

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE - 2017

Quanto è stato progettato nell'ambito dell'edilizia residenziale non necessariamente viene effettivamente realizzato, inoltre, molto spesso, nel corso della costruzione intervengono varianti che possono apportare modifiche anche al numero degli alloggi ed alla consistenza volumetrica degli immobili. Riferendosi alla rilevazione ISTAT sull'attività edilizia questa contempla solo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ovvero opere nelle quali vi sia creazione di nuovo volume e sfuggono tutti quegli interventi che pur non realizzando nuove volumetrie possono generare variazioni del numero degli alloggi o delle loro dimensioni: frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, recupero di volumi o di superfici ecc.

*Patrimonio immobiliare residenziale*

Ponendo l'attenzione verso gli alloggi concretamente presenti sul territorio e accatastati, è possibile valutare l'andamento del patrimonio immobiliare abitativo con l'ausilio dei dati relativi al numero delle unità immobiliari censite negli archivi del Catasto Edilizio Urbano pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con la collaborazione della direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare.

Prima dell'analisi dei dati, come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Rapporto "Statistiche Catastali 2017", occorre far presente come la variazione dello stock di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- Nuova costruzione
- Frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti
- Rettifiche dovute a censimenti di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzioni di errori.

Pertanto le variazioni intervenute nella numerosità dello stock e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici (quali per esempio la riclassificazioni di unità immobiliari residenziali). Occorre interpretare tali valori tenendo conto non solo dei fenomeni economici ma anche amministrativi-fiscali.

*Incidenza del patrimonio immobiliare residenziale dei capoluoghi sulle province*

La tabella 1 confronta il patrimonio immobiliare abitativo al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2011. Lo stock abitativo regionale a fine 2017, pari a 2.531.380 unità immobiliari, è distribuito geograficamente per provincia ed è suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano complessivamente quasi il 37% degli alloggi, e gli altri comuni, ove è distribuito il restante 63% del patrimonio.

Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano: la provincia di Modena nella quale il capoluogo vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le province di Parma, Ravenna e Rimini dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo oltre il 40% circa delle unità abitative.

Nella figura A è rappresentato l'andamento quantitativo, dal 2011 al 2017 dello stock di unità immobiliari stimate in Emilia-Romagna, ripartito tra i capoluoghi e gli altri

comuni, da cui si evidenzia che il trend è di crescita ad eccezione degli altri comuni nell'ultimo anno della serie.

Nelle successive tabelle 2 e 3 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della regione con maggior dettaglio per gli anni 2017 e 2011.

**Comuni dell'Alta Valmarecchia**

*Ricordiamo che con Legge 3 agosto 2009, n. 117 alla Provincia di Rimini sono stati aggregati i 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello), facenti parte precedentemente della Provincia di Pesaro.*

*Ocorre però precisare che solo dal 2015 nelle Statistiche Catastali dell'Agenzia delle Entrate i dati di questi Comuni rientrano nel totale della Provincia di Rimini e della Regione Emilia-Romagna.*

*In Tabella 3 nel 2011 abbiamo indicato circa 12.082 unità immobiliari nei Comuni dell'Alta Valmarecchia (corrispondente circa allo 0,5% del totale regionale), tale valore è un dato stimato utilizzando i dati NTN ed IMI disponibili sempre dall'Agenzia delle Entrate.*

