6.

6. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Nella terza edizione di «*Gli immobili in Italia*» che, come ormai noto, rappresenta il primo tentativo di ricostruire in maniera sistematica la mappa del patrimonio immobiliare esistente, associando alle informazioni di tipo catastale delle unità immobiliari quelle fiscali dei proprietari, gli aspetti metodologici innovativi sono relativi al miglioramento ulteriore del trattamento dei dati relativamente agli utilizzi degli immobili, all'elaborazione dei nuovi codici introdotti nella dichiarazione dei redditi delle persone fisiche, nonché allo sviluppo di nuove aree di analisi.

Conviene, tuttavia, procedere richiamando brevemente tutto il processo seguito. In effetti, la mappatura dell'universo immobiliare mediante l'incrocio tra l'archivio catastale, dove risiedono informazioni sulla ubicazione, tipologia, dimensione e titolarità degli immobili, e l'archivio dichiarativo dei redditi, dove sono presenti tutte le informazioni utili ai fini fiscali tra cui l'utilizzo dichiarato delle unità immobiliari, presenta una certa articolazione e complessità. In questo capitolo, dunque, vengono esposti i criteri e i metodi alla base della costituzione della banca dati integrata del patrimonio immobiliare.

Occorre infine ricordare che tale banca dati ha valenza esclusivamente a fini statistici per analisi, ricerche e studi, e non a fini amministrativi.

6.1 LE FONTI INFORMATIVE

La banca dati integrata del patrimonio immobiliare è stata realizzata attraverso l'elaborazione di diverse fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- l'universo dichiarativo comprendente le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD);
- la banca dati dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- la banca dati del registro costituita dai contratti di locazione e dagli atti dei trasferimenti a *inter vivos* o *mortis causa*.

Di seguito si illustrano in dettaglio le informazioni utilizzate dalle diverse fonti e le metodologie di integrazione delle banche dati.

6.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia del Territorio 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 31/12/2009, è stato comunque integrato con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle relative 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 banca dati integrata immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31/12/2009, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2009 corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (titolari di diritti reali). Lo stock comprende le unità censite nelle categorie catastali dei gruppi A, B, C, D ed E, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi. 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 è demandata al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il catasto non rileva i soggetti proprietari.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 61,6 milioni. I soggetti intestatari in catasto risultano circa 30,3 milioni, per il 97% persone fisiche e per il 3%, pari a 657.848, soggetti diversi dalle persone fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

6.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio rileva, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, 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 di mercato degli immobili. Pertanto, ciascun comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono rilevati, su base campionaria, i valori medi di mercato dei fabbricati distinti per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

La banca dati immobiliare integrata contiene per le unità immobiliari a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze) la stima del valore di mercato sulla base delle quotazioni rilevate nel 2° semestre 2009. Considerando unità a destinazione abitativa tutte le unità censite in catasto nel gruppo A ad eccezione della categoria A/10. Per quanto concerne le pertinenze residenziali, si precisa che nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 e C/7 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) sono censite non solo le cantine, i box ed i posti auto asserviti alle abitazioni ma anche altre fattispecie. Per questo sono state considerate come pertinenze residenziali le unità censite in C/2 con consistenza catastale non superiore ai 30 mq, e le unità censite nelle categorie C/6 e C/7 con consistenza non superiore a 50 mq.

Per la stima del valore di mercato delle unità del gruppo A, la cui consistenza catastale è espressa in vani, si è proceduto, innanzitutto, ad una stima delle superfici (mq) delle abitazioni secondo la metodologia di seguito esposta.

La banca dati catastale contiene, per circa il 91% delle unità del gruppo A, la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in mq del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità.

Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale.

La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Per ciascuna unità, quindi, sulla base della delimitazione dei perimetri delle zone OMI sulla cartografia catastale, si è determinata la zona OMI di appartenenza. Tale operazione ha avuto esito positivo per circa il 75% delle unità.

Nota la localizzazione delle abitazioni nella zona OMI, ad ogni unità è stato attribuito, come valore unitario (€/mq), la media delle quotazioni rilevate nella zona (nel 2° semestre 2009) relativamente alle tipologie residenziali. Alle unità per le quali non è stato possibile individuare la localizzazione nella zona OMI è stato attribuito come valore unitario il valore medio comunale delle quotazioni (2° semestre 2009) relative alle tipologie residenziali, ponderate con la superficie abitativa delle diverse tipologie. Alle unità pertinenziali è stato attribuito, secondo il procedimento sopra descritto, il valore delle unità abitative operando un opportuno ragguaglio delle superfici. Per i depositi pertinenziali (C/2) la superficie considerata è pari al 25% della superficie reale. Per i box e posti auto (C/6, C/7) la superficie considerata è pari al 65% della superficie reale. In altri termini i depositi e i box/posti auto pertinenziali hanno un valore unitario di mercato pari, rispettivamente, al 25% e al 65% del valore unitario dell'abitazione di cui sono pertinenze.

6.1.3 CONCENTRAZIONE PROPRIETÀ IMMOBILIARE

In questa edizione di «*Gli immobili in Italia*» viene presentato un nuovo tema di analisi concernente l'analisi della distribuzione e concentrazione del valore della ricchezza delle abitazioni. A tal fine si è operato seguendo la metodologia di seguito esposta per la determinazione dell'universo di riferimento.

