

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE - 2018

La disamina del parco alloggi e dell'attività edilizia si può affrontare attraverso due fonti prioritarie, ovvero:

- i dati ISTAT sulla progettazione edilizia comportante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali;
- lo stock di unità immobiliari ad uso abitativo registrate al Catasto e che l'Agenzia competente restituisce nei propri rapporti di livello nazionale e territoriale.

### *Rilevazione ISTAT*

Relativamente a 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 pertanto alla rilevazione ISTAT sull'attività edilizia, come sopra descritto, 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.

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.

### *Catasto edilizio urbano*

Nell'ultimo decennio nelle banche dati del Catasto si sono acquisiti dei miglioramenti ed altri interventi sono ancora in atto rendendo più corrispondente la situazione inventariale a quella reale.

Prima dell'analisi dei dati, come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Rapporto "Statistiche Catastali 2018", 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.

Nella presente trattazione sono considerate le Unità Immobiliari Urbane del Gruppo A ad eccezione della categoria A10 Uffici e studi privati (per le defizioni si veda l'allegato in calce al documento).

***Incidenza del patrimonio immobiliare residenziale dei capoluoghi sulle province***

La tabella 1 confronta il patrimonio immobiliare abitativo al 31 dicembre 2018 (ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente documento) con quello al 31 dicembre 2010 rilevando un aumento di 95.007 unità immobiliari. Lo stock abitativo regionale a fine 2018, pari a 2.536.068 unità immobiliari, è distribuito geograficamente per provincia ed è suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano complessivamente il 35% degli alloggi, e gli altri comuni, ove è distribuito il restante 65% del patrimonio.

Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano: le province di Modena e di Forlì-Cesena nelle quali il capoluogo vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le province di Ravenna e Rimini dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo oltre il 40% circa delle unità immobiliari urbane. Gli altri capoluoghi presentano valori che oscillano tra il 31,06% di Piacenza e il 39,85% di Parma.

Complessivamente nell'intervallo di tempo considerato il patrimonio immobiliare regionale è aumentato del 3,89% e le unità immobiliari dei soli capoluoghi del 2,69%. A livello provinciale il maggior incremento si registra a Piacenza (5,97%) seguito da Parma (5,23%), mentre aumenti inferiori al valore regionale li rileviamo a Reggio Emilia (3,58%), Modena (3,32%), Bologna (3,12%) e Ferrara (2,53%). Per quanto attiene ai capoluoghi superano l'incremento regionale Parma (4,88%), Rimini e Forlì-Cesena (pari rispettivamente a 3,53% e 3,55%), sono invece inferiori Bologna (1,77%) e Modena (1,57%).

***Incremento del patrimonio immobiliare residenziale***

Nella figura A è rappresentato l'andamento quantitativo dal 2010 al 2018 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.

Nelle successive tabelle 2 e 3 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della regione con maggior dettaglio per gli anni 2018 e 2010, suddiviso tra Capoluoghi, Altri Comuni e totale provinciale con evidenziata la percentuale sul valore provinciale. Sotto la tabella annuale ne è inserita una dove sono riportate le ripartizioni percentuali sul totale di colonna e sul totale regionale complessivo.

**Tabella 1. Patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2018 e 2010, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2018-2010 e incremento su 2010. Emilia-Romagna, Province**