**Tabella 1. Patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2017 e 2011, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2017-2011 e incremento su 2011. Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	2011			2017		
	Provincia	Capoluogo	% Cap.	Provincia	Capoluogo	% Cap.
Piacenza	175.958	56.267	31,98	184.127	58.780	31,92
Parma	256.936	102.703	39,97	266.239	108.568	40,78
Reggio Emilia	267.009	82.311	30,83	273.971	97.753	35,68
Modena	373.352	94.520	25,32	381.947	96.791	25,34
Bologna	555.469	222.133	39,99	566.680	224.454	39,61
Ferrara	220.886	75.893	34,36	224.940	81.972	36,44
Ravenna	225.357	99.509	44,16	232.691	105.909	45,51
Forlì-Cesena	203.136	58.436	28,77	209.782	67.996	32,41
Rimini	174.110	78.114	44,86	191.003	85.784	44,91
Regione	2.452.213	869.886	35,47	2.531.380	928.007	36,66
	Variazione 2017-2011			Incremento su 2011		
	Provincia	Capoluogo	% Cap.	% Provincia	% Capoluogo	
Piacenza	8.169	2.513	30,76	4,64	4,47	
Parma	9.303	5.865	63,04	3,62	5,71	
Reggio Emilia	6.962	15.442	221,80	2,61	18,76	
Modena	8.595	2.271	26,42	2,30	2,40	
Bologna	11.211	2.321	20,70	2,02	1,04	
Ferrara	4.054	6.079	149,95	1,84	8,01	
Ravenna	7.334	6.400	87,26	3,25	6,43	
Forlì-Cesena	6.646	9.560	143,85	3,27	16,36	
Rimini	16.893	7.670	45,40	9,70	9,82	
Regione	79.167	58.121	73,42	3,23	6,68	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Tabella 2. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2017, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province**

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
<b>31 dicembre 2017</b>						
Piacenza	58.780	31,92	125.347	68,08	184.127	100
Parma	108.568	40,78	157.671	59,22	266.239	100
Reggio Emilia	97.753	35,68	176.218	64,32	273.971	100
Modena	96.791	25,34	285.156	74,66	381.947	100
Bologna	224.454	39,61	342.226	60,39	566.680	100
Ferrara	81.972	36,44	142.968	63,56	224.940	100
Ravenna	105.909	45,51	126.782	54,49	232.691	100
Forlì-Cesena	67.996	32,41	141.786	67,59	209.782	100
Rimini	85.784	44,91	105.219	55,09	191.003	100
Regione	928.007	36,66	1.603.373	63,34	2.531.380	100
<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)</i>						
Piacenza	6,33	2,32	7,82	4,95	7,27	
Parma	11,70	4,29	9,83	6,23	10,52	
Reggio Emilia	10,53	3,86	10,99	6,96	10,82	
Modena	10,43	3,82	17,78	11,26	15,09	
Bologna	24,19	8,87	21,34	13,52	22,39	
Ferrara	8,83	3,24	8,92	5,65	8,89	
Ravenna	11,41	4,18	7,91	5,01	9,19	
Forlì-Cesena	7,33	2,69	8,84	5,60	8,29	
Rimini	9,24	3,39	6,56	4,16	7,55	
Regione	100	36,66	100	63,34	100	

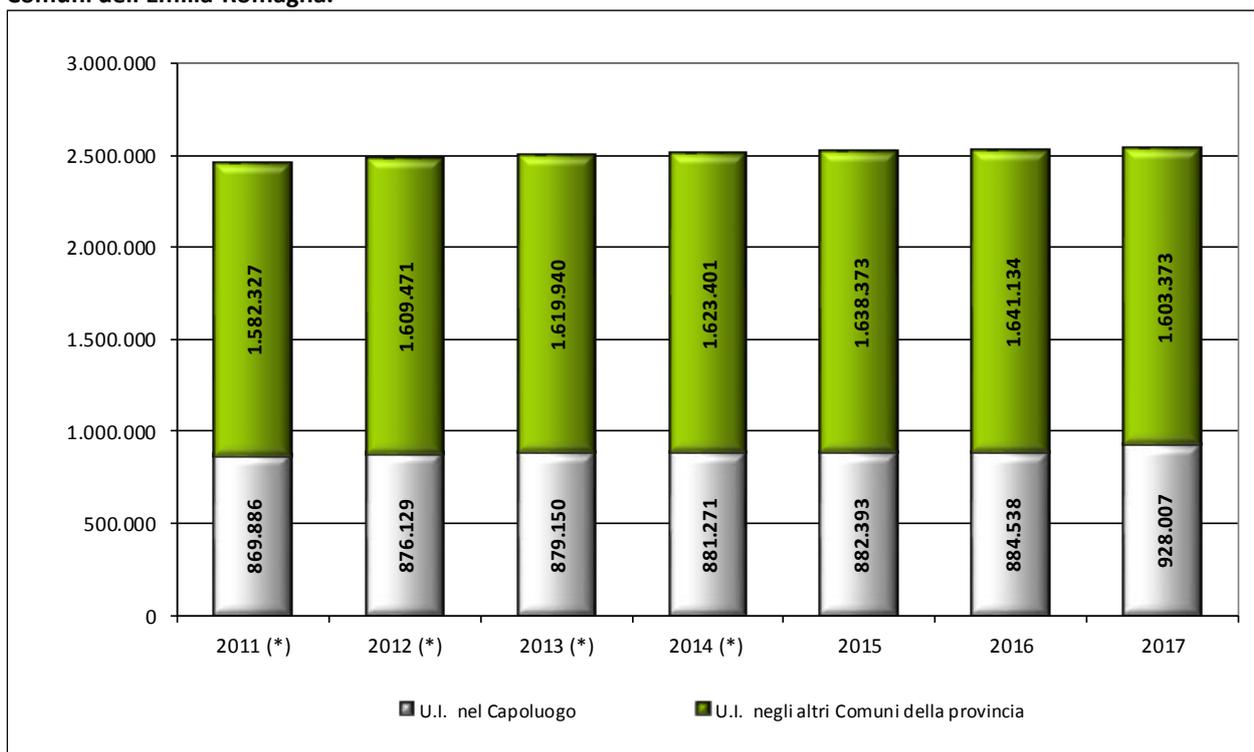
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Tabella 3. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2011, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province**

