocca (D34) e Lorenteggio-Inganni-Bisceglie-San Carlo (D25), dove i livelli dei canoni risultano, in media, più contenuti rispetto alle aree centrali e quindi più compatibili con il reddito di un potenziale locatario.

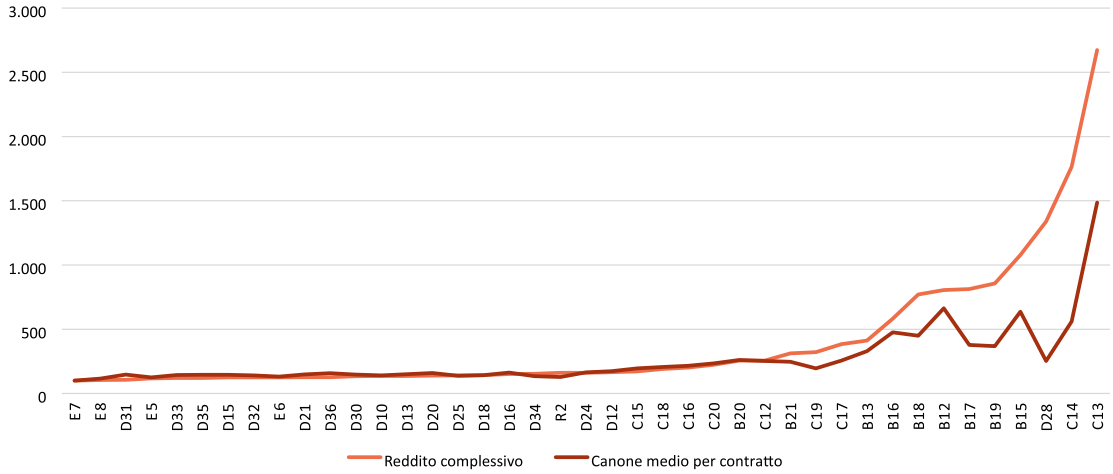
La cartina delle variazioni 2018-2023 aggiunge un'informazione sintetica ma robusta: a Milano l'onerosità dell'affitto rimane strutturalmente concentrata nel nucleo centrale, ma tra 2018 e 2023 le dinamiche di peggioramento/miglioramento sono più diffuse e non perfettamente concentriche, con segnali di deterioramento che possono manifestarsi anche in molte aree semicentrali e di cintura, oltre che nei segmenti più costosi in senso stretto.
Le Figure 6.31 e 6.32 riportano, rispettivamente per il mercato delle compravendite e per quello delle locazioni, la distribuzione al 2023 dei redditi degli acquirenti/locatari e quella dei prezzi/canoni per abitazione, al fine di fornire evidenze circa l'eventuale sperequazione tra zone OMI nella città di Milano. Anche nel caso di Milano una forte sperequazione nel livello dei redditi al crescere del prezzo di compravendita medio.
Rispetto al caso di Roma, in cui la selettività appare particolarmente concentrata in un numero relativamente limitato di aree, Milano, pur mantenendo anche qui un andamento progressivo dei prezzi lungo l'ordinamento, presenta uno scostamento tra le due curve più precoce e persistente: l'indice dei redditi degli acquirenti inizia a distanziarsi dall'indice dei prezzi già nella parte centrale della distribuzione e tale divario tende poi ad ampliarsi lungo tutto il tratto successivo, prima della crescita più accentuata nella parte finale. Questa configurazione indica che la selettività della domanda milanese non è confinata a poche zone estreme, ma emerge più diffusamente.

Figura 6.31 - Per le zone OMI di Milano ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi acquirenti, il confronto tra due indici: da un lato l'indice del reddito medio degli acquirenti, dall'altro l'indice del prezzo medio delle abitazioni acquistate. Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso. Si noti che la zona E7 corrisponde a Missaglia/Gratosoglio, mentre C13 corrisponde a City Life



Per il mercato delle locazioni questa condizione è attenuata nelle aree con canoni effettivi più bassi, ma si amplifica fortemente nelle code della distribuzione. Per una parte ampia dell'ordinamento le due curve crescono in modo relativamente contenuto e con scarti limitati; tuttavia, procedendo verso le zone a reddito più elevato, l'indice dei redditi accelera progressivamente e, nella parte finale, mostra un'impennata molto marcata.

Figura 6.32 - Per le zone OMI di Milano ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi locatari, il confronto tra due indici: da un lato l'indice del reddito medio dei locatari, dall'altro il canone effettivo medio al m². Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso. Si noti che la zona E7 corrisponde a Missaglia/Gratosoglio, mentre C13 corrisponde a City Life



Questa configurazione suggerisce che, nella gerarchia sub-comunale milanese, l'aumento della capacità reddituale degli acquirenti (e, più in generale, della componente di domanda che riesce ad accedere ai segmenti più costosi) sia molto più concentrato rispetto alla crescita dei canoni: in altre parole, la parte alta della distribuzione è sostenuta da una platea di locatari con redditi che crescono più che proporzionalmente rispetto ai livelli dei canoni. In termini interpretativi, il grafico rafforza l'idea che nei quartieri di vertice milanesi i livelli elevati dei canoni risultino sostenibili per una domanda altamente selezionata, mentre la distanza tra canoni e capacità reddituale tipica del contesto urbano resta un tema distinto, che richiede - come fatto nelle mappe - il confronto con il reddito del residente medio.
Infine, le Tabelle 6.4 e 6.5 sintetizzano rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni le variazioni 2018-2023 nei redditi degli acquirenti/locatari, prezzi/locazioni effettivi ed il grado di accessibilità alla casa.

Tabella 6.4 - Variazione 2018-2023 nel reddito degli acquirenti, prezzo di mercato al m² e sostenibilità della rata del mutuo per ciascuna categoria di zona OMI

Tipologia zona OMI	Variazione reddito acquirenti (18-23)	Variazione euro al m² (18-23)	Variazione sostenibilità della rata (18-23)
Centrale	-29%	-11%	-27%
Semicentrale	39%	43%	-12%
Periferica	49%	55%	-14%
Suburbana	25%	39%	-19%
Totale complessivo	**21%**	**34%**	**-18%**

Nel caso di Milano, la Tabella 6.4 mostra un quadro complessivamente sfavorevole per l'accesso alla proprietà: a fronte di una crescita dei redditi degli acquirenti pari al +21%, i prezzi effettivi al m² aumentano molto di più (+34%), con una conseguente riduzione della sostenibilità della rata (-18%). Il peggioramento è diffuso in tutte le tipologie OMI, ma con intensità diverse. Le aree periferiche e semicentrali registrano forti incrementi di prezzo (+55% e +43%) che superano, nonostante la crescita reddituale elevata (+49% e +39%), la capacità di compensazione della domanda, producendo cali di sostenibilità. Nelle aree suburbane la dinamica è anch'essa negativa (-19%) perché l'aumento dei prezzi (+39%) prevale sulla crescita dei redditi (+25%). La criticità più marcata riguarda però le aree centrali, dove alla contrazione dei redditi degli acquirenti (-29%) si accompagna un calo dei prezzi (-11%) che non impedisce un forte peggioramento della sostenibilità (-27%): questo segmento evidenzia come, in alcuni contesti urbani intermedi, la sostenibilità possa deteriorarsi in modo pronunciato anche senza un incremento dei prezzi, quando cambia la composizione della domanda e le condizioni finanziarie restano sfavorevoli.

La Tabella 6.5, riferita al mercato delle locazioni, restituisce un messaggio in parte diverso ma coerente con l'idea di una pressione crescente sull'accesso all'abitazione: nel complesso, tra 2018 e 2023 i redditi dei locatari crescono solo del +6% mentre i canoni aumentano del +19%, con un peggioramento medio della sostenibilità del canone pari a -11%. Anche qui la criticità è molto concentrata nei segmenti urbani "intermedi": nelle zone centrali i redditi sono quasi fermi (+2%) a fronte di canoni pagati più elevati (+27%), con la conseguente riduzione più marcata della sostenibilità (-19%). Nelle aree semicentrali la sostenibilità peggiora in modo significativo (-11%), con canoni pagati maggiori (+23%) e maggiore concentrazione di locatari con redditi più elevati (+9%), mentre nelle zone periferiche il saldo è negativo (-4%) per una dinamica canoni (+19%) superiore a quella reddituale (+13%). Il caso peculiare è quello delle zone extraurbane, dove i canoni più elevati (+27%) corrispondono ad una domanda da parte di locatari più agiati (+26%), producendo un saldo pressoché neutro (-1%). L'unica tipologia con miglioramento netto è la zona suburbana (+4%), coerentemente con redditi che sono aumentati (+16%) in maniera maggiore rispetto ai canoni pagati (+11%).

Tabella 6.5 - Milano, variazione 2018-2023 nel reddito dei locatari, canone di mercato al m² e sostenibilità del canone per ciascuna categoria di zona OMI

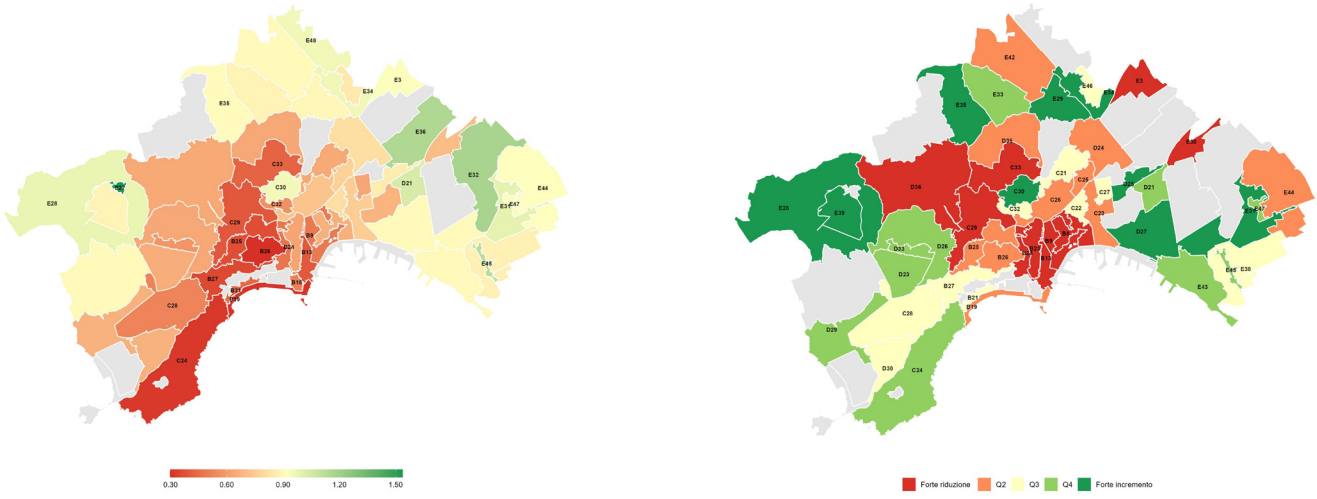
Tipologia zona OMI	Variazione reddito locatari (18-23)	Variazione canone al m² (18-23)	Variazione sostenibilità del canone (18-23)
Centrale	2%	27%	-19%
Semicentrale	9%	23%	-11%
Periferica	13%	19%	-4%
Suburbana	16%	11%	4%
Extraurbana	26%	27%	-1%
Totale complessivo	**6%**	**19%**	**-11%**

Nel complesso, il quadro è coerente con quanto discusso in precedenza: la pressione locativa sembra concentrarsi nei segmenti urbani residenziali e semicentrali, dove a canoni pagati più elevati non corrisponde un analogo aumento della capacità reddituale dei locatari, mentre nelle aree periferiche e industriali la dinamica è stata più bilanciata.

6.4.3.3 NAPOLI

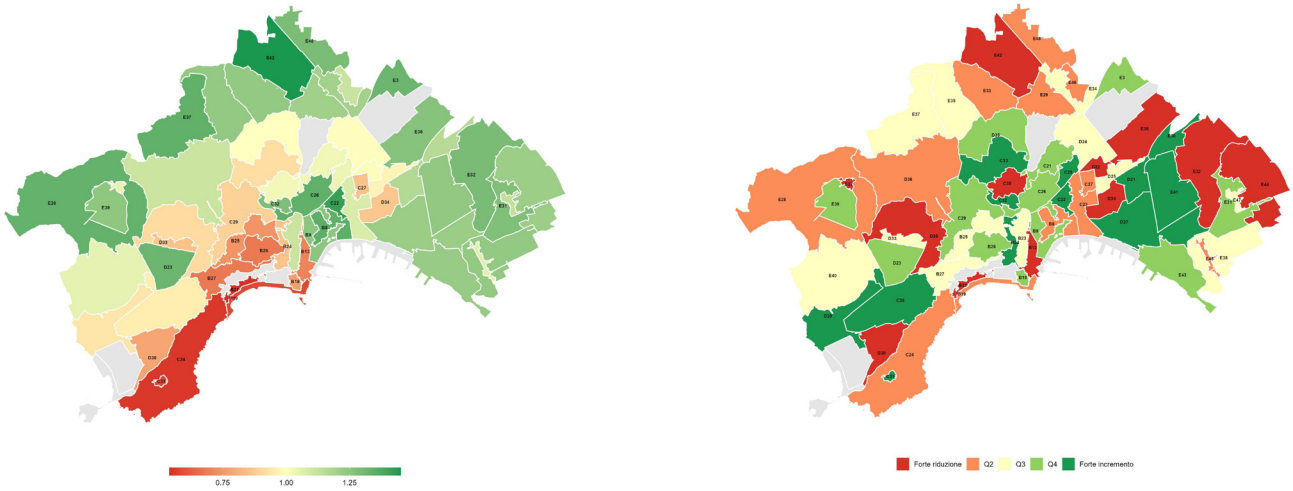
Per quanto riguarda il Comune di Napoli, la Figura 6.33-Sinistra presenta una marcata eterogeneità sub-comunale, ma con una struttura spaziale meno regolare rispetto a Milano e Roma. Visivamente, le tonalità più calde, associate a minore sostenibilità dell'acquisto per il residente medio, si concentrano soprattutto nelle zone di Piazza Vanvitelli-Floridiana-San Martino-Via Scarlatti (B26), la zona del lungomare (B19) e Posillipo (C35), ovvero in alcune porzioni centrali e lungo un asse che appare più continuo verso la parte marittima della città. Le zone OMI a Napoli in cui si registrano i livelli più alti di sostenibilità della rata sono invece Pianura (E27), Ponticelli (E32) e Barra (E45).
Per quanto riguarda invece le variazioni tra il 2018 e 2023 (Figura 6.33-Destra), le zone con incrementi più marcati nel grado di sostenibilità della rata sono Secondigliano (E24, 24%), Ponticelli (+19%) e Chiaiano (E25, +15%). Di contro, le aree con più forte riduzione sono Stadera (E30, -24%), Corso Vittorio Emanuele (B11, -17%) e la zona centrale di Corso Umberto-Piazza del Gesù-Duomo (B9, -13%).

Figura 6.33 - Sinistra - Compravendite: sostenibilità della rata del mutuo per le zone OMI di Napoli sulla base del prezzo medio al m² della zona di riferimento e al reddito complessivo medio dei residenti a Napoli, anno 2023.
Figura 6.33 - Destra - Variazioni della sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni



Riguardo il mercato delle locazioni, la Figura 6.34-Sinistra mostra il livello di sostenibilità del canone rispetto al reddito del residente medio. Come fatto per il caso di Roma e Milano, si mostrano le variazioni tra il 2018 e 2023 nel livello di sostenibilità (Figura 6.34-Destra).

Figura 6.34 - Sinistra - Locazioni: sostenibilità del canone di locazione per le zone OMI di Napoli sulla base del canone medio al m² della zona di riferimento e al reddito complessivo medio dei residenti a Napoli, anno 2023.
Figura 6.34 - Destra - Variazioni della sostenibilità tra il 2018 e 2023, raggruppate sulla base dei quintili della distribuzione delle variazioni

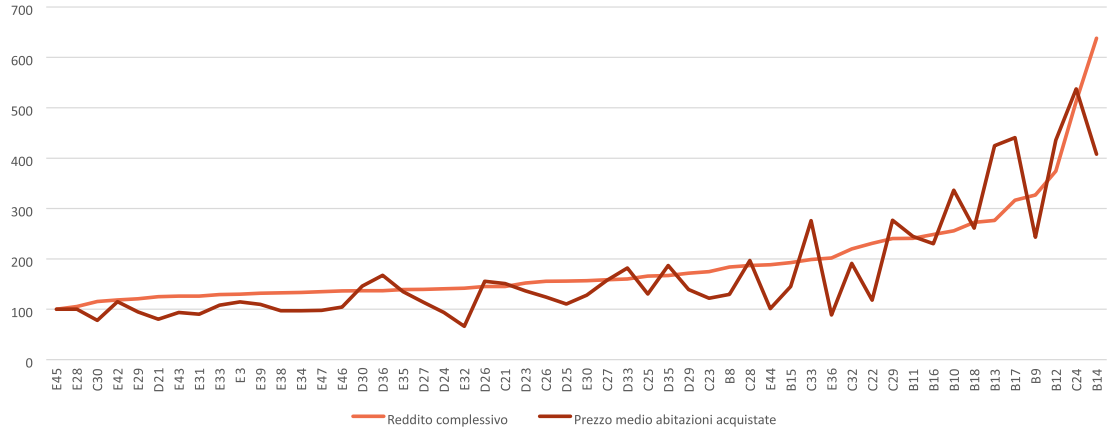


Rispetto alle compravendite, il mercato delle locazioni risulta poco sostenibile in poche zone selezionate e localizzate in prossimità del Golfo di Napoli. Le zone meno accessibili per residenti potenzialmente interessati ad accedere al mercato delle locazioni sono Chiaia Antica (B21), Posillipo (C24), Casale di Posillipo (C31) e Mergellina (B19). Tra queste aree si evidenziano anche quelle localizzate nel quartiere Vomero e, più precisamente, la zona di Piazza Vanvitelli (B26) e Piazza Medaglie D'oro (B25).
Di contro, le zone in cui risulta meno oneroso il canone di locazione sono la zona periferica di Scampia (E42), Cave e Selva di Chiaiano (E37) e Pianura (E28). Si evidenzia come a Napoli, rispetto ai due casi analizzati in precedenza, tra le zone più accessibili per i potenziali locatari vi sono zone centrali come quella di Via Cirillo-Borgo Sant'Antonio-Maddalena (C22), Sanità-Stella (C26) e Materdei (C32).
La figura relativa alle variazioni mostra ancora una volta una forte eterogeneità intra urbana: Napoli non si muove in modo uniforme, ma per micro aree OMI con andamenti anche molto diversi tra zone contigue. In generale, si osservano nuclei in cui la sostenibilità si è fortemente ridotta nelle zone più periferiche (Scampia) e nelle zone adiacenti al centro storico (Piazza Plebiscito, Centro Direzionale) e lungomare (Chiaia Antica). Al contrario, le zone che presentano forte miglioramenti sono quelle di Casale di Posillipo (C31), Corso Vittorio Emanuele (B24), Fuorigrotta-Mostra D'Oltremare-Parco San Paolo (C28), Materdei (C32) e Via Cirillo (C22).

Per quanto riguarda le questioni legate alla sperequazione dei redditi tra zone OMI, le Figure 6.35 e 6.36 evidenziano rispettivamente ciò che si verifica per il mercato delle compravendite e per quello delle locazioni.
Per le compravendite si osserva che per una porzione ampia dell'ordinamento i due indici rimangono relativamente vicini e crescono in modo graduale, con oscillazioni locali più marcate per l'indice dei prezzi rispetto a quanto osservato per Roma e Milano. La divergenza diventa molto evidente soltanto nelle ultime zone dell'ordinamento, dove l'indice dei redditi accelera bruscamente fino a valori molto elevati, con l'indice dei prezzi cresce in modo più contenuto e si colloca su livelli significativamente inferiori. In termini interpretativi, ciò suggerisce che la selettività della domanda napoletana nel mercato delle proprietà si manifesti in un numero molto ristretto di aree di vertice, dove gli acquirenti osservati presentano redditi nettamente superiori rispetto al resto della città, senza che a questa crescita corrisponda un incremento proporzionale dei prezzi di equilibrio al m². Al tempo stesso, la maggiore volatilità dell'indice dei prezzi lungo la distribuzione indica che, a parità di reddito crescente, il livello dei prezzi

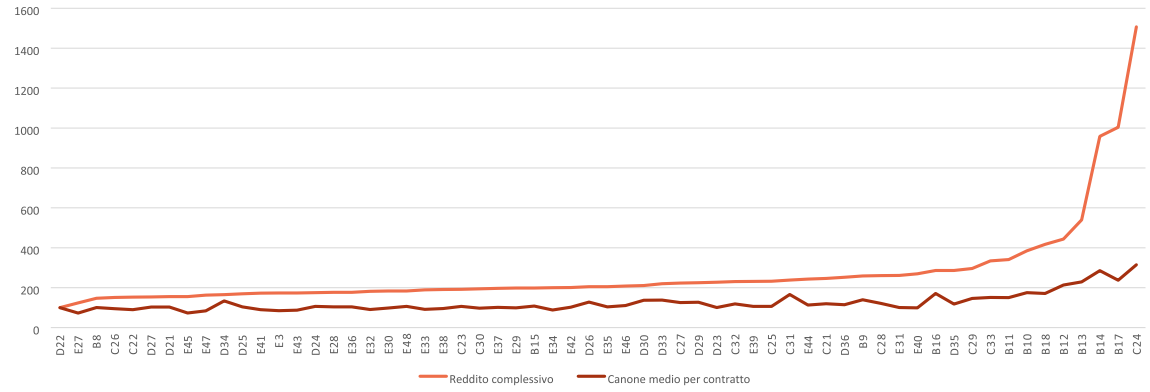
può variare sensibilmente tra zone contigue, riflettendo una struttura sub-comunale più irregolare rispetto a quanto osservato nei casi di Milano e Roma

Figura 6.35 - Per le zone OMI di Napoli ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi locatari, il confronto tra due indici: da un lato l'indice del reddito medio dei locatari, dall'altro l'indice del prezzo medio prezzo medio delle abitazioni acquistate. Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso. Si noti che la zona E45 corrisponde al Centro Storico di Barra, mentre B14 corrisponde a Piazza Amedeo-Via Partenope-Mergellina



Riguardo il mercato delle locazioni, l'indice dei canoni rimane relativamente piatto lungo gran parte della distribuzione, con oscillazioni contenute, mentre l'indice dei redditi cresce in modo più progressivo, con la solita forte impennata nella coda destra. In termini interpretativi, ciò indica che, come evidenziato anche per Roma e Milano, la selettività della domanda locativa si concentra soprattutto nelle zone di vertice.

Figura 6.36 - Per le zone OMI di Napoli ordinate lungo l'asse orizzontale in base ad un ordine crescente del reddito dichiarato dai rispettivi locatari, il confronto tra due indici: da un lato l'indice del reddito medio dei locatari, dall'altro l'indice del prezzo medio al m². Entrambe le serie sono indicizzate al rispettivo valore più basso. Si noti che la zona D22 corrisponde a Zona Semindustriale Poggioreale Nord, mentre C24 corrisponde a Posillipo



Nel caso di Napoli, la Tabella 6.6 evidenzia un quadro complessivamente favorevole per l'accesso alla proprietà nel periodo 2018-2023. A fronte di una crescita significativa dei redditi degli acquirenti (+24%), i prezzi medi al m² risultano sostanzialmente stabili (0%), determinando un miglioramento della sostenibilità della rata del mutuo pari al +12%. In un contesto caratterizzato da un aumento del costo del credito, questo risultato segnala che la dinamica reddituale della domanda che acquista ha

svolto un ruolo decisivo nel compensare l'effetto sfavorevole dei tassi.
La lettura per tipologia di zona OMI conferma che il miglioramento è trainato soprattutto da specifici segmenti urbani: le aree centrali mostrano l'incremento più marcato della sostenibilità (+34%) ed una combinazione particolarmente favorevole di forte crescita dei redditi degli acquirenti (+41%) e lieve riduzione dei prezzi pagati (-5%); le aree semicentrali registrano un miglioramento significativo (+12%), dovuto principalmente al calo dei prezzi (-14%), che compensa una crescita reddituale più contenuta (+7%); nelle aree suburbane la sostenibilità aumenta in misura più moderata (+7%), poiché all'elevata crescita dei redditi (+67%) si affianca un forte aumento dei prezzi (+42%), che ne assorbe parte del beneficio. L'unica tipologia con segno negativo è quella periferiche (-2%), dove la crescita dei redditi (+12%) non è sufficiente a compensare l'incremento dei prezzi pagati (+3%).

