



STATISTICHE CATASTALI 2016

Catasto edilizio urbano

STATISTICHE CATASTALI 2016

Catasto edilizio urbano

a cura

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

direttore: **Gianni Guerrieri**

e

della Direzione Centrale **Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**

direttore: **Franco Maggio**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

dc.ccpi@agenziaentrate.it

La redazione delle Statistiche Catastali è coordinata da **Maurizio Festa**,
responsabile Ufficio Statistiche e Studi mercato immobiliare

A questa edizione hanno collaborato

Erika Ghiraldo, Filippo Lucchese, Alessandro Tinelli

data di pubblicazione: **12 luglio 2017**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	2
1 Stock immobiliare complessivo	4
1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	6
1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	8
2 Stock immobiliare a destinazione residenziale	10
2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	10
2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	13
2.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	16
3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria	19
3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	19
3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	27
3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	31
4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale	32
4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	32
4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	35
5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare	40
5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	40
5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	43
6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito	45
6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari.....	45
7 Appendice	48
7.1 Definizioni	48
7.2 Note Metodologiche	50
7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali.....	52
7.4 Il quadro generale delle categorie catastali	52
Indice delle tabelle	55
Indice delle figure	56

Introduzione

Le 'Statistiche catastali', giunte all'undicesima edizione, rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre 2016. Anche in questa edizione le Statistiche sono riferite a tutto il territorio nazionale comprendendo anche lo *stock* immobiliare delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono in proprio gli archivi censuari del Catasto¹.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di 74,3 milioni di beni fra unità immobiliari urbane ed altre tipologie immobiliari che non producono reddito. Per le unità immobiliari urbane si forniscono: la numerosità dello *stock*, la sua consistenza fisica («vani», superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (la «rendita catastale»), distinto secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile.

Questi dati, dettagliati per categoria catastale, ovvero per tipologia e/o destinazione d'uso dell'immobile, ed elaborati su base comunale, costituiscono le «**statistiche censuarie**» che rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati.

Anche in questa edizione si è proceduto ad ulteriori elaborazioni che assumono più propriamente carattere di stima statistica. Queste rappresentano le «**elaborazioni statistiche**» delle statistiche censuarie. In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari disponibili, ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la «consistenza media per unità immobiliare»).

Un maggior approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche utilizzate in questo Rapporto è riportato in appendice al paragrafo 7.2 (Note metodologiche).

I miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto nell'ultimo decennio (per esempio la fotoidentificazione²) e quelli ancora in corso come interventi di bonifica e revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione inventariale rappresentata a quella reale.

L'insieme di tali considerazioni permette di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo *stock* del 2016 con quello del 2015 per coglierne le variazioni. Occorre far presente però come la variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni;
- frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
- rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori.

Le variazioni intervenute nella numerosità dello *stock* e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici, quali, a titolo di esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell'applicazione dell'articolo 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell'ambito delle unità immobiliari censite nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l'iscrizione di immobili rilevati dalle attività di fotoidentificazione (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato), le attività di rettifica di errori introdotti accidentalmente nelle basi dati, accertamenti che modificano classamenti e rendite già in atti presentati dal

¹ Le province di Trento e Bolzano forniscono con cadenza annuale all'Agenzia, in forza di un rapporto di collaborazione, i dati censuari dello *stock* immobiliare gestiti nei rispettivi archivi catastali.

² Le attività di fotoidentificazione ha fatto emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite in catasto.

contribuente. Inoltre nel consuntivo dell'anno 2016 le unità immobiliari censite nelle categorie catastali dei gruppi D ed E hanno subito una profonda variazione, quantomeno nel totale delle rendite, per via delle nuove norme (Legge 208/2015 – Legge di stabilità per il 2016) che hanno previsto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, l'esclusione dal calcolo della rendita delle componenti impiantistiche destinate alla produzione (art. 1, comma 21) anche per unità già censite, con la presentazione di opportuni atti di aggiornamento catastale (art. 1, comma 22)³.

Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi-fiscali sottostanti.

Il processo di valorizzazione statistica delle informazioni contenute negli archivi dell'Agenzia ed espresso dall'insieme di pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (DC OMISE) dell'Agenzia delle Entrate, disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.it, fornisce sia un utile quadro informativo ai fini della trasparenza del mercato immobiliare ed alla conoscenza dei territori sia un supporto allo studio ed alla analisi economico-sociale.

In ultimo va osservato che le statistiche catastali, differentemente da altre pubblicazione della DC OMISE, a partire dal consuntivo dei dati 2017 (che saranno pubblicati nel 2018), non richiedendo un diverso processo di estrazione ed elaborazione dati, manterranno inalterata la serie storica dei dati pubblicati. L'unico mutamento avverrà per la parte delle "elaborazioni statistiche", come sopra identificate, con riferimento al metodo di stima della superficie catastale che dal prossimo consuntivo sarà sostituito da quello definito per le compravendite (vedi nota metodologica alle statistiche trimestrali⁴).