Area	2010			2018		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	%Cap.
Piacenza	174.061	56.114	32,24	184.451	57.293	31,06
Parma	253.519	101.371	39,99	266.766	106.319	39,85
Reggio Emilia	264.862	82.021	30,97	274.347	84.050	30,64
Modena	370.271	94.129	25,42	382.572	95.611	24,99
Bologna	551.180	221.492	40,19	568.352	225.407	39,66
Ferrara	219.507	75.481	34,39	225.071	77.416	34,40
Ravenna	223.131	98.734	44,25	232.847	101.697	43,68
Forlì-Cesena	200.784	58.009	28,89	210.152	60.056	28,58
Rimini	183.746	77.387	42,12	191.510	80.138	41,85
Regione	2.441.061	864.738	35,42	2.536.068	887.987	35,01
Area	Variazione 2018-2010			Incremento su 2010		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	
Piacenza	10.390	1.179	11,35	5,97	2,10	
Parma	13.247	4.948	37,35	5,23	4,88	
Reggio Emilia	9.485	2.029	21,39	3,58	2,47	
Modena	12.301	1.482	12,05	3,32	1,57	
Bologna	17.172	3.915	22,80	3,12	1,77	
Ferrara	5.564	1.935	34,78	2,53	2,56	
Ravenna	9.716	2.963	30,50	4,35	3,00	
Forlì-Cesena	9.368	2.047	21,85	4,67	3,53	
Rimini	7.764	2.751	35,43	4,23	3,55	
Regione	95.007	23.249	24,47	3,89	2,69	

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: il valore della provincia di Rimini al 2010 comprende il dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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. Occorre 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. I valori delle unità immobiliari di tali Comuni (corrispondente circa allo 0,5% del totale regionale), sono un dato stimato utilizzando i dati NTN ed IMI disponibili sempre dall'Agenzia delle Entrate.

**Tabella 2. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2018, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province**

31-dic-2018						
Area	Capoluoghi		Altri Comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	57.293	31,06	127.158	68,94	184.451	100
Parma	106.319	39,85	160.447	60,15	266.766	100
Reggio Emilia	84.050	30,64	190.297	69,36	274.347	100
Modena	95.611	24,99	286.961	75,01	382.572	100
Bologna	225.407	39,66	342.945	60,34	568.352	100
Ferrara	77.416	34,40	147.655	65,60	225.071	100
Ravenna	101.697	43,68	131.150	56,32	232.847	100
Forlì-Cesena	60.056	28,58	150.096	71,42	210.152	100
Rimini	80.138	41,85	111.372	58,15	191.510	100
Regione	887.987	35,01	1.648.081	64,99	2.536.068	100
Area	ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo					
Piacenza	6,45	2,26	7,72	5,01	7,27	
Parma	11,97	4,19	9,74	6,33	10,52	
Reggio Emilia	9,47	3,31	11,55	7,50	10,82	
Modena	10,77	3,77	17,41	11,32	15,09	
Bologna	25,38	8,89	20,81	13,52	22,41	
Ferrara	8,72	3,05	8,96	5,82	8,87	
Ravenna	11,45	4,01	7,96	5,17	9,18	
Forlì-Cesena	6,76	2,37	9,11	5,92	8,29	
Rimini	9,02	3,16	6,76	4,39	7,55	
Regione	100	35,01	100	64,99	100	