Tabella 6.6 - Napoli, variazione 2018-2023 nel reddito degli acquirenti, prezzo di mercato al m² e sostenibilità della rata del mutuo per ciascuna categoria di zona OMI

Tipologia zona OMI	Variazione reddito acquirenti (18-23)	Variazione euro al m² (18-23)	Variazione sostenibilità della rata (18-23)
Centrale	41%	-5%	34%
Semicentrale	7%	-14%	12%
Periferica	12%	3%	-2%
Suburbana	67%	42%	7%
Totale complessivo	**24%**	**0%**	**12%**

Il mercato delle locazioni, riportato nella Tabella 6.7, restituisce invece un quadro diverso. A livello complessivo, la sostenibilità del canone rimane stabile (0%), poiché l'aumento dei redditi dei locatari (+8%) è pienamente allineato alla crescita dei canoni medi (+8%). Anche in questo caso, tuttavia, le dinamiche risultano eterogenee per tipologia di zona.
Il miglioramento più netto si osserva nelle aree periferiche (+14%), dove la crescita dei redditi (+23%) supera ampiamente quella dei canoni pagati (+8%). Le aree semicentrali mostrano anch'esse un'evoluzione favorevole (+5%), grazie a un incremento dei redditi (+8%) superiore alla crescita dei canoni (+3%). Nelle aree suburbane la sostenibilità cresce solo marginalmente (+1%), poiché l'aumento dei canoni (+12%) bilancia quasi interamente la crescita reddituale (+13%). Al contrario, le aree centrali, a differenza di quanto emerso per il mercato delle compravendite, rappresentano l'unico segmento critico del mercato locativo napoletano: a fronte di redditi sostanzialmente stagnanti (+2%), i canoni crescono in modo più deciso (+9%), determinando una riduzione della sostenibilità (-7%).

Tabella 6.7 - Napoli, variazione 2018-2023 nel reddito dei locatari, canone di mercato al m² e sostenibilità del canone per ciascuna categoria di zona OMI

Tipologia zona OMI	Variazione reddito locatari (18-23)	Variazione canone al m² (18-23)	Variazione sostenibilità de canone (18-23)
Centrale	2%	9%	-7%
Semicentrale	8%	3%	5%
Periferica	23%	8%	14%
Suburbana	13%	12%	1%
Totale complessivo	**8%**	**8%**	**0%**

Nel confronto tra compravendite e locazioni emerge quindi una differenza strutturale rilevante. Nel mercato della proprietà, Napoli mostra un miglioramento diffuso dell'accessibilità, anche nelle zone centrali, trainato dalla crescita dei redditi nominali degli acquirenti e dall'assenza di una pressione generalizzata sui prezzi. Nel mercato delle locazioni, invece, il quadro è più equilibrato: la sostenibilità rimane stabile in media, ma con segnali di criticità concentrati nelle aree centrali, dove l'aumento dei canoni pagati non è stato accompagnato da un adeguato recupero della capacità reddituale dei locatari.

6.5 LE POLITICHE FISCALI A SOSTEGNO DEI GIOVANI PER L'ACCESSO AL DIRITTO ALL'ABITARE NEGLI ANNI ANALIZZATI

La sezione fornisce un quadro sistematico delle principali misure agevolative previste dall'ordinamento. In particolare, i paragrafi successivi sono dedicati all'analisi delle suddette misure adottate a sostegno dei giovani under 36 per l'accesso al diritto all'abitare nel periodo considerato (2018-2023)[9] e con riferimento anche a quelle più recenti, distinguendo tra interventi rivolti all'acquisto dell'abitazione e quelli finalizzati a favorire la locazione. L'obiettivo è quello di evidenziare il ruolo della fiscalità quale strumento di supporto all'accesso alla casa per le giovani generazioni.

6.5.1 MISURE AGEVOLATIVE PER L'ACQUISTO

Le misure agevolative rivolte ai giovani under 36 rispondono a un obiettivo specifico di politica economica e sociale: favorire l'accesso alla casa per i giovani, che spesso incontrano ostacoli significativi in termini di risorse finanziarie disponibili, rigidità creditizie e precarietà lavorativa. Il pacchetto di interventi progettati negli anni più recenti, in particolare tra il 2021 e il 2024, ha agito su due fronti: riduzione delle imposte sugli atti di acquisto, tramite esenzioni e crediti d'imposta, così da abbattere il fabbisogno iniziale di liquidità; ampliamento dell'accesso al credito, attraverso la priorità e il rafforzamento della garanzia offerta dal Fondo Consap, che rende più agevole ottenere mutui per chi non dispone di un anticipo rilevante.
Nella Tabella 6.8 sono descritte le principali misure agevolative fiscali per gli under 36.

Tabella 6.8 - Agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della casa da parte degli under 36

Periodo	Tipologia di misura	Misura agevolativa	Riferimenti normativi
2018 - 2020	Acquisto (Leasing)	Leasing abitativo per under 35 con opzione di acquisto	Art. 15, comma 1. lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), del TUIR introdotte dall'art. 1, comma 82, legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016)
2021	Acquisto (Bonus under 36)	Pacchetto fiscale bonus prima casa under 36	Legge 23 luglio 2021, n. 106, art. 64 D.L. Sostegni Bis (D.L. 25 maggio 2021, n. 73) D.L.30 dicembre 2023, n. 215 - articolo 3, comma 12- terdecies

Nel tempo, le politiche di sostegno all'accesso alla prima casa" per i giovani si sono articolate attraverso interventi di natura fiscale progressivamente più mirati. Una prima esperienza significativa è rappresentata dal leasing abitativo agevolato per gli under 35, attivo per i contratti stipulati tra il 2016 e il 2020, che prevedeva detrazioni IRPEF sui canoni di leasing e sul prezzo di riscatto dell'immobile. Pur non più operativo, tale strumento ha costituito un primo tentativo di favorire l'acquisto dell'abitazione principale attraverso forme di finanziamento alternative al mutuo tradizionale.
Successivamente, è stato introdotto il "Bonus prima casa under 36", applicabile agli atti stipulati dal 26 maggio 2021 al 31 dicembre 2023.[10] Questo intervento ha previsto un pacchetto di agevolazioni fiscali, comprendente: l'esenzione totale dalle imposte di registro, ipotecarie, catastali, bollo, e tasse accessorie per acquisti tra privati; il riconoscimento di un credito d'imposta in caso di operazioni soggette a IVA (es. acquisti da impresa costruttrice) pari all'IVA versata, utilizzabile in compensazione o per IRPEF o su atti successivi; l'esenzione dall'imposta sostitutiva sul mutuo (tipicamente 0,25%).
L'accesso al beneficio era subordinato al possesso di requisiti anagrafici e reddituali, in particolare il mancato compimento del trentaseiesimo anno di età e un ISEE non superiore a 40.000 euro, delineando una misura selettiva rivolta ai giovani con maggiori difficoltà di accesso al mercato immobiliare.
Il quadro agevolativo per il periodo considerato, si completa sul versante delle misure finanziarie, con il

Fondo di Garanzia per la prima casa gestito da Consap, che opera come strumento di sostegno all'accesso al credito. A partire dal 2021, sono state introdotte le agevolazioni per le categorie prioritarie (tra cui coppie con almeno un componente under 36 e giovani under 36), con una garanzia statale elevata all'80% in presenza di determinati requisiti. Inoltre, dopo le proroghe successive al 2021, tali agevolazioni sono state estese dalla Legge di Bilancio 2025 fino al 31 dicembre 2027.
Pertanto, tenuto conto che le misure agevolative fiscali temporanee per l'acquisto, specifiche per gli under 36, sono rimaste in vigore fino al 2023,[11] oggi per giovani acquirenti la garanzia Consap e le misure agevolative fiscali strutturali a regime (imposta di registro agevolata, imposta ipotecaria e catastale pari a euro 50 ciascuna, IVA agevolata al 4%, detrazioni IRPEF sulle provvigioni di agenzia e sugli interessi passivi del mutuo) rappresentano le uniche misure fruibili.
Di seguito una tabella descrittiva delle agevolazioni fiscali a regime previste per l'acquisto della casa.

Tabella 6.9 - Misure agevolative fiscali a regime

Tipologia di misura	Misura agevolativa	Riferimenti normativi
Acquisto "agevolazioni prima casa"	- imposta di registro agevolata e imposta ipotecaria e catastale in quota fissa (per acquisti da privati); -IVA agevolata e imposta ipotecaria e catastale in quota predeterminata (per acquisti da impresa); -detrazione IRPEF del 19 % sulle provvigioni dell'agenzia immobiliare; -detrazione IRPEF del 19 % sugli interessi passivi del mutuo."	"D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (inizialmente con aliquota al 3%); DL 104/2013 (L. 128/2013), art. 26 D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 10 (aliquota 2%) DL 104/2013 (L. 128/2013), art. 26"
Acquisto (Riacquisto)	Credito di imposta su vendita e riacquisto prima casa, entro 1 anno e, dal 2025, entro 2 anni	L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 7 Legge di Bilancio 2025

L'impianto strutturale si basa sulle storiche agevolazioni "prima casa", che riducono sensibilmente il carico impositivo sugli atti di compravendita, sia tra privati sia nel caso di acquisto da impresa. Nello specifico:

- negli acquisti tra privati, il beneficio principale consiste nell'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (2% anziché 9%), accompagnata dalle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a € 50 ciascuna);

- nel caso di acquisto da impresa, il regime "prima casa" consente l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 4% in luogo di quella ordinaria, con imposte ipotecaria e catastale anch'esse fissate in misura predeterminata, pari a € 200 ciascuna;

- sulle provvigioni corrisposte all'agenzia immobiliare, è stata stabilita la detrazione IRPEF del 19%, fino a un massimo di € 1.000;
- sugli interessi passivi del mutuo ipotecario è stata prevista l'applicazione della detrazione IRPEF del 19%, entro la soglia annuale stabilita di € 4.000.

Tali benefici si inseriscono nel quadro delle misure ordinarie collegate al possesso dei requisiti "prima casa" e rafforzano l'obiettivo di ridurre il costo complessivo dell'operazione di acquisto.
Di particolare rilievo è inoltre il credito d'imposta riconosciuto in caso di vendita e successivo riacquisto della "prima casa".[12] Pertanto, in caso di vendita della prima casa acquistata con agevolazioni e di successivo acquisto di un'altra entro un anno, si ha diritto a un credito pari all'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in occasione del primo acquisto, utilizzabile in diminuzione delle imposte sul secondo acquisto o sull'IRPEF dovuta in base alla

6.5.2 MISURE AGEVOLATIVE PER LA LOCAZIONE

Le agevolazioni per le locazioni perseguono finalità differenti ma complementari: da un lato mitigano il costo abitativo dei contribuenti, dall'altro favoriscono la mobilità lavorativa, universitaria e sociale.
In particolare, le misure agevolative fiscali per la locazione della casa previste per gli under 36 nel periodo considerato (2018-2023) rappresentano una risposta integrata alle difficoltà di ingresso dei giovani nel mercato immobiliare e nella locazione, con interventi mirati a ridurre il costo dell'abitare e facilitare la transizione all'autonomia economica.
Di seguito una tabella che sintetizza le agevolazioni fiscali per gli under 36 per la locazione della casa.

Tabella 6.10 - Agevolazioni fiscali previste per la locazione della casa da parte degli under 36

Periodo	Tipologia di misura	Misura agevolativa	Riferimenti normativi
2018-2020	Agevolazione fiscale	Detrazione IRPEF in caso di locazione per inquilini di età tra 20 e 30 anni	(art. 16, co. 1 ter) del TUIR L. 9.12.1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) – Agenzia delle Entrate, circ. n. 34 del 4.4.2008.
2021	Bonus Affitto giovani	Detrazione nella misura del 20% del canone di locazione	Art. 16, commi 1-ter e 1-sexies, TUIR; articolo 1, comma 155 della Legge 234/2021 (Legge di Bilancio 2022).

Il quadro agevolativo specifico per gli under 36 prevede, anzitutto, una detrazione per inquilini 20-30 anni, in vigore fino al 2021. Per i primi 3 anni di locazione dell'abitazione principale (non coincidente con quella dei genitori/affidatari), il legislatore ha stabilito una detrazione in misura forfetaria pari a euro 991,60. La detrazione spetta solo se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non è superiore a euro 15.493,71.
Una seconda misura agevolativa è costituita dal Bonus Affitto Giovani, entrato in vigore a partire dal 2022.[13] Tale agevolazione intende sostenere i percorsi di autonomia abitativa nelle fasce d'età più esposte alla mobilità e alla precarietà reddituale. Ai giovani di età compresa tra i 20 e 31 anni non compiuti, che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della Legge n. 431 del 1998, per l'unità immobiliare, o per una porzione di essa, da destinare a propria residenza, spetta una detrazione per i primi quattro anni dalla stipula del contratto. La detrazione spetta nella misura del 20% del canone di locazione fino a un massimo di euro 2.000 e non può essere inferiore a euro 991,60. Anche in questo caso, la detrazione spetta solo se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non è superiore a euro 15.493,71.
Oltre al quadro specifico di interventi agevolativi fiscali dedicato agli under 36, è previsto un insieme di agevolazioni fiscali a regime costituito da un sistema di detrazioni IRPEF differenziate in base alla tipologia contrattuale (canone libero, canone concordato), al reddito complessivo del contribuente e alla destinazione dell'immobile ad abitazione principale.
Esistono, dunque, specifiche detrazioni pensate per particolari categorie: studenti universitari "fuori sede", lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi occupazionali, giovani conduttori e inquilini con contratti stipulati ai sensi della Legge 431/1998. Alcune di queste agevolazioni rappresentano un presidio stabile per l'accesso alla locazione, altre sono state previste per supportare la domanda abitativa di quelle fasce della popolazione disposte a una maggiore mobilità a causa di fenomeni come lo spostamento verso grandi aree urbane per esigenze di lavoro o di studio lontano dal nucleo familiare.
Di seguito una tabella descrittiva delle agevolazioni fiscali a regime previste per la locazione della casa.

Tabella 6.11 - Misure agevolative fiscali per locazioni - Detrazioni a regime

Tipologia di misura	Misura agevolativa	Riferimenti normativi
Locazione (Agevolazione fiscale)	Detrazione IRPEF in caso di contratti a canone libero	art. 16, comma 01, del TUIR
	Detrazione IRPEF in caso di contratti a canone concordato	art. 16, comma 1, del TUIR
	Detrazione IRPEF a chi trasferisce la residenza per motivi di lavoro	art. 16, comma 1-bis, del TUIR
	Detrazione IRPEF per gli studenti fuori sede	art. 15, comma 1, lettera i-sexies, del TUIR

Le principali agevolazioni fiscali a regime previste per la locazione sono le seguenti:

- Detrazione per contratti di locazione a canone libero: Riconosciuta ai soggetti titolari di contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431/1998. La detrazione deve essere ripartita tra i cointestatari del contratto relativo all'abitazione principale e calcolata in proporzione ai giorni dell'anno in cui l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale.

- Detrazione per contratti a canone concordato: Spetta agli inquilini titolari di un contratto a canone concordato (legge n. 431/1998) relativo all'abitazione principale. L'importo va commisurato ai giorni in cui l'immobile è stato adibito ad abitazione principale e al numero dei cointestatari del contratto.

- Detrazione per lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza: È riconosciuta ai lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza nel Comune in cui lavorano (o in uno limitrofo), a condizione che il contribuente sia titolare di un contratto di locazione, di qualsiasi tipologia, relativo all'abitazione principale (Circolare 58/E del 18.06.2001, risposta 3.1); il nuovo Comune disti almeno 100 km dal precedente e sia situato in un'altra Regione; la residenza nel nuovo Comune sia stata trasferita da non più di tre anni rispetto alla richiesta della detrazione. La detrazione è fruibile per i primi tre anni successivi al trasferimento della residenza.

- Detrazione per studenti universitari fuori sede: Spetta agli studenti iscritti a università situate in un Comune diverso da quello di residenza, distante almeno 100 km e situato in una diversa provincia. Il contratto di locazione deve riguardare immobili ubicati nel Comune sede dell'ateneo, oppure in un Comune limitrofo.

6.6 CONCLUSIONI GENERALI E SVILUPPO FUTURI

L'analisi sviluppata nel presente capitolo ha consentito di ricostruire, su base integrata e con un elevato livello di dettaglio informativo, le condizioni di accesso al mercato della casa in Italia nel periodo 2018-2023. Un elemento qualificante - e al tempo stesso il principale valore aggiunto dell'intero lavoro - risiede nella natura dei dati utilizzati. L'integrazione tra microdati amministrativi relativi alle compravendite e alle locazioni e le informazioni fiscali desunte dalle dichiarazioni dei redditi ha infatti reso possibile associare, a livello individuale, le caratteristiche delle transazioni immobiliari ai profili reddituali e anagrafici dei soggetti coinvolti.
Questa base informativa consente di superare alcune delle principali limitazioni delle analisi tradizionali, permettendo confronti diretti e sistematici tra popolazione residente e domanda effettivamente realizzata, nonché tra diverse modalità di accesso all'abitazione (proprietà e locazione). È proprio questa possibilità di lettura congiunta - tra prezzi, redditi e condizioni di finanziamento - che ha orientato l'impostazione dell'analisi e che consente di restituire una rappresentazione più aderente ai meccanismi effettivi di funzionamento dei mercati immobiliari.
Nel definire le condizioni di accesso, l'analisi si basa su un insieme di indicatori costruiti a partire dalle informazioni disponibili, che consentono di valutare la relazione tra prezzi osservati e capacità redditua-

le. Tali misure, pur offrendo una rappresentazione coerente e informativa, devono essere interpretate come indicatori sintetici di sostenibilità economica dal lato della domanda, piuttosto che come misure esaustive di accessibilità. In particolare, i prezzi utilizzati riflettono esclusivamente le transazioni effettivamente realizzate e non consentono di distinguere in modo puntuale tra diverse componenti della domanda potenziale. Analogamente, l'analisi non consente di identificare i soggetti che, pur presenti nella popolazione residente, non partecipano al mercato perché già soddisfatti dal punto di vista abitativo o non interessati all'acquisto o alla locazione.

In questo senso, le evidenze presentate poggiano su un insieme di assunzioni e semplificazioni necessarie per valorizzare al meglio l'informazione disponibile e per costruire indicatori comparabili nel tempo e nello spazio. Tale approccio consente di estrarre segnali robusti dai dati, pur mantenendo una consapevolezza dei limiti intrinseci legati alla natura osservazionale delle informazioni utilizzate.

In questo quadro, le evidenze emerse mostrano come le condizioni di accesso alla casa risultino fortemente differenziate lungo più dimensioni - generazionale, territoriale e di mercato - delineando un contesto in cui i percorsi abitativi sono il risultato dell'interazione tra vincoli economici individuali, caratteristiche dei mercati locali e condizioni del credito.

Un primo elemento riguarda la presenza di una disuguaglianza generazionale strutturale nei percorsi di accesso alla casa. Gli individui under 36 si collocano, in media, su livelli reddituali inferiori e presentano una maggiore instabilità delle condizioni economiche rispetto alle coorti più mature. Questa configurazione si traduce in una più intensa dipendenza dal credito ipotecario e in una maggiore esposizione alle condizioni del mercato finanziario, come evidenziato sia dalla più elevata incidenza del mutuo sia dai livelli più alti del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile. In tale contesto, il credito rappresenta non solo uno strumento di accesso, ma anche un fattore che contribuisce a differenziare in modo significativo le condizioni di ingresso nel mercato.

A tale evidenza si affianca il disallineamento tra la capacità reddituale della popolazione residente e quella della domanda effettivamente realizzata, che emerge in modo sistematico dal confronto tra redditi dei residenti e redditi degli acquirenti e dei locatari. In particolare, nei contesti urbani e ad alta attrattività, tale scarto risulta persistente e in alcuni casi crescente, segnalando la presenza di meccanismi di selezione economica che operano con intensità diversa nei mercati locali. Ne deriva che le condizioni di accesso osservate attraverso le transazioni tendono a riflettere situazioni relativamente più favorevoli, rendendo necessario un confronto con la popolazione residente per una valutazione più completa dell'accessibilità.

Dal punto di vista temporale, le dinamiche osservate confermano come l'accessibilità sia il risultato dell'interazione tra più fattori. Gli indicatori basati sul rapporto tra prezzi e redditi nominali segnalano, nel periodo considerato, un miglioramento dell'accessibilità in termini nominali, riconducibile principalmente alla crescita dei redditi medi dichiarati. Tuttavia, tale miglioramento non si traduce automaticamente in un rafforzamento uniforme delle condizioni di accesso. L'inclusione delle condizioni di finanziamento evidenzia infatti come il ruolo dei tassi di interesse sia cruciale nel determinare la sostenibilità effettiva dell'acquisto: a partire dal 2022, l'aumento dei tassi ha inciso in misura rilevante sulla capacità di sostenere la rata, attenuando - e in alcuni casi invertendo - dinamiche apparentemente favorevoli. Questo elemento assume un rilievo particolare per le coorti più giovani, maggiormente dipendenti dal credito.

Un ulteriore risultato riguarda la forte eterogeneità territoriale delle condizioni di accesso, che emerge con chiarezza sia a livello comunale sia, in misura ancora più marcata, a livello sub-comunale. Nei grandi contesti urbani e nelle aree a elevata attrattività, i prezzi di compravendita e i canoni di locazione tendono a risultare disallineati rispetto alla capacità reddituale locale, riflettendo anche il peso di una domanda esterna. A livello sub-comunale, la disponibilità di informazioni georeferenziate consente di cogliere una segmentazione spaziale particolarmente accentuata, con differenze significative tra aree anche contigue all'interno dello stesso comune, rafforzando il contributo informativo dell'analisi.

Con riferimento al mercato delle locazioni, l'analisi mette in luce come la sostenibilità dei canoni sia

strettamente legata alla struttura reddituale della domanda effettiva. In numerosi contesti urbani, in particolare quelli caratterizzati da una significativa presenza di giovani e studenti, anche livelli locativi relativamente contenuti in termini assoluti possono risultare poco sostenibili rispetto ai redditi dichiarati, segnalando una fragilità strutturale dell'accesso all'affitto per le coorti più giovani e confermando il ruolo centrale del segmento delle locazioni nei percorsi abitativi.

Nel complesso, l'integrazione tra dati amministrativi sulle transazioni immobiliari e informazioni fiscali ha consentito di costruire una rappresentazione coerente e articolata dei meccanismi di accesso alla casa, evidenziando come tali meccanismi siano il risultato dell'interazione tra struttura dei redditi, condizioni del credito e caratteristiche dei mercati locali. In questo quadro, l'accesso all'abitazione emerge come una dimensione in cui si riflettono in modo particolarmente evidente le disuguaglianze generazionali ed economiche, nonché le specificità territoriali.

Le evidenze emerse suggeriscono inoltre che le politiche di sostegno all'accesso alla casa risultano maggiormente efficaci quando tengono conto delle differenze territoriali e delle specificità dei diversi segmenti di mercato. Interventi uniformi dal lato della domanda possono infatti produrre effetti eterogenei e, in contesti caratterizzati da elevata pressione dei prezzi e da una forte domanda esterna, rischiano di tradursi in un rafforzamento delle dinamiche selettive piuttosto che in una loro attenuazione.

Alla luce dei risultati ottenuti e delle assunzioni metodologiche adottate, emergono infine alcune direttrici di sviluppo utili a rafforzare l'impianto analitico e ad approfondire i fenomeni osservati. In primo luogo, appare rilevante un affinamento della misura della capacità economica, attraverso l'integrazione di indicatori di reddito disponibile e della loro distribuzione per decili. In secondo luogo, l'integrazione con dati relativi all'offerta di abitazioni consentirebbe di affiancare all'analisi della domanda una lettura più completa dei meccanismi di formazione dei prezzi.

Ulteriori sviluppi possono riguardare la costruzione di indicatori di convenienza relativa tra acquisto e locazione (ad esempio attraverso il rapporto *price-to-rent* o il confronto tra *user cost* e canone), nonché l'analisi dei flussi territoriali della domanda tramite approcci di tipo *network*. Dal punto di vista metodologico, l'introduzione di modelli di regressione, anche in chiave spaziale, permetterebbe di approfondire le relazioni tra le variabili considerate, mentre un ulteriore avanzamento riguarda l'affinamento del dettaglio territoriale, attraverso una maggiore integrazione tra fonti (quali CAP e zone OMI), al fine di cogliere con maggiore precisione le eterogeneità intra-urbane.

