

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE - 2019

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

Nelle banche dati del Catasto, da parecchi anni, 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 2019", 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 2019 (ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente documento) con quello al 31 dicembre 2010 rilevando un aumento di 99.997 unità immobiliari. Lo stock abitativo regionale a fine 2019, pari a 2.541.058 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 30,7% di Reggio Emilia e il 39,9% di Parma.

Complessivamente nell'intervallo di tempo considerato il patrimonio immobiliare regionale è aumentato del 4,1% e le unità immobiliari dei soli capoluoghi del 3%. A livello provinciale il maggior incremento si registra a Piacenza (6,1%) seguito da Parma (5,4%), mentre aumenti inferiori al valore regionale li rileviamo a Reggio Emilia (3,7%), Modena (3,5%), Bologna (3,4%) e Ferrara (2,8%). Per quanto attiene ai capoluoghi superano l'incremento regionale Parma (5,3%), Rimini e Forlì-Cesena (pari entrambi a 3,7%) e Ferrara (3,1%), risulta in linea con il valore regionale Ravenna (3%), sono invece inferiori Reggio Emilia (2,7%), Piacenza (2,3%), Bologna (2,3%) e Modena (1,7%).

Incremento del patrimonio immobiliare residenziale

Nella figura A è rappresentato l'andamento quantitativo dal 2010 al 2019 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 2019 e 2010, suddivisi 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 2019 e 2010, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2018-2010 e incremento su 2011. Emilia-Romagna, Province

Area	2010			2019		
	Provincia	di cui Capoluogo	%Cap.	Provincia	di cui Capoluogo	%Cap.
Piacenza	174.061	56.114	32,2	184.757	57.403	31,1
Parma	253.519	101.371	40,0	267.281	106.771	39,9
Reggio Emilia	264.862	82.021	31,0	274.710	84.254	30,7
Modena	370.271	94.129	25,4	383.248	95.776	25,0
Bologna	551.180	221.492	40,2	570.167	226.519	39,7
Ferrara	219.507	75.481	34,4	225.569	77.820	34,5
Ravenna	223.131	98.734	44,2	233.020	101.706	43,6
Forlì-Cesena	200.784	58.009	28,9	210.408	60.156	28,6
Rimini	183.746	77.387	42,1	191.898	80.289	41,8
Regione	2.441.061	864.738	35,4	2.541.058	890.694	35,1
Area	Variazione 2019-2010			Incremento su 2010		
	Provincia	di cui Capoluogo	%Cap.	Provincia	di cui Capoluogo	
Piacenza	10.696	1.289	12,1	6,1	2,3	
Parma	13.762	5.400	39,2	5,4	5,3	
Reggio Emilia	9.848	2.233	22,7	3,7	2,7	
Modena	12.977	1.647	12,7	3,5	1,7	
Bologna	18.987	5.027	26,5	3,4	2,3	
Ferrara	6.062	2.339	38,6	2,8	3,1	
Ravenna	9.889	2.972	30,1	4,4	3,0	
Forlì-Cesena	9.624	2.147	22,3	4,8	3,7	
Rimini	8.152	2.902	35,6	4,4	3,7	
Regione	99.997	25.956	26,0	4,1	3,0	

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 ¹

¹ 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 2019, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province

31-dic-2019						
Area	Capoluoghi		Altri Comuni		Provincia	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	57.403	31,1	127.354	68,9	184.757	100
Parma	106.771	39,9	160.510	60,1	267.281	100
Reggio Emilia	84.254	30,7	190.456	69,3	274.710	100
Modena	95.776	25,0	287.472	75,0	383.248	100
Bologna	226.519	39,7	343.648	60,3	570.167	100
Ferrara	77.820	34,5	147.749	65,5	225.569	100
Ravenna	101.706	43,6	131.314	56,4	233.020	100
Forlì-Cesena	60.156	28,6	150.252	71,4	210.408	100
Rimini	80.289	41,8	111.609	58,2	191.898	100
Regione	890.694	35,1	1.650.364	64,9	2.541.058	100
Area	<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo</i>					
Piacenza	6,4	2,3	7,7	5,0	7,3	
Parma	12,0	4,2	9,7	6,3	10,5	
Reggio Emilia	9,5	3,3	11,5	7,5	10,8	
Modena	10,8	3,8	17,4	11,3	15,1	
Bologna	25,4	8,9	20,8	13,5	22,4	
Ferrara	8,7	3,1	9,0	5,8	8,9	
Ravenna	11,4	4,0	8,0	5,2	9,2	
Forlì-Cesena	6,8	2,4	9,1	5,9	8,3	
Rimini	9,0	3,2	6,8	4,4	7,6	
Regione	100	35,1	100	64,9	100	