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
<b>31 dicembre 2011</b>						
Piacenza	56.267	31,98	119.691	68,02	175.958	100
Parma	102.703	39,97	154.233	60,03	256.936	100
Reggio Emilia	82.311	30,83	184.698	69,17	267.009	100
Modena	94.520	25,32	278.832	74,68	373.352	100
Bologna	222.133	39,99	333.336	60,01	555.469	100
Ferrara	75.893	34,36	144.993	65,64	220.886	100
Ravenna	99.509	44,16	125.848	55,84	225.357	100
Forlì-Cesena	58.436	28,77	144.700	71,23	203.136	100
Rimini senza AV	78.114	44,86	95.996	55,14	174.110	100
Alta Valmarecchia					12.082	
Regione senza AV	869.886	35,47	1.582.327	64,53	2.452.213	100
<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)</i>						
Piacenza	6,47	2,29	7,56	4,88	7,18	
Parma	11,81	4,19	9,75	6,29	10,48	
Reggio Emilia	9,46	3,36	11,67	7,53	10,89	
Modena	10,87	3,85	17,62	11,37	15,23	
Bologna	25,54	9,06	21,07	13,59	22,65	
Ferrara	8,72	3,09	9,16	5,91	9,01	
Ravenna	11,44	4,06	7,95	5,13	9,19	
Forlì-Cesena	6,72	2,38	9,14	5,90	8,28	
Rimini senza AV	8,98	3,19	6,07	3,91	7,10	
Alta Valmarecchia					0,49	
Regione senza AV	100	35,47	100	64,53	100	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