L'universo di riferimento di partenza è costituito da oltre 30 milioni di unità a destinazione abitativa (gruppo A ad eccezione della categoria A/10) in capo alle persone fisiche (si precisa che tra le proprietà di persone fisiche sono considerate anche unità su cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche che soggetti diversi dalle persone fisiche).

Al fine di eliminare dall'universo incongruenze nella titolarità delle unità immobiliari dovute ad una non standardizzazione dei dati ovvero a errori materiali di acquisizione degli stessi, si è proceduto all'analisi puntuale della titolarità di ciascuna unità.

In particolare sono stati considerati i soli diritti di proprietà e nuda proprietà registrati in forma codificata nella banca catastale; nello specifico i diritti riconosciuti in catasto come:

- Proprietà
- Proprietà superficiaria
- Nuda proprietà
- Nuda proprietà superficiaria
- Comproprietario

e, per ciascuna unità, è stato verificato che la somma delle quote possedute da tutti i soggetti proprietari fosse pari a 1 (100% della proprietà normalizzata all'unità).

L'analisi ha evidenziato che:

1) la titolarità di circa 84,77% delle unità risulta pari a 1;

2) circa l'8,56% di unità risultano proprietà di un unico soggetto senza alcuna specificazione della quota di possesso;

3) circa l'1,7% di unità risultano proprietà di due soggetti senza alcuna specificazione delle relative quote di possesso;

4) circa lo 0,4% delle unità risultano in comproprietà tra più soggetti senza alcuna specificazione della quota dei singoli soggetti;

5) circa il 5,6% delle unità presentano situazioni non correttamente elaborabili (es. titolarità non codificata ma memorizzata in formato libero, quote eccedenti il 100% della proprietà, ecc.);

Ai fini dell'indagine sulla concentrazione immobiliare sono state prese in considerazione le unità di cui al punto 1), e le unità ai punti 2), 3) e 4) previo calcolo della quota, equidistribuendo la proprietà tra tutti i soggetti intestatari.

Infine, sono state considerate le quote dei soggetti persone fisiche (PF) con codice fiscale valido, riducendo l'universo a oltre 26,7 milioni di unità immobiliari normalizzate per quote di possesso e imputabili a oltre 26 milioni di soggetti proprietari.

6.1.4 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2010 (anno d'imposta 2009) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché alle rendite degli stessi. Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche
- Modello 730
- Unico Società di Persone
- Unico Enti non Commerciali
- Unico 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 stati 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 del 15%, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, ICI dovuta per il 2009).

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi, inoltre, è stata utilizzata anche per includere ulteriori informazioni relative ai soggetti proprietari per le analisi reddituali e socio-economiche descritte nei capitoli 4 e 5. Sono stati oggetto di elaborazione:

- 20 milioni di contribuenti con reddito da fabbricati dichiarato;
- 14 milioni di persone fisiche rilevate da CUD;
- 2 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.

6.1.5 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

A partire dall'anno di imposta 2007, ultimo anno in cui era dovuto il versamento ICI per abitazione principale, il Dipartimento delle Finanze ha acquisito, sulla base del decreto interdirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 10 dicembre 2008, le informazioni relative alle riscossioni ICI. I dati forniti dai comuni e dagli agenti della riscossione per l'anno di imposta 2007 hanno consentito di acquisire informazioni sia sul gettito dell'ICI per l'abitazione principale, sia su altre componenti del gettito complessivo. I versamenti pervenuti sono stati poi integrati con le riscossioni effettuate tramite delega F24 già presenti nel sistema informativo. Nel bollettino di versamento il contribuente riporta:

- il codice fiscale;
- il comune in cui sono situati gli immobili;
- la modalità del pagamento, ovvero acconto, saldo o unica soluzione;
- il numero di immobili;
- l'anno di riferimento del versamento;
- l'importo complessivo versato al comune;
- l'importo versato per causale del pagamento distintamente per abitazione principale, terreni, aree fabbricabili o per altri fabbricati.

I versamenti ICI per abitazione principale del 2007, ultima annualità in cui era previsto l'obbligo di adempimento da parte dei contribuenti, sono stati utilizzati al fine di recuperare le informazioni sull'utilizzo delle abitazioni principali e delle relative pertinenze degli immobili, limitatamente agli immobili di persone fisiche. I versamenti dell'annualità 2009 hanno consentito di integrare le informazioni fiscali sugli immobili dei contribuenti proprietari.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 15 milioni di contribuenti con versamenti ICI relativi alle abitazioni principali e all'anno d'imposta 2007 e oltre 12,4 milioni di contribuenti con versamenti relativi all'anno d'imposta 2009.

6.1.6 LA BANCA DATI DEGLI ATTI DEL REGISTRO

La banca dati del registro contiene 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 *mortis causa* e contengono i riferimenti catastali dell'immobile trasferito.

Il contenuto informativo della banca dati riguarda, oltre alla natura dell'atto e all'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione, i negozi che descrivono il tipo di trasferimento ed i soggetti che partecipano all'atto sia come "dante causa" che come "avente causa".