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

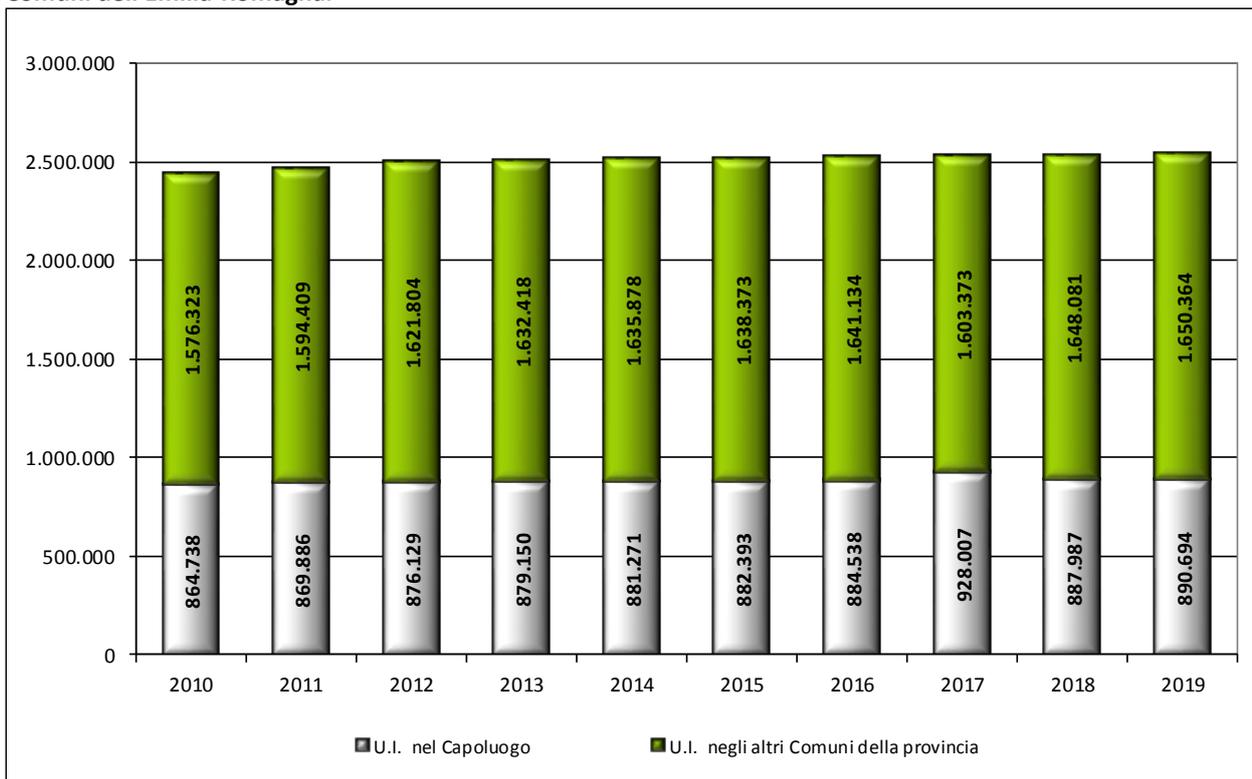
Tabella 3. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2010, Comuni capoluogo, altri Comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Emilia-Romagna, Province

31-dic-2010						
Area	Capoluoghi		Altri Comuni		Provincia	
	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	<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo</i>					
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