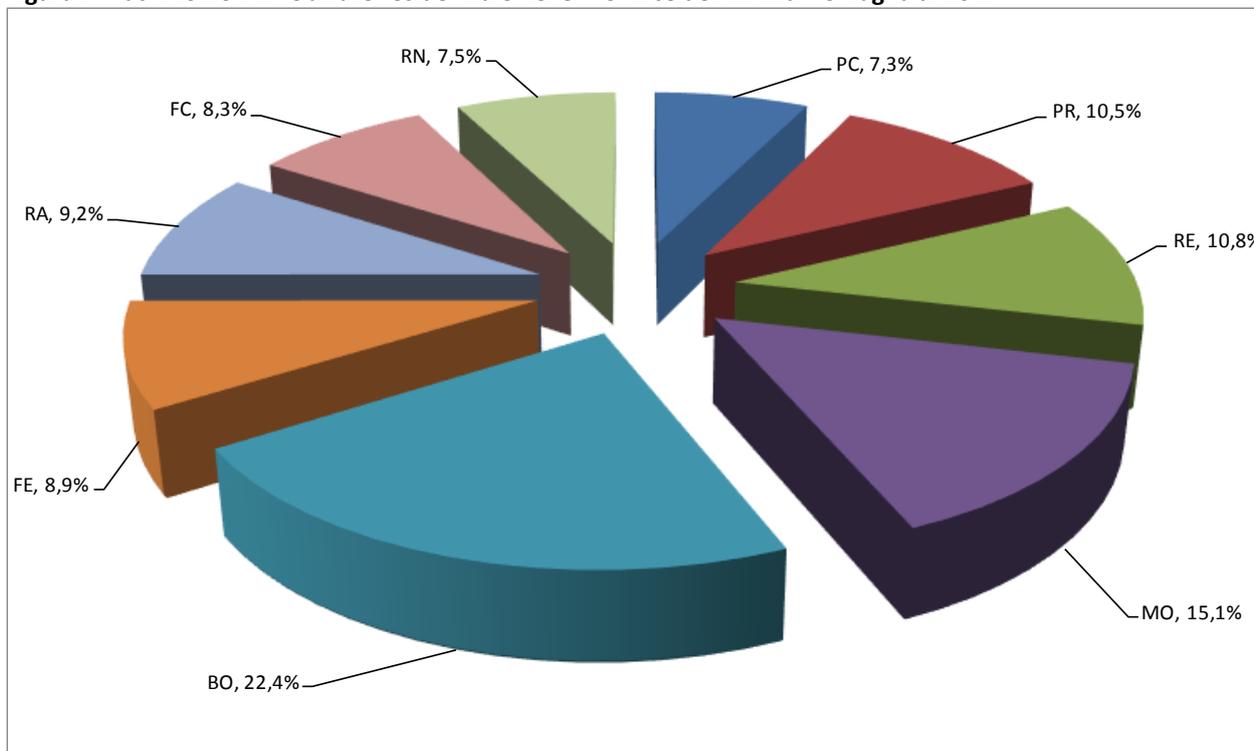
**Figura A. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni dell'Emilia-Romagna.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

(\*) Valori non comprensivi delle unità immobiliari dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

**Figura B. Patrimonio immobiliare residenziale nelle Province dell'Emilia-Romagna al 2017**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

***Andamento del patrimonio immobiliare residenziale nelle province***

Nella figura B è rappresentata la ripartizione delle unità abitative a livello provinciale e, come è logico attendersi, poichè il numero delle abitazioni è funzione degli abitanti del territorio, poco meno di un quarto del totale regionale si evidenzia a Bologna (22,4%), seguito da Modena con il 15,1%, la minor percentuale pari a poco più del 7% si rileva nelle province di Rimini e Piacenza.

***Patrimonio immobiliare residenziale e famiglie residenti***

Il rapporto fra l'ammontare degli immobili al 31 dicembre 2017 e il numero delle famiglie residenti risulta pari a 1,26 unità immobiliari pro famiglia, evidenziando che il patrimonio immobiliare in Emilia-Romagna supera il fabbisogno abitativo delle famiglie residenti, valore comunque inferiore rispetto a quello a livello nazionale pari a 1,35.

Tale fenomeno di sovradimensionamento del fabbisogno abitativo vede la sua origine sia negli aspetti economici legati alla redditività del patrimonio sia nei fenomeni sociali avvenuti negli ultimi cinquant'anni. A livello provinciale il maggior numero di abitazioni pro famiglie lo riscontriamo a Piacenza (1,41), seguita da Ferrara (1,39), Rimini (1,31, in questo caso sono compresi i comuni dell'Alta Valmarecchia), Parma e Ravenna (1,30), la provincia di Modena con 1,26 è in linea con il valore regionale, infine valori inferiori si evidenziano a Forlì-Cesena (1,23), Reggio Emilia (1,20) e Bologna (1,17).

Nella tabella 4 si può osservare la ripartizione del patrimonio abitativo secondo le categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale.

***Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale***

Dalle tabelle risulta che il patrimonio abitativo in Emilia-Romagna è attualmente classificato per l'80% nelle categorie A/2, abitazioni civili, ed A/3, abitazioni economiche, con netta prevalenza di queste ultime che assommano, da sole, circa la metà dell'intero patrimonio.