Il presente Rapporto è stato realizzato dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e dei Servizi Estimativi con la collaborazione e condivisione della Direzione centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

Questa edizione è stata coordinata dall'ing. Maurizio Festa. Hanno curato le elaborazioni statistiche Erika Ghirardo, Filippo Lucchese e Alessandro Tinelli dell'Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare.

Si ringraziano le province autonome di Bolzano e Trento per la fornitura dei dati catastali.

I dati elaborati e presentati in questo volume sono disponibili nel dettaglio provinciale⁵ e dei comuni capoluogo (senza la distinzione per tipologia di intestatari) sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate seguendo il percorso:

Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Statistiche catastali

Su richiesta, con finalità di studio e ricerca, sono disponibili i dati nel dettaglio comunale per tutti i comuni italiani con le modalità indicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina:

Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati – Stock catastale

³ L. 28-12-2015 n. 208 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016).

Art.1- comma 21. A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Art.1- comma 22. A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.

⁴ Cfr.

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/pdf+omi+statistiche+trimestrali+nota+metodologica/StatisticheOMI_NOTA_METODOLOGICA_20170606.pdf

⁵ Le tabelle dei dati allegate al volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici Territorio dell'Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all'anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

1 Stock immobiliare complessivo

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi catastali italiani consiste di 74,3 milioni di immobili o loro porzioni (Tabella 1), di cui circa 64,5 milioni sono censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3 milioni sono censite nelle categorie catastali del gruppo F che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e oltre 6 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 103 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari a 64,5 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (oltre il 55%) e nel gruppo C (oltre il 40%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni cioè soffitte, cantine, box e posti auto (Figura 1).

La restante parte dello *stock*, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D; 2,4%), particolare (gruppo E; 0,2%) e d'uso collettivo (gruppo B; 0,3%).

In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, ma scende al 66% del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28% circa, a fronte di una quota di solo il 2,4% in numero.

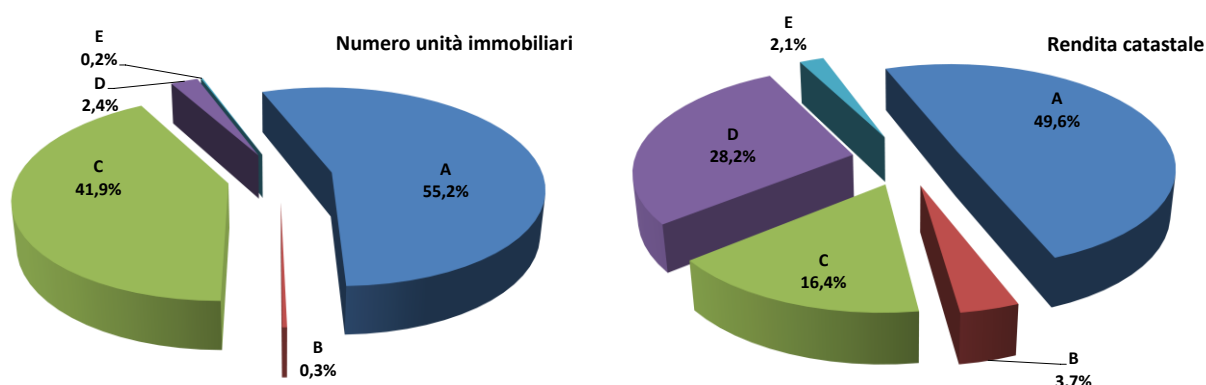
Tabella 1: *Stock* immobiliare al 31.12.2016

<i>gruppo</i>	<i>Totale Stock catastale al 31.12.2016</i>	<i>Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2016</i>
A	35.546.541	18.439.328.837
B	202.032	1.366.717.432
C	27.006.027	6.078.027.673
D	1.576.446	10.479.436.243
E	172.451	784.030.273
Totale	64.503.497	37.147.540.457
F	3.314.285	
Beni comuni non censibili	6.418.434	
Altro**	102.587	
TOTALE STOCK 2016	74.338.803	37.147.540.457

*Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (4.562 unità del gruppo D e 75.703 unità del gruppo E). Per alcune unità la rendita è in corso di attribuzione, altre sono unità alle quali la rendita non viene attribuita (es.: circa 64 mila unità nella categoria E/7, che identifica gli immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti – chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)

** Unità immobiliari in lavorazione e che quindi non trovano, al momento della rilevazione, collocazione precisa nelle altre tipologie catastali (Unità immobiliari urbane fuori tariffa, Unità partita R, Uso non accertato, Unità immobiliari urbane da accertare).