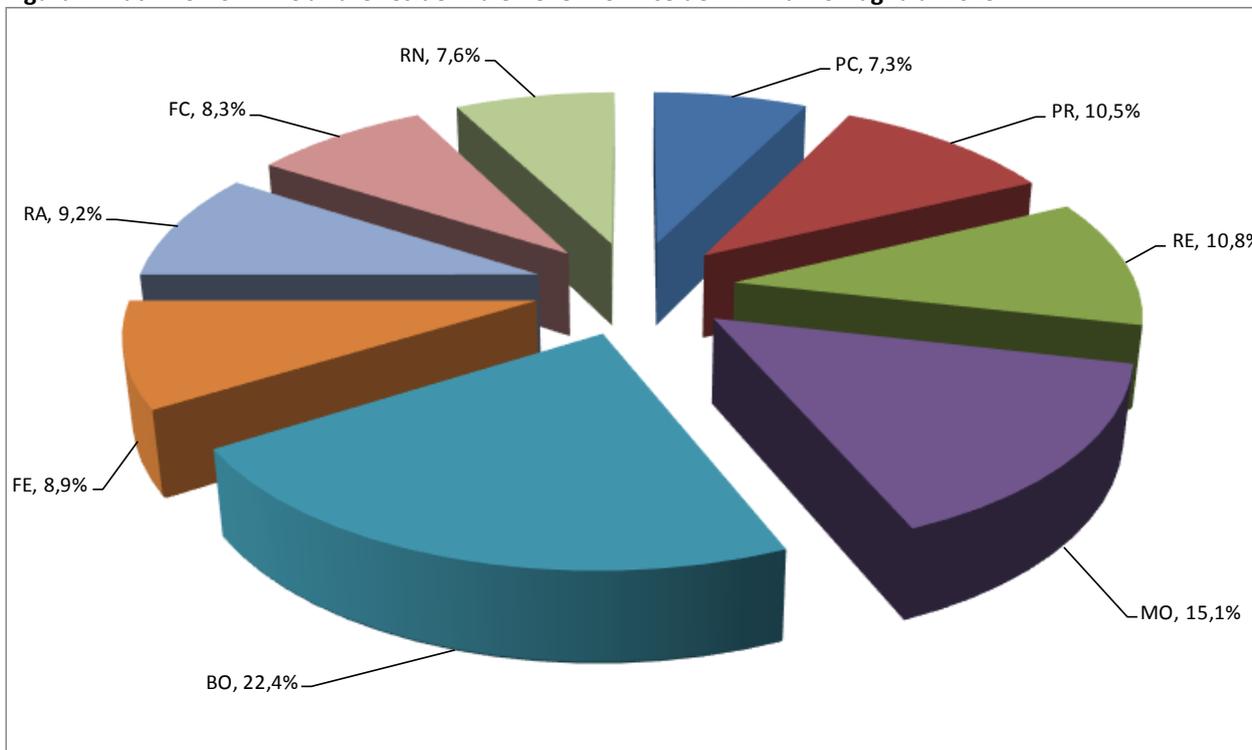
Nota: il valore della provincia di Rimini al 2010 comprende il dato stimato dei Comuni dell'Alta Valmarecchia

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 2019



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, più di un terzo delle abitazioni regionali si rileva nei territori a maggior densità abitativa: Bologna (22,4%) e Modena (15,1%), 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 un 7,6% e un 6,4%.

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 2019 e il numero delle famiglie residenti al primo gennaio 2020 risulta pari a 1,25 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 circa 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 sessant'anni. A livello provinciale il maggior numero di abitazioni pro famiglie lo riscontriamo a Piacenza (1,41), seguita da Ferrara (1,39), Ravenna (1,30), Parma e Rimini (1,29), 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 2019 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, 2015 e 2019.

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 meno di trentamila unità complessive. La categoria A/4 (popolari) vede una forte riduzione in valore assoluto, circa 21.394 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 68.532 e 58.424.