Nel complesso, tali sviluppi si configurano come estensioni coerenti dell'impianto analitico adottato e rappresentano un passaggio rilevante per il consolidamento e l'ampliamento delle evidenze empiriche a supporto dell'analisi dei mercati abitativi.

Note al capitolo 6

[1] Tale soglia è stata scelta in ragione dell'applicazione di specifiche misure agevolative fiscali indirizzate agli individui under 36.

[2] Per un inquadramento completo della tematica si rimanda a Guerrieri, G. (2022), Il mercato della casa: domanda, offerta, tassazione e spesa pubblica.

[3] La variazione del Pil è riferita a dati aggiornati a marzo 2025 e provenienti dal DataWarehouse delle statistiche prodotte dall'Istat e disponibili sul sito Istat.it. La variazione del Pil in termini reali è riferita al PIL a valori concatenati con anno di riferimento 2020.

[4] Il reddito complessivo qui richiamato fa riferimento al reddito dichiarato al netto dei redditi fondiari di immobili non locati e del reddito dell'abitazione principale soggetta a IMU e al lordo dei redditi soggetti a tassazione sostitutiva (cedolare secca). La variabile non comprende il reddito da quadro LM dei soggetti in regime forfetario e di vantaggio.

[5] Per un maggior dettaglio sui metodi di calcolo dell'*housing affordability* si rimanda a Stone E., (2006) "What is *housing affordability*? The case for the residual income approach."

[6] Per una trattazione circa il ruolo congiunto dei tassi di interesse e delle condizioni di erogazione del credito nel mercato residenziale si rimanda al recente contributo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Guerrieri e Ghiraldo, 2025- Politiche bancarie e mercato residenziale".

[7] Ai fini del calcolo della sostenibilità del mutuo, nell'analisi sono utilizzati i tassi EURIRS relativi ai mutui a tasso fisso con durata iniziale superiore a dieci anni (media annua), in coerenza con la metodologia adottata nei Rapporti Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il calcolo degli indicatori di *housing affordability*.

[8] Il Reddito netto è calcolato con la seguente formula: Reddito complessivo - Imposta Netta + Trattamento integrativo - Addizionale regionale e comunale - Imposta cedolare secca + Redditi regime di vantaggio + Redditi regime forfettario - Imposta regime di vantaggio - Imposta regime forfetario + Reddito imposta sostitutiva incrementale (flat tax) - Imposta sostitutiva incrementale (flat tax)

[9] Il Report "Immobili in Italia 2026" è stato elaborato con riferimento al periodo 2018-2023 in ragione dei dati disponibili in questo periodo.

[10] Tale misura ha avuto anche una limitata finestra transitoria nei primi mesi del 2024.

[11] Si specifica che dal 1° marzo 2024, essendo cessate al 31/12/2023 le agevolazioni fiscali (esenzioni imposte), resta solo il recupero via credito d'imposta per gli atti di compravendita stipulati dal 01/01/2024 al 29/02/2024.

[12] Dal 2025, la disciplina recepisce l'estensione a due anni del termine per il riacquisto, introducendo una maggiore flessibilità nella gestione delle operazioni immobiliari, consentendo anche la vendita dell'immobile originario in un momento successivo al nuovo acquisto, purché entro il limite temporale previsto.

[13] Il Bonus Affitto Giovani è rimasto in vigore dal 2022 al 2025.

6. APPENDICE STATISTICA

Tabella A6.1 - Compravendite, I primi e ultimi 10 comuni che al 2023 presentano maggiore e minore difficoltà nell'accesso alla casa per un residente (ordinato per maggior numero di anni per acquistare un'abitazione *standard* della grandezza di 100 m² destinando il 30% del proprio reddito individuale, con riferimento a diverse capacità monetarie: reddito complessivo medio dell'individuo all'interno del comune, reddito complessivo medio degli acquirenti, reddito complessivo medio dell'italiano medio)

Comune	Prov	Regione	Grado turistico	Reddito complessivo medio acquirenti	Reddito complessivo medio residenti	Euro al m² (valore medio)	Grandezza media dell' abitazione	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (italiano)	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (residente)	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (acquirente)	Sostenibilità della rata del mutuo (residente)
Capri	NA	Campania	5	170.895	34.835	8.819	92	118	84	17	0,22
Arzachena	SS	Sardegna	5	135.398	23.072	4.814	74	72	70	13	0,23
Livigno	SO	Lombardia	5	54.450	28.166	5.460	47	75	65	34	0,27
Ponza	LT	Lazio	5	150.628	17.424	3.216	84	44	62	7	0,29
Anacapri	NA	Campania	5	64.848	25.509	4.670	72	64	61	25	0,29
Noli	SV	Liguria	5	90.062	26.579	4.849	59	65	61	18	0,3
Alassio	SV	Liguria	5	85.841	27.685	5.000	59	66	60	19	0,3
Marciana	LI	Toscana	5	47.426	22.209	3.905	71	52	59	27	0,31
Claviere	TO	Piemonte	5	120.833	22.879	4.014	71	54	58	11	0,31
Santa Margherita Ligure	GE	Liguria	5	126.745	30.884	5.354	72	72	58	14	0,31
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Neviano degli Arduini	PR	Emilia-Rom	2	29.297	24.781	304	120	4	4	3	4,53
Campiglia Cervo	BI	Piemonte	3	36.185	22.462	274	130	4	4	3	3,74
Magnano	BI	Piemonte	5	27.722	23.580	272	140	4	4	4	4,34
Albareto	PR	Emilia-Rom	4	54.219	22.002	253	130	3	4	2	4,65
Pellegrino Parmense	PR	Emilia-Rom	3	41.816	21.269	242	119	3	4	2	4,6
Varano de' Melegari	PR	Emilia-Rom	4	36.293	28.479	313	120	4	4	3	4,88
Piedicavallo	BI	Piemonte	4	80.066	22.043	241	75	3	4	1	4,96
Terenzo	PR	Emilia-Rom	2	28.967	26.739	291	119	4	4	3	4,87
Palanzano	PR	Emilia-Rom	2	34.777	23.602	250	84	3	4	2	5,04
Solignano	PR	Emilia-Rom	2	36.993	26.175	258	103	3	3	2	5,55

Tabella A6.2 - Compravendite, i primi e ultimi 10 comuni capoluogo di Provincia che al 2023 presentano maggiore e minore difficoltà nell'accesso alla casa per un residente (comuni ordinati in base al peso della rata del mutuo sul reddito complessivo medio dei residenti)

Comune	Regione	Reddito complessivo medio residenti	Reddito complessivo medio acquirenti	Euro al m² (valore medio)	Grandezza media dell'abitazione	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (residente)	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (acquirente)	Peso del prezzo di equilibrio sul reddito (italiano)	Sostenibilità della rata del mutuo (residente)
Milano	Lombardia	40.521	71.164	3.961	64	33	19	54	0,5
Rimini	Emilia-Rom	23.743	39.521	2.332	71	33	20	31	0,6
Napoli	Campania	24.556	36.655	2.425	78	33	21	32	0,6
Roma	Lazio	31.360	44.170	2.907	70	31	22	39	0,6
Firenze	Toscana	30.773	51.186	2.812	71	30	19	38	0,6
Massa	Toscana	23.285	40.828	1.928	74	28	16	26	0,6
Savona	Liguria	26.375	34.598	2.183	69	28	21	29	0,7
Imperia	Liguria	24.752	37.912	1.983	69	27	18	27	0,7
Barletta	Puglia	18.330	26.061	1.463	75	27	19	19	0,7
Salerno	Campania	27.041	37.627	2.144	88	26	19	29	0,7
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Belluno	Veneto	28.523	35.977	1.063	88	12	10	14	1,5
Pordenone	Friuli-VGiulia	28.761	39.701	998	84	12	8	13	1,6
Carbonia	Sardegna	20.530	23.679	703	78	11	10	9	1,6
Frosinone	Lazio	25.244	31.745	874	101	12	9	12	1,6
Asti	Piemonte	25.940	33.052	875	85	11	9	12	1,6
Vibo Valentia	Calabria	22.680	30.801	723	105	11	8	9	1,7
Vercelli	Piemonte	26.467	36.315	810	84	10	7	11	1,8
Biella	Piemonte	27.040	37.111	757	91	9	7	10	2
Caltanissetta	Sicilia	21.341	27.172	608	91	9	7	8	2
Alessandria	Piemonte	25.878	32.631	682	93	9	7	9	2,1

Figura A6.1 - Trend e composizione del reddito complessivo lordo degli acquirenti – under 36, *over* 36 e totale acquirenti, valori medi - Anni 2018-2023

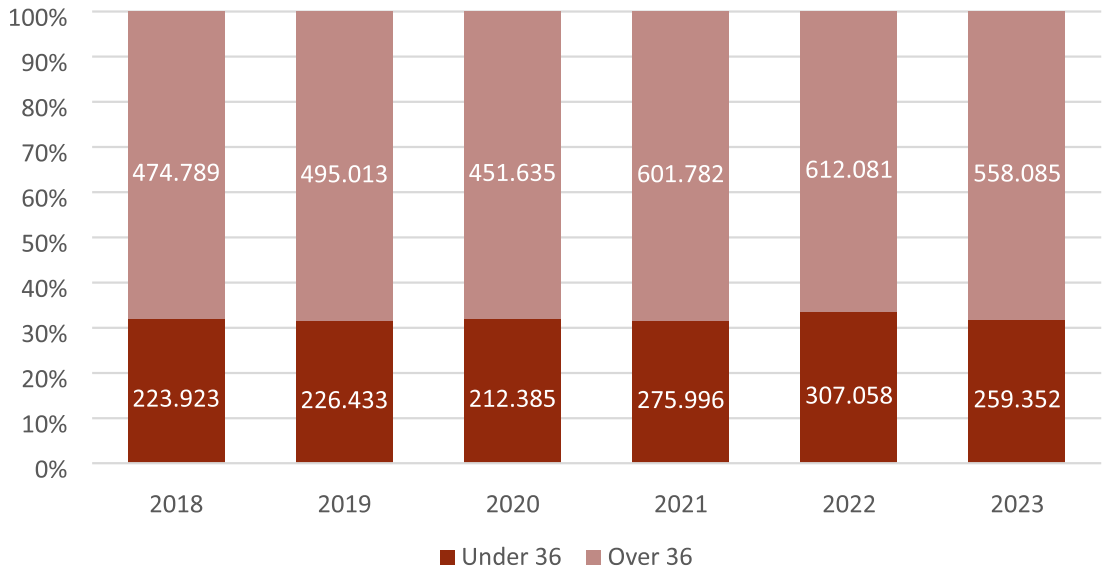


Figura A6.2 - Andamento e composizione del reddito complessivo netto degli acquirenti – under 36, *over* 36 e totale, valori medi - Anni 2018-2023

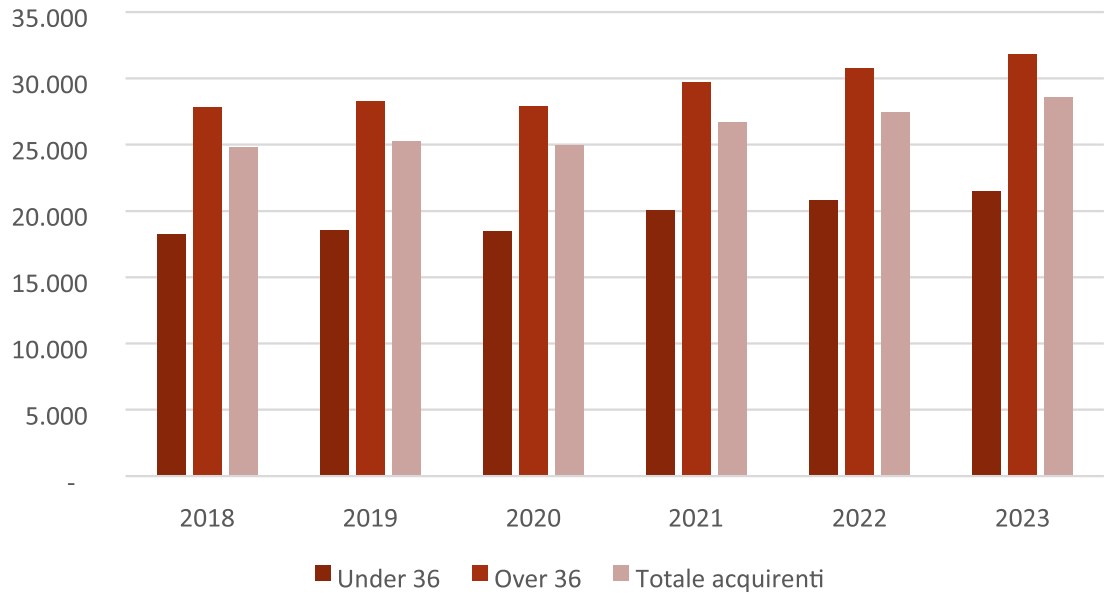


Tabella A6.3 - Sostenibilità della rata del mutuo sul reddito disponibile - Acquirenti under 36 - Anni 2018-2023

Regione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variazione % 2018-2023
Molise	0,99	1,15	1,1	1,29	1,32	1,36	**38%**
Friuli-Venezia Giulia	1,15	1,28	1,29	1,39	1,35	1,35	**18%**
Basilicata	0,93	1,21	1,01	1,19	1,17	1,16	**25%**
Umbria	0,99	0,96	1,02	1,23	1,23	1,12	**14%**
Sicilia	0,88	0,95	1	1,16	1,15	1,07	**21%**
Piemonte	0,95	1,04	1,08	1,2	1,15	1,06	**12%**
Calabria	0,88	0,95	1,02	1,2	1,11	1,04	**18%**
Veneto	0,88	0,92	0,96	1,09	1,03	1,02	**16%**
Abruzzo	0,86	0,96	1,01	1,13	1,1	1,02	**18%**
Marche	0,83	0,88	0,93	1,07	0,99	0,92	**10%**
Puglia	0,79	0,85	0,89	0,99	0,96	0,91	**14%**
Sardegna	0,73	0,83	0,88	1	0,9	0,9	**24%**
Emilia-Romagna	0,79	0,85	0,87	0,97	0,93	0,86	**9%**
Lombardia	0,77	0,8	0,83	0,89	0,85	0,75	**-3%**
Toscana	0,63	0,67	0,68	0,77	0,75	0,74	**17%**
Campania	0,62	0,66	0,7	0,82	0,79	0,73	**17%**
Liguria	0,58	0,65	0,67	0,72	0,72	0,69	**19%**
Valle d'Aosta	0,6	0,63	0,66	0,78	0,75	0,69	**15%**
Lazio	0,5	0,54	0,56	0,63	0,6	0,57	**14%**
TOTALE	**0,76**	**0,81**	**0,84**	**0,94**	**0,9**	**0,84**	**10%**

Tabella A6.4 - Sostenibilità della rata del mutuo sul reddito disponibile - Totale Acquirenti - Anni 2018-2023

Regione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variazione % 2018-2023
Molise	1,35	1,47	1,48	1,72	1,72	1,7	**26%**
Friuli-Venezia Giulia	1,42	1,5	1,55	1,68	1,63	1,55	**10%**
Umbria	1,24	1,32	1,39	1,67	1,61	1,55	**25%**
Basilicata	1,21	1,33	1,31	1,57	1,49	1,45	**19%**
Calabria	1,28	1,37	1,46	1,66	1,55	1,44	**12%**
Sicilia	1,2	1,32	1,38	1,54	1,47	1,41	**18%**
Abruzzo	1,22	1,31	1,42	1,53	1,48	1,4	**14%**
Piemonte	1,24	1,33	1,4	1,57	1,48	1,39	**12%**
Veneto	1,08	1,16	1,19	1,34	1,27	1,25	**16%**
Valle d'Aosta	1,19	1,16	1,33	1,41	1,35	1,25	**5%**
Marche	1,1	1,42	1,35	1,41	1,3	1,19	**8%**
Puglia	1,07	1,15	1,2	1,31	1,24	1,17	**10%**
Sardegna	1,04	1,1	1,12	1,27	1,15	1,11	**6%**
Emilia-Romagna	1,02	1,09	1,14	1,24	1,18	1,08	**6%**
Lombardia	1,01	1,08	1,09	1,17	1,1	0,98	**-3%**
Toscana	0,84	0,91	0,92	1,02	1,02	0,95	**13%**
Campania	0,83	0,9	0,94	1,06	1	0,93	**13%**
Liguria	0,8	0,84	0,85	0,97	0,94	0,89	**12%**
Lazio	0,69	0,74	0,78	0,85	0,8	0,75	**9%**
TOTALE	**0,99**	**1,07**	**1,1**	**1,21**	**1,15**	**1,08**	**8%**

Tabella A6.5 - Canone medio al m² pagato dal totale dei locatari a livello nazionale - Anni 2018-2023

Regione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variazione % 2018-2023
Valle d'Aosta	81	83	84	88	95	102	**26%**
Lombardia	78	80	82	85	89	93	**19%**
Liguria	83	81	84	86	92	97	**16%**
Friuli-Venezia Giulia	57	57	59	61	63	66	**16%**
Basilicata	35	34	35	36	46	41	**16%**
Toscana	82	83	83	86	88	91	**12%**
Trentino-Alto Adige	65	65	68	67	69	72	**11%**
Emilia-Romagna	63	63	65	66	67	69	**11%**
Piemonte	55	56	56	57	59	61	**10%**
Campania	47	47	48	49	50	51	**10%**
Puglia	41	41	43	43	44	45	**10%**
Veneto	63	62	55	64	67	69	**9%**
Abruzzo	41	46	42	43	43	45	**9%**
Umbria	45	45	45	46	47	49	**9%**
Marche	51	50	50	52	53	54	**7%**
Calabria	36	35	35	36	38	38	**6%**
Lazio	81	81	82	81	83	86	**6%**
Sicilia	39	38	40	39	39	40	**4%**
Molise	32	32	33	31	32	33	**3%**
Sardegna	50	49	52	49	49	50	**0%**
TOTALE	**63**	**63**	**63**	**65**	**67**	**69**	**10%**

Tabella A6.6 - Canone medio al m² pagato dai locatari under 36 - Anni 2018-2023

Regione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variazione % 2018-2023
Valle d'Aosta	66	68	67	71	71	78	**18%**
Lombardia	82	84	85	87	92	96	**17%**
Friuli-Venezia Giulia	57	56	57	59	60	62	**9%**
Campania	43	45	45	45	46	47	**9%**
Puglia	37	37	39	38	39	40	**9%**
Umbria	47	48	47	47	49	51	**8%**
Piemonte	59	60	59	60	62	64	**8%**
Abruzzo	40	48	40	40	41	43	**8%**
Emilia-Romagna	62	63	64	64	65	67	**7%**
Basilicata	33	33	34	34	36	36	**7%**
Calabria	37	37	36	37	38	39	**5%**
Lazio	74	73	75	73	75	77	**5%**
Liguria	70	69	70	70	73	74	**5%**
Toscana	70	70	68	68	70	73	**4%**
Veneto	63	62	61	63	64	65	**3%**
Sicilia	34	34	36	34	34	35	**3%**
Marche	51	50	49	50	51	52	**2%**
Trentino-Alto Adige	61	60	61	59	61	62	**2%**
Molise	29	29	28	28	28	29	**0%**
Sardegna	39	39	40	37	37	38	**-3%**
TOTALE	**61**	**61**	**61**	**61**	**63**	**65**	**7%**

Tabella A6.7 - I primi e ultimi 10 comuni che al 2023 presentano maggiore e minore difficoltà nell'accesso alla locazione per un residente (comuni ordinati in base al peso del canone di locazione sul reddito complessivo medio dei residenti)

Locazioni, Ordinamento 2023 (tutti i comuni)	Prov.	Regione	Grado turistico ISTAT	Reddito complessivo medio locatario	Reddito complessivo medio residente	Canone al m² (valore medio annuale)	Peso del canone sul reddito (italiani)	Peso del canone sul reddito (residente)	Peso del canone sul reddito (acquirente)	Sostenibilità del canone di locazione (residente)
San Teodoro	SS	Sardegna	5	43.571	22.733	267	3,65	3,91	2,04	0,26
Domus de Maria	SU	Sardegna	5	61.431	20.600	237	3,25	3,84	1,29	0,26
Forte dei Marmi	LU	Toscana	5	283.328	42.639	465	6,38	3,64	0,55	0,27
Arzachena	SS	Sardegna	5	88.193	23.072	222	3,04	3,21	0,84	0,31
Monte Argentario	GR	Toscana	5	226.667	24.999	240	3,29	3,2	0,35	0,31
Montignoso	MS	Toscana	4	66.292	24.114	220	3,02	3,04	1,11	0,33
Pietrasanta	LU	Toscana	5	92.780	25.654	233	3,19	3,03	0,84	0,33
Marciana Marina	LI	Toscana	5	40.061	23.687	211	2,89	2,97	1,75	0,34
Finale Ligure	SV	Liguria	5	64.534	25.846	220	3,01	2,84	1,14	0,35
Serrara Fontana	NA	Campania	5	35.358	17.105	146	1,99	2,84	1,37	0,35
...	...	...	...	...	...	...	...	...		
Cerrina Monferrato	AL	Piemonte	1	24.969	23.209	18	0,25	0,26	0,24	3,85
Rizziconi	RC	Calabria	2	9.214	14.850	12	0,16	0,26	0,42	3,86
Gambatesa	CB	Molise	0	12.561	16.385	13	0,17	0,26	0,33	3,9
Silvano Pietra	PV	Lombardia	4	18.895	24.147	19	0,25	0,26	0,33	3,91
Morimondo	MI	Lombardia	3	20.365	23.995	18	0,25	0,25	0,3	3,99
Castelcivita	SA	Campania	4	9.545	15.606	12	0,16	0,25	0,4	4,04
Lajatico	PI	Toscana	5	19.917	61.361	42	0,58	0,23	0,7	4,38
Madone	BG	Lombardia	0	39.739	23.873	16	0,22	0,23	0,14	4,43
Campoli del Monte	BN	Campania	2	11.482	18.915	12	0,16	0,21	0,35	4,73
Taburno										
Fontana Liri	FR	Lazio	0	10.442	22.381	8	0,11	0,12	0,25	8,55

Tabella A6.8 - I primi e ultimi 10 comuni capoluoghi di provincia che al 2018 presentano maggiore e minore difficoltà nell'accesso alla locazione per un residente (comuni ordinati in base al peso del canone di locazione sul reddito complessivo medio dei residenti)

Locazioni, Ordinamento 2023 (capoluoghi di provincia)	Regione	Reddito complessivo medio locatario	Reddito complessivo medio residente	Canone al m² (valore medio)	Peso del canone sul reddito (italiano)	Peso del canone sul reddito (residente)	Peso del canone sul reddito (acquirente)	Sostenibilità del canone di locazione (residente)
Massa	Toscana	28.656	23.285	103	1,41	1,47	1,2	0,68
Como	Lombardia	26.572	29.520	105	1,44	1,19	1,32	0,84
Barletta	Puglia	17.426	18.330	65	0,88	1,17	1,23	0,85
Ravenna	Emilia-Rom	25.876	26.004	90	1,24	1,16	1,17	0,86
Milano	Lombardia	35.658	40.521	140	1,92	1,15	1,31	0,87
Prato	Toscana	22.338	23.870	82	1,12	1,14	1,22	0,87
Grosseto	Toscana	25.027	24.461	82	1,12	1,12	1,09	0,9
Venezia	Veneto	21.892	27.290	90	1,23	1,09	1,36	0,91
Roma	Lazio	28.446	31.360	103	1,41	1,09	1,2	0,92
Verbania	Piemonte	23.338	24.362	78	1,07	1,07	1,11	0,94
...	...	...	...	...	...	...	...	...
Sassari	Sardegna	15.193	24.301	42	0,57	0,57	0,91	1,76
Benevento	Campania	22.480	23.334	39	0,53	0,56	0,58	1,8
Agrigento	Sicilia	20.542	22.890	38	0,52	0,56	0,62	1,8
Vibo Valentia	Calabria	18.809	22.680	37	0,5	0,54	0,65	1,85
Lecce	Puglia	19.897	26.446	43	0,58	0,54	0,72	1,86
Teramo	Abruzzo	16.783	24.400	39	0,53	0,53	0,77	1,89
Caltanissetta	Sicilia	17.184	21.341	34	0,46	0,53	0,66	1,89
Campobasso	Molise	16.464	24.170	36	0,49	0,49	0,72	2,04
Cagliari	Sardegna	19.997	29.277	39	0,54	0,45	0,66	2,22
Enna	Sicilia	14.355	22.947	29	0,4	0,42	0,67	2,37