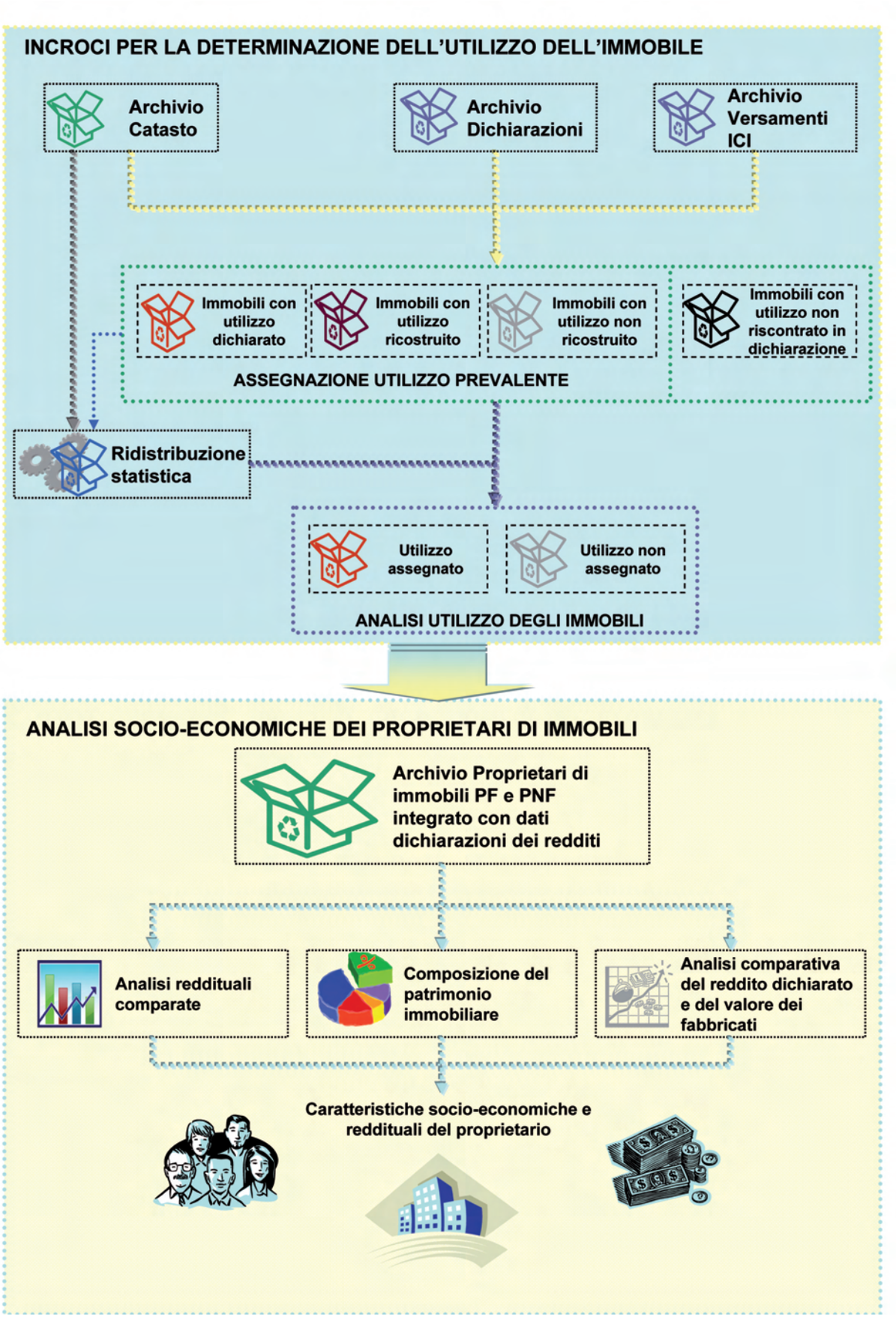
6.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