Si ricorda che la categoria A/3 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, mentre la categoria A/2 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Da questi dati risulta certamente lecito esprimere dubbi in merito alla corretta corrispondenza fra lo stato di fatto reale degli alloggi e la loro classificazione catastale, essendo quantomeno improbabile che quasi la metà delle abitazioni in regione non soddisfino il livello delle locali richieste di mercato. I dubbi sono altresì rafforzati dal fatto che, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, esistono forti disparità a livello provinciale: a Bologna più del 70%, a Rimini quasi il 68%, a Ferrara e Forlì-Cesena circa il 60%, a Parma il 50%, a Ravenna intorno al 40%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

Le variazioni nel periodo consentono di valutare le trasformazioni che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella 5 produce un confronto fra 2017 e 2011, riportando le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per provincia, sia relativamente ai soli capoluoghi. I medesimi dati sono sinteticamente raffigurati tramite i diagrammi delle figure C e D, dove sono evidenziate le categorie A/2, A/3, A/4 e A/7 e raggruppate le altre.

***Variazioni del patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province***

Il confronto evidenzia la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la contrazione delle categorie A/5 (ultrapopolari) e A/6 (rurali), ridotte a circa trentamila unità complessive. La categoria A/4 (popolari) vede una forte riduzione in valore assoluto, circa 11.562 unità, pur comprendendo ancora poco meno di trecentomila alloggi. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). La categoria A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, un aumento di unità pari a circa 45.038 e 43.068.

La disamina dei dati fa emergere differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare, nelle variazioni relative alle categorie A/2 e A/3, Bologna si distingue per la forte prevalenza di incremento di entrambe, seguita da Modena e Rimini nella categoria A/2 e sempre Rimini nella A/3. L'incremento più basso nella categoria A/2 si registra in provincia di Ferrara, mentre per la A/3 in provincia di Reggio Emilia. Passando alle altre categorie: il maggior incremento nella categoria A/7 si rileva a Modena, mentre tutte le province, ad eccezione di Rimini, presentano diminuzioni per le categoria A/4 e A/5, infine per la categoria A/6 nessuna provincia presenta incrementi.

***Variazioni del patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei capoluoghi***

Analizzando i capoluoghi riscontriamo: per la categoria A/2 il maggior incremento a Reggio Emilia e il minore a Piacenza seguita da Rimini; in A/3 abbiamo sempre la variazione maggiore a Reggio Emilia e la minore a Piacenza; nella categoria A/4 dei capoluoghi si evidenziano alcuni valori positivi tra cui il maggiore, pari circa a 500 unità, a Rimini. Relativamente ai decrementi a Bologna si riscontra una diminuzione superiore alla metà di quella osservata in tutto il territorio provinciale; le categorie A/5 e A/6 presentano valori positivi e negativi poco rilevanti; infine la categoria A/7 vede il maggior incremento a Ferrara e il minore a Piacenza seguita da Bologna.