Tabella A6.9 - Sostenibilità del canone di locazione sul reddito disponibile - Locatari under 36 - Anni 2018-2023

Regione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var % 2023-2018
Molise	0,98	0,93	1,03	1,09	1,11	1,12	**14%**
Basilicata	0,96	0,97	0,93	0,96	1	1,05	**10%**
Sardegna	0,86	0,91	0,86	0,96	1,02	1,03	**20%**
Sicilia	0,87	0,86	0,83	0,92	0,97	1,01	**16%**
Puglia	0,82	0,83	0,81	0,89	0,93	0,95	**15%**
Campania	0,8	0,8	0,81	0,83	0,88	0,92	**14%**
Abruzzo	0,76	0,64	0,85	0,88	0,9	0,89	**17%**
Calabria	0,72	0,71	0,8	0,79	0,8	0,8	**12%**
Trentino-Alto Adige	0,69	0,71	0,72	0,76	0,78	0,8	**17%**
Marche	0,64	0,65	0,71	0,73	0,72	0,74	**15%**
Friuli-Venezia Giulia	0,68	0,72	0,74	0,73	0,75	0,74	**8%**
Umbria	0,72	0,7	0,73	0,76	0,75	0,73	**2%**
Veneto	0,65	0,67	0,71	0,71	0,72	0,73	**14%**
Piemonte	0,76	0,74	0,75	0,73	0,75	0,73	**-3%**
Liguria	0,66	0,68	0,71	0,74	0,73	0,72	**8%**
Valle d'Aosta	0,71	0,67	0,65	0,74	0,75	0,71	**1%**
Emilia-Romagna	0,64	0,65	0,67	0,68	0,68	0,7	**8%**
Toscana	0,55	0,57	0,61	0,65	0,65	0,69	**26%**
Lazio	0,53	0,53	0,52	0,57	0,57	0,59	**12%**
Lombardia	0,54	0,55	0,55	0,55	0,54	0,55	**1%**
TOTALE	**0,66**	**0,66**	**0,68**	**0,7**	**0,7**	**0,71**	**9%**

Tabella A6.10 - Compravendite, le prime e ultime 10 zone OMI che al 2023 presentano maggiore e minore prezzo al m²

Comune	Zona OMI	Descrizione Zona	Reddito medio acquirente	Prezzo al m²
Milano	C13	CITY LIFE	322.888	10.932
Milano	B16	CENTRO STORICO -SANT`AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE	219.588	7.624
Roma	B32	CSTORICO:CORSO VITTORIO (PONTE,PARIONE,REGOLA,SEUSTACHIO)	219.471	7.340
Roma	B31	CSTORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI)	142.658	7.311
Milano	B19	VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA	170.251	6.970
Milano	B18	TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA	204.663	6.733
Milano	B20	PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA	168.754	6.505
Milano	B17	PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA	185.463	6.494
Milano	B21	PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE	132.680	6.162
Milano	B13	CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO	137.121	6.059
...	...	...	...	...
Reggio Calabria	D18	FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	28.527	710
Alessandria	E7	SOBBORGHI VALLE S BARTOLOMEO-VALMADONNA	28.265	679
Messina	E2	ALTOLIA - MILI S PIETRO/S MARCO - PEZZOLO	19.097	659
Alessandria	E4	SOBBORGO SPINETTA MARENGO	29.688	657
Reggio Calabria	D8	ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO	27.102	657
Taranto	C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,	18.413	623
Catania	E4	SF La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	19.974	595
Reggio Calabria	R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	29.642	518
Alessandria	E5	SOBBORGHI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO	23.730	492
Taranto	D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	16.095	378

Tabella A6.11 - Compravendite, le prime e ultime 10 zone OMI che presentano variazioni maggiori/minori tra il 2018 ed il 2023 in termini di accessibilità al mercato della proprietà

Comune	Zona OMI	Descrizione Zona	Sostenibilità rata su reddito (residente) 2018	Sostenibilità rata su reddito (residente) 2023	Variazione % sostenibilità 18-23
Perugia	B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	0,98	1,84	87%
Pescara	B1	TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ	0,46	0,81	74%
		FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA			
		B2			
Pescara	C6	ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE	0,72	1,23	70%
		MARINO, STAZ FERROVIARIA, VIA DEL			
		SANTUARIO E CIMITERO			
Pescara	C4	STAZIONE PE PORTA NUOVA, VIA	0,62	1,06	69%
		D'ANNUNZIO, VIA PEPE, STADIO, VIALE			
		PINDARO E COLLE PIZZUTO			
Reggio nell'Emilia	C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST-CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO	0,9	1,42	57%
Piacenza	R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E	1,18	1,74	47%
		FABBRICATI SPARSI			
Venezia	E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	0,9	1,32	47%
Catania	B3	CARLO ALBERTO-BOVIO-VITTEMANUELE III-	0,73	1,06	45%
		–ALFONZETTI-COSTA-ASILO S AGATA-CONTE			
		DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA			
Bergamo	B4	VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA,	0,83	1,17	40%
		VIA PALAZZOLO			
Venezia	E23	MESTRE CENTRO	0,65	0,9	38%
...	...	...	...	...	...
Milano	C16	CENISIO, FARINI, SARPI	0,67	0,46	-31%
Palermo	B18	DELIMITAZIONE: CAVOUR-ROMA-VITTORIO	1,28	0,88	-31%
		EMANUELE-CRISPI			
Milano	D20	ORTLES, SPADOLINI, BAZZI	0,96	0,65	-32%
Reggio nell'Emilia	C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA	1,26	0,84	-33%
		-MERIDIANA-ANNONARIA-SAN			
		PROSPERO-TRIBUNALE-			
Milano	D16	TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI	0,84	0,56	-34%
Milano	D12	PIOLA, ARGONNE, CORSICA	0,78	0,51	-34%
Milano	D36	MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO	0,99	0,64	-35%
Milano	D25	LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN	1,07	0,69	-36%
		CARLO B			
Milano	D30	MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, CNA MERLATA	1,06	0,64	-40%
Taranto	B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA,	1,12	0,63	-43%
		GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI,			
		ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA,			
		LUNGOMARE			

Tabella A6.12 - Locazioni, le prime e ultime 10 zone OMI che presentano i canoni di locazione realizzati più elevati al 2023

Comune	ZonaOMI	Descrizione Zona	Reddito medio locatario	Canone mensile al m²	Superficie media della casa acquistata in m²	Canone mensile
Milano	C13	CITY LIFE	417.407	45	146	4.484
Milano	C14	PORTA NUOVA	237.558	24	95	2.382
Milano	B15	CENTRO STORICO - BRERA	188.549	24	97	2.366
Milano	B12	CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI	188.448	24	103	2.365
Milano	B18	TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA	98.236	21	85	2.115
Ravenna	E6	LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	40.548	21	61	2.102
Roma	B31	C.STORICO: TRIDENTE (CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA,TREVI)	120.862	20	104	2.018
Roma	B12	AVENTINO (RIPA-VIA DI S. SABINA)	125.376	19	95	1.875
Ravenna	E2	CASALBORSETTI	34.047	18	64	1.836
Milano	B16	CENTRO STORICO -SANT`AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE	105.369	18	107	1.821
...	...	...	...	...	...	...
Catania	E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	17.034	3	112	263
Messina	E2	ALTOLIA - MILI S. PIETRO/S. MARCO - PEZZOLO	16.379	3	105	262
Messina	E4	VILLAGGIO GESSO, SALICE, MASSE, CASTANEA	12.905	3	93	261
Reggio Calabria	R4	FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTE	17.945	3	119	260
Reggio Calabria	D3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO.	16.673	3	118	256
Catania	B4	P.ZZA S.M. GESU, ROCCAROMANA, ANDRONE, NICITO, UGHETTI, MARGHERITA/P, PRESIDIO OSPEDALIERO GARIBALDI.	12.637	2	144	246
Catania	D7	Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	16.421	2	151	244
Reggio Calabria	R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	16.455	2	114	230
Parma	R1	ZONA AGRICOLA	21.173	2	136	227
Reggio Calabria	R1	FRAZIONI TERRETI, ORTI`, PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	18.697	2	132	222

Tabella A6.13 - Locazioni, le prime e ultime 10 zone OMI che presentano variazioni maggiori/minori tra il 2018 ed il 2023 in termini di sostenibilità del canone di locazione

Comune	Zona OMI	Descrizione Zona	Sostenibilità canone (residente) 2018	Sostenibilità canone (residente) 2023	Variazione % sostenibilità 18-23
Genova	D31	S. BIAGIO TU.A. (V. ROMAIRONE-LARGO GANDOLFO)	1,29	2,21	72%
Roma	E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	1,69	2,86	69%
Roma	E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	0,94	1,56	66%
Bergamo	C8	PORTA OSIO VIA CARDUCCI	1,27	2,01	59%
La Spezia	D8	RUFFINO, MUGGIANO	0,81	1,24	52%
Bologna	B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	0,8	1,21	52%
Genova	D36	CEEP DI PRA` TU.B. (V. MARTIRI DEL TURCHINO-V. DELLA BENEDICTA-V. CRAVASCO)	1,66	2,43	47%
La Spezia	D4	BUONVIAGGIO FAVARO PIEVE TERMO FOSSAMASTRA	0,98	1,42	46%
Pesaro	D4	ZONA PICA - CASE BRUCIATE	1,29	1,89	46%
Padova	D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	1,5	2,18	45%
...	...	...	...	...	...
Cesena	B1	CENTRO STORICO	1,21	0,8	-35%
Livorno	D8	PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE	1,12	0,73	-35%
Bologna	D6	FIERA	1,99	1,3	-35%
Forlì	B3	CENTRO STORICO	1,24	0,8	-36%
Foggia	R1	ZONA AGRICOLA	1,93	1,21	-37%
Alessandria	R1	ZONA AGRICOLA	1,96	1,21	-38%
Reggio nell'Emilia	R2	AGRICOLA SUD	1,77	1,03	-41%
Modena	E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	2,04	1,03	-50%
Ravenna	E2	CASALBORSETTI	0,76	0,35	-53%
Bari	D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	2,94	1,23	-58%

Riferimenti Bibliografici

Dubois, Hans, and Sanna Nivakoski. (2023). Unaffordable and inadequate housing in Europe.

Eurostat, EU statistics on income and living conditions (EU-SILC).

Eurofound (2025), *Housing affordability*: Approaches to measurement and key data insights - Background paper, Eurofound, Dublin.

European Commission (2026). European Education and Culture Executive Agency, Youth access to affordable and quality housing – A comparative analysis of national policies, Publications Office of the European Union, https://data.europa.eu/doi/10.2797/2512132

Guerrieri, Gianni. (2022), Il mercato della casa: domanda, offerta, tassazione e spesa pubblica.

Guerrieri, Gianni e Ghiraldo, Erika (2025). Politiche bancarie e mercato residenziale.

Lustig, Nora (2020). The 'missing Rich' in Household Surveys: Causes and Correction Approaches. Vol. 520. ECINEQ, Society for the Study of Economic Inequality.

OECD (2022) Affordable Housing Database - HC.1.5. OVERVIEW OF AFFORDABLE HOUSING INDICATORS.

OECD. (2022). Affordable Housing Database - https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/.

Pittini, A. (2012). *Housing affordability* in the EU: Current situation and recent trends (pp. 1-12). CECODHAS, European Social Housing Observatory.

Rapporti Immobiliari residenziali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/rapporti-immobiliari-residenziali

Rosenfeld, Orna (2017). Interpreting the term 'affordable housing' in the Housing Partnership. Brussels, DG Regio and EU Urban Agenda Partnership for Housing.

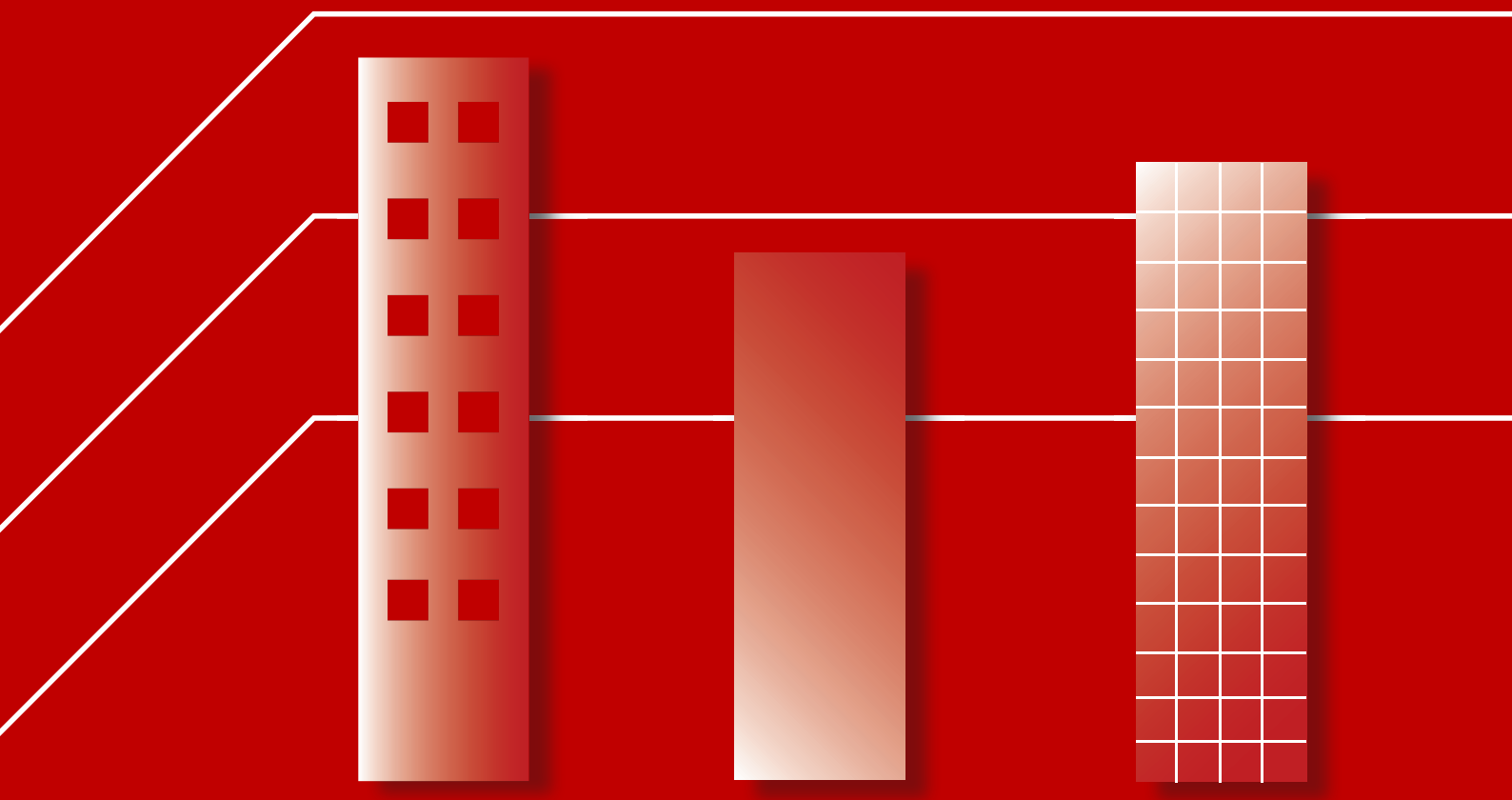
Stone E. (2006) What is *housing affordability*? The case for the residual income approach.

Whitehead, P.G., Wilby, R.L., Battarbee, R.W, Kernan, M., & Wade, A.J. (2009). A review of the potential impacts of climate change on surface water quality. Hydrological Sciences Journal, 54(1), 101-123. https://doi.org/10.1623/hysj.54.1.101

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

7.

EFFICIENZA TECNICA E RISPARMIO ENERGETICO PER GLI IMMOBILI RESIDENZIALI: EVIDENZE E IMPLICAZIONI DISTRIBUTIVE



7. EFFICIENZA TECNICA E RISPARMIO ENERGETICO PER GLI IMMOBILI RESIDENZIALI: EVIDENZE E IMPLICAZIONI DISTRIBUTIVE

L'efficienza energetica del patrimonio immobiliare residenziale è una leva centrale per ridurre i consumi energetici, contenere la spesa delle famiglie e rafforzare la resilienza del sistema energetico nazionale. In presenza di uno stock abitativo eterogeneo e di divari socioeconomici persistenti, il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici produce benefici ambientali e distributivi, incidendo sul benessere delle famiglie.

Questo capitolo stima l'efficienza tecnica dei consumi energetici domestici delle abitazioni di residenza, con riferimento sia all'elettricità sia al riscaldamento, e quantifica il potenziale di risparmio energetico e monetario associato a un utilizzo più efficiente e/o a migliori caratteristiche tecniche degli immobili. A parità di servizi energetici forniti, l'obiettivo è misurare i margini di risparmio energetico e monetario riconducibili a inefficienze tecniche. Per efficienza tecnica si intende la capacità di un nucleo familiare di soddisfare il proprio fabbisogno energetico (climatizzazione e/o illuminazione) sostenendo, a parità di caratteristiche dell'abitazione e del nucleo, una spesa contenuta. La frontiera stocastica consente di assegnare a ciascuna famiglia un punteggio compreso tra 0 (situazione di massima inefficienza) a 1 (situazione di massima efficienza), dove valori più elevati indicano una maggiore vicinanza alla condizione di efficienza ideale (limite teorico). L'analisi misura, dunque, la distanza dalla frontiera, senza attribuire l'inefficienza a specifiche cause (strutturali dell'immobile o comportamentali).
Le analisi presentate perseguono due obiettivi:

i) misurare la distanza delle famiglie dalla frontiera efficiente e il risparmio potenziale associato a consumi più efficienti e a interventi di riqualificazione;

ii) valutare la relazione tra efficienza tecnica e disagio energetico, stimando il contributo potenziale dell'efficientamento alla riduzione della povertà energetica.

Alcune caratteristiche di famiglie e abitazioni incidono in modo strutturale sul fabbisogno energetico, limitando i margini di riduzione dei consumi. In media, nuclei più numerosi, dotati di impianti di climatizzazione e residenti in abitazioni più ampie, sostengono una spesa energetica più elevata.
L'analisi consente anche di individuare le caratteristiche dei nuclei familiari più "efficienti", ossia quelli che, a parità di fabbisogno energetico, riescono a soddisfare i propri bisogni con livelli di consumo energetico inferiori. Ad esempio, in termini strutturali, l'utilizzo di alcuni combustibili e la presenza di determinati impianti di riscaldamento, quali l'utilizzo di carbone, legna e pellet o la presenza di impianti ad uso centralizzato, sembrerebbero influire negativamente sull'efficienza energetica rispetto ai combustibili e alle tipologie di impianto più diffuse.
Un miglioramento dell'efficienza tecnica può ridurre la probabilità di povertà energetica grazie al risparmio monetario potenziale sulla spesa energetica. La povertà energetica segnala una condizione di vulnerabilità legata alla difficoltà di sostenere i costi dei consumi essenziali e riflette, in parte, la qualità del patrimonio abitativo e i margini di intervento sulle sue caratteristiche strutturali.
Il raggiungimento dell'efficienza tecnica massima è associato, secondo i risultati della presente analisi,

a un risparmio annuo potenziale di circa 26 miliardi di euro a livello complessivo. In letteratura, i risparmi monetari teoricamente conseguibili in Italia a seguito di interventi di efficientamento energetico appaiono rilevanti: Forni et al. (2025), stimano un risparmio in bolletta annuo pari a 3,3 miliardi di euro se tutti gli immobili nelle sole regioni di Piemonte e Lombardia avessero una classe energetica minima di classificazione D. Noro e Busato (2023) stimano un risparmio potenziale in bolletta pari al 72% sulla spesa energetica annua.

In termini aggregati, un risparmio annuo potenziale di 26 miliardi di euro consentirebbe di dimezzare l'indicatore di povertà energetica; a livello micro, il risparmio sulla spesa energetica potrebbe tradursi, per molte famiglie, in un aumento medio del reddito del 5-6 per cento. Il risparmio può riflettere sia la qualità energetica dell'immobile sia comportamenti virtuosi messi in atto dai componenti della famiglia, con effetti più rilevanti soprattutto per nuclei con reddito complessivo medio-basso.
Le stime si basano su un nuovo data set integrato che combina fonti informative di natura amministrativa e campionaria. In particolare, i dati provengono dall'Indagine sul reddito e sulle condizioni di vita (SILC), dall'Indagine sulla spesa delle famiglie (HBS) dell'ISTAT e dai dati delle dichiarazioni fiscali. Gli strumenti econometrici consentono di separare la componente strutturale dei consumi, riconducibile alle caratteristiche dell'immobile e del nucleo familiare, dai margini di inefficienza, fornendo una lettura più accurata dei comportamenti di spesa.
I risultati offrono indicazioni utili per definire politiche di riqualificazione del patrimonio immobiliare orientate sia all'efficienza sia all'equità.

7.1 DATI E FONTI INFORMATIVE

Le analisi sono state implementate utilizzando la base dati "Integrated Income, Expenditure and Policies" (aggiornata al 2024), sviluppata dal Dipartimento delle Finanze per elaborare il modello di microsimulazione ECOP (Cirillo et al., 2025). Tale data set combina informazioni su redditi, consumi, prezzi e politiche di protezione sociale ed estende il dataset VATIC, sviluppato nell'ambito del modello di microsimulazione VATSIM-DF (Cirillo et al., 2021).
La costruzione del data set risponde all'esigenza, nel contesto italiano, di una base informativa esaustiva che includa simultaneamente dati su redditi e consumi. A tal fine, il dataset VATIC combina tre fonti principali: il dataset Statistics on Income and Living Conditions-2022 (SILC); il dataset Household Budget Survey-2021 (HBS) e i dati relativi alle dichiarazioni fiscali (opportunamente anonimizzati). L'inclusione dei dati fiscali, relativi ai soggetti intervistati dall'indagine SILC e dall'indagine HBS, costituisce un valore aggiunto, poiché consente di migliorare le performance del *matching* tra famiglie appartenenti a diverse indagini mediante l'utilizzo delle variabili dichiarate ai fini delle imposte sul reddito. Il motivo per cui vengono utilizzati i redditi SILC, e non i redditi fiscali dei soggetti HBS, come valore di riferimento, risiede nel fatto che i redditi (inclusivi di contributi sociali) rilevati dall'indagine SILC sono maggiori rispetto ai valori reddituali delle dichiarazioni fiscali delle famiglie SILC e HBS (Cirillo et al. 2021). Questa differenza potrebbe essere dovuta a:

i) erosione fiscale, poiché esistono diverse fonti di reddito non presenti nei dati delle dichiarazioni fiscali ai fini IRPEF (ad esempio, redditi da capitale finanziario o, in parte, da immobili) e occorrerebbe integrare altre basi dati al fine di ottenere un quadro completo delle fonti di reddito dei nuclei familiari;

ii) evasione fiscale sui redditi dichiarati (in particolare, sui redditi da lavoro autonomo).
Inoltre, il modello ECOP viene integrato con modelli Tax-ben ai fini delle analisi di tax shift ed entrambi i modelli usano come popolazione di riferimento le famiglie intervistate dall'indagine SILC. Per questi motivi, ECOP utilizza i redditi rilevati dall'indagine SILC, anziché i dati provenienti dalle dichiarazioni fiscali, che vengono però utilizzati all'interno della procedura di *matching* statistico.

L'indagine IT-SILC rileva informazioni trasversali su reddito, esclusione sociale e povertà a livello familiare e individuale; il campione, estratto da 640 comuni italiani, raccoglie i redditi degli individui mediante interviste assistite da computer (personali e telefoniche). L'HBS rileva invece dati mensili sulla spesa delle famiglie per beni e servizi tramite un campionamento a due stadi (selezione dei comuni e, successivamente, delle famiglie). Le voci di spesa sono aggregabili secondo la classificazione COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose), garantendo comparabilità internazionale; i dati sono raccolti attraverso interviste e diari giornalieri auto-compilati, insieme a variabili socio-demografiche.
All'interno di VATIC, le fonti sono integrate secondo una procedura in due fasi:

i) *matching* esatto tra dati SILC e HBS con le dichiarazioni fiscali, utilizzando codici fiscali anonimizzati;

ii) *matching* statistico tra SILC e HBS, basato su variabili di reddito provenienti dalle dichiarazioni fiscali e su variabili socio-demografiche. Il *matching* statistico si fonda su un algoritmo di nearest-neighbour *matching* e sulla distanza di Mahalanobis (Rosenbaum e Rubin, 1983).[1] Rispetto alle metodologie comunemente utilizzate in letteratura, l'impiego dei dati fiscali migliora l'abbinamento tra famiglie SILC e HBS e preserva più efficacemente la distribuzione dei consumi osservata nel data set originale HBS (cfr. Cirillo et al., 2021).