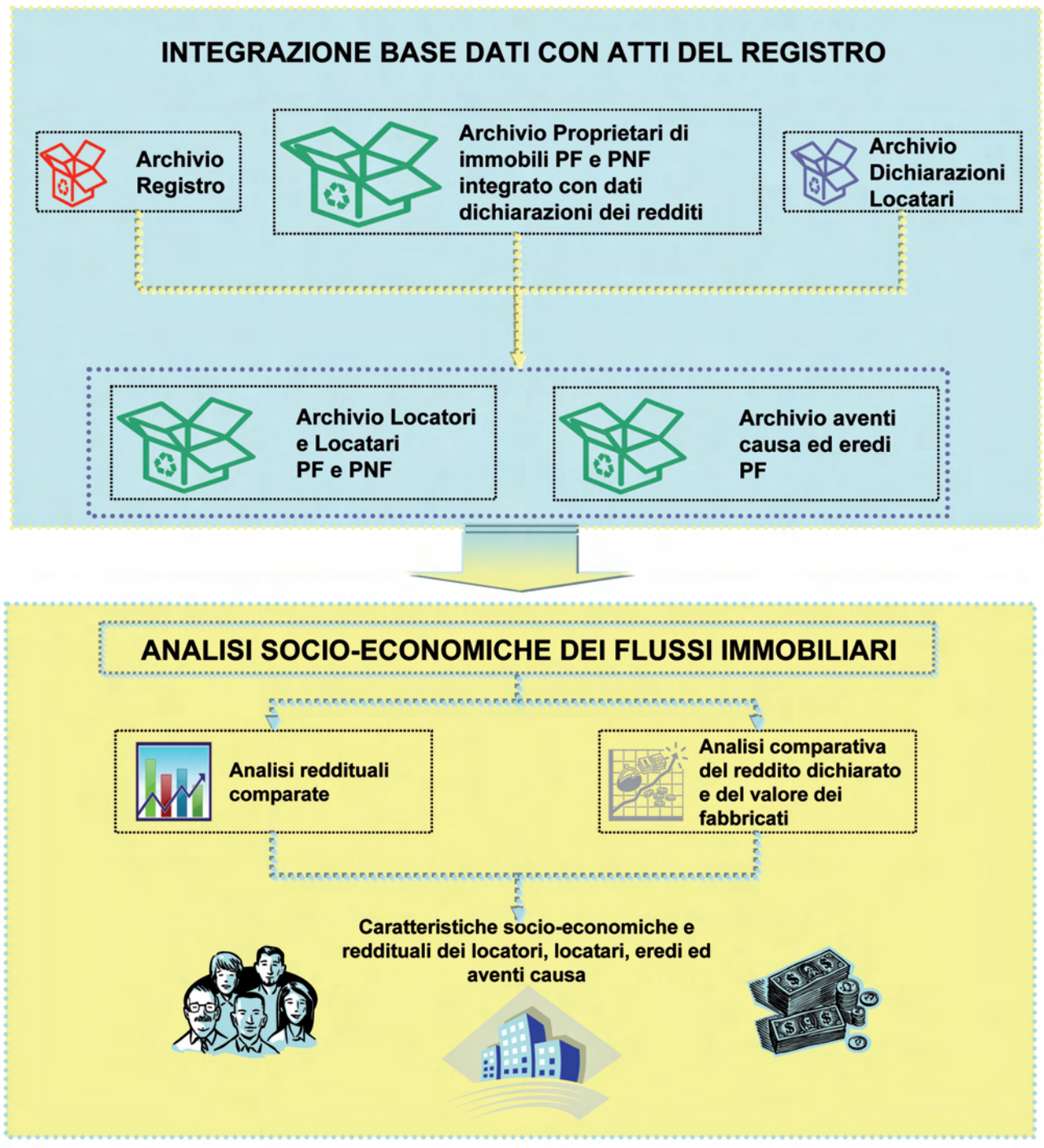
La Figura 6.1 sintetizza le fasi elaborative per la costituzione della banca dati immobiliare integrata.

Le elaborazioni si articolano in tre step:

- il primo ha lo scopo principale di assegnare un utilizzo agli immobili;
- il secondo estende la prospettiva ad analisi socio-economiche e fiscali sui proprietari degli immobili sia persone fisiche che diverse dalle persone fisiche;
- il terzo include l'analisi sui flussi dei trasferimenti e delle locazioni legati agli immobili.

Figura 6.1


INCROCI PER LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE
Archivio Catasto
Archivio Dichiarazioni
Archivio Versamenti ICI
Immobili con utilizzo dichiarato
Immobili con utilizzo ricostruito
Immobili con utilizzo non ricostruito
Immobili con utilizzo non riscontrato in dichiarazione
ASSEGNAZIONE UTILIZZO PREVALENTE
Ridistribuzione statistica
Utilizzo assegnato
Utilizzo non assegnato
ANALISI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI
ANALISI SOCIO-ECONOMICHE DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI
Archivio Proprietari di immobili PF e PNF integrato con dati dichiarazioni dei redditi
Analisi reddituali comparate
Composizione del patrimonio immobiliare
Analisi comparativa del reddito dichiarato e del valore dei fabbricati
Caratteristiche socio-economiche e reddituali del proprietario


INTEGRAZIONE BASE DATI CON ATTI DEL REGISTRO
Archivio Registro
Archivio Proprietari di immobili PF e PNF integrato con dati dichiarazioni dei redditi
Archivio Dichiarazioni Locatari
Archivio Locatori e Locatari PF e PNF
Archivio aventi causa ed eredi PF
ANALISI SOCIO-ECONOMICHE DEI FLUSSI IMMOBILIARI
Analisi reddituali comparate
Analisi comparativa del reddito dichiarato e del valore dei fabbricati
Caratteristiche socio-economiche e reddituali dei locatori, locatari, eredi ed aventi causa