**Tabella 4. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2017 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	268	96.776	53.097	11.310	344	2.111	19.613	492	110	6	184.127
Parma	40	101.961	133.096	23.916	399	1.672	4.925	201	24	5	266.239
Reggio Emilia	88	152.268	80.346	24.454	2.701	197	13.617	269	15	16	273.971
Modena	264	199.190	82.868	17.207	4.292	582	76.113	1.392	31	8	381.947
Bologna	92	46.828	403.273	85.988	5.412	1.860	22.326	535	358	8	566.680
Ferrara	83	37.153	138.344	19.750	2.749	1.052	25.564	238	7	0	224.940
Ravenna	88	78.861	91.758	49.652	1.461	729	9.946	196	0	0	232.691
Forlì - Cesena	55	38.186	129.777	34.719	2.198	457	4.218	171	1	0	209.782
Rimini	24	34.376	128.745	21.146	1.533	255	4.795	127	2	0	191.003
Regione	1.002	785.599	1.241.304	288.142	21.089	8.915	181.117	3.621	548	43	2.531.380
Capoluogo											
Piacenza	209	37.730	16.759	1.856	117	83	1.957	59	10	0	58.780
Parma	39	51.031	51.802	4.141	139	108	1.209	95	4	0	108.568
Reggio Emilia	49	60.849	29.187	4.066	421	68	3.058	55	0	0	97.753
Modena	129	54.756	25.078	3.251	1.283	61	11.908	302	23	0	96.791
Bologna	86	19.951	159.815	41.818	705	54	1.614	119	292	0	224.454
Ferrara	83	21.294	47.436	7.140	428	178	5.297	111	5	0	81.972
Ravenna	48	39.770	42.338	19.060	435	254	3.947	56	1	0	105.909
Forlì	13	13.253	43.010	9.142	349	89	2.071	69	0	0	67.996
Rimini	6	15.546	59.053	8.981	286	83	1.779	50	0	0	85.784
Regione	662	314.180	474.478	99.455	4.163	978	32.840	916	335	0	928.007
Provincia											
Piacenza	0,15	52,56	28,84	6,14	0,19	1,15	10,65	0,27	0,06	0	100
Parma	0,02	38,30	49,99	8,98	0,15	0,63	1,85	0,08	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	55,58	29,33	8,93	0,99	0,07	4,97	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	52,15	21,70	4,51	1,12	0,15	19,93	0,36	0,01	0	100
Bologna	0,02	8,26	71,16	15,17	0,96	0,33	3,94	0,09	0,06	0	100
Ferrara	0,04	16,52	61,50	8,78	1,22	0,47	11,36	0,11	0	0	100
Ravenna	0,04	33,89	39,43	21,34	0,63	0,31	4,27	0,08	0	0	100
Forlì - Cesena	0,03	18,20	61,86	16,55	1,05	0,22	2,01	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	18,00	67,40	11,07	0,80	0,13	2,51	0,07	0	0	100
Regione	0,04	31,03	49,04	11,38	0,83	0,35	7,15	0,14	0,02	0	100
Capoluogo											
Piacenza	0,36	64,19	28,51	3,16	0,20	0,14	3,33	0,10	0,02	0	100
Parma	0,04	47,00	47,71	3,81	0,13	0,10	1,11	0,09	0	0	100
Reggio Emilia	0,05	62,25	29,86	4,16	0,43	0,07	3,13	0,06	0	0	100
Modena	0,13	56,57	25,91	3,36	1,33	0,06	12,30	0,31	0,02	0	100
Bologna	0,04	8,89	71,20	18,63	0,31	0,02	0,72	0,05	0,13	0	100
Ferrara	0,10	25,98	57,87	8,71	0,52	0,22	6,46	0,14	0,01	0	100
Ravenna	0,05	37,55	39,98	18,00	0,41	0,24	3,73	0,05	0	0	100
Forlì	0,02	19,49	63,25	13,44	0,51	0,13	3,05	0,10	0	0	100
Rimini	0,01	18,12	68,84	10,47	0,33	0,10	2,07	0,06	0	0	100
Regione	0,07	33,86	51,13	10,72	0,45	0,11	3,54	0,10	0,04	0	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Legenda:**