Il data set risultante include 21.682 famiglie dell'indagine SILC, alle quali sono associate informazioni sui consumi HBS. Redditi e consumi sono riportati al 2024 applicando le variazioni percentuali osservate nei dati di contabilità nazionale. Ai fini del modello ECOP, il data set è ulteriormente integrato con:

i) il data set del modello TAXBEN-DF (cfr. Di Nicola et al., 2015), che include indicatori di ricchezza (ISEE) forniti dall'INPS per le famiglie SILC;

ii) dati sui prezzi provenienti da Istat, dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) e dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

Per energia elettrica e gas nel mercato regolato si utilizzano i dati ARERA 2024 relativi a componenti fisse e variabili, oneri di sistema, costi di trasporto e prezzi dell'energia. Le tariffe del gas variano per area geografica e scaglioni di consumo (smc), mentre quelle dell'elettricità distinguono tra abitazione principale e secondaria e tra classi di consumo (kWh). Per il mercato libero, in assenza di informazioni puntuali sui prezzi praticati dalle singole imprese, si utilizza il differenziale stimato da ARERA tra mercato regolato e libero: tale differenziale (disponibile solo per l'energia elettrica) è applicato ai prezzi regolati; per il gas, nel baseline, si assume l'uguaglianza tra prezzi nei due regimi.
Una volta allineati i prezzi del mercato regolato a quelli del mercato libero, ai prezzi di gas ed elettricità si applicano le variazioni osservate nell'indice NIC (Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo per l'Intera Collettività) per il mercato libero. Infine, si utilizzano i dati sui prezzi di benzina, diesel e GPL forniti dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy.
Il data set finale comprende 21.628 famiglie tratte dall'indagine SILC, rappresentative a livello nazionale, con informazioni riferite al 2024 su redditi, consumi, dati fiscali, ricchezza e prezzi dell'energia.

7.2 METODOLOGIA DI STIMA DELL'EFFICIENZA TECNICA

7.2.1 L'APPROCCIO DI STIMA DELLA FRONTIERA STOCASTICA

La metodologia utilizzata per stimare i margini di risparmio conseguibili dalle famiglie tramite interventi strutturali sugli immobili o comportamenti di consumo più efficienti si basa sul lavoro di Aigner et al. (1977) e sull'uso di modelli di frontiera stocastica. L'approccio assume che ciascuna famiglia presenti

una funzione di domanda di energia; date le caratteristiche del nucleo (ad esempio, il numero di componenti), dell'abitazione (ad esempio, superficie o anno di costruzione dell'edificio) e delle caratteristiche geografiche (ad esempio, la zona climatica) esiste una spesa energetica minima necessaria per garantire elettricità e calore compatibili con un livello di benessere minimo. Ciascuna famiglia, nello specifico, risolve una funzione del seguente tipo:

$$Y_i = f(\boldsymbol{X}_i; \boldsymbol{\beta}) \exp(\varepsilon_i)$$

dove $\varepsilon_i = v_i + u_i$

Y è il livello di output ottenibile (ad esempio, illuminazione o riscaldamento) che avviene tramite l'utilizzo di input (X) quali tipologia di impianto di riscaldamento e prodotto energetico utilizzato, e un vettore β da stimare. La stima della frontiera stocastica si basa sul termine residuale, dove si ipotizza che la deviazione rispetto alla frontiera sia dovuta ad eventi randomici (v_i) e inefficienze specifiche per ciascuna famiglia (u_i).

Le famiglie che, a parità di caratteristiche osservabili, raggiungono tale obiettivo con la spesa più bassa definiscono la frontiera di efficienza; quelle che spendono di più si collocano al di sotto della frontiera e presentano un margine potenziale di riduzione della spesa. La distanza dalla frontiera efficiente consente quindi di quantificare il risparmio potenziale anche in termini monetari e di fornire un'indicazione descrittiva del risparmio potenziale. L'efficienza può essere sintetizzata in un punteggio da assegnare a ciascuna famiglia fra zero e uno, dove valori più elevati indicano maggiore efficienza. Il modello, infine, distingue le deviazioni dalla frontiera dovute a eventi casuali da quelle riconducibili a inefficienza specifica della famiglia (Battese e Coelli, 1988, 1995; Marin e Palma, 2017). Alcuni lavori arrivano a identificare le cause dell'inefficienza in ambito residenziale: ad esempio, Marin e Palma (2017), analizzando i consumi dei beni durevoli domestici, individuano l'innovazione relativa all'efficienza energetica e all'importazione di tecnologia estera un fattore che migliora l'efficienza delle famiglie italiane. Nel presente contributo, tuttavia, a causa della limitazione dei dati disponibili, tale identificazione non è possibile. Le stime presentate, di conseguenza, si concentrano sulla quantificazione del fenomeno dell'(in) efficienza della spesa energetica in ambito domestico e non sulle cause che possano determinarne un incremento o una riduzione.

7.2.2 SPECIFICAZIONE DEL MODELLO

Per stimare l'efficienza tecnica delle famiglie si adotta un modello di frontiera stocastica della domanda energetica, articolato in due stadi. Nel primo stadio si stima la frontiera, ovvero la spesa energetica minima tecnicamente necessaria per riscaldamento ed elettricità, determinata sulla base delle caratteristiche strutturali dell'abitazione e del nucleo familiare, quali superficie, zona climatica, numero di componenti, tipo di abitazione, anno di costruzione dell'edificio. Nel secondo stadio si analizzano le determinanti dell'inefficienza, ovvero i fattori che possono spiegare lo scostamento dalla frontiera stimata nel primo stadio introducendo variabili che non entrano nella sua costruzione ma che possono incidere sulla performance in termini di efficienza. A tal fine si analizzano variabili socio-economiche (reddito, istruzione, genere, età e presenza di figli a carico) e ulteriori variabili dell'immobile (tipo di impianto di riscaldamento e combustibile utilizzato, titolo di godimento dell'abitazione come ad esempio, proprietà, affitto, comodato d'uso). Il primo stadio seguirà quindi la seguente equazione:

$$\ln(q_i) = \beta_0 + \sum_{k=1}^{n} \beta_k \ln f(X_{ki}) + v_i + u_i \qquad (1)$$

dove q_i è la spesa energetica complessiva per calore ed elettricità, e X_{ki} rappresentano le seguenti variabili: ampiezza della superficie abitata in metri quadri, presenza di impianti di climatizzazione, numero di componenti del nucleo familiare, tipologia di abitazione, periodo di costruzione dell'edificio, zona climatica come da D.P.R. 412/1993.

Come già evidenziato in precedenza, si ipotizza che il termine v_i sia distribuito in maniera indipendente e identico come variabile casuale normale con media zero e varianza σ_v^2. Il termine u_i è invece una variabile casuale non negativa chiamata a catturare l'inefficienza nell'uso dell'energia: si assume che sia distribuita in modo indipendente come una troncazione a sinistra in zero di una normale con media zero e varianza σ_u^2 (Filippini e Hunt, 2011). In linea con buona parte dei modelli empirici di domanda energetica, è possibile adottare una forma funzionale di tipo Cobb-Douglas. La variabile di spesa energetica rappresenta una *proxy* del consumo energetico. In assenza di quest'ultimo dato infatti, la letteratura considera la variabile monetaria idonea ad approssimare l'utilizzo di energia, essendo la spesa collegata al consumo (Gil-Alana et al., 2020; Carfora et al., 2025). Le variabili esplicative per il primo stadio (Tabella 7.1) rappresentano variabili di input delle famiglie che possono influire sul fabbisogno energetico (Nsangou et al., 2020). Non tutte le variabili esplicative sono espresse in forma logaritmica. Al secondo stadio, l'obiettivo è, invece, quello di identificare le determinanti di una minore o maggiore efficienza energetica, secondo la seguente equazione:

$$\widehat{U_i} = \beta_0 + \sum_{k=1}^{n} \beta_k \ln f(A_{ki}) + \varepsilon_i \qquad (2)$$

$\hat{U}_i$ rappresenta il termine di inefficienza e ha valori maggiori o uguali a zero. Le determinanti incluse nel secondo stadio riguardano la presenza di figli a carico, l'età, il genere e il livello di istruzione del familiare di riferimento, la tipologia del comune in cui si risiede, l'appartenenza ad un determinato decile di reddito, il titolo di godimento dell'abitazione, il tipo di impianto e il combustibile utilizzato per il riscaldamento (Tabella 7.2).

Tabella 7.1 – Statistiche descrittive delle variabili inserite al primo stadio

Variabili di spesa, ampiezza e numerosità	Media	Dev. Std.
Spese energetica 2024 (gas+elettricità)	2139,11	1449,68
Metri quadri	97,43	36,15
Numero di componenti	2,01	1,11
Condizionatori (presenti=1)	0,537	0,499
Tipo di abitazione	**Percentuale**	**Cumulata**
Villa unifamiliare	21,27	21,27
Villa plurifamiliare	18,59	39,86
Appartamento <10 unità abitative	31,61	71,47
Appartamento >=10 unità abitative	27,73	99,2
Altro	0,8	100
Periodo di costruzione	**Percentuale**	**Cumulata**
Non dichiarato	4,35	4,35
Prima 1919	2,09	6,44
1919-1945	7,98	14,42
1946-1960	10,89	25,31
1961-1970	15,36	40,67
1971-1980	20,29	60,97
1981-1990	16,88	77,85
1991-2000	10,37	88,21
2001-2010	7,86	96,07
Dopo il 2010	3,93	100
Zona Climatica di residenza	**Percentuale**	**Cumulata**
B	6,33	6,33
C	17,41	23,74
D	28,5	52,24
E	44,31	96,55
F	3,45	100

Tabella 7.2 – Statistiche descrittive delle variabili inserite al secondo stadio

Variabile	Media	Dev. Std.
Figli a carico	0,144	0,351
Età	65,03699	16,368
Genere (donna=1)	0,424	0,494
Tipologia di comune	**Percentuale**	**Cumulata**
Centro area metropolitana	16,97	16,97
Periferia area metropolitana	8,29	25,26
Fino a 2000 abitanti	5,32	30,58
2001-10000 abitanti	23,57	54,15
10001-50000 abitanti	26,9	81,06
50001+ abitanti	18,94	100
Decile di reddito	**Percentuale**	**Cumulata**
1	7,25	7,25
2	9,21	16,46
3	10,03	26,49
4	9,37	35,87
5	10,07	45,94
6	10,07	56,01
7	10,87	66,88
8	10,18	77,06
9	11,37	88,43
10	11,57	100
Titolo di godimento dell'abitazione	**Percentuale**	**Cumulata**
In affitto o subaffitto	13,98	13,98
Di proprietà	77,75	91,73
In usufrutto	2,11	93,84
In uso gratuito	6,16	100
Titolo di studio	**Percentuale**	**Cumulata**
Nessuno	3,5	3,5
Licenza elementare	15,28	18,78
Licenza media inferiore	27,27	46,05
Diploma professionale di 2-3 anni	6,33	52,38
Diploma media superiore	29,28	81,66
Diploma universitario/laurea breve/laurea	15,14	96,81
Specializzazione post-laurea, Ph.D.	3,19	100
Tipo di impianto di riscaldamento	**Percentuale**	**Cumulata**
Impianto centralizzato a uso di più abitazioni	14	14
Impianto autonomo a uso della sola abitazione	71,94	85,94
Impianto di teleriscaldamento	2,77	88,71
Apparecchi singoli (stufe, termoconvettori)	11,04	99,76
Altro (specificare)	0,24	100
Tipo di combustibile per riscaldamento	**Percentuale**	**Cumulata**
Gas da rete	77,21	77,21
Gasolio/kerosene e altri combustibili	2,5	79,71
Gas in bombole o contenitori esterni	5,27	84,98
Legna/pellet/cippato/truciolato e altri	11,01	95,99
Energia elettrica	2,73	98,72
Pannello fotovoltaico	0,31	99,03
Altro (specificare)	0,94	99,97
Non sa/non ricorda	0,03	100

Stato Civile	Percentuale	Cumulata
Celibe/nubile	24,16	24,16
Coniugato/a	44,01	68,17
Separato di fatto	4,13	72,3
Separato legalmente	3,63	75,92
Divorziato/a	5,2	81,13
Vedovo/a	18,87	100

7.2.3 RISULTATI DEL PRIMO E DEL SECONDO STADIO

I risultati del primo stadio, illustrati in Tabella 7.3, forniscono alcune evidenze sulle determinanti che influiscono sulla spesa energetica delle famiglie.

Tabella 7.3 – Risultati relativi al primo stadio

	Coefficiente	Standard Error
Superficie abitazione in mq (Ln)	0.1575***	(0.0168)
Presenza di impianti di condizionamento o climatizzatori	0.1330***	(0.0109)
Numero di componenti famiglia	0.1084***	(0.0053)
Zona climatica		
Zona B	Dummy di riferimento	
Zona C	0.0041	(0.0249)
Zona D	0.1472***	(0.0238)
Zona E	0.2573***	(0.0231)
Zona F	0.1995***	(0.0358)
Anno di costruzione abitazione		
Non dichiarato	-0.0363	(0.0384)
Prima 1919	-0.0219	(0.0451)
1919-1945	0.0387	(0.0328)
1946-1960	0.0356	(0.0314)
1961-1970	0.0373	(0.0301)
1971-1980	0.0061	(0.0293)
1981-1990	0.0388	(0.0298)
1991-2000	0.0178	(0.0315)
2001-2010	0.0454	(0.0329)
Dopo il 2010	Dummy di riferimento	
Tipo di Abitazione		
Villa unifamiliare	Dummy di riferimento	
Villa plurifamiliare	-0.0086	(0.0170)
Appartamento <10 unità abitative	0.0139	(0.0156)
Appartamento >=10 unità abitative	0.0731***	(0.0161)
Altro	0.0206	(0.0671)
β0	7.8811***	(0.0851)
ln(σu)	0,7413***	
ln(σv)	-2,0833***	
Lambda	4,1053***	-0,011

*Note: Significatività statistica: *p < 0.1, **p < 0.05, e ***p < 0.01. Standard errors in parentesi*

In particolare, i risultati suggeriscono che numerosità del nucleo, dimensione dell'abitazione, presenza di impianti di climatizzazione e condizionatori e zona climatica incidono in modo strutturale sul fabbisogno energetico necessario a raggiungere un livello di comfort minimo all'interno dell'abitazione.
Nel secondo stadio si esaminano le determinanti dell'(in)efficienza legate alle caratteristiche socio-demografiche del nucleo e alla dotazione dell'immobile. Poiché la variabile dipendente misura l'inefficienza, coefficienti negativi segnalano maggiore efficienza (e viceversa) (Tabella 7.4).

Tabella 7.4 – Risultati del secondo stadio

	Coefficiente	Standard Error
Tipologia di comune		
Fino a 2000 abitanti	*Dummy di riferimento*	
Centro area metropolitana	-0.0724**	(0.0353)
Periferia area metropolitana	-0.0409	(0.0394)
2001-10000 abitanti	-0.0180	(0.0341)
10001-50000 abitanti	-0.0182	(0.0341)
50001+ abitanti	-0.0104	(0.0355)
Decile di reddito famiglia	-0.0216***	(0.0033)
Età del capofamiglia	-0.0041***	(0.0007)
Capofamiglia Donna	0.0072	(0.0165)
Presenza di figli a carico (figli minorenni)	-0.0704***	(0.0221)
Titolo di godimento dell'abitazione		
Proprietà	*Dummy di riferimento*	
In affitto o subaffitto	-0.0760***	(0.0226)
In usufrutto	-0.0793*	(0.0411)
In uso gratuito	0.0191	(0.0396)
Stato civile		
Celibe/nubile	*Dummy di riferimento*	
Coniugato/a	-0.2036***	(0.0210)
Separato di fatto	-0.1085***	(0.0413)
Separato legalmente	-0.0940**	(0.0450)
Divorziato/a	-0.0209	(0.0438)
Vedovo/a	-0.0963***	(0.0283)
Titolo di studio		
Nessun titolo	*Dummy di riferimento*	
Licenza elementare	-0.1422***	(0.0511)
Licenza media inferiore	-0.1019*	(0.0547)
Diploma professionale di 2-3 anni	-0.1892***	(0.0576)
Licenza media superiore	-0.1343**	(0.0559)
Diploma universitario/laurea breve/laurea	-0.1393**	(0.0583)
Specializzazione post-laurea, dottorato	-0.2706***	(0.0604)
Tipo di impianto di riscaldamento		
Impianto autonomo	*Dummy di riferimento*	
Impianto centralizzato a uso di più abitazioni	0.3194***	(0.0239)
Impianto di teleriscaldamento	0.2670***	(0.0591)
Apparecchi singoli (stufe, termoconvettori, termosifoni elettrici)	0.0038	(0.0305)
Altro	-0.0543	(0.0755)

	Coefficiente	Standard Error
Tipo di combustibile per impianto di riscaldamento		
Gas da rete	*Dummy di riferimento*	
Gasolio, kerosene e altri combustibili liquidi	-0.0955**	(0.0420)
Gas in bombole o in contenitori esterni	0.0054	(0.0297)
Legna, pellet, cippato, truciolato e altri combustibili solidi	0.2422***	(0.0302)
Energia elettrica	0.2162***	(0.0539)
Pannello solare	0.0702	(0.0569)
Altro	0.2584***	(0.0956)
Non sa/non ricorda	13.817	(0.9604)
β0	1.5811***	(0.0878)

*Note: Significatività statistica: *p < 0.1, **p < 0.05, ***p < 0.01. Standard errors in parentesi.*

I risultati indicano che le famiglie con impianti di riscaldamento centralizzati o con teleriscaldamento sono, in media, meno efficienti rispetto a quelle dotate di impianti autonomi. Questo risultato riflette probabilmente una differenza comportamentale più che strutturale: l'impianto autonomo consente una regolazione più flessibile e tempestiva dei consumi rispetto a quello centralizzato, mentre le differenze in termini di efficienza energetica risultano mediamente trascurabili (Zago et al., 2011). Analogamente, il riscaldamento elettrico e l'utilizzo di combustibili solidi (ad es. legna e pellet) risultano associati a livelli di efficienza inferiori. Questo risultato riflette probabilmente la minore efficienza media degli apparecchi singoli, stufe e termoconvettori, che fanno largo uso di legna, pellet, truciolato o energia elettrica rispetto agli altri impianti di riscaldamento.

In termini socio-demografici, una maggiore efficienza è associata alla presenza di figli a carico, all'appartenenza ai decili di reddito più elevati e alla residenza nelle aree centrali delle zone metropolitane, plausibilmente per una maggiore capacità di accesso a elettrodomestici e impianti più efficienti. Inoltre, età e livello di istruzione del capofamiglia risultano positivamente correlati con l'efficienza, mentre il genere non emerge come variabile statisticamente rilevante (si veda, fra gli altri, Nsangou et al., 2020; Rainisio et al., 2022). Infine, lo stato civile suggerisce che i nuclei unipersonali tendono a essere meno efficienti di quelli più numerosi.

7.2.4 RISULTATI DEL PRIMO E DEL SECONDO STADIO

Una volta ottenute le stime dei parametri, il modello produce, come sottoprodotto della stima, una previsione del termine di inefficienza specifico per ciascuna famiglia. Questo avviene attraverso il calcolo della media condizionale $E[U_i | \varepsilon_i]$, proposta da Jondrow et al. (1982), che ricava una stima di $(\hat{U}_i)$ condizionata sull'informazione disponibile. Il valore predetto è quindi specifico per ogni famiglia e rappresenta la sua distanza stimata dalla frontiera.
Il punteggio di efficienza tecnica viene quindi costruito come:

$$TE_i = \exp\left(\widehat{U_i}\right)$$

dove, dato che $\hat{U}_i \geq 0$, si ha un punteggio di efficienza tecnica di $TE_i \in (0,1]$, dove il valore 1 indica un'unità sulla frontiera, cioè pienamente efficiente, e valori più bassi indicano inefficienza crescente.
L'analisi di frontiera stocastica attribuisce quindi a ogni famiglia un punteggio di efficienza compreso tra 0 e 1: valori più alti indicano una maggiore vicinanza alla condizione di piena efficienza, che rappresenta un riferimento teorico. In questa impostazione la "frontiera" non coincide con la famiglia più efficiente del campione, ma con un livello ideale (non osservabile direttamente) rispetto al quale si misura la distanza delle famiglie (Greene, 2008; Filippini e Hunt, 2015). In altre parole, il punteggio descrive quanto una famiglia sia vicina a spendere "il minimo possibile", dato il proprio fabbisogno energetico e le caratteristiche dell'abitazione.

Come mostrato in Tabella 7.5, i punteggi stimati nel campione vanno da 0,0002 a 0,93, con un valore medio pari a 0,44. Questo significa che alcune famiglie sono molto lontane dalla frontiera (punteggi prossimi a 0), mentre altre si avvicinano a livelli elevati di efficienza, pur senza raggiungere esattamente il valore 1. In media, il passaggio a un comportamento/assetto pienamente efficiente implicherebbe una riduzione della spesa energetica del 66 per cento, a parità di servizi energetici fruiti. La distribuzione dei punteggi conferma che i margini di miglioramento sono diffusi: circa il 46 per cento delle famiglie ha un punteggio inferiore a 0,4, mentre solo il 10 per cento raggiunge almeno 0,6. Nel complesso, questi risultati indicano un potenziale di risparmio rilevante e, di conseguenza, benefici monetari potenzialmente significativi.

Tabella 7.5 – Distribuzione dei punteggi di efficienza tecnica

Efficienza tecnica suddivisa per punteggio	Frequenza (%)	Cumulata (%)
0.00–0.09	1,90%	1,90%
0.10–0.19	5,30%	7,20%
0.20–0.29	16,70%	23,90%
0.30–0.39	21,80%	45,70%
0.40–0.49	19,50%	65,20%
0.50–0.59	13,80%	79,00%
0.60–0.69	11,40%	90,40%
0.70–0.79	6,80%	97,20%
0.80–0.89	2,60%	99,80%
0.90–1.00	0,20%	100,00%
Totale	**100,00%**	

In base alle stime di efficienza tecnica prodotte nella presente analisi, il potenziale risparmio medio per le famiglie risulterebbe elevato e pari poco meno di 1.000 euro annui, traducendosi complessivamente, su scala nazionale, in un risparmio totale stimato di circa 26 miliardi di euro l'anno. Tali valori sono stimati come media della minore spesa annua per famiglia riconducibile al potenziale raggiungimento della frontiera stocastica. Il dato nazionale deriva dalla somma di tutte le famiglie italiane considerata la loro distanza dalla frontiera. Questi risparmi monetari, tuttavia, potrebbero sovrastimare il risparmio effettivo, poiché non tengono conto dell'eventuale "effetto rimbalzo" per cui la riduzione dei costi energetici conseguente all'intervento di efficientamento energetico potrebbe indurre un aumento dei consumi come reazione al risparmio conseguito (Berkhout et al., 2000; Orea et al., 2015).[2] Inoltre, l'effettivo raggiungimento del livello di risparmio monetario richiederebbe rilevanti investimenti iniziali con un impatto sul livello di spesa per riqualificazione energetica nel breve termine. Le stime qui presentate non scontano tale impatto sul risparmio potenziale conseguibile.

7.3 RISULTATI: DISTRIBUZIONE DELL'EFFICIENZA E GRUPPI DI FAMIGLIE

7.3.1 CLASSIFICAZIONE IN GRUPPI

La stima media del risparmio in termini assoluti, pur essendo rilevante, non consente di coglierne l'impatto relativo sulle famiglie, che dipende anche dalla situazione socioeconomica di ciascun nucleo e, in particolare, dal livello di reddito. A tal fine, è stato stimato il risparmio monetario potenzialmente conseguibile da ciascuna famiglia, in uno scenario di piena efficienza, rapportandolo al reddito complessivo del nucleo. Ne deriva una misura di risparmio relativo che, a livello nazionale, in media, si attesta attorno al 3,34 per cento.
I risultati dell'esercizio consentono di classificare le famiglie in quattro gruppi, definiti sulla base di due

dimensioni chiave: il punteggio di efficienza tecnica e il risparmio relativo potenzialmente conseguibile nel passaggio alla frontiera efficiente, calcolato sul reddito percepito da ciascun nucleo familiare. La lettura congiunta di queste dimensioni mette in evidenza profili eterogenei, sia in termini di efficienza dell'immobile e comportamenti relativi al consumo energetico, sia in termini di condizioni reddituali.