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

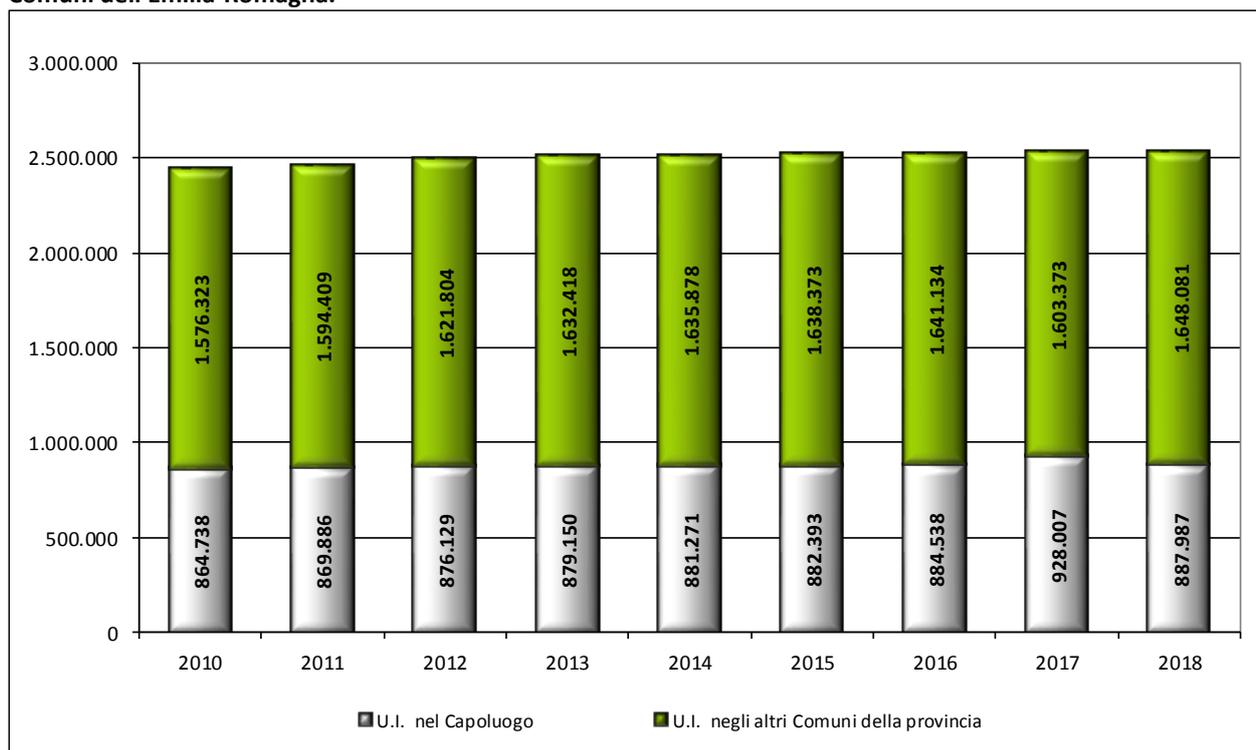
**Tabella 3. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2010, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province**

31-dic-2018						
Area	Capoluoghi		Altri Comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	56.114	32,24	117.947	67,76	174.061	100
Parma	101.371	39,99	152.148	60,01	253.519	100
Reggio Emilia	82.021	30,97	182.841	69,03	264.862	100
Modena	94.129	25,42	276.142	74,58	370.271	100
Bologna	221.492	40,19	329.688	59,81	551.180	100
Ferrara	75.481	34,39	144.026	65,61	219.507	100
Ravenna	98.734	44,25	124.397	55,75	223.131	100
Forlì-Cesena	58.009	28,89	142.775	71,11	200.784	100
Rimini	77.387	42,12	106.359	57,88	183.746	100
Regione	864.738	35,42	1.576.323	64,58	2.441.061	100
Area	ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo					
Piacenza	6,49	2,30	7,48	4,83	7,13	
Parma	11,72	4,15	9,65	6,23	10,39	
Reggio Emilia	9,49	3,36	11,60	7,49	10,85	
Modena	10,89	3,86	17,52	11,31	15,17	
Bologna	25,61	9,07	20,92	13,51	22,58	
Ferrara	8,73	3,09	9,14	5,90	8,99	
Ravenna	11,42	4,04	7,89	5,10	9,14	
Forlì-Cesena	6,71	2,38	9,06	5,85	8,23	
Rimini	8,95	3,17	6,75	4,36	7,53	
Regione	100	35,42	100	64,58	100	