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 Rimini, Parma e Forlì-Cesena; dopo Bologna nella categoria A/2 è Modena e Parma, nella A/3 Rimini e Forlì-Cesena. 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 e Reggio Emilia, mentre tutte le province, ad eccezione di Rimini, presentano diminuzioni per le categorie A/4, infine per le categorie A/5 e A/6 nessuna provincia presenta incrementi.

Analizzando i capoluoghi riscontriamo: per la categoria A/2 il maggior incremento a Parma 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.

In tabella 6 sono riportati i dati della rendita catastale, della consistenza in vani e della superficie in mq delle unità immobiliari di ciascuna provincia.

Rendita catastale

Alle abitazioni censite al 31 dicembre 2019 negli archivi catastali regionali (considerando sempre il gruppo A, esclusa la categoria A/10) corrisponde una rendita pari ad oltre un miliardo su 2.541.058 unità immobiliari con un valore medio pari a 545 €. Analizzando la rendita media per categoria catastale i valori variano da 2.601 € per A/1 seguita da A/8 e A/9 (pari rispettivamente a 2.399 e 2.343 €) a 107 € per la A/5 (ultrapopolare) seguita da A/6 con 127 €.

Consistenza catastale e superficie media

Passando ad analizzare le consistenze medie delle abitazioni per categoria catastale in termini di numero medio dei vani per unità immobiliare, l'abitazione media in regione ha 5,8 vani con una superficie media pari a 118 mq. La maggior consistenza la evidenziamo nelle ville (A/8) con 15,6 vani e una superficie media di 498 mq, seguite dai castelli e palazzi (A/9) e dalle abitazioni signorili (A/1) entrambe con 13,3 vani e con superficie pari rispettivamente a 404 e 399 mq. I valori minori si osservano nelle abitazioni ultrapolari (A/5) con una consistenza di 3,5 vani e 78 mq di superficie media. Le abitazioni economiche (A/3), che rappresentano il numero maggiore di unità immobiliari hanno una consistenza di 5,5 vani e una superficie di 108 mq. Valori in linea con quelli medi regionali li evidenziamo nella categoria civile (A/2) con 5,9 vani di consistenza media e 121 mq di superficie media.