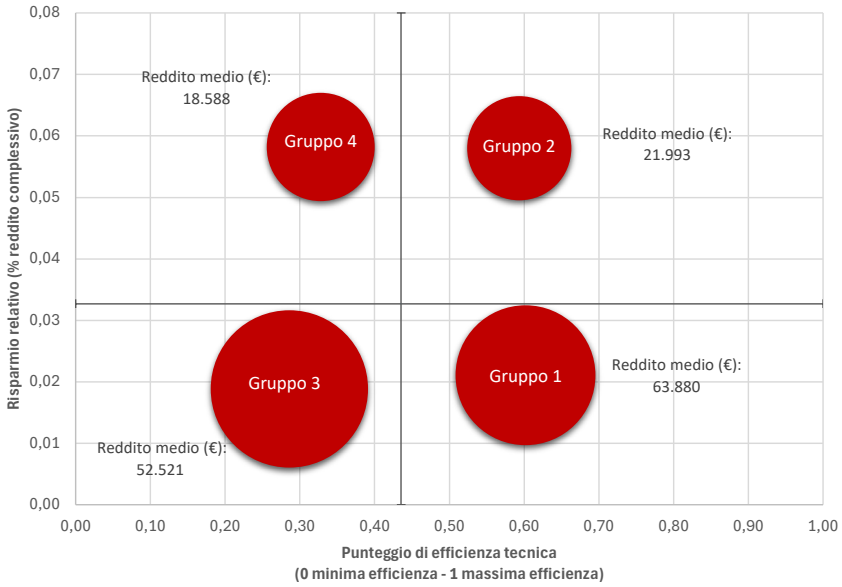
Gruppo 1: "Efficienti ad alto reddito"
Il primo gruppo raccoglie famiglie caratterizzate da un punteggio di efficienza tecnica superiore alla media. Trattandosi di nuclei già prossimi alla frontiera efficiente, il margine di risparmio aggiuntivo conseguibile risulta relativamente contenuto. A ciò si associa un livello di reddito medio elevato (circa 64 mila euro annui), che comprime l'incidenza relativa di eventuali risparmi monetari, in termini di spesa energetica, rispetto al reddito complessivo.

Gruppo 2: "Efficienti a basso reddito"
Il secondo gruppo comprende anch'esso famiglie con un punteggio di efficienza tecnica superiore alla media, sostanzialmente in linea con quello del primo gruppo. Tuttavia, a fronte di analoghi livelli di efficienza recuperabili, queste famiglie presentano un reddito medio significativamente più basso (circa 22 mila euro annui). Ne deriva che il passaggio alla frontiera efficiente genererebbe, per questo gruppo, un beneficio relativamente più rilevante in termini di risparmio sul reddito complessivo.

Gruppo 3: "Inefficienti ad alto reddito"
Il terzo gruppo è composto da famiglie con livelli di efficienza tecnica inferiori alla media, che presentano quindi un potenziale di miglioramento non trascurabile. Ciononostante, il risparmio relativo conseguibile risulta inferiore alla media, principalmente in ragione di un reddito medio elevato (superiore a 52 mila euro annui). In questo caso, il beneficio relativo di un determinato risparmio monetario in termini di spesa energetica incide in misura contenuta sul reddito complessivo.

Gruppo 4: "Inefficienti e a basso reddito"
Il quarto gruppo riunisce famiglie caratterizzate sia da un punteggio di efficienza tecnica inferiore alla media sia da un risparmio relativo potenzialmente elevato in caso di avvicinamento alla frontiera efficiente. Si tratta del gruppo con il reddito medio più basso (poco superiore a 18 mila euro), per il quale i miglioramenti di efficienza energetica si tradurrebbero in benefici particolarmente significativi in rapporto al reddito.

Figura 7.1 – Gruppi di famiglie per efficienza tecnica e risparmio potenziale



La dimensione delle bolle rappresenta la quota di famiglie che rientra nel gruppo.

Nel complesso, l'analisi dei gruppi offre spunti interessanti per l'elaborazione di politiche mirate a intensificare l'efficientamento energetico delle abitazioni, che tengano conto congiuntamente della distanza da una situazione di efficienza relativa, del potenziale di risparmio e della capacità economica dei nuclei familiari.

7.3.2 LA DIMENSIONE DEL RISPARMIO POTENZIALE E L'IMPATTO SULLE FAMIGLIE

Dal punto di vista territoriale, la mappa seguente (Figura 7.2) mostra, per ciascuna regione, il risparmio relativo medio ponderato e indica se tale valore è più alto o più basso della media nazionale (oltre o entro una deviazione standard).

L'incidenza sul potenziale di risparmio è determinata da due fattori: i) il punteggio di efficienza tecnica media relativa a ciascuna regione; ii) il livello di reddito medio regionale.

Come si evince dalla mappa, eventuali interventi sul lato dell'efficienza energetica apporterebbero benefici monetari maggiori soprattutto nelle regioni meridionali di Calabria, Sicilia e Sardegna e un basso risparmio potenziale in alcune regioni centro-settentrionali (Toscana, Umbria, Marche, Emilia-Romagna, Liguria, Veneto e Trentino-Alto Adige). In tutte le altre regioni, l'incidenza sulle famiglie si aggirerebbe attorno al dato medio.

Figura 7.2 – Risparmio relativo regionale raggruppato per livello basso, medio e alto



7.4 EFFICIENZA ENERGETICA E POVERTÀ ENERGETICA

La povertà energetica rappresenta una condizione di particolare vulnerabilità associata alla capacità delle famiglie di sostenere la spesa necessaria per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici essenziali, in particolare per il riscaldamento degli ambienti domestici. Il fenomeno costituisce un indicatore rilevante non solo delle difficoltà di accesso ai servizi energetici di base, ma anche delle caratteristiche qualitative del patrimonio abitativo e dei margini di intervento sulle condizioni strutturali degli immobili.

In Italia la povertà energetica è oggetto di monitoraggio annuale e l'adozione di specifiche misure di *policy* ha contribuito, nel tempo, ad attenuarne la dinamica, in particolare nelle fasi caratterizzate da elevata volatilità dei prezzi energetici. Secondo le più recenti stime, nel 2024 la povertà energetica ha interessato il 9,1 per cento delle famiglie, pari a circa 2,4 milioni di nuclei, valore che rappresenta il massimo osservato nella serie storica (OIPE, 2025).

L'Osservatorio italiano sulla Povertà Energetica (OIPE) distingue le misure di contrasto in politiche di protezione e politiche di promozione. Le prime sono finalizzate a mitigare gli effetti delle fasi congiunturali sfavorevoli, attraverso strumenti di sostegno al reddito e di riduzione della spesa energetica, quali il bonus elettrico e gas. Le seconde comprendono interventi di efficientamento energetico del patrimonio abitativo delle famiglie in povertà energetica e mirano a conseguire miglioramenti strutturali e duraturi delle condizioni di vulnerabilità.

Le politiche di efficientamento energetico costituiscono uno degli strumenti più efficaci per il contrasto strutturale della vulnerabilità energetica, poiché consentono una riduzione persistente della spesa energetica, caratterizzata da elevata rigidità nei bilanci delle famiglie più fragili (OIPE, 2024). Tuttavia, l'accesso a tali interventi non risulta omogeneo: le famiglie più vulnerabili presentano, in media, condizioni abitative e dotazioni tecnologiche peggiori e minori capacità economiche di adeguamento, circostanza che limita la diffusione dei benefici associati all'efficienza energetica (Barrella et al., 2023; Boemi & Papadopoulos, 2019; Papantonis et al., 2022).

Ne deriva una relazione complessa tra efficienza tecnica e povertà energetica. Se per un verso il miglioramento dell'efficienza può ridurre l'esposizione alla vulnerabilità energetica, per altro verso, la possibilità di uscire dalla povertà dipende in modo cruciale dall'accesso effettivo agli interventi e dalle reazioni comportamentali delle famiglie (ad esempio eventuali aggiustamenti dei consumi). In questo quadro, l'analisi dei risultati microeconomici consente di stimare, in uno scenario controfattuale di pieno accesso ai risparmi da efficientamento, la quota di famiglie che potrebbe superare la condizione di povertà energetica, fornendo la base per l'esercizio di microsimulazione presentato nel paragrafo successivo.

7.4.1 STRATEGIA EMPIRICA

L'analisi empirica è finalizzata a valutare la relazione tra efficienza tecnica delle famiglie e povertà energetica, nonché a quantificare, in uno scenario controfattuale, l'impatto potenziale dei risparmi energetici associati agli interventi di efficientamento.
In una prima fase, sulla base delle informazioni contenute nel database del modello di povertà energetica sviluppato dal Dipartimento delle Finanze (Energy Consumption and Poverty model – ECOP), viene calcolato l'indicatore di povertà energetica proposto da Faiella e Lavecchia (2015), un indicatore composito di tipo low income–high costs, che combina informazioni sulla spesa energetica, sulla spesa complessiva e sulla spesa per il riscaldamento, opportunamente corrette per la dimensione e la composizione del nucleo familiare.

In particolare, una famiglia è classificata come energeticamente povera qualora risulti soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: i) l'incidenza della spesa energetica equivalente sulla spesa totale equivalente è superiore al doppio della media nazionale e, contestualmente, la spesa non energetica risulta inferiore alla soglia di povertà relativa; ii) la spesa per il riscaldamento è pari a zero e la spesa totale equivalente è inferiore alla mediana nazionale. Quest'ultima condizione consente di intercettare forme di povertà energetica che si manifestano come rinuncia al consumo di riscaldamento e che non verrebbero catturate dalle sole condizioni basate sull'incidenza della spesa energetica.
Formalmente, l'indicatore di povertà energetica è definito come:

$$\eta_3 = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} w_i \left\{ I\left[\frac{s_{ie}}{S_i^{eq}} > 2*\left(\frac{\sum_{i=1}^{n} s_{ie}^{eq}}{\sum_{i=1}^{n} S_i^{eq}}\right)\right] * I\left[(s_i - s_{ie}) < s_j^{*}\right] \cup \left[I(s_i^{r} = 0) * I\left(S_i^{eq} < P50_t\left(S_i^{eq}\right)\right)\right] \right\} \quad (3)$$

Dove $\frac{s_{ie}}{S_i^{eq}}$ rappresenta l'incidenza della spesa energetica equivalente della famiglia i sulla spesa totale equivalente; s_i-s_{ie} indica la spesa non energetica, misurata come differenza tra la spesa totale e la spesa energetica; s^r_j è il valore soglia su cui si basa la misura ufficiale di povertà relativa dell'Istat (che varia in funzione del numero di persone equivalenti); e s_j^* rrappresenta la spesa per il riscaldamento.
Una volta identificata la condizione di povertà energetica, nella fase successiva viene analizzata la relazione tra i potenziali risparmi energetici conseguibili attraverso il miglioramento dell'efficienza tecnica dell'abitazione e la probabilità che una famiglia si trovi in povertà energetica. L'analisi empirica si basa sulla stima di un modello probabilistico (probit), che utilizza come variabile dipendente la probabilità a uno nel caso in cui il nucleo familiare risulti in povertà energetica e zero altrimenti.

La variabile esplicativa è rappresentata dalla misura dei potenziali risparmi energetici conseguibili, espressi in euro e calcolati nell'ambito dell'analisi di Stochastic Frontier (descritta nel paragrafo 7.4.4). Tale misura è utilizzata come *proxy* dell'efficienza tecnica dell'abitazione e consente di cogliere in che misura un miglioramento delle prestazioni energetiche sia associato a una diversa probabilità di essere in povertà energetica. Il modello tiene inoltre conto delle condizioni abitative, includendo un indicatore di sovraffollamento costruito come rapporto tra il numero di componenti del nucleo familiare e il numero di stanze dell'abitazione, articolato in classi crescenti di intensità. Infine, sono considerate due variabili che identificano la fruizione di detrazioni fiscali per interventi edilizi e di efficientamento energetico, al fine di controllare per l'eventuale associazione tra accesso agli incentivi e condizione di disagio energetico.

7.4.2 EVIDENZA EMPIRICA: RISULTATI DEL MODELLO PROBIT

I risultati, riportati nella Tabella 7.6 in termini di effetti marginali medi, indicano che una maggiore efficienza tecnica dell'abitazione è associata a una riduzione significativa della probabilità di povertà energetica. In altri termini, a parità di caratteristiche osservabili, la possibilità di conseguire risparmi energetici si traduce in un rischio più contenuto di trovarsi in condizione di vulnerabilità.
Le condizioni abitative mostrano un profilo eterogeneo. Le forme di affollamento più contenute non risultano associate in modo statisticamente significativo alla povertà energetica; al contrario, nei casi di sovraffollamento (oltre una persona per stanza) emerge un aumento significativo della probabilità di ricadere in povertà energetica. L'evidenza suggerisce che le situazioni di disagio abitativo più marcate amplificano la vulnerabilità energetica.
Infine, la fruizione di detrazioni fiscali, sia per interventi edilizi sia per interventi di efficientamento energetico, è associata a una minore probabilità di povertà energetica. Il segno negativo e la forte significatività statistica degli effetti sono coerenti con l'idea che l'accesso agli incentivi si accompagni, in media, a caratteristiche dell'abitazione più favorevoli e a una migliore capacità di sostenere investimenti di riqualificazione.

Tabella 7.6 –Specificazione di base del modello probit - Effetti Marginali Medi

	Famiglia in condizione di povertà energetica	
	Coefficienti	**Standard Error**
Efficienza Tecnica dell'abitazione di residenza	-0.0639***	(0.019)
Sovraffollamento dell'abitazione di residenza:		
Meno di 0.75 persone per stanza	[base cat]	
Tra 0.75 e 1 persona per stanza	0.0091	(0.008)
Più di 1 persona per stanza (sovraffollamento)	0.0340**	(0.011)
Beneficiario di detrazione edilizia	-0.0735***	(0.008)
Beneficiario di detrazione energetica	-0.0657***	(0.012)

*Note: Effetti marginali medi stimati mediante modello probit. Significatività statistica: * p < 0.1, ** p < 0.05, e ***p < 0.01. Standard errors in parentesi.*

Nel complesso, i risultati evidenziano una relazione coerente tra efficienza tecnica delle famiglie e dei relativi immobili, condizioni strutturali dell'alloggio e rischio di povertà energetica. L'evidenza empirica ottenuta costituisce pertanto la base quantitativa per l'esercizio di microsimulazione presentato nella sezione successiva, volto a valutare l'impatto potenziale di un miglioramento generalizzato dell'efficienza tecnica sull'incidenza della povertà energetica.

7.4.3 EFFICIENTAMENTO E POVERTÀ ENERGETICA: UNA SIMULAZIONE CONTROFATTUALE

È stato sviluppato un esercizio di simulazione per quantificare l'impatto potenziale di un miglioramento generalizzato dell'efficienza tecnica delle abitazioni sull'incidenza della povertà energetica. L'obiettivo è tradurre l'evidenza empirica in una stima degli effetti che, in linea di principio, potrebbero derivare da interventi di efficientamento diffusi. Per l'anno 2024 si assume, in via controfattuale, che tutte le famiglie possano accedere a un aumento dell'efficienza tecnica tale da ridurre la spesa energetica, senza costi a proprio carico, conseguendo il massimo risparmio stimato. In questo scenario, l'indicatore di povertà energetica, calcolato secondo la metodologia di Faiella e Lavecchia (2015), si riduce dall'8,72 per cento dello scenario di base al 4,02 per cento. Il risultato suggerisce che un livello adeguato di efficienza tecnica degli immobili potrebbe consentire a una quota rilevante di famiglie di uscire dalla povertà energetica, con una contrazione marcata dell'indicatore. Al tempo stesso, la permanenza di una parte dei nuclei in condizione di disagio energetico segnala che fattori strutturali e demografici continuano a incidere sul fenomeno, anche a parità di efficienza tecnica. Infine, è opportuno sottolineare che la riduzione stimata rappresenta un limite superiore, poiché un possibile "effetto rimbalzo" associato all'aumento dell'efficienza energetica potrebbe, almeno in parte, ridurre il risparmio conseguito (si veda il paragrafo 7.2.4).

Tabella 7.7 – Indicatore di povertà energetica

Indicatore Povertà energetica	8,72%
Indicatore Povertà energetica al netto dei risparmi derivanti da un miglioramento di ET	4,02%

7.5 CONSIDERAZIONI DI SINTESI E IMPLICAZIONI DI POLICY

L'analisi presentata in questo capitolo evidenzia che esistono margini significativi per accrescere l'efficienza tecnica del patrimonio abitativo italiano, con benefici potenzialmente rilevanti sia in termini di contenimento dei consumi sia di riduzione della spesa energetica delle famiglie. Le stime mostrano un'elevata eterogeneità tra nuclei e territori e suggeriscono che interventi di efficientamento, se adeguatamente mirati, possono contribuire anche al miglioramento dell'equità distributiva. In un contesto in cui il settore residenziale assorbe una quota prevalente dei consumi energetici degli edifici - trainata soprattutto dal riscaldamento - il rafforzamento delle prestazioni energetiche degli immobili resta una leva centrale per sostenere i progressi in materia di efficienza energetica (IEA, 2025).

La frontiera stocastica attribuisce alle famiglie un punteggio di efficienza tecnica compreso tra 0,0002 e 0,93, con media pari a 0,44, indicando una marcata eterogeneità nei livelli di efficienza. In media, il passaggio alla frontiera efficiente si associerebbe a una riduzione della spesa energetica del 66 per cento, a parità di servizi energetici fruiti. I margini di miglioramento risultano diffusi: circa il 46 per cento delle famiglie presenta punteggi inferiori a 0,4, mentre solo il 10 per cento raggiunge valori almeno pari a 0,6. In termini di impatto sul bilancio familiare, il risparmio medio potenziale si colloca intorno al 3,3 per cento del reddito, con effetti relativamente più rilevanti nel Mezzogiorno e implicazioni redistributive anche in chiave territoriale. La classificazione in quattro gruppi, basata congiuntamente su efficienza tecnica e risparmio relativo, mostra che i benefici potenziali dipendono non solo dalla distanza dalla frontiera, ma anche dal livello di reddito: una parte dei nuclei con ampi margini di efficientamento registra un impatto relativo contenuto (gruppi 1 e 3), mentre per altri nuclei il risparmio può risultare più rilevante anche a fronte di livelli di efficienza relativamente più elevati (gruppi 2 e 4).

Quanto alla povertà energetica, gli interventi di efficientamento rappresentano uno strumento po-

tenzialmente efficace per ridurre in modo duraturo l'esposizione al disagio energetico, agendo sulle determinanti strutturali della spesa. Tuttavia, l'impatto complessivo dipende dal disegno delle misure e dalla capacità di raggiungere effettivamente i nuclei più vulnerabili. Nell'esercizio controfattuale per il 2024 - che ipotizza pieno accesso ai risparmi da efficientamento - l'indicatore di povertà energetica si riduce dall'8,72 per cento nello scenario di base al 4,02 per cento. La permanenza di una quota di famiglie in condizione di disagio suggerisce che fattori strutturali e demografici continuano a incidere sul fenomeno anche in presenza di un miglioramento generalizzato dell'efficienza tecnica.
Il quadro delineato suggerisce alcune implicazioni di *policy*. In primo luogo, i risultati indicano che politiche generalizzate rischiano di non intercettare i nuclei con i maggiori margini di miglioramento e con la più alta vulnerabilità economica. In secondo luogo, la presenza di profili molto diversi (per efficienza, reddito e territorio) richiama l'esigenza di strumenti mirati, che combinino criteri energetici e distributivi nella definizione delle priorità. Infine, la quota residua di famiglie in povertà energetica anche nello scenario controfattuale evidenzia che, accanto agli interventi di riqualificazione, restano rilevanti misure complementari capaci di affrontare i fattori strutturali e demografici che alimentano il disagio.

Più in generale, l'analisi dei gruppi indica l'opportunità di orientare gli interventi verso i nuclei per i quali l'efficientamento può generare benefici relativamente più elevati in rapporto al reddito e verso i contesti territoriali in cui l'incidenza del risparmio potenziale è maggiore. Un approccio integrato—che affianchi agli interventi strutturali sugli immobili strumenti di sostegno mirati—può rafforzare l'efficacia complessiva delle politiche, migliorandone la capacità di tradursi in risparmi effettivi e in una riduzione della vulnerabilità energetica delle famiglie.

Note al capitolo 7

[1] Il nearest-neighbour *matching*, basato sulla distanza di Mahalanobis, consente di associare a ciascuna famiglia SILC l'unità più simile HBS in termini di caratteristiche osservabili (redditi fiscali, età, condizione lavorativa, area di residenza, tipo di occupazione, livello di istruzione del/della first earner, dimensione e composizione familiare). La distanza di Mahalanobis tiene conto della varianza e della correlazione tra le covariate, risultando invariante alla scala delle variabili e più appropriata rispetto a misure euclidee in presenza di variabili eterogenee. In linea con Rosenbaum e Rubin (1983), tale approccio consente di individuare unità comparabili sulla base dell'insieme delle caratteristiche osservabili e, nell'applicazione considerata, garantisce una migliore coerenza delle distribuzioni rispetto ad alternative basate su singole dimensioni o su sole variabili socio-demografiche.

[2] Un recente lavoro (Carfora et al.; 2025) stima un "effetto rimbalzo" del 24 per cento in media per le famiglie italiane. Le principali differenze fra la nostra analisi e quella presentata da Carfora et al. (2025) risiedono nel fatto che questo studio utilizza il dataset SILC a cui si associano le informazioni sui consumi, provenienti dal dataset HBS, e dati provenienti da varie fonti amministrative. Ciò consente di utilizzare le variabili di reddito all'interno delle stime qui presentate, mentre Carfora et al. (2025) utilizzano la spesa totale come *proxy* del reddito familiare.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Aigner, D., Lovell, C. K., & Schmidt, P. (1977). Formulation and estimation of stochastic frontier production function models. Journal of econometrics, 6(1), 21-37.

Barrella, R., Linares, J. I., Romero, J. C., & Arenas, E. (2023). Evaluating the impact of energy efficiency strategies on households' energy affordability: A Spanish case study. Energy and Buildings, 295, 113289.

Battese, G. E., & Coelli, T. J. (1988). Prediction of firm-level technical efficiencies with a generalized frontier production function and panel data. Journal of econometrics, 38(3), 387-399.

Battese, G. E., & Coelli, T. J. (1995). A model for technical inefficiency effects in a stochastic frontier production function for panel data. Empirical economics, 20(2), 325-332.

Berkhout, P. H., Muskens, J. C., & Velthuijsen, J. W. (2000). Defining the rebound effect. Energy *policy*, 28(6-7), 425-432.

Boemi, S. N., & Papadopoulos, A. M. (2019). Energy poverty and energy efficiency improvements: A longitudinal approach of the Hellenic households. Energy and Buildings, 197, 242-250.

Carfora, A., Chelli,. M. & Scandurra, G., Undermined by Rebounds? Assessing the Role of Energy Efficiency in Alleviating Energy Poverty in Italy (2025). Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=5281013 or http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5281013

Castellini, M., Faiella, I., Lavecchia, L., Miniaci, R., Valbonesi, P., Bardazzi, R., ... & Rossi, A. (2023). La povertà energetica in Italia.

Cirillo, C., Imperioli, L., & Manzo, M. (2021). Investigating the incidence of value added tax on households income: New evidence from italy. International Journal of Microsimulation, 14(3), 85-118.

Cirillo, C., De Sario, G., & Imperioli, L. (2025). Energy Consumption and Poverty in Italy: a New Microsimulation Model (No. wp2025-23).

Di Nicola, F., Mongelli, G., & Pellegrino, S. (2015). The static microsimulation model of the Italian Department of Finance: Structure and first results regarding income and housing taxation. The static microsimulation model of the Italian Department of Finance: Structure and First results regarding income and housing taxation, 125-157.

Faiella I., Lavecchia L. 2015. Energy Poverty in Italy, Polit. Econ. - J. Econ. *Policy*, vol. XXXI, April, pp 27-76

Filippini, M., & Hunt, L. C. (2011). Energy demand and energy efficiency in the OECD countries: a stochastic demand frontier approach. The energy journal, 32(2), 59-80.