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

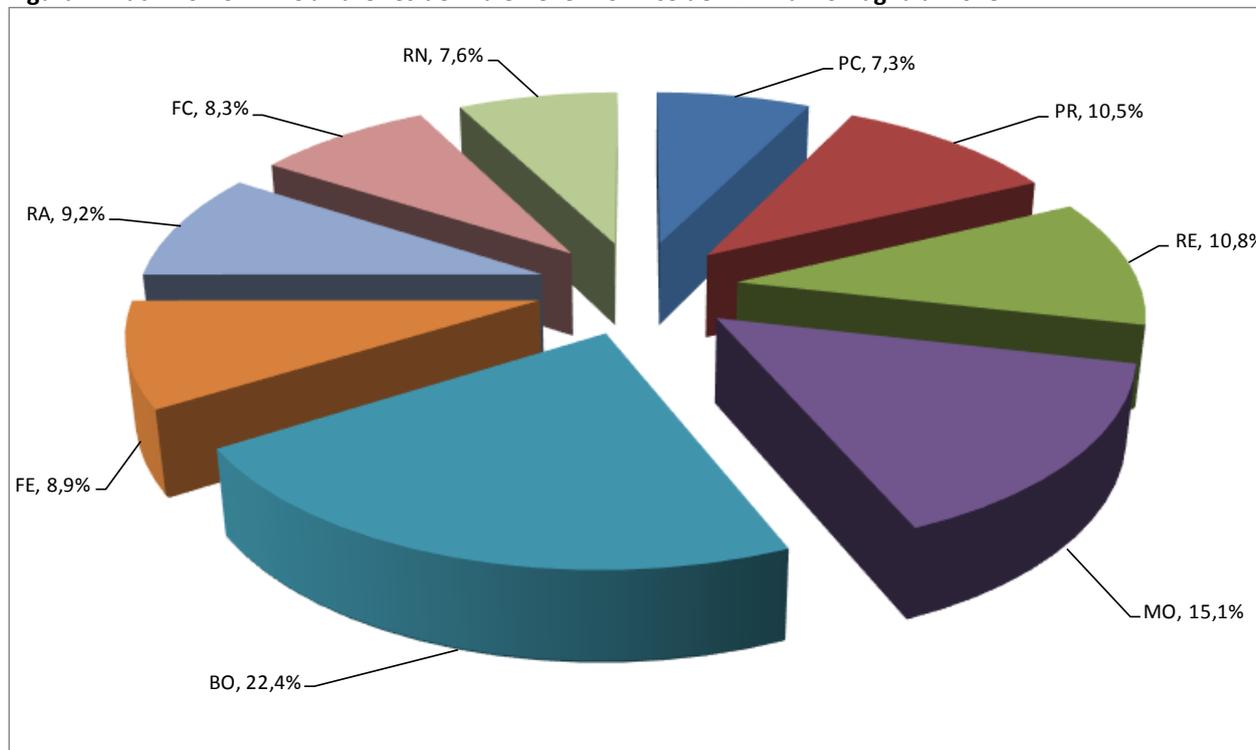
Nota: il valore della provincia di Rimini al 2010 comprende il dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

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



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali  
Nota: i valori provinciali dal 2010 al 2014 comprendono il dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

**Figura B. Patrimonio immobiliare residenziale nelle Province dell'Emilia-Romagna al 2018**



Fonte dati: elaborazione ART-ER 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, poichè il numero delle abitazioni è in funzione degli abitanti del territorio, poco meno di un quarto delle abitazioni regionali si rileva nei territori a maggior densità abitativa: Bologna (22,41%) e Modena (15,09%), che da un punto di vista della popolazione residente al primo gennaio 2019 raccoglievano infatti il 38,6% del totale regionale. La minor percentuale, pari a poco più del 7%, si rileva nelle province di Rimini e Piacenza che anche sul totale popolazione regionale presentano rispettivamente circa un 7%.

Dopo tali considerazioni analizziamo il fabbisogno delle famiglie residenti in Emilia-Romagna rapportando le unità immobiliari residenziali al numero delle famiglie stesse.

**Patrimonio immobiliare  
residenziale e famiglie  
residenti**

Il rapporto fra l'ammontare degli immobili al 31 dicembre 2018 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, che è pari a 1,35. Tale indicatore pur risultando sempre maggiore dell'unità in tutta la Regione, è legato alla maggiore o minore tensione abitativa a seconda della disponibilità o meno di abitazioni per le famiglie residenti a prescindere dal titolo di godimento, occorre inoltre ricordare che in alcune aree il fenomeno delle seconde case sottrae unità immobiliari alla popolazione residente.

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), Parma, Ravenna e Rimini (1,30), mentre la provincia di Modena, con 1,25, è in linea con il valore regionale. Infine, valori inferiori si evidenziano a Forlì-Cesena (1,22), Reggio Emilia (1,20) e Bologna (1,16).