Tabella 4. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2019 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	255	97.582	53.154	11.009	326	1.998	19.842	475	110	6	184.757
Parma	36	103.286	133.298	23.422	377	1.558	5.087	187	25	5	267.281
Reggio Emilia	80	153.409	80.099	23.852	2.542	188	14.230	280	15	15	274.710
Modena	262	200.803	82.374	16.534	3.979	543	77.336	1.380	29	8	383.248
Bologna	106	49.206	405.698	84.162	5.135	1.722	23.269	531	330	8	570.167
Ferrara	80	38.138	138.502	19.124	2.602	982	25.901	233	7	0	225.569
Ravenna	94	79.981	91.893	48.681	1.344	691	10.124	212	0	0	233.020
Forlì-Cesena	53	38.844	130.795	33.805	2.057	419	4.272	162	1	0	210.408
Rimini	24	35.070	129.312	20.762	1.449	245	4.908	126	2	0	191.898
Regione	990	796.319	1.245.125	281.351	19.811	8.346	184.969	3.586	519	42	2.541.058
di cui Capoluogo											
Piacenza	198	37.800	15.782	1.524	53	61	1.920	55	10	0	57.403
Parma	35	50.459	51.105	3.786	84	95	1.118	85	4	0	106.771
Reggio Emilia	44	55.597	21.659	3.445	378	27	3.050	54	0	0	84.254
Modena	128	55.056	24.276	2.814	1.179	25	11.981	296	21	0	95.776
Bologna	100	21.121	161.581	40.919	671	51	1.691	119	266	0	226.519
Ferrara	80	19.165	46.841	6.777	372	170	4.324	86	5	0	77.820
Ravenna	46	38.177	41.233	18.343	363	175	3.311	58	0	0	101.706
Forlì-Cesena	13	12.573	38.443	7.845	159	31	1.045	47	0	0	60.156
Rimini	6	14.002	56.389	7.907	264	21	1.651	49	0	0	80.289
Regione	650	303.950	457.309	93.360	3.523	656	30.091	849	306	0	890.694
Provincia											
Piacenza	0,14	52,82	28,77	5,96	0,18	1,08	10,74	0,26	0,06	0	100
Parma	0,01	38,64	49,87	8,76	0,14	0,58	1,90	0,07	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	55,84	29,16	8,68	0,93	0,07	5,18	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	52,40	21,49	4,31	1,04	0,14	20,18	0,36	0,01	0	100
Bologna	0,02	8,63	71,15	14,76	0,90	0,30	4,08	0,09	0,06	0	100
Ferrara	0,04	16,91	61,40	8,48	1,15	0,44	11,48	0,10	0	0	100
Ravenna	0,04	34,32	39,44	20,89	0,58	0,30	4,34	0,09	0	0	100
Forlì-Cesena	0,03	18,46	62,16	16,07	0,98	0,20	2,03	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	18,28	67,39	10,82	0,76	0,13	2,56	0,07	0	0	100
Regione	0,04	31,34	49,00	11,07	0,78	0,33	7,28	0,14	0,02	0,00	100
di cui Capoluogo											
Piacenza	0,34	65,85	27,49	2,65	0,09	0,11	3,34	0,10	0,02	0	100
Parma	0,03	47,26	47,86	3,55	0,08	0,09	1,05	0,08	0	0	100
Reggio Emilia	0,05	65,99	25,71	4,09	0,45	0,03	3,62	0,06	0	0	100
Modena	0,13	57,48	25,35	2,94	1,23	0,03	12,51	0,31	0,02	0	100
Bologna	0,04	9,32	71,33	18,06	0,30	0,02	0,75	0,05	0,12	0	100
Ferrara	0,10	24,63	60,19	8,71	0,48	0,22	5,56	0,11	0,01	0	100
Ravenna	0,05	37,54	40,54	18,04	0,36	0,17	3,26	0,06	0	0	100
Forlì-Cesena	0,02	20,90	63,91	13,04	0,26	0,05	1,74	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	17,44	70,23	9,85	0,33	0,03	2,06	0,06	0	0	100
Regione	0,07	34,13	51,34	10,48	0,40	0,07	3,38	0,10	0,03	0	100