6.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

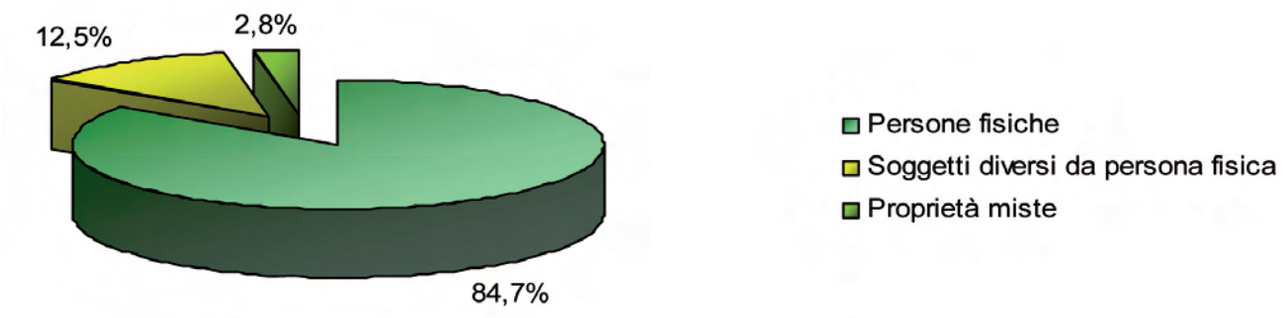
Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali la rendita e il comune di ubicazione. La chiave di innesco è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, cui è associato, nel 95% dei casi 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 valido attribuito, comune di residenza, età, esistenza in vita) ha consentito 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 sono state effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità dei soggetti diversi dalle persone fisiche.

Sono stati analizzati oltre 61 milioni di immobili di cui oltre 53 milioni di immobili relativi a persone fisiche, per oltre 8 milioni di immobili relativi a soggetti diversi dalle persone fisiche. Gli immobili sono frazionati in 110 milioni di quote di possesso (il 90% appartenenti alle persone fisiche).

Figura 6.2 Distribuzione degli immobili di proprietà di persone fisiche, di soggetti diversi da persone fisiche e miste



Si precisa che, ai fini delle analisi effettuate, tra le proprietà delle persone fisiche sono incluse anche le unità di proprietà miste (circa 2 milioni). Tale scelta è indotta sia dalla considerazione che in molti casi i diritti goduti da soggetti diversi dalle persone fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area, sia dalla presenza riscontrata nelle dichiarazioni di una rilevante incidenza dell'utilizzo come abitazioni principali.

Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 94% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche e per il 71% delle quote con codice fiscale valido per altri soggetti) tra le informazioni desunte dal quadro RB e le quote di possesso presenti in catasto, mediante il *matching* a parità di codice fiscale e valore della rendita. Approssimazioni successive hanno portato ad abbinare il 59% di quote di immobili,

per le quali è stato possibile assegnare un utilizzo. In particolare: l'89% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; l'11% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori fino ad un massimo del 30%.

Il passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a recuperare un ulteriore 9,8% di immobili, ai quali non è stato possibile associare un utilizzo.

Per i soggetti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi senza compilare il quadro RB o per i quali risulta presente il solo CUD (il 19% dei contribuenti con l'11% 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 a destinazione abitativa, ovvero quello con 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 utilizzando i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto, non è stato attribuito alcun utilizzo.

Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è proceduto con l'incrocio con i versamenti ICI risultanti per l'anno di imposta 2007, ultima annualità con obbligo del versamento per l'abitazione principale. La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

- versamenti ICI effettuati dal soggetto anche 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 comportato l'assegnazione dell'utilizzo per abitazione principale all'immobile di categoria A e, come eventuali pertinenze, ai primi due immobili di categoria C/2, C/6 o C/7 con la rendita più elevata, situati nel comune di residenza del contribuente.

Con tale elaborazione sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 1,3 milioni di quote (0,8 per le abitazioni principali e 0,5 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione dell'utilizzo di abitazione principale ad oltre il 4% di persone fisiche.

Infine, è stata effettuata un'ulteriore analisi per gli immobili residuali di proprietà di persone fisiche non soggetti a dichiarazione. In base alla considerazione che in presenza di immobili e redditi complessivamente bassi, i soggetti non sono tenuti ad alcun adempimento fiscale, è stata riconosciuta come abitazione principale, e relativa pertinenza, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto e la relativa pertinenza in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CUD.

Con tale elaborazione sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 4,9 milioni di quote (3,5 per le abitazioni principali e 1,4 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione dell'utilizzo di abitazione principale ad oltre il 5% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile - caso che quest'anno ha riguardato il 18% delle unità immobiliari totali - è stato assegnato un solo utilizzo come utilizzo prevalente, secondo la seguente scala di priorità:

1. abitazione principale;

2. immobile locato;

3. immobile a disposizione;

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.

In ultimo, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità non riscontrate nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti nelle intestazioni catastali od altro) è stata effettuata una ridistribuzione statistica degli utilizzi dei casi residuali.