Nelle province dove tale valore è più elevato si ipotizza che l'accesso alla casa, al netto del suo costo e della condizione reddituale della famiglia, sia più semplice; di contro nelle aree dove il valore supera di poco l'unità si suppone una maggiore tensione abitativa.

**Patrimonio immobiliare  
residenziale per  
categoria catastale**

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.

Dalle tabelle risulta che il patrimonio abitativo in Emilia-Romagna è attualmente classificato per l'80% nelle categorie A/2 (abitazioni civili) e 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 oltre il 60%, a Parma quasi il 50%, a Ravenna intorno al 40%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

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

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 2018 e 2010, 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, nei quali è stato inserito un confronto tra il 2010, 2014 e 2018.

Il confronto evidenzia la lieve 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 17.818 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). Le categorie A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, un aumento di unità pari a circa 62.800 e 56.669.

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

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, Parma e Rimini nella categoria A/2 e sempre Parma e 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 seguita da Bologna, 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.

Analizzando i capoluoghi riscontriamo: per la categoria A/2 il maggior incremento a Ravenna e il minore a Forlì-Cesena seguito da Ferrara; in A/3 abbiamo la variazione maggiore a Bologna e la minore a Parma, mentre Piacenza, Reggio Emilia e Modena presentano una diminuzione. Nelle categorie

A/4, A/5 e A/6 dei capoluoghi non si evidenziano valori positivi; infine la categoria A/7 vede il maggior incremento a Reggio Emilia e il minore a Forlì-Cesena a cui fa seguito Rimini.

**Tabella 4. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2018 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
<b>Provincia</b>											
Piacenza	261	97.172	53.147	11.186	336	2.039	19.713	481	110	6	184.451
Parma	37	102.635	133.192	23.661	394	1.618	5.003	197	24	5	266.766
Reggio Emilia	84	152.872	80.232	24.159	2.627	195	13.872	276	15	15	274.347
Modena	259	199.942	82.608	16.895	4.147	568	76.724	1.390	31	8	382.572
Bologna	98	47.859	404.549	85.113	5.277	1.778	22.791	533	346	8	568.352
Ferrara	82	37.501	138.431	19.426	2.667	1.012	25.704	241	7	0	225.071
Ravenna	91	79.391	91.826	49.204	1.397	709	10.020	209	0	0	232.847
Forlì-Cesena	55	38.500	130.316	34.319	2.131	437	4.229	164	1	0	210.152
Rimini	24	34.715	129.069	20.970	1.491	246	4.867	126	2	0	191.510
Regione	991	790.587	1.243.370	284.933	20.467	8.602	182.923	3.617	536	42	2.536.068
<b>Capoluogo</b>											
Piacenza	203	37.612	15.811	1.575	59	62	1.908	53	10	0	57.293
Parma	36	50.012	51.051	3.841	86	96	1.103	90	4	0	106.319
Reggio Emilia	44	55.410	21.713	3.467	397	29	2.933	57	0	0	84.050
Modena	128	54.810	24.279	2.901	1.224	25	11.928	293	23	0	95.611
Bologna	92	20.391	160.751	41.397	684	51	1.643	116	282	0	225.407
Ferrara	82	18.686	46.853	6.883	376	176	4.267	88	5	0	77.416
Ravenna	44	37.926	41.211	18.611	386	175	3.284	60	0	0	101.697
Forlì-Cesena	13	12.443	38.341	7.982	169	31	1.030	47	0	0	60.056
Rimini	6	13.859	56.327	7.957	272	21	1.646	50	0	0	80.138
Regione	648	301.149	456.337	94.614	3.653	666	29.742	854	324	0	887.987
<b>Provincia</b>											
Piacenza	0,14	52,68	28,81	6,06	0,18	1,11	10,69	0,26	0,06	0	100
Parma	0,01	38,47	49,93	8,87	0,15	0,61	1,88	0,07	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	55,72	29,24	8,81	0,96	0,07	5,06	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	52,26	21,59	4,42	1,08	0,15	20,05	0,36	0,01	0	100
Bologna	0,02	8,42	71,18	14,98	0,93	0,31	4,01	0,09	0,06	0	100
Ferrara	0,04	16,66	61,51	8,63	1,18	0,45	11,42	0,11	0	0	100
Ravenna	0,04	34,10	39,44	21,13	0,60	0,30	4,30	0,09	0	0,00	100
Forlì-Cesena	0,03	18,32	62,01	16,33	1,01	0,21	2,01	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	18,13	67,40	10,95	0,78	0,13	2,54	0,07	0	0	100
Regione	0,04	31,17	49,03	11,24	0,81	0,34	7,21	0,14	0,02	0	100
<b>Capoluogo</b>											
Piacenza	0,35	65,65	27,60	2,75	0,10	0,11	3,33	0,09	0,02	0	100
Parma	0,03	47,04	48,02	3,61	0,08	0,09	1,04	0,08	0	0	100
Reggio Emilia	0,05	65,93	25,83	4,12	0,47	0,03	3,49	0,07	0	0	100
Modena	0,13	57,33	25,39	3,03	1,28	0,03	12,48	0,31	0,02	0	100
Bologna	0,04	9,05	71,32	18,37	0,30	0,02	0,73	0,05	0,13	0	100
Ferrara	0,11	24,14	60,52	8,89	0,49	0,23	5,51	0,11	0,01	0	100
Ravenna	0,04	37,29	40,52	18,30	0,38	0,17	3,23	0,06	0	0	100
Forlì-Cesena	0,02	20,72	63,84	13,29	0,28	0,05	1,72	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	17,29	70,29	9,93	0,34	0,03	2,05	0,06	0	0	100
Regione	0,07	33,91	51,39	10,65	0,41	0,08	3,35	0,10	0,04	0	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