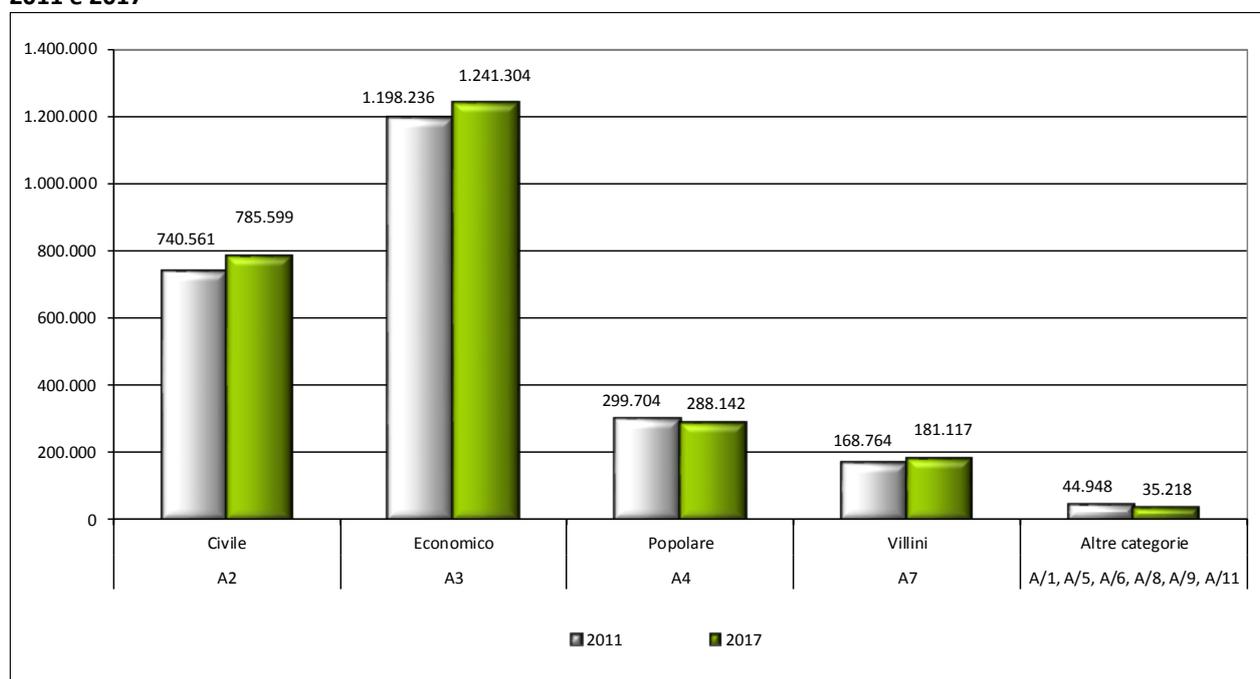
- A1 Abitazioni di tipo signorile
- A2 Abitazioni di tipo civile
- A3 Abitazioni di tipo economico
- A4 Abitazioni di tipo popolare
- A5 Abitazioni di tipo ultra popolare
- A6 Abitazioni di tipo rurale
- A7 Abitazioni in villini
- A8 Abitazioni in ville
- A9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

**Tabella 5. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2011-2017 per categoria catastale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-29	4.106	4.127	-221	-96	-790	1.099	-30	7	-4	8.169
Parma	3	5.498	4.856	-251	-367	-952	523	-9	2	0	9.303
Reggio Emilia	1	5.272	1.307	-799	-646	-103	1.928	0	0	2	6.962
Modena	-5	6.177	1.964	-1.583	-1.671	-297	4.039	-25	-5	1	8.595
Bologna	0	6.713	9.324	-4.704	-1.659	-539	2.260	-43	-144	3	11.211
Ferrara	6	2.423	3.301	-2.045	-769	-343	1.503	-21	-1	0	4.054
Ravenna	-3	5.590	4.047	-2.122	-414	-168	373	31	0	0	7.334
Forlì-Cesena	-5	3.096	6.554	-2.344	-547	-179	93	-22	0	0	6.646
Rimini	-1	6.163	7.588	2.507	147	-34	535	-12	0	0	16.893
Regione	-33	45.038	43.068	-11.562	-6.022	-3.405	12.353	-131	-141	2	79.167
Capoluogo											
Piacenza	-17	1.702	814	-133	13	-10	148	-4	0	0	2.513
Parma	4	4.527	1.448	-227	-80	-67	264	-4	0	0	5.865
Reggio Emilia	1	7.127	7.449	220	-106	19	734	-2	0	0	15.442
Modena	-3	1.923	682	-324	-436	15	428	-9	-5	0	2.271
Bologna	1	2.009	3.998	-2.923	-708	-51	153	-15	-143	0	2.321
Ferrara	6	3.651	1.665	-564	-69	-36	1.410	17	-1	0	6.079
Ravenna	7	4.301	2.108	-753	-136	35	821	16	1	0	6.400
Forlì	-1	1.780	6.259	293	138	31	1.045	15	0	0	9.560
Rimini	0	2.979	3.964	536	-58	56	198	-5	0	0	7.670
Regione	-2	29.999	28.387	-3.875	-1.442	-8	5.201	9	-148	0	58.121