Filippini, M., & Hunt, L. C. (2015). Measurement of energy efficiency based on economic foundations. Energy Economics, 52, S5-S16.

Forni, L., Fortuna, F., Giarda, E., Giovanardi, F., & Panarello, D. (2025). The 'Green buildings' directive:

A quantification of its costs and benefits in two Italian regions. Journal of Housing Economics, 68, 102057.

Gil-Alana, L. A., Martin-Valmayor, M., & Wanke, P. (2020). The relationship between energy consumption and prices. Evidence from futures and spot markets in Spain and Portugal. Energy Strategy Reviews, 31, 100522.

Greene, W. H. (2008). The econometric approach to efficiency analysis. The measurement of productive efficiency and productivity growth, 1(1), 92-250.

IEA (2025), Energy Efficiency 2025, International Energy Agency

Jondrow, J., Lovell, C. K., Materov, I. S., & Schmidt, P. (1982). On the estimation of technical inefficiency in the stochastic frontier production function model. Journal of econometrics, 19(2-3), 233-238.

Marin, G., & Palma, A. (2017). Technology invention and adoption in residential energy consumption: A stochastic frontier approach. Energy Economics, 66, 85-98.

Noro, M., & Busato, F. (2023). Energy saving, energy efficiency or renewable energy: which is better for the decarbonization of the residential sector in Italy?. Energies, 16(8), 3556.

Nsangou, J. C., Kenfack, J., Nzotcha, U., & Tamo, T. T. (2020). Assessment of the potential for electricity savings in households in Cameroon: a stochastic frontier approach. Energy, 211, 118576.

OIPE (2024), La povertà energetica in Italia. Rapporto 2023 dell'Osservatorio Italiano sulla Povertà Energetica. https://oipeosservatorio.it/pubblicazioni/

OIPE (2025), La povertà energetica in Italia nel 2024, Osservatorio Italiano sulla Povertà Energetica. https://oipeosservatorio.it/pubblicazioni/

Orea, L., Llorca, M., & Filippini, M. (2015). A new approach to measuring the rebound effect associated to energy efficiency improvements: An application to the US residential energy demand. Energy economics, 49, 599-609.

Papantonis, D., Tzani, D., Burbidge, M., Stavrakas, V., Bouzarovski, S., & Flamos, A. (2022). How to improve energy efficiency policies to address energy poverty? Literature and stakeholder insights for private rented housing in Europe. Energy Research & Social Science, 93, 102832.

Rainisio, N., Boffi, M., Pola, L., Inghilleri, P., Sergi, I., & Liberatori, M. (2022). The role of gender and self-efficacy in domestic energy saving behaviors: A case study in Lombardy, Italy. Energy *Policy*, 160, 112696.

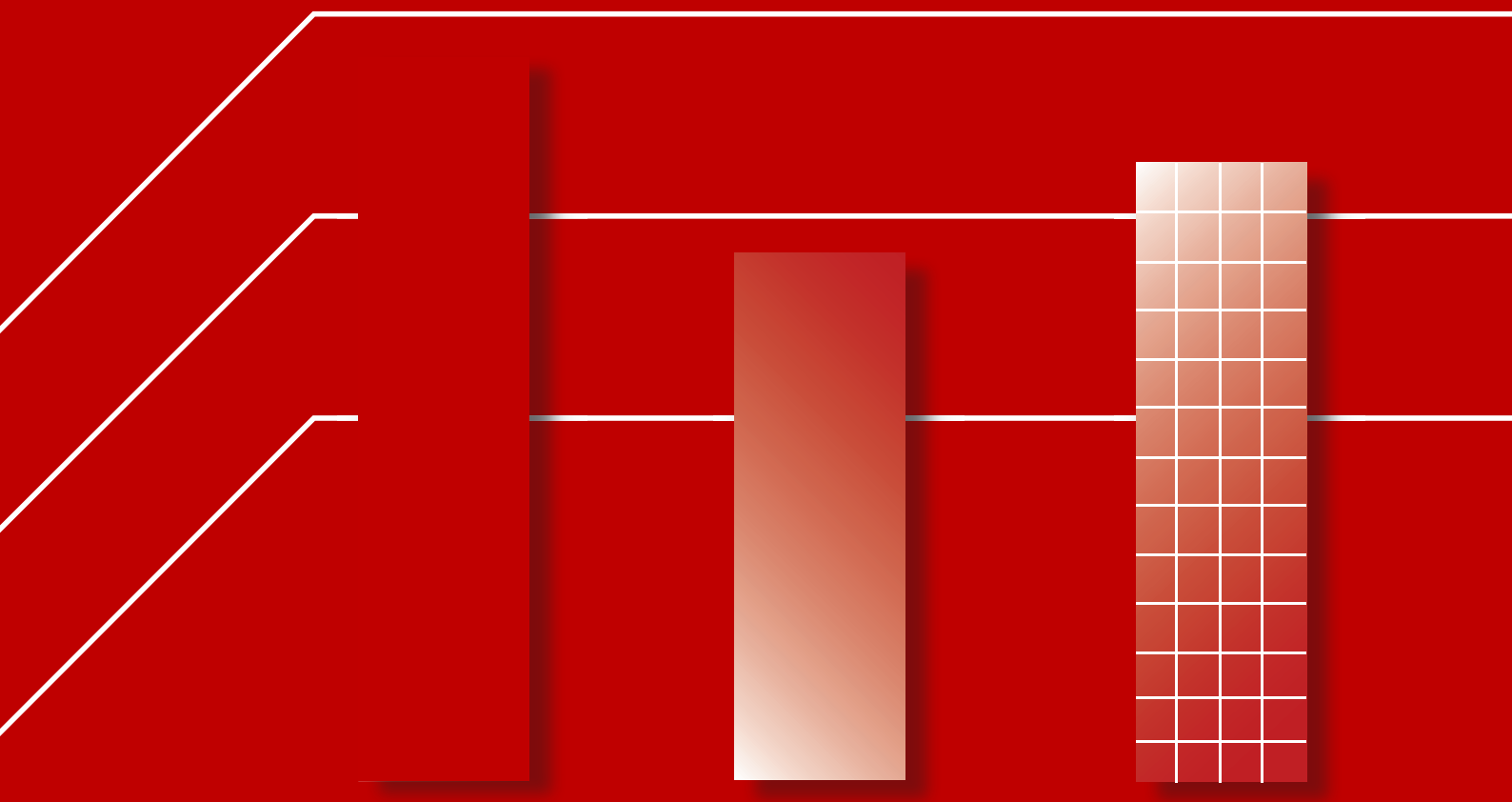
Rosenbaum, P. R., & Rubin, D. B. (1983). The central role of the propensity score in observational studies for causal effects. Biometrika, 70(1), 41-55.

Zago, M., Casalegno, A., Marchesi, R., & Rinaldi, F. (2011). Efficiency analysis of independent and centralized heating systems for residential buildings in Northern Italy. Energies, 4(11), 2115-2131.

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

8.

NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE



8. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Fase propedeutica all'analisi del patrimonio immobiliare è la ricostruzione della banca dati integrata del patrimonio immobiliare.

8.1 LE FONTI INFORMATIVE

La mappa del patrimonio immobiliare viene costituita attraverso l'elaborazione delle diverse fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- le dichiarazioni dei redditi (REDDITI e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CU);
- le banche dati dei versamenti delle Imposte sugli Immobili (IMU, TASI);
- la banca dati del registro

Vengono inoltre acquisite da fonte Istat informazioni di carattere territoriale a livello di comune.
Di seguito si illustrano in dettaglio le informazioni utilizzate dalle diverse fonti e le metodologie di integrazione delle banche dati per l'anno d'imposta 2023.

8.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia delle Entrate contiene l'inventario dei beni immobili edificati (unità immobiliari urbane) sull'intero territorio nazionale ad esclusione delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono autonomamente il Catasto dei fabbricati secondo modalità, regole e metodologie del tutto analoghe a quelle del Catasto nazionale. L'inventario dei beni immobili edificati, rilevati al 31/12/2023, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle Province Autonome.
L'inventario catastale conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi delle unità immobiliari costituiti dai riferimenti cartografici (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
- l'ubicazione costituita dall'indirizzo, il civico, interno e piano;

- la categoria catastale che individua la destinazione d'uso delle unità immobiliari in relazione alle caratteristiche costruttive e al loro ordinario utilizzo;

- la consistenza catastale che rappresenta le dimensioni delle unità immobiliari (espressa in vani per le abitazioni e gli uffici, in metri quadrati per i negozi e le pertinenze);

- la rendita catastale, espressione di una tariffa moltiplicata per la consistenza dell'unità immobiliare, alla base dell'imponibile nella fiscalità immobiliare;

- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità immobiliare;

- i soggetti titolari di diritti reali corredati dai relativi titoli e quote di possesso.

Il Catasto conserva per ciascuna unità l'evoluzione delle variazioni sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) sia dei soggetti titolari (compravendita, donazione, ecc.). Ai fini della costituzione della mappa del patrimonio immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre 2023, anno di riferimento dell'analisi.

Nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2023 corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (intestatari). Lo *stock* comprende le unità censite nelle categorie catastali dei gruppi A, B, C, D, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi, e del gruppo F. Sono state escluse le unità definite "beni comuni censibili" che rappresentano beni di proprietà del condominio (ad esempio l'abitazione del portiere, l'autorimessa collettiva) le cui modalità di utilizzo e ripartizione degli oneri sono demandate al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il Catasto non rileva i soggetti intestatari.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 71,1 milioni (67,4 senza gruppo F). I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 33 milioni, per il 98% persone fisiche e per il 2% persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

8.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate determina, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, le quotazioni dei valori di mercato che riflettono i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari.
I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore degli immobili. Pertanto, ciascun Comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra una tendenziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona le quotazioni sono distinte per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

La mappa del patrimonio immobiliare è stata integrata per le unità immobiliari a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze) con una stima del valore sulla base della metodologia esposta nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 6, disponibile sul portale internet dell'Agenzia delle entrate al link:
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - MANUALI E GUIDE - AGENZIA DELLE ENTRATE

8.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2024 (anno d'imposta 2023) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché le rendite degli stessi.
Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Redditi persone fisiche;
- Modello 730;
- Redditi Società di Persone;
- Redditi Enti non Commerciali;
- Redditi Società di Capitali.

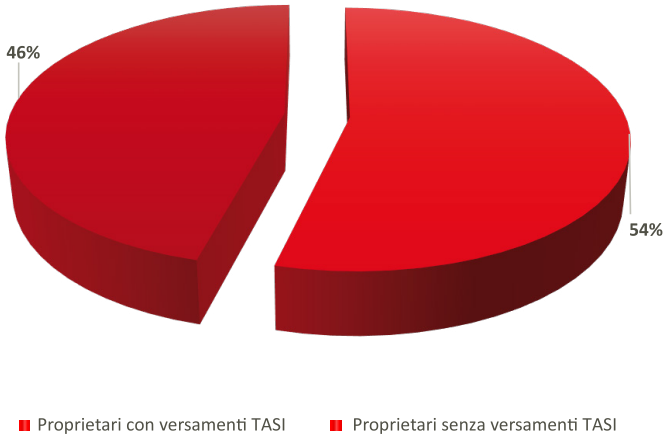
In particolare i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione del reddito da fabbricati e dell'imposta dovuta. Per ciascun immobile sono estratti i dati identificativi del contribuente e quelli di dettaglio del singolo fabbricato (rendita catastale, utilizzo, giorni di possesso, percentuale di possesso, canone di locazione per gli immobili locati al netto della deduzione forfettaria spettante, ovvero 5% in caso di tassazione ordinaria, 25% in caso di tassazione ordinaria se il fabbricato è situato nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano, 35% in caso di tassazione ordinaria per l'immobile riconosciuto di interesse storico o artistico, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, IMU dovuta per il 2023). Non è prevista la deduzione forfettaria in caso di scelta della cedolare secca.
La banca dati delle dichiarazioni dei redditi, inoltre, viene utilizzata per includere ulteriori informazioni relative ai soggetti proprietari per le analisi reddituali e socio-economiche. Sono stati oggetto di elaborazione 42,6 milioni di contribuenti:

- 33,1 milioni di contribuenti di cui 22,6 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 9,4 milioni di persone fisiche rilevate da CU;
- 2,5 milioni di soggetti diversi dalle persone fisiche tra società di capitali, società di persone ed enti non commerciali non soggetti alla compilazione del quadro RB.

8.1.4 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

Dal 1° gennaio 2014 è in vigore l'imposta unica comunale (IUC) costituita dall'IMU, di natura patrimoniale e dal tributo per i servizi indivisibili TASI e dalla Tassa sui rifiuti (TARI) destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.
La base imponibile della TASI è quella prevista per l' IMU.
I versamenti dell'annualità 2014 per l'abitazione principale hanno consentito di integrare le informazioni sugli immobili con l'utilizzo di abitazione principale.
Sono stati oggetto di elaborazione più di 35,2 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,7 milioni di soggetti.

Figura 8.1 - Versamenti Tasi dei proprietari di immobili



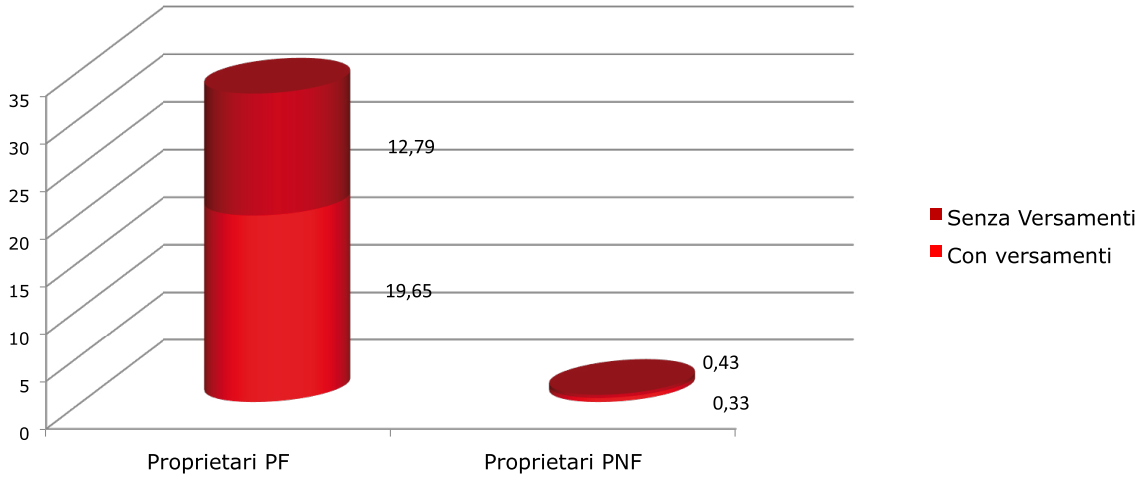
8.1.5 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).
La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa e si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota base dello 0,76 per cento ridotta al 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.
Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 più eventuali detrazioni per figli.

La Legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità 2014) ha sancito che dal 2014 l' IMU sulla prima casa non è più dovuta ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli) per le quali resta valida la detrazione di 200 euro.
I versamenti del 2012 hanno consentito di integrare le informazioni fiscali sugli immobili dei contribuenti proprietari.
Sono stati oggetto di elaborazione circa 67 milioni di versamenti dell'imposta municipale riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.
Sono stati riconciliati i versamenti per il 92% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per il 77% nell'anno 2023. Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 26,7 milioni di proprietari PF e 0,59 milioni di proprietari PNF, per lo 83% di proprietari.

Figura 8.2 - Versamenti IMU dei proprietari di immobili



8.1.6 LA BANCA DATI DEGLI ATTI DEL REGISTRO

Il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, DPR 131 del 26/4/1986, all'articolo 1 definisce quale oggetto dell'imposta gli atti soggetti a registrazione e quelli volontariamente presentati per la registrazione.
Inizialmente l'imposta di registro era limitata ai soli atti negoziali scritti, ma l'evoluzione legislativa, ha esteso l'ambito applicativo della stessa non solo ai contratti verbali, ma anche ai procedimenti contenziosi ed agli atti amministrativi dai quali derivino mutamenti nella titolarità di diritti reali o, comunque, vincoli negoziali.
In linea generale, l'imposta di registro si applica a tutti gli atti scritti a contenuto patrimoniale formati nel territorio dello Stato o, se formati all'estero, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali o la locazione o l'affitto di beni immobili o aziende situate in Italia.

L'imposta di successione e donazioni è stata istituita con il Decreto legislativo n. 346 del 31 ottobre 1990 che definisce come oggetto dell'imposta i trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed i trasferimenti di beni e diritti per donazione o altre liberalità tra vivi.
L'imposta di successione e donazioni è stata poi soppressa dall'articolo 13 della Legge n. 383 del 18/10/2001 ma è stata poi istituita nuovamente per le dichiarazioni aperte dal 3/10/2006 (Legge n. 286, art.1, c.47 e segg. del 24/11/2006).

Ai fini della pubblicazione del presente volume si è costituita una banca dati del registro contenente le informazioni inerenti gli atti registrati relativamente a locazione di fabbricati, costituzione, trasferimento e modifica di diritti reali sugli immobili con esclusione dei terreni.

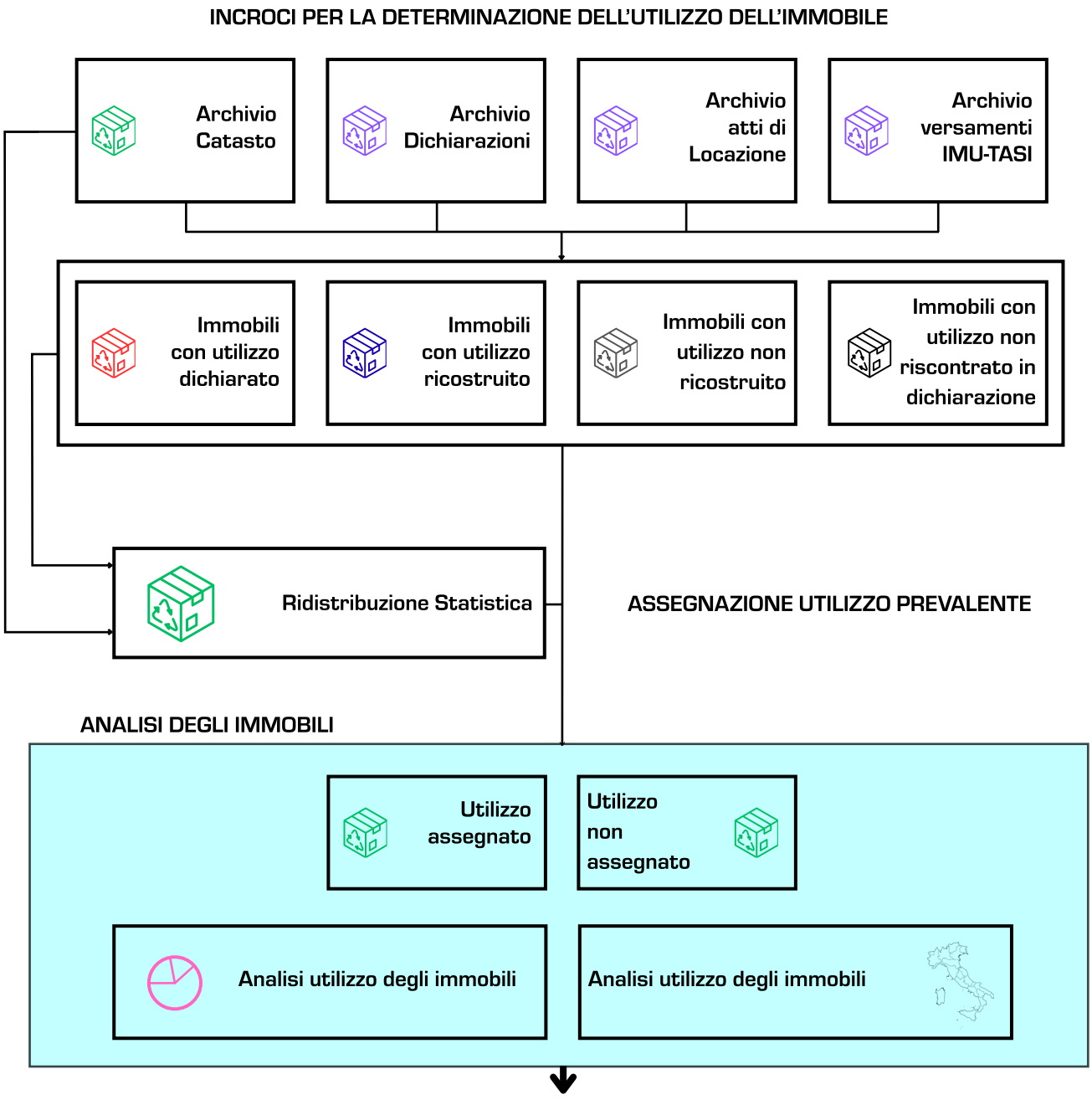
I trasferimenti in particolare si riferiscono sia a trasferimenti inter vivos a titolo oneroso e/o gratuito che per mortis causa e contengono i riferimenti catastali dell'immobile trasferito.
A partire da luglio 2012 l'indicazione dei riferimenti catastali dell'immobile, foglio numero e subalterno è diventata obbligatoria anche per la registrazione degli atti di locazione.
La banca dati contiene informazioni dettagliate su tutti i soggetti partecipanti all'atto (sia "dante causa' che "avente causa"), sull'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione (comprese le relative imposte) e ogni altra informazione dichiarata nel modello presentato all'Ufficio del Registro, ufficiale giudiziario o notaio.

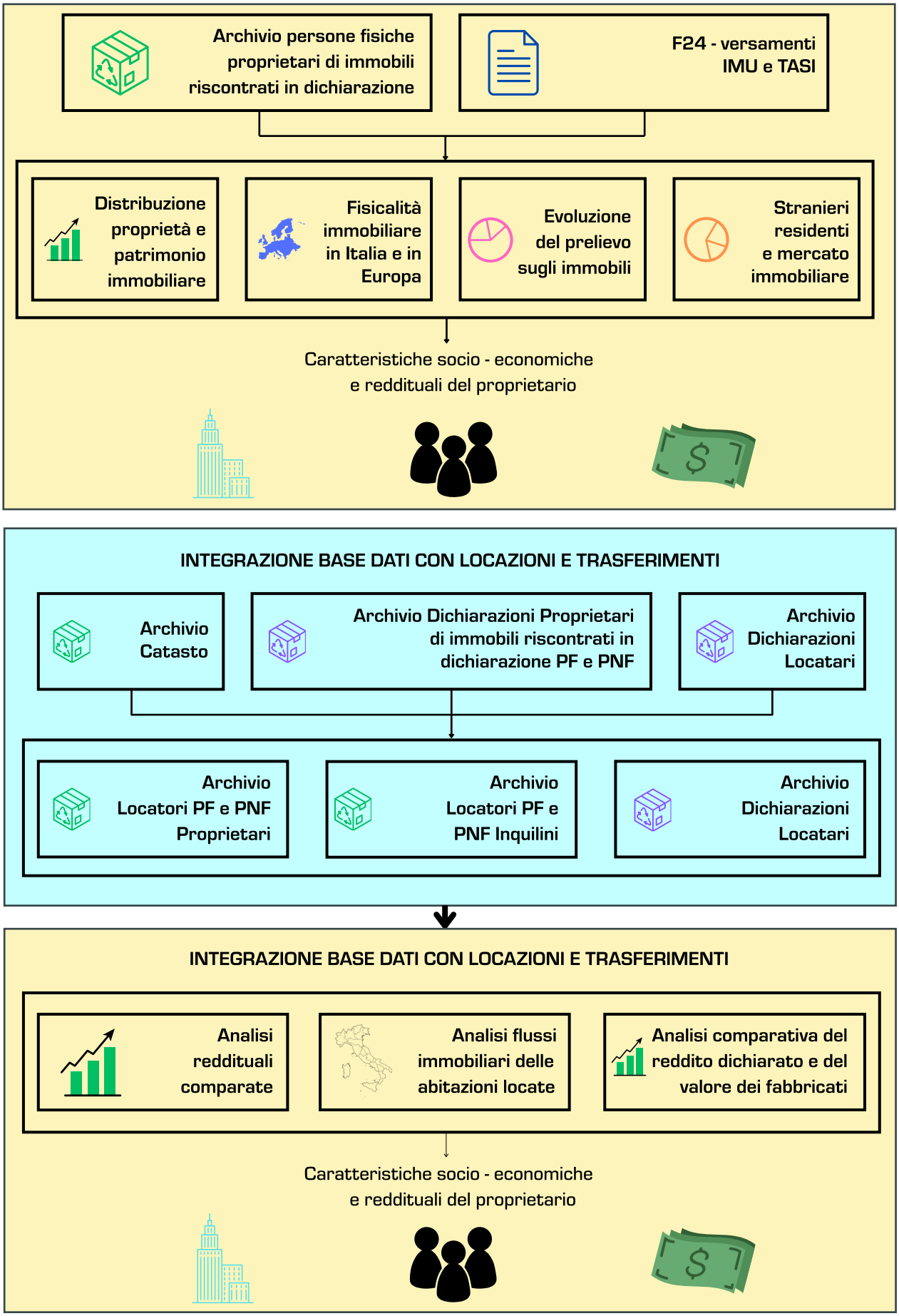
8.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

Nella Figura 8.3 è riportato l'esito delle varie fasi relative al *matching* tra le banche dati che si compongono di tre blocchi:

- il primo ha lo scopo principale di assegnare un utilizzo agli immobili;
- il secondo allarga la visuale per includere analisi socio-economiche e fiscali sui proprietari degli immobili sia persone fisiche che persone non fisiche;
- il terzo include l'analisi sul flusso delle locazioni legati agli immobili e sui trasferimenti.