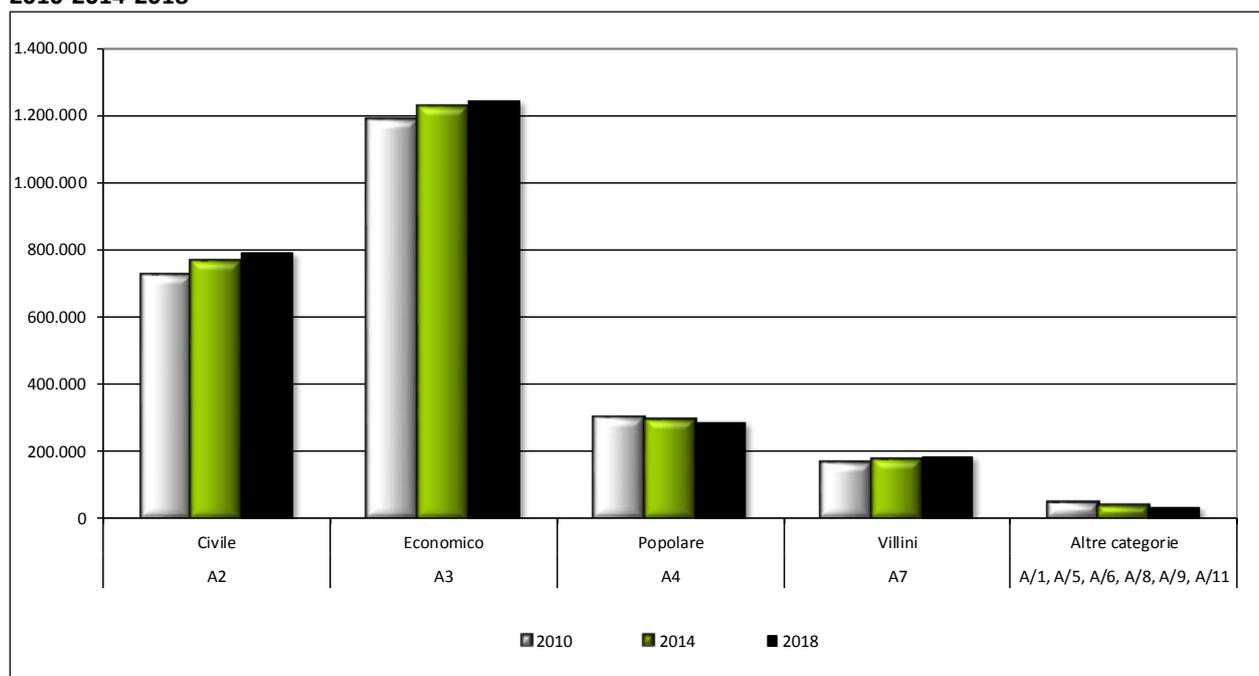
**Tabella 5. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2010-2018 per categoria catastale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo**