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

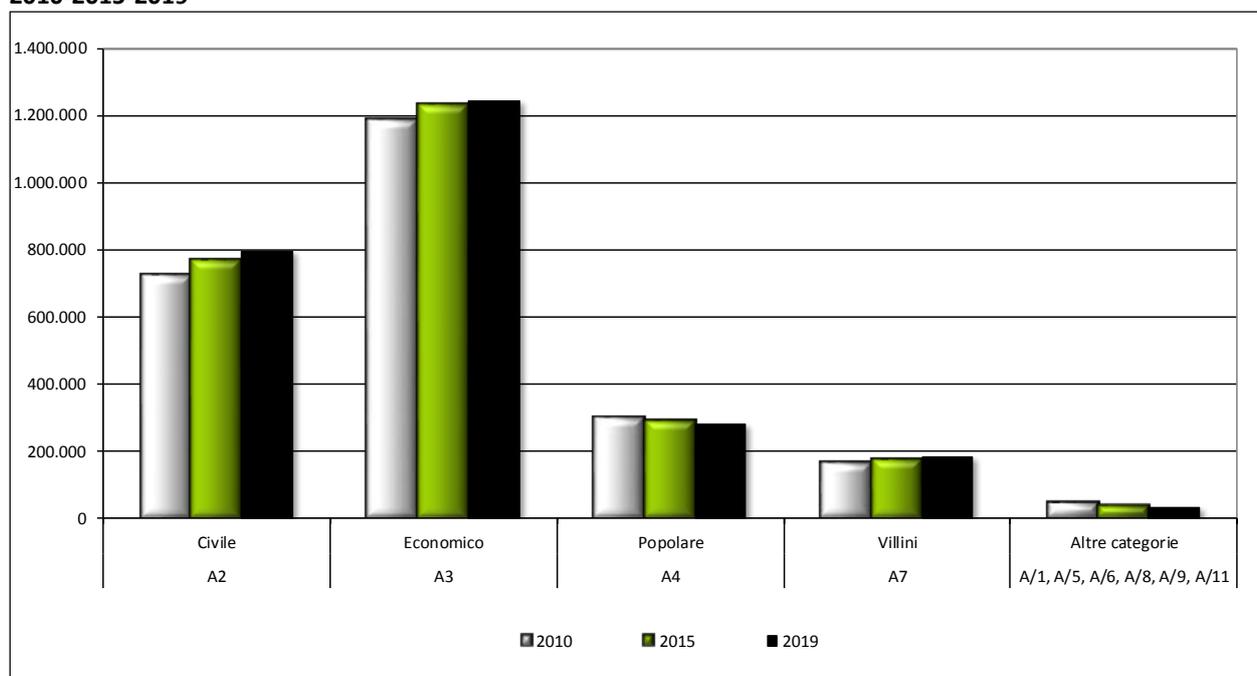
Tabella 5. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2010-2019 per categoria catastale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-38	6.138	4.987	-834	-166	-1.044	1.684	-34	7	-4	10.696
Parma	-1	9.074	6.278	-820	-432	-1.100	784	-24	3	0	13.762
Reggio Emilia	-6	8.136	1.319	-1.638	-1.026	-134	3.184	12	0	1	9.848
Modena	-8	9.753	2.024	-2.523	-2.225	-329	6.326	-35	-7	1	12.977
Bologna	13	10.527	15.138	-7.228	-2.188	-696	3.635	-45	-173	4	18.987
Ferrara	2	4.145	4.499	-3.106	-1.097	-444	2.086	-22	-1	0	6.062
Ravenna	-1	8.437	4.942	-3.475	-598	-191	724	51	0	0	9.889
Forlì-Cesena	-8	4.695	9.426	-3.653	-823	-200	219	-32	0	0	9.624
Rimini	-3	7.627	9.811	1.883	-8	-54	732	-11	0	0	19.977
Regione	-50	68.532	58.424	-21.394	-8.563	-4.192	19.374	-140	-171	2	111.822
di cui Capoluogo											
Piacenza	-24	2.074	-181	-572	-92	-52	142	-6	0	0	1.289
Parma	0	5.218	909	-678	-147	-70	185	-17	0	0	5.400
Reggio Emilia	-5	2.253	-188	-513	-185	-26	900	-3	0	0	2.233
Modena	-4	2.628	-98	-868	-599	-15	624	-14	-7	0	1.647
Bologna	13	3.371	6.736	-4.300	-801	-59	250	-11	-172	0	5.027
Ferrara	2	1.764	1.461	-1.183	-164	-42	508	-6	-1	0	2.339
Ravenna	3	3.375	1.224	-1.648	-221	-37	257	19	0	0	2.972
Forlì-Cesena	-1	1.355	2.029	-1.176	-64	-16	28	-8	0	0	2.147
Rimini	-2	1.806	1.846	-698	-106	-6	67	-5	0	0	2.902
Regione	-18	23.844	13.738	-11.636	-2.379	-323	2.961	-51	-180	0	25.956