Figura 8.3 - Il matching tra le banche dati




Archivio persone fisiche proprietari di immobili riscontrati in dichiarazione
F24 - versamenti IMU e TASI
Distribuzione proprietà e patrimonio immobiliare
Fisicalità immobiliare in Italia e in Europa
Evoluzione del prelievo sugli immobili
Stranieri residenti e mercato immobiliare
Caratteristiche socio - economiche e reddituali del proprietario
INTEGRAZIONE BASE DATI CON LOCAZIONI E TRASFERIMENTI
Archivio Catasto
Archivio Dichiarazioni Proprietari di immobili riscontrati in dichiarazione PF e PNF
Archivio Dichiarazioni Locatari
Archivio Locatori PF e PNF Proprietari
Archivio Locatori PF e PNF Inquilini
Archivio Dichiarazioni Locatari
INTEGRAZIONE BASE DATI CON LOCAZIONI E TRASFERIMENTI
Analisi reddituali comparate
Analisi flussi immobiliari delle abitazioni locate
Analisi comparativa del reddito dichiarato e del valore dei fabbricati
Caratteristiche socio - economiche e reddituali del proprietario

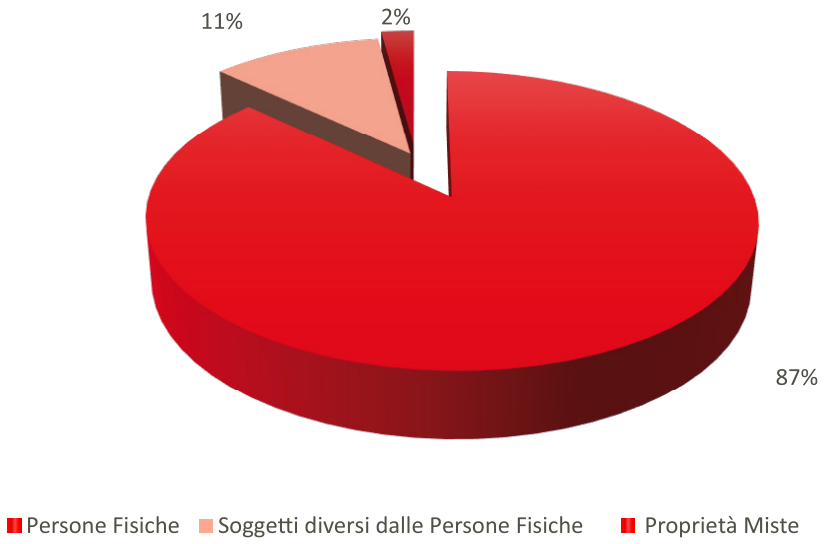
8.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza della mappa degli immobili è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, a cui è associato, nel 96% dei casi, un codice identificativo che coincide con il codice fiscale del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile.

L'arricchimento dell'archivio catastale con le informazioni aggiornate desunte dall'Archivio Anagrafico (ultimo codice fiscale attribuito, comune di residenza, età, esistenza in vita) ha permesso di migliorare sensibilmente l'abbinamento con le banche dati reddituali e di individuare e spiegare le ragioni dei mancati incroci.

Le analisi e le elaborazioni vengono effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità in capo a persone non fisiche.
Sono stati analizzati complessivamente 71,1 milioni di immobili, la cui proprietà risulta ripartita tra persone fisiche (circa 61,9 milioni di immobili), società (circa 7,7 milioni di immobili) e forme di proprietà mista (circa 1,5 milioni di immobili).
Gli immobili considerati risultano inoltre suddivisi in 124 milioni di quote di possesso, delle quali il 92% è detenuto da persone fisiche e l'8% da società.

Figura 8.4 Distribuzione degli immobili di proprietà di persone fisiche, di soggetti diversi da persone fisiche



Si precisa che, ai fini delle analisi svolte, tra le proprietà attribuite alle persone fisiche sono state ricomprese anche le unità caratterizzate da proprietà mista, per le quali risultano contemporaneamente titolari di diritti reali sia persone fisiche sia soggetti non fisici. Tale impostazione è motivata, da un lato, dalla considerazione che in numerosi casi i diritti vantati dai soggetti non fisici sono riconducibili a diritti concessori sull'area, e, dall'altro, dall'evidenza desunta dalle dichiarazioni di un significativo utilizzo delle unità come abitazioni principali.
Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 97% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche e l'86% delle quote con codice fiscale valido per altri soggetti) con le informazioni desunte dal quadro RB per ciascuna quota di possesso presente in Catasto, mediante il *matching* a parità di codice fiscale e valore della rendita. Approssimazioni successive hanno portato a raccordare il 70% di quote

di immobili, per le quali è stato possibile assegnare un utilizzo. In particolare, l'88% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni mentre il restante 12% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori fino ad un massimo del 40%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a raccordare un ulteriore 6% di immobili, ai quali non è stato possibile associare un utilizzo.
Per i soggetti che hanno presentato dichiarazione senza compilare il quadro RB o per i quali risulta presente il solo modello CU (l'8,5% dei contribuenti con il 6% delle quote), il *matching* con il Catasto è avvenuto mediante l'abbinamento dei codici fiscali, riconoscendo come abitazione principale, e relative pertinenze, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto.

Analogamente, per i soggetti diversi da persone fisiche il *matching* è avvenuto solo con i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto, non è stato attribuito l'utilizzo.
Per gli immobili non riconciliati è stata effettuata un'ulteriore analisi con le evidenze catastali riscontrate nei contratti di locazione in essere nel 2023. In particolare per i soggetti diversi da persone fisiche a fronte di oltre un milione e mezzo di atti è stato possibile assegnare l'utilizzo di immobile locato nel 74% dei casi.
Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è proceduto con l'incrocio con i versamenti TASI risultanti per l'anno di imposta 2014.
La contestuale presenza delle seguenti condizioni:

- versamenti TASI effettuati dal soggetto per abitazione principale;
- immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto;
- assenza di immobili di proprietà del soggetto con utilizzo attribuito per abitazione principale;

ha determinato l'attribuzione dell'utilizzo di abitazione principale all'immobile di categoria A. Sono state inoltre individuate come pertinenze i primi due immobili appartenenti alla categoria C/2, C/6 o C/7 con la rendita più elevata, purché ubicati nel comune di residenza del contribuente.
Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,1 milioni di quote (1,5 per abitazione principale e 1,6 per le pertinenze).
Successivamente, applicando la medesima metodologia, è stato effettuato un ulteriore incrocio con la banca dati dei versamenti IMU relativi all'anno 2012, che ha consentito di attribuire l'utilizzo a circa 700 mila quote, di cui 407 mila riferite all'abitazione principale e 293 mila alle pertinenze.

Infine, è stata condotta un'ulteriore analisi sugli immobili residui di proprietà di persone fisiche non soggetti a obblighi dichiarativi. Partendo dalla considerazione che, in presenza di patrimoni immobiliari e redditi complessivamente contenuti, i soggetti non sono tenuti ad adempiere a obblighi fiscali, è stato individuato come abitazione principale, unitamente alla relativa pertinenza, l'unico immobile a destinazione abitativa posseduto dal soggetto. In alternativa, qualora fossero presenti più immobili abitativi, tale qualifica è stata attribuita a quello con rendita catastale più elevata tra gli immobili situati nel comune di residenza, secondo criteri analoghi a quelli già applicati ai contribuenti titolari della sola Certificazione Unica (CU)
Attraverso tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi riferiti a oltre 3,7 milioni di quote (pari a circa il 3% del totale), di cui 2,5 milioni relative all'abitazione principale e 1,2 milioni alle pertinenze. Ciò ha consentito di attribuire l'utilizzo di abitazione principale a circa il 7% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 16% delle unità immobiliari totali, è stato assegnato un solo utilizzo, indicato di seguito come utilizzo prevalente, secondo la seguente scala di priorità:

1. abitazione principale;
2. immobile a disposizione;
3. immobile locato;
4. pertinenza;
5. altro utilizzo;
6. uso gratuito;
7. utilizzo non ricostruito;
8. utilizzo mancante.

In questa fase di analisi dell'immobile, si è proceduto con la normalizzazione delle quote delle proprietà frazionate che rilevano ai fini dichiarativi nei casi in cui la somma delle quote non raggiunge o supera l'unità.
A seguito dell'applicazione della procedura descritta, l'81% delle unità immobiliari risulta associato a un utilizzo, per il 70% sulla base di informazioni dichiarate e per l'11% mediante ricostruzione.
Per i casi residuali, al fine di includere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento - quali quelle di proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero o caratterizzate da disallineamenti nelle intestazioni catastali - si è proceduto ad una ridistribuzione statistica degli utilizzi.

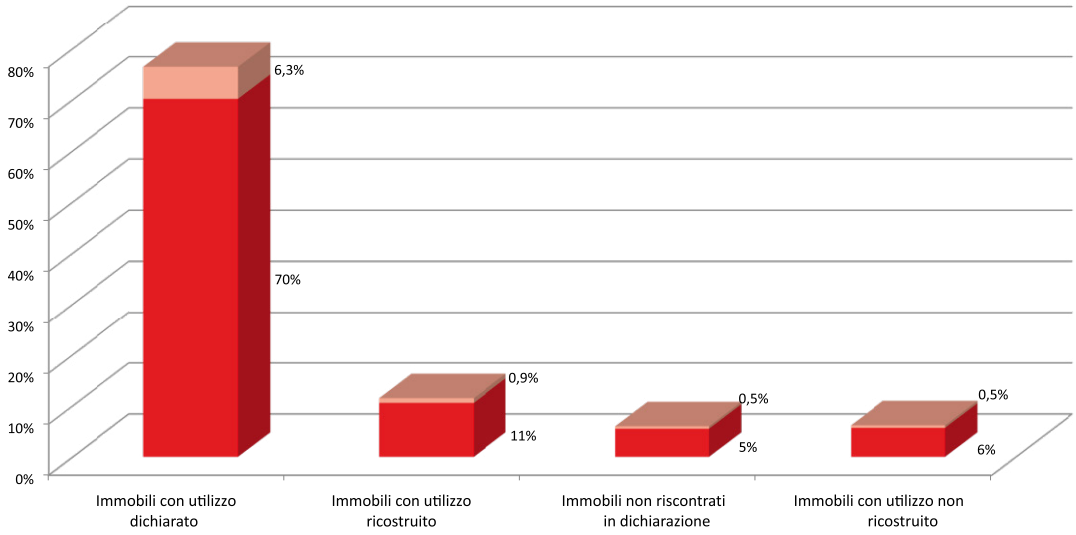
Tale ridistribuzione ha riguardato l'11% di immobili operando nel seguente modo:

a) le unità immobiliari abbinate per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinate dello stesso tipo;

b) per le unità prive di codice fiscale (2,1%) assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentativo dalle restanti unità, si è adottata una ridistribuzione sui diversi utilizzi, determinati secondo le modalità precedentemente descritte, applicando, a livello comunale, i pesi relativi che ciascuna tipologia di utilizzo presenta sul totale.

Per le unità immobiliari presenti nell'universo dichiarativo, di cui non è stato possibile ricostruire l'utilizzo (5,5%), non si è operata alcuna ridistribuzione poiché oltre l'83% (4 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche. Per queste tipologie di unità, l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

Figura 8.5 Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



8.2.2 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E FISCALI

Al fine di effettuare valutazioni sulle proprietà immobiliari di persone fisiche ed analizzarne la composizione, il valore del patrimonio immobiliare ed i rapporti tra imponibili fiscali e prezzi di mercato, si è proceduto a ulteriori elaborazioni ed all'integrazione di diverse basi informative.
È stato effettuato un confronto tra l'universo dei contribuenti IRPEF, pari a oltre 42 milioni di soggetti, e i proprietari di immobili persone fisiche, pari a 32 milioni. Escludendo i titolari di nuda proprietà, tale numero si riduce a 31,3 milioni, di cui 26,7 milioni risultano abbinati alle informazioni fiscali, corrispondenti a circa il 63,5% del totale dei contribuenti IRPEF.
La figura 8.6 illustra il risultato dell'abbinamento.
In questa fase di indagine sui proprietari è stato ricostruito per ciascun soggetto, persona fisica, il valore del patrimonio immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso, nei casi in cui è stato possibile rilevarne il dato dalla dichiarazione.

I redditi da fabbricati sono stati desunti direttamente dalle dichiarazioni dei redditi (modelli Unico e 730) per i soggetti dichiaranti. Per i soggetti percettori di reddito individuati tramite i modelli di Certificazione Unica (CU) dei sostituti d'imposta, il reddito da fabbricati è stato invece determinato mediante la rivalutazione delle rendite catastali, ponderate in base alle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini della nuova imposta municipale, applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% ed i seguenti moltiplicatori:

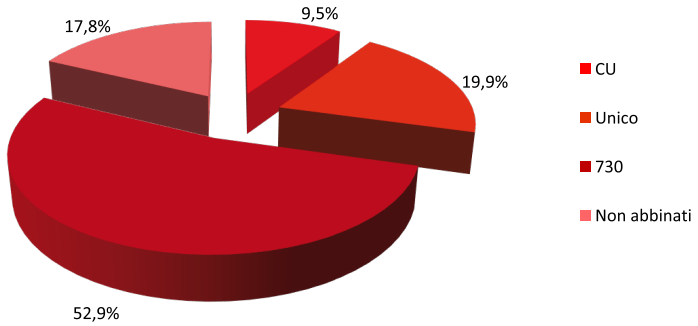
- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;

- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile ai fini IMU di tutti gli immobili.

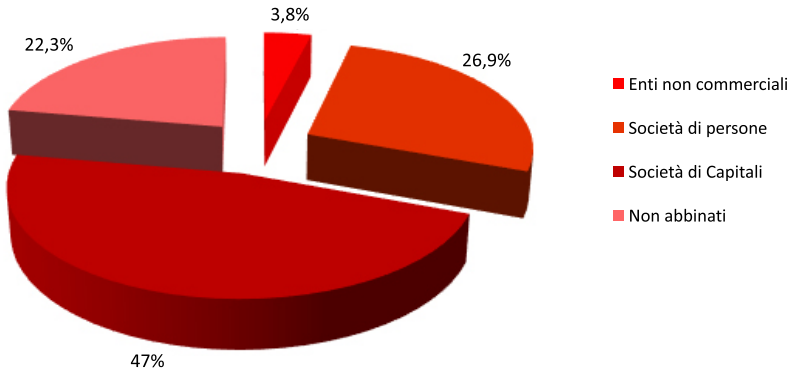
Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni delle persone fisiche (età, stato civile, carico familiare, Comune di residenza, informazioni reddituali, reddito complessivo, imponibile, imposta netta, reddito da fabbricato) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio-economiche quali sesso, età, stato civile.

Figura 8.6 - Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in Catasto sono 753.685. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 585.836, in relazione ad un universo di oltre 2,4 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

Figura 8.7 - Distribuzione dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili



Anche per questa tipologia di proprietari è stato ricostruito lo *stock* immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso.
Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni (attività, Comune di residenza, informazioni reddituali, volume d'affari, imposta netta, reddito da fabbricati) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente e settore di attività.

8.2.3 ANALISI COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

E' stata effettuata un'analisi sull'andamento delle compravendite e delle locazioni di abitazioni residenziali per il periodo 2018-2023 e dei relativi acquirenti e locatari limitatamente alle persone fisiche. I dati sono stati integrati con le relative informazioni reddituali ottenendo un riscontro positivo nell'88% circa degli acquirenti nel 77% dei locatari.
Le percentuali di integrazione sono costanti nel periodo di riferimento.

8.3 APPROFONDIMENTI SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

I contribuenti possono detrarre dai propri redditi le spese sostenute per la riqualificazione degli immobili. Si tratta in particolare di:

- spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- spese per l'arredo degli immobili ristrutturati;
- spese per interventi di risparmio energetico.

Nel 2023 sono state introdotte due novità:

- la detrazione del 110% delle stesse, a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica, nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus), effettuati su unità immobiliari residenziali rimane solo per lavori in corso. Per le altre tipologie di interventi la detrazione scende al 90%;
- eliminazione della detrazione del 90 per cento per le spese riguardanti gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (Detrazione per "Bonus facciate").

Dalle dichiarazioni dei redditi 2023, per ciascuna spesa è stato rilevato:

- l'anno di effettuazione della spesa;
- il numero di rate in cui viene ripartita la spesa;
- la rata utilizzata nell'anno di imposta in esame;

l'ammontare della spesa sostenuta nell'anno (dichiarato nel 730, calcolato per il modello Redditi partendo dall'importo rata ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante);

- l'ammontare della rata detraibile nell'anno (dichiarata in Redditi PF e calcolata per il 730 partendo dalla spesa ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante);
- la tipologia di spesa;
- la percentuale di detrazione;
- l'ammontare della detrazione (calcolata per Redditi PF e 730).

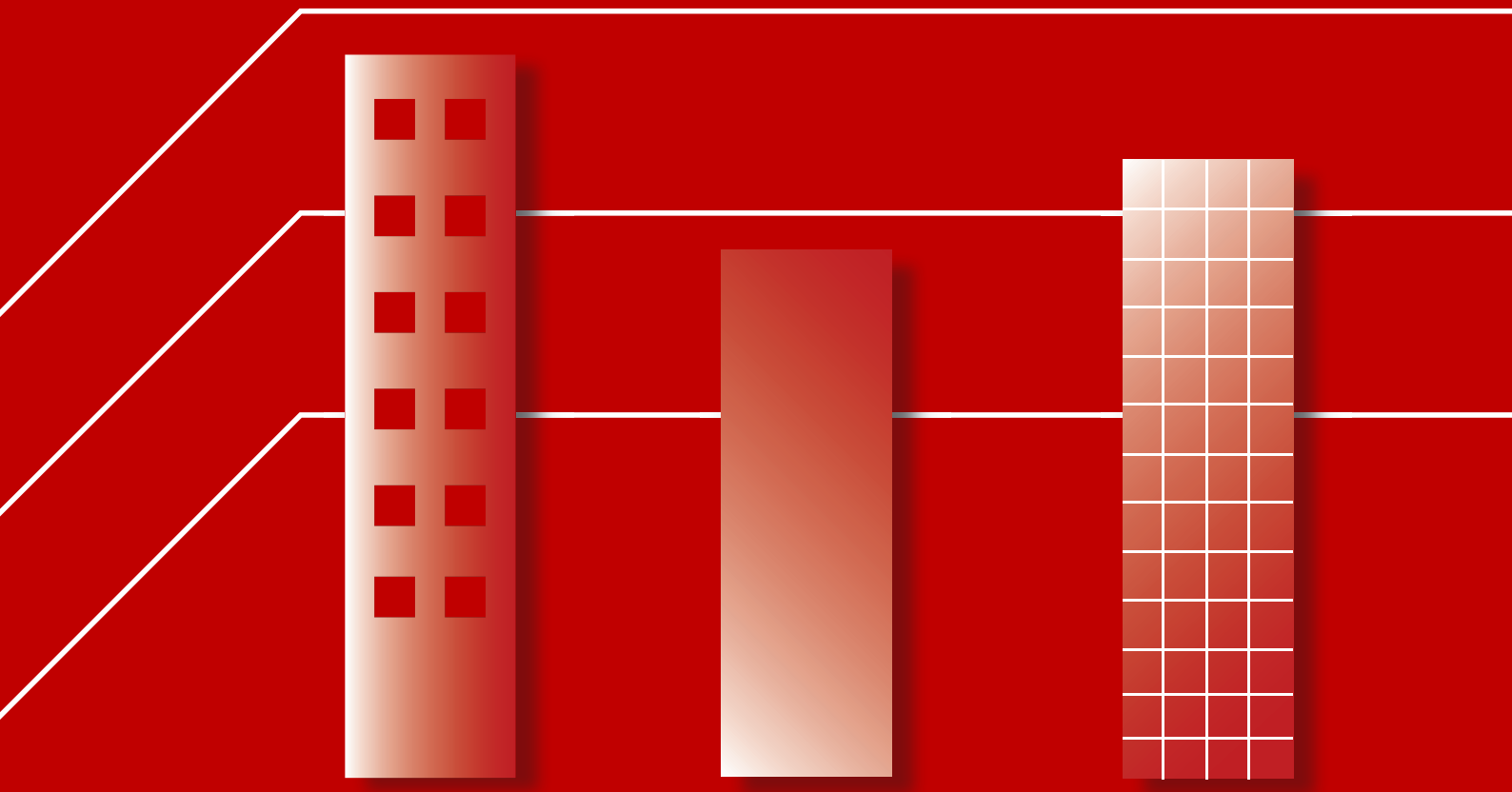
Nella dichiarazione relativa all'anno di imposta 2023 è possibile indicare le spese sostenute dal 2013 al 2023. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare. Nella dichiarazione del 2023 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2023. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni precedenti sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.
Per le spese dichiarate per il 2023 e sostenute negli anni precedenti è stato effettuato un abbinamento mediante i dati catastali con la banca dati dell'analisi del patrimonio immobiliare. Per gli immobili abbinati (87%), si è potuto risalire alla rendita, alla categoria catastale, al VSM e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.

NOTA PER LA LETTURA DEI DATI

Nelle operazioni di calcolo i totali esposti sono trattati senza considerare arrotondamenti intermedi. Tuttavia, per semplificare la lettura dei dati, nelle tabelle e nei grafici, i valori monetari e le quote percentuali sono approssimati alla prima cifra decimale, ragion per cui potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella.

GLI IMMOBILI IN ITALIA – 2026

ALLEGATI



ALLEGATO 1

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI

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 riformatori;
B/4 Uffici pubblici;
B/5 Scuole, laboratori scientifici;
B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categria A/9;
B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

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 comparabiali 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 od aperte.

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 ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
D/5 Istituti di credito, cambio ed 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 commerciale 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 ed 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.

ALLEGATO 2

DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

UTILIZZO DESCRIZIONE

1 Immobile utilizzato come abitazione principale. Si considera abitazione principale quella nella quale il contribuente o i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

2 Immobile, ad uso abitativo, tenuto a disposizione o dato in uso gratuito a persone diverse dai propri familiari. Si tratta, ad esempio, dell'immobile posseduto in aggiunta a quello adibito ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari.

3 Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.

4 Immobile locato in regime di «equo canone».

5 Pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma (box, cantina, ecc.). Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).

6 L'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.

8 L'immobile si trova in un Comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione a canone concordato in base agli Accordi definiti in sede locale tra e organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (Legge n. 431/98 art. 2, comma 3, art.5, comma 2 e art. 8).

9 L'immobile non rientra in nessuno dei casi individuati con gli altri codici.

10 Abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un proprio familiare a condizione che vi dimoria-bitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica; oppure unità in comproprietà utilizzate come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.

11 L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione in regime di libero mercato o «patti in deroga».

12 L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione a canone concordato.

14 L'immobile è situato nella regione Abruzzo e concesso in locazione a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.

15 L'immobile è situato nella regione Abruzzo e concesso in comodato a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano-state distrutte o dichiarate inagibili.

16 L'immobile è di proprietà di società semplici imponibile ai fini Irpef (fabbricati locati o con esenzione IMU).

17 L'immobile è di proprietà di società semplici non imponibile ai fini Irpef (fabbricati non locati senza esenzione IMU).

In collaborazione con