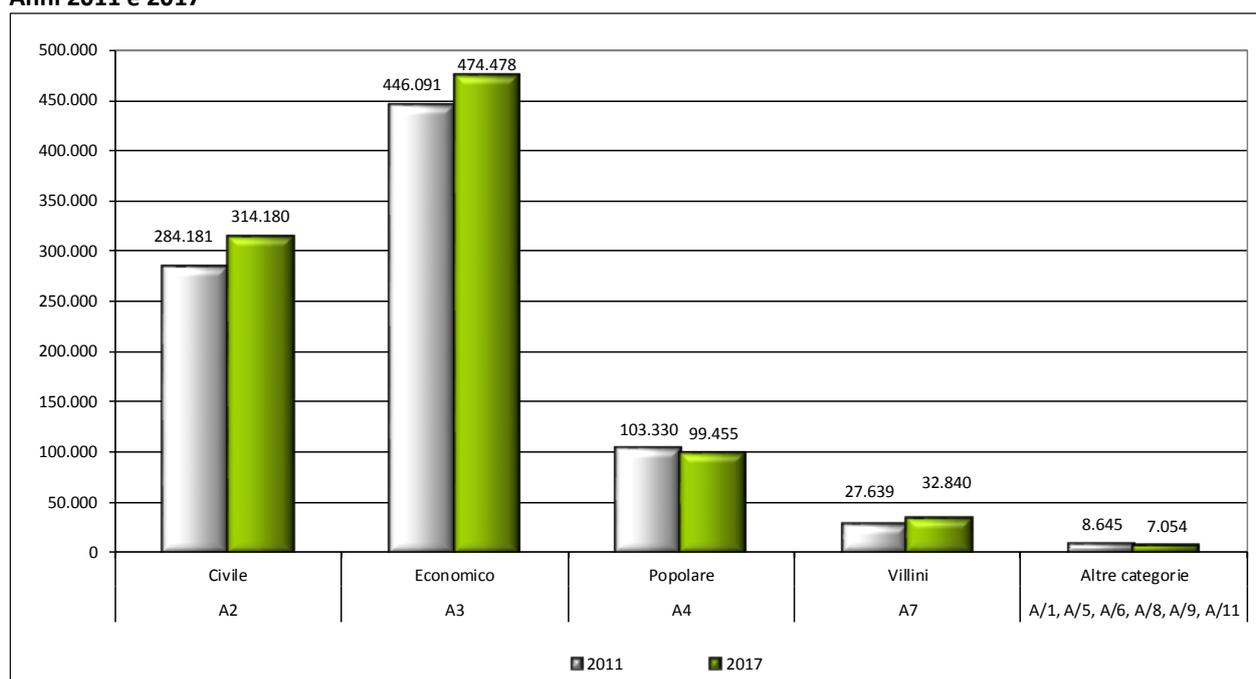
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Figura C. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2011 e 2017**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

**Figura D. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2011 e 2017**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Infine, spostando l'attenzione a livello nazionale è utile richiamare alcune informazioni pubblicate sulla rivista telematica Fisco Oggi sempre in base ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Le abitazioni (gruppo A, esclusa la categoria A/10) nella banca dati catastale risultano pari a circa 35 milioni, con un aumento dello 0,3% rispetto al 2016, determinato soprattutto dagli incrementi delle categorie A/2 (+0,7%) e A/3 (+0,4%); è aumentato anche il numero abitazioni in categoria A/7 (+1%) e A/11 (+2,2%), mentre risultano in calo le restanti categorie. Da questi dati si evidenzia pertanto che l'andamento in Emilia-Romagna sopra analizzato è in linea con quello nazionale.

Gran parte delle unità appartenenti al gruppo A, come del resto prevedibile, risulta avere come intestatari persone fisiche (oltre il 92%).

In termini di rendita, il quadro è sostanzialmente analogo, sia nei rapporti che nelle dinamiche, con un ammontare complessivo che sfiora i 17 miliardi di euro.

La superficie media delle abitazioni risulta, infine, pari a 117 mq, con valori crescenti in funzione della qualità delle diverse categorie (dai 58 mq delle A/5, abitazioni di tipo ultrapopolare, ai 654 mq delle A/9, castelli e palazzi di pregio).

**Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale in Italia**