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
<b>Provincia</b>											
Piacenza	-32	5.728	4.980	-657	-156	-1.003	1.555	-28	7	-4	10.390
Parma	0	8.423	6.172	-581	-415	-1.040	700	-14	2	0	13.247
Reggio Emilia	-2	7.599	1.452	-1.331	-941	-127	2.826	8	0	1	9.485
Modena	-11	8.892	2.258	-2.162	-2.057	-304	5.714	-25	-5	1	12.301
Bologna	5	9.180	13.989	-6.277	-2.046	-640	3.157	-43	-157	4	17.172
Ferrara	4	3.508	4.428	-2.804	-1.032	-414	1.889	-14	-1	0	5.564
Ravenna	-4	7.847	4.875	-2.952	-545	-173	620	48	0	0	9.716
Forlì-Cesena	-6	4.351	8.947	-3.139	-749	-182	176	-30	0	0	9.368
Rimini	-3	7.272	9.568	2.091	34	-53	691	-11	0	0	19.589
Regione	-49	62.800	56.669	-17.812	-7.907	-3.936	17.328	-109	-154	2	106.832
<b>Capoluogo</b>											
Piacenza	-19	1.886	-152	-521	-86	-51	130	-8	0	0	1.179
Parma	1	4.771	855	-623	-145	-69	170	-12	0	0	4.948
Reggio Emilia	-5	2.066	-134	-491	-166	-24	783	0	0	0	2.029
Modena	-4	2.382	-95	-781	-554	-15	571	-17	-5	0	1.482
Bologna	5	2.641	5.906	-3.822	-788	-59	202	-14	-156	0	3.915
Ferrara	4	1.285	1.473	-1.077	-160	-36	451	-4	-1	0	1.935
Ravenna	1	3.124	1.202	-1.380	-198	-37	230	21	0	0	2.963
Forlì-Cesena	-1	1.225	1.927	-1.039	-54	-16	13	-8	0	0	2.047
Rimini	-2	1.663	1.784	-648	-98	-6	62	-4	0	0	2.751
Regione	-20	21.043	12.766	-10.382	-2.249	-313	2.612	-46	-162	0	23.249

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: Questi calcoli sono stati eseguiti non tenendo conto dei valori delle U.I.U. dei Comuni dell'Alta Valmarecchia nel 2010 poiché non sono disponibili nel dettaglio delle singole categorie del Gruppo A