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

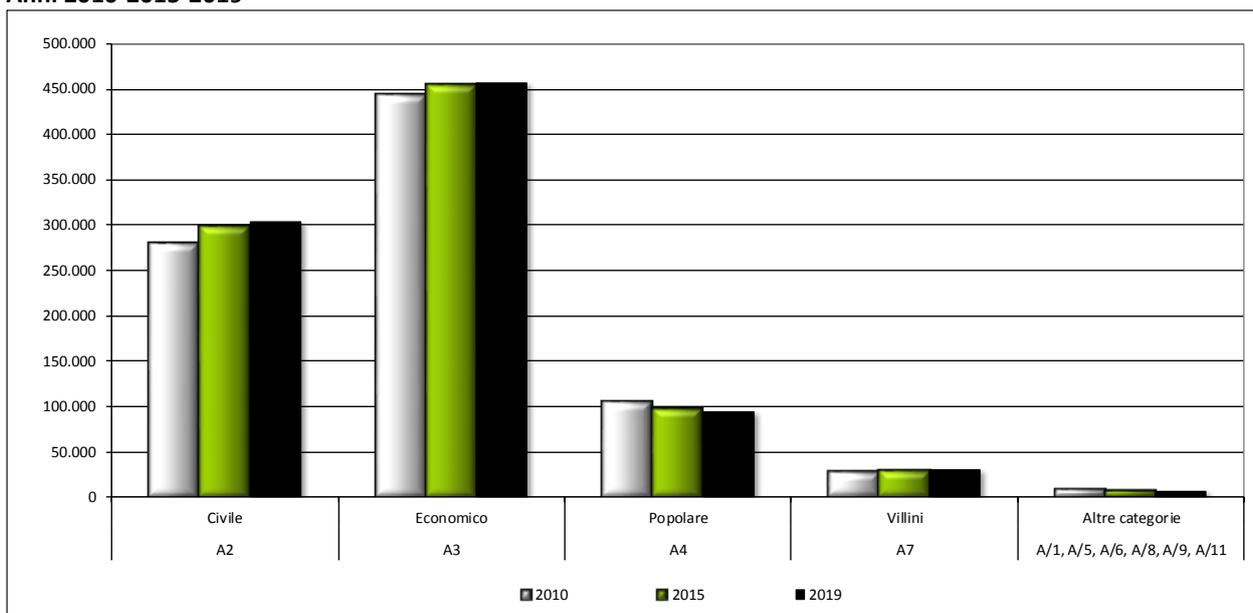
Figura C. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2010-2015-2019



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 2010-2015-2019



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

Tabella 6. Unità Immobiliari, rendita catastale, consistenza in vani e superficie stimata nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anno 2019

Categoria	Descrizione	N° U.I.U.	Totale Rendita Catastale	Totale Consistenza in vani	Totale superficie stimata in mq
A1	Signorile	990	2.575.413	13.215	394.561
A2	Civile	796.319	504.026.514	4.721.715	96.464.374
A3	Economico	1.245.125	614.706.696	6.865.511	134.734.766
A4	Popolare	281.351	77.742.944	1.439.377	29.272.065
A5	Ultrapopolare	19.811	2.127.458	69.559	1.545.458
A6	Rurale	8.346	1.062.928	37.614	881.948
A7	Villini	184.969	172.551.220	1.478.546	34.404.695
A8	Ville	3.586	8.603.686	56.105	1.786.378
A9	Castelli e palazzi	519	1.216.259	6.902	209.797
A11	Abitazioni tipiche	42	6.728	268	5.632
Regione		2.541.058	1.384.619.846	14.688.809	299.699.674

Fonte dati: elaborazione ART-ER 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 diffusi dall'Agenzia delle Entrate.

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

Lo stock immobiliare italiano nel 2019 risulta pari complessivamente a 76 milioni. Le abitazioni (gruppo A, esclusa la categoria A/10) risultano pari a poco più di 35 milioni, con un fisiologico incremento dello 0,3% rispetto al 2018; tale incremento ha riguardato le categorie A/2 (Abitazioni di tipo civile, +0,7%), A/3 (Abitazioni di tipo economico, +0,3%), A/7 (Villini, +1,0%) e A/11 (Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi, appena +0,2%), mentre le altre risultano in calo. Per quanto riguarda gli intestatari, si conserva una netta prevalenza (intorno al 90%) delle persone fisiche nella categoria A (sempre escluse le A/10, ovvero gli uffici).

Dinamiche simili possono essere osservate in relazione alle rendite, che ammontano complessivamente a oltre 17 miliardi di euro. La superficie media delle abitazioni si conferma 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 662 mq delle A/9, castelli e palazzi di pregio).

Da questi dati si evidenzia pertanto che l'andamento in Emilia-Romagna sopra analizzato è in linea con quello nazionale.

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 2019" 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.

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

- Elementi di consistenza delle unità immobiliari appartenenti al gruppo A**
- 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, bucaie, 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**

**Rendita
catastale**

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

Testo a cura di Elena Bortolotti (ART-ER S. cons. p.a.)