Tale ridistribuzione ha riguardato il 10% di immobili e ha operato nel seguente modo:

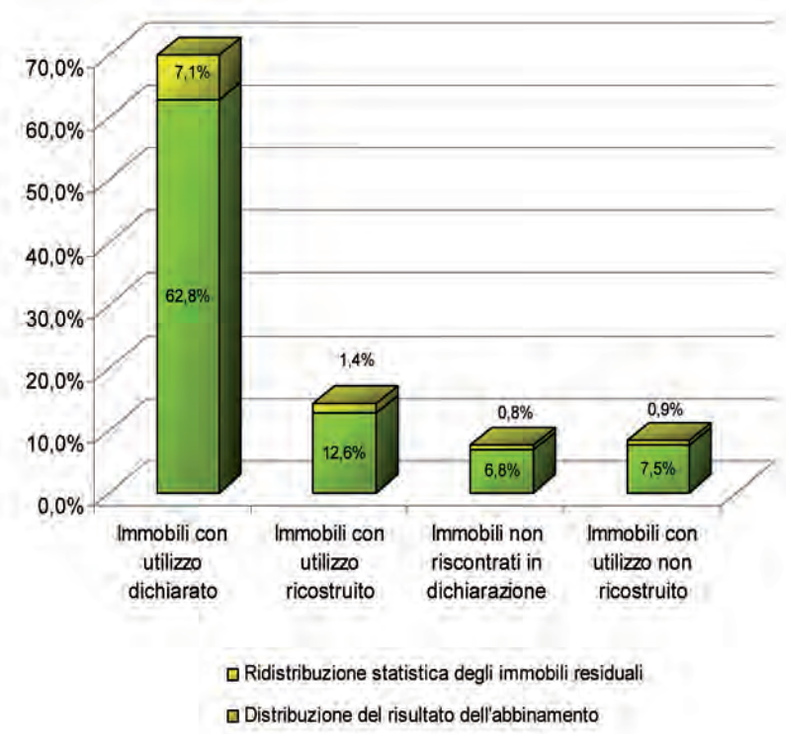
a) le unità immobiliari abbinate per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinate dello stesso tipo;

b) per le unità prive di codice fiscale (5%), assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità, si è adottata una ridistribuzione sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati) applicando i pesi, a livello comunale, che ciascuna tipologia presenta sul totale;

c) per le unità immobiliari per le quali, pur presenti nell'universo dichiarativo, non è stato possibile ricostruire l'utilizzo, non si è operata alcuna ridistribuzione poiché oltre il 94% (4,6 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche, tipologia di unità per le quali l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

I risultati sono presentati nella figura 6.3.

Figura 6.3 Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



6.2.2 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E FISCALI

PERSONE FISICHE

Al fine di effettuare valutazioni sulle proprietà immobiliari di persone fisiche, analizzare la composizione, il valore del patrimonio immobiliare ed i rapporti tra imponibili fiscali e prezzi di mercato, si è proceduto con ulteriori elaborazioni ed integrazione di dati.

Si è confrontato l'universo dei contribuenti Irpef (oltre 41,5 milioni) con i proprietari di immobili persone fisiche (oltre 30 milioni) che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 29,5 milioni di cui 24,3 milioni di contribuenti abbinati con le dichiarazioni (il 58% dei contribuenti italiani).

La Figura 6.4 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. Si è proceduto al calcolo del Valore Imponibile Potenziale (VIP) ottenuto applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 100 per gli immobili residenziali appartenenti al gruppo A (abitazioni di vario genere con esclusione della categoria A/10) e C (magazzini, laboratori, ecc. con esclusione della categoria C/1);

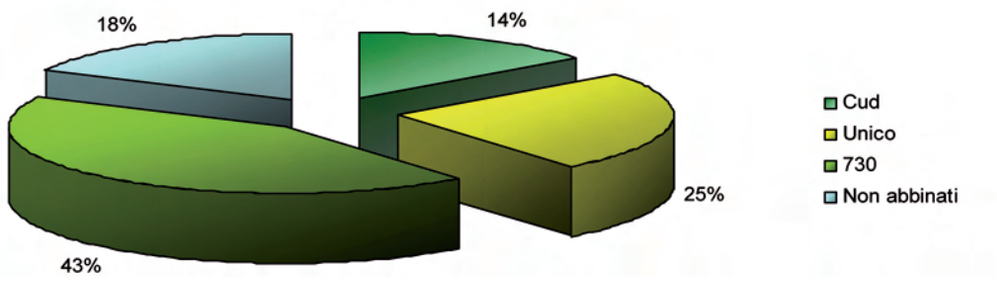
- 140 per gli immobili appartenenti al gruppo B (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.);
- 50 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici e studi privati) ed al gruppo D (alberghi, opifici, banche, ecc.);
- 34 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe).

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato ricostruito il valore imponibile di tutti gli immobili di proprietà delle persone fisiche (incluse le abitazioni principali).

Il reddito da fabbricati, per i soggetti che presentano la dichiarazione dei redditi (Unico e 730) è stato desunto dalla stessa dichiarazione; per i soggetti percettori di reddito, così come risulta dai modelli 770 dei sostituti di imposta, il reddito da fabbricati è stato calcolato rivalutando le rendite pesate sulla base delle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

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 e stato civile.

Figura 6.4 Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili.



SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

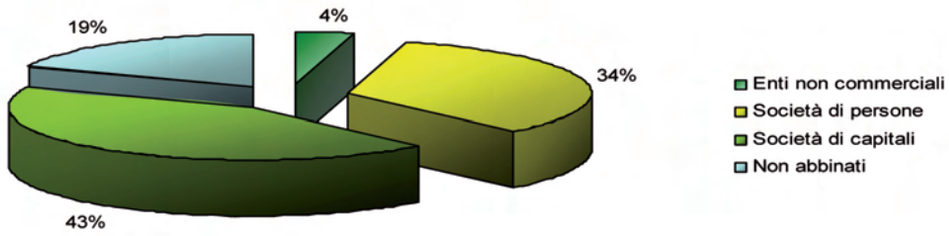
I proprietari di immobili riconosciuti in catasto sono 657.194. Di questi risultano aver presentato dichiarazione 534.891, in relazione ad un universo di oltre 2 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La Figura 6.5 illustra il risultato dell'abbinamento.

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 singolo contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso senza effettuare alcuna esclusione sulla tipologia del diritto goduto.

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 distribuzione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente e settore di attività.

Figura 6.5 Distribuzione dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili



6.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI DEI TRASFERIMENTI E DELLE LOCAZIONI

Partendo dalle locazioni e dai trasferimenti per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2009 si è proceduto al ricongiungimento dei flussi con lo stock immobiliare per contribuente proprietario e, ove possibile, per singolo immobile. In tal modo si è potuto ricostruire un archivio statistico integrato con le evidenze degli atti e dei soggetti coinvolti (dante/avente causa, inquilino/proprietario, deceduto/erede) ai fini delle specifiche analisi sui flussi immobiliari contenute nel presente volume.

Per quanto riguarda gli atti di successione sono state prese in considerazione le seguenti variabili:

- il valore dell'atto normalizzato: la normalizzazione del valore dell'atto è stata effettuata considerando le quote di immobili oggetto di successione secondo la formula: ∑ *(valore atto * quota erede)*;
- il valor medio e la deviazione standard: sono calcolate sul valore dell'atto normalizzato;
- il numero di immobili (nel caso di uno stesso immobile movimentato in più atti questo viene considerato una sola volta);
- il numero di immobili normalizzato: la normalizzazione è stata effettuata considerando le quote di immobile oggetto di successione secondo la formula: ∑ (*quota defunto * quota erede*). Qualora la somma dia un valore superiore a 1,05 (con una tolleranza del 5%), il calcolo è il seguente:
  ∑ (*quota defunto/numero dei soggetti interessati nell'atto di successione per quell'immobile*);
- il valore dell'immobile normalizzato: è stato calcolato considerando le quote di immobile oggetto di successione secondo la formula: ∑ (*valore atto * quota erede*).

Successivamente si è proceduto con l'abbinamento degli immobili oggetto di successione con l'archivio del catasto in base all'identificativo catastale dell'immobile: comune, foglio, particella (numero), subalterno ottenendo un abbinamento puntuale per circa l'80% dei casi.

L'abbinamento dei soggetti è stato effettuato per i soli eredi persone fisiche che risultano proprietari di immobili al 31/12/2009.

Per quanto riguarda gli atti di compravendita di fabbricati e costruzioni commerciali e donazioni le variabili numero degli atti, numero degli immobili e valore dichiarato sono state normalizzate in base alla numerosità dei soggetti dante/avente causa.

Successivamente si è proceduto con gli abbinamenti per codice fiscale dei proprietari di immobili con i soggetti partecipanti all'atto sia per il "dante causa" che per "l'avente causa" e distintamente per tipologia di soggetto.

Infine utilizzando gli identificativi catastali degli immobili si è proceduto all'abbinamento con l'archivio del catasto, pervenendo ad un riscontro puntuale nel 78% dei casi.

Per quanto concerne le locazioni di immobili sono stati analizzati i contratti di locazione in essere per almeno un giorno nell'anno solare 2009 (oltre 5,8 milioni di contratti). Ciò ha consentito di identificare locatori e locatari sia persone fisiche che soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per gli inquilini (locatari) la normalizzazione delle variabili utilizzate è stata effettuata con riferimento al numero e alla tipologia di soggetti. L'archivio così costituito è stato integrato con le relative dichiarazioni dei redditi ottenendo un riscontro positivo nell'82% dei casi (sia per le persone fisiche che per i soggetti diversi dalle persone fisiche).

Per i proprietari (locatori), ai quali è stato associato l'ammontare complessivo del canone derivante dai contratti di locazione, si è inserita questa informazione nella banca dati integrata degli immobili con una corrispondenza nell'89% dei casi (91% persone fisiche e 70% per i soggetti diversi dalle persone fisiche).

6.3 ULTERIORI ANALISI TERRRITORIALI

Al fine di approfondire l'analisi dei proprietari di immobili e del relativo patrimonio si è proceduto a classificare le informazioni in base alla collocazione geografica. In particolare sono stati individuati i proprietari residenti nei comuni appartenenti ai distretti industriali.

Il distretto industriale si configura come un sistema locale caratterizzato dalla compresenza attiva fra un raggruppamento umano e un'industria principale costituita da una popolazione di piccole imprese indipendenti, altamente specializzate in fasi diverse di uno stesso processo produttivo.

Nel complesso, sono stati censiti 207 distretti industriali distribuiti in 16 regioni, riconosciuti secondo gli indirizzi contenuti nelle normative nazionali di riferimento (L. 317/91 e L. 140/99).