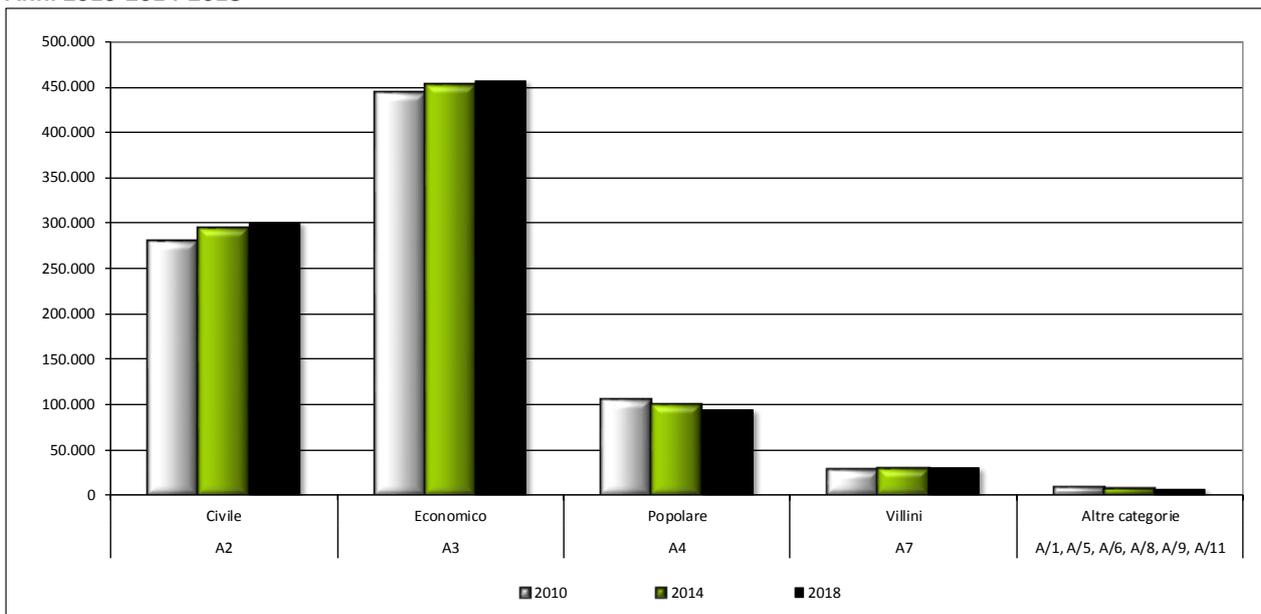
**Figura C. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2010-2014-2018**



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: Questi calcoli sono stati eseguiti non tenendo conto dei valori delle U.I.U. dei Comuni dell'Alta Valmarecchia nel 2010 e nel 2014 poiché non sono disponibili nel dettaglio delle singole categorie del Gruppo A

**Figura D. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2010-2014-2018**



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: Questi calcoli sono stati eseguiti non tenendo conto dei valori delle U.I.U. dei Comuni dell'Alta Valmarecchia nel 2010 e nel 2014 poiché non sono disponibili nel dettaglio delle singole categorie del Gruppo A

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

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

Lo stock immobiliare italiano nel 2018 è aumentato dello 0,6%, vale a dire circa 400mila unità in più rispetto al 2017. L'88% di questo appartiene a persone fisiche, mentre poco meno del 12% è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, intorno allo 0,2%, riguarda proprietà comuni.

Le abitazioni (gruppo A, esclusa la categoria A/10), pari a circa 35 milioni, crescono con lo stesso ritmo dell'anno precedente (0,3%) e grazie ancora una volta agli incrementi di A/2 (0,7%), A/3 (0,4%), A/7 (1,0%) e A/11 (0,5%), 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.

Anche in termini di rendita non si registrano significative variazioni con il valore complessivo che si avvicina ulteriormente ai 17 miliardi di euro. La superficie media delle abitazioni si mantiene attorno ai 117 mq, con valori molto diversi a seconda delle singole categorie (dai 58 mq delle A/5, abitazioni di tipo ultrapopolare, ai 657 mq delle A/9, castelli e palazzi di pregio).

## OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

### DEFINIZIONI

Per una migliore specificazione dei termini espressi nel presente capitolo si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono come indicate nel Rapporto "Statistiche Catastali 2018" dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare

#### U.I.U

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

#### IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

**GRUPPO A** sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati, questi ultimi non sono stati inseriti nei calcoli del presente capitolo

**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**.

#### Gruppo A

**A/9** - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.

**A/11** - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

#### Consistenza catastale

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

#### Vano utile

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

#### Elementi di consistenza delle unità immobiliari appartenenti al gruppo A

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

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

- *locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatoi, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).*

*La consistenza catastale in vani utili si ottiene:*

*1. conteggiando separatamente e sommando:*

- a) *come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;*
- b) *come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;*
- c) *come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;*
- d) *i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per  $\frac{1}{2}$  di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per  $\frac{1}{4}$  di vano utile;*

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

*3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.*

**Consistenza  
catastale vani  
utili**

*Testo a cura di Elena Bortolotti (ART-ER Struttura speciale Qualità e Sicurezza del territorio Costruito)*