Ogni distretto è associato al territorio di uno o più comuni. Complessivamente, sul territorio nazionale, i comuni che appartengono ad almeno un distretto industriale sono 2.732 (il 33,7% degli 8.100 totali) e coprono una popolazione di 25.665.805 abitanti (il 42,5% della popolazione totale).

Ripartizione regionale dei distretti industriali

Regione	Distretti
Abruzzo	6
Basilicata	4
Calabria	1
Campania	7
Friuli-Venezia Giulia	9
Lazio	3
Liguria	10
Lombardia	22
Marche	26
Piemonte	27
Sardegna	4
Sicilia	23
Toscana	12
Veneto	44
Emilia-Romagna	6
Puglia	3
Totale ITALIA	**207**

L' analisi territoriale ha infine interessato i comuni turistici. La metodologia utilizzata per l'individuazione ha preso a riferimento 60 comuni individuati nella pubblicazione Istat sulla ricettività turistica del 2006.

Per ciascun comune è stato rilevato il numero dei posti letto, considerando sia le strutture ricettive alberghiere che extralberghiere, ed è stato costruito un indice di ricettività come rapporto tra il numero di posti letto e la popolazione residente in ciascun comune.

Dalla totalità i comuni sono stati raggruppati in tre classi, in base alla popolazione residente:

- comuni di piccola dimensione fino a 5 mila abitanti,
- comuni di media dimensione da 5 mila a 50 mila abitanti
- comuni di grandi dimensioni oltre 50 mila abitanti

sono stati estratti per ciascuna classe i primi 20 comuni con il rapporto "posti letto/popolazione" più elevato.



2011

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 A DESTINAZIONE PUBBLICA SENZA FINE DI LUCRO

B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
B/2 Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
B/3 Prigioni e riformatori;
B/4 Uffici pubblici;
B/5 Scuole, laboratori scientifici;
B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9;
B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

GRUPPO C SONO UNITÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE

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 (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);
C/7 Tettoie chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

D/1 Opifici;

D/2 Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);

D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652 ed abbiano fine di lucro);

D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (purché abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652);

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (purché, per le loro caratteristiche, rientrino nell'art. 10 del Regio Decreto Legge 13/04/1939 n.652 ed abbiano fine di lucro);

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio;

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi 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 UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

UTILIZZO	DESCRIZIONE
1	Abitazione principale. Per la corretta applicazione della disposizione si chiarisce che per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Normalmente l'abitazione principale coincide con quella di residenza anagrafica. Per i componenti del nucleo familiare si considera abitazione principale l'unità immobiliare in cui gli stessi dimorano, anche se la titolarità o la disponibilità di essa appartiene ad altro componente del nucleo medesimo.
2	L'immobile è tenuto a disposizione e, quindi, non è utilizzato come abitazione principale. In tal caso si applica l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata.
3	Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.
4	Immobile locato in regime di "equo canone".
5	L'immobile è una pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma. 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;
7	Immobile di società semplici o di società ad esse equiparate ai sensi dell'art.5 del TUIR che producono redditi di fabbricati.
8	L'immobile si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (legge n. 431/98 art. 2, comma 3, e art. 5, comma 2).
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 lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica, ovvero unità in comproprietà utilizzata integralmente come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.
11	L'immobile è pertinenza di immobile tenuto a disposizione.
12	Unità immobiliare tenuta a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero o già utilizzata come abitazione principale (o pertinenza di abitazione principale) da contribuenti trasferiti temporaneamente in altro comune.
13	Bene di proprietà condominiale (locali per la portineria, l'alloggio del portiere, autorimesse collettive, ecc) dichiarato dal singolo condomino se la quota di reddito spettante è superiore alla soglia prevista dalla normativa vigente.
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.

Il lavoro è stato coordinato da:

Gianni Guerrieri	*(Direttore centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio)*
Maria Teresa Monteduro	*(Responsabile Ufficio V - Politiche fiscali e valutazioni di bilancio della Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali del Dipartimento delle Finanze)*

Il gruppo di lavoro operativo è stato costituito da

Caterina Andreussi	*(Agenzia del Territorio - Direzione OMISE - Responsabile Area OMI)*
Giacomo Antonio Di Fazio	*(Dipartimento delle Finanze - Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio V)*
Maurizio Festa	*(Agenzia del Territorio - Direzione OMISE - Area OMI - Responsabile Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)*
Elena Miola	*(Dipartimento delle Finanze Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio V)*
Alessandra Storniolo	*(Agenzia del Territorio - Direzione OMISE - Area OMI – Ufficio statistiche e studi del mercato immobiliare)*

Ha collaborato al gruppo di lavoro:

Paolo Bisegna	*(Agenzia del Territorio – Direzione Catasto e Cartografia- Responsabile Ufficio Tecnologie)*

Si ringrazia la Direzione comunicazione istituzionale della fiscalità del Dipartimento delle Finanze e l'Area di comunicazione e relazioni internazionali dell'Agenzia del Territorio per il supporto alla realizzazione grafica del presente volume.

Si ringraziano le strutture ed i professionisti di SOGEI per le elaborazioni dei dati ed il supporto generale per la realizzazione del presente volume.