Figura 1: Distribuzione stock immobiliare al 31.12.2016



Nei paragrafi che seguono sono presentati i dati dello *stock* catastale in termini di numerosità e di rendita, distinti secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile.

Gli intestatari possono essere persone fisiche, d'ora in avanti PF, o persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.), d'ora in avanti PNF. Si precisa che, ai fini delle statistiche presentate in questo volume, tra gli immobili intestati alle persone fisiche sono incluse anche le unità con intestatari misti, cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Si tratta di circa il 3% dello *stock* totale e tale scelta è indotta dalla constatazione che nella gran parte dei casi i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili.

Per completare il quadro delle tipologie di intestatari, è necessario, infine, considerare gli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari ed esse rappresentano i Beni comuni censibili, d'ora in avanti BCC. In tale gruppo è stato incluso, ai fini delle statistiche elaborate, un numero esiguo di immobili (circa 11 mila unità) che risultano privi di intestatari catastali, ipotizzando che si tratti in realtà di Beni comuni censibili.

1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Lo *stock* immobiliare italiano⁶ nel 2016 è aumentato dello 0,5%, circa 352 mila unità più del 2015.

La composizione dello *stock* nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2015, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2.

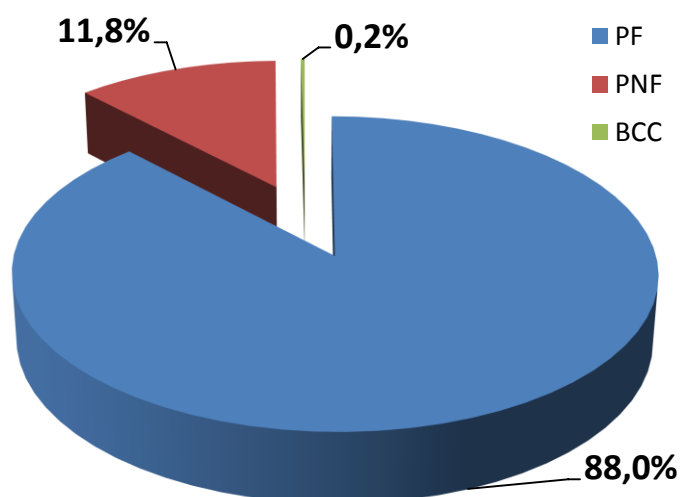
Nel 2016 lo *stock* immobiliare è per l'88% di proprietà di persone fisiche, l'11,8% è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, solo lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC (Figura 2).

Nei grafici di Figura 3 sono rappresentate le composizioni dello *stock* di ogni singolo gruppo di immobili rispetto agli intestatari catastali. Risulta evidente la quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%, meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con il 56% detenuto dalle PF. La quota di *stock* con intestatari persone non fisiche supera l'80% per le unità dei gruppi B ed E, risulta quasi il 55% per gli immobili censiti nel gruppo D.

Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

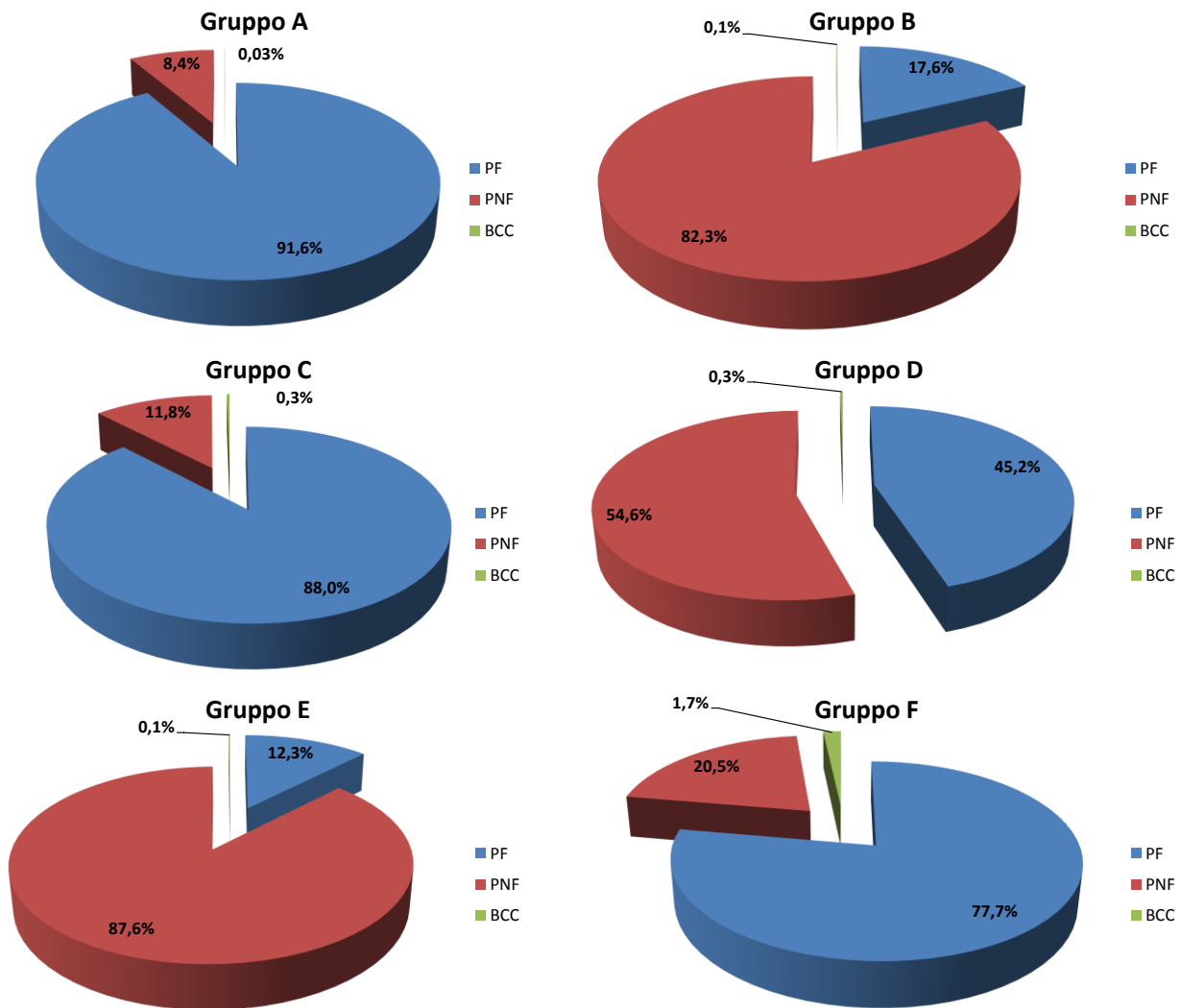
gruppo	Intestatari			Totale	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
A (tranne A/10)	32.192.098	2.679.723	10.546	34.882.367	0,2%
A/10	373.794	289.565	815	664.174	-0,1%
B	35.559	166.317	156	202.032	1,0%
C	23.752.919	3.176.493	76.615	27.006.027	0,7%
D	712.383	859.969	4.094	1.576.446	1,3%
E	21.169	151.090	192	172.451	0,5%
F	2.576.636	680.999	56.650	3.314.285	1,7%
Totale	59.664.558	8.004.156	149.068	67.817.782	0,5%

Figura 2: Distribuzione *stock* complessivo per tipologia di intestatari



⁶ Da qui in avanti si considererà lo *stock* immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+1,8% in numero rispetto al 2015) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-11,1% in numero rispetto al 2015).

Figura 3: Distribuzione stock per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari



1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva attribuita allo *stock* immobiliare italiano ammonta nel 2016 a circa 37,1 miliardi di euro, di cui circa il 60,8% relativa a immobili di proprietà delle persone fisiche (22,6 miliardi di euro) e il restante 39,1% (14,5 miliardi di euro) detenuto dalle PNF (Tabella 3 e Figura 4). Risulta pari a circa 30 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei Beni comuni censibili. Rispetto al 2015, la rendita catastale è diminuita dell'1,1%. È necessario evidenziare che la diminuzione della rendita complessiva degli immobili del gruppo D, -5,1%, è imputabile alle nuove norme (art. 1, commi 21 e 22, Legge 208/2015 – Legge di stabilità per il 2016) che hanno escluso dal calcolo della rendita le componenti impiantistiche destinate alla produzione, oltre che ad alcune operazioni di rettifica di rendite catastale errate introdotte nelle banche dati.

La distribuzione della rendita catastale secondo la tipologia di intestatari per i diversi gruppi di immobili, rappresentata nei grafici di Figura 5, evidenzia per i gruppi B, D e E la quota preponderante delle rendite catastali delle unità di proprietà delle persone non fisiche.

Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

gruppo	Intestatari			Totale (€)	Var % 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
A (tranne A/10)	15.566.727.782	1.326.113.878	3.306.191	16.896.147.851	0,5%
A/10	588.228.571	953.858.630	1.093.785	1.543.180.986	-0,2%
B	38.063.326	1.328.338.984	315.122	1.366.717.432	0,9%
C	4.466.183.956	1.601.368.964	10.474.752	6.078.027.673	0,3%
D	1.906.267.044	8.560.519.319	12.649.880	10.479.436.243	-5,0%
E	37.715.194	743.560.023	2.755.056	784.030.273	5,6%
Totale	22.603.185.873	14.513.759.798	30.594.786	37.147.540.457	-1,1%

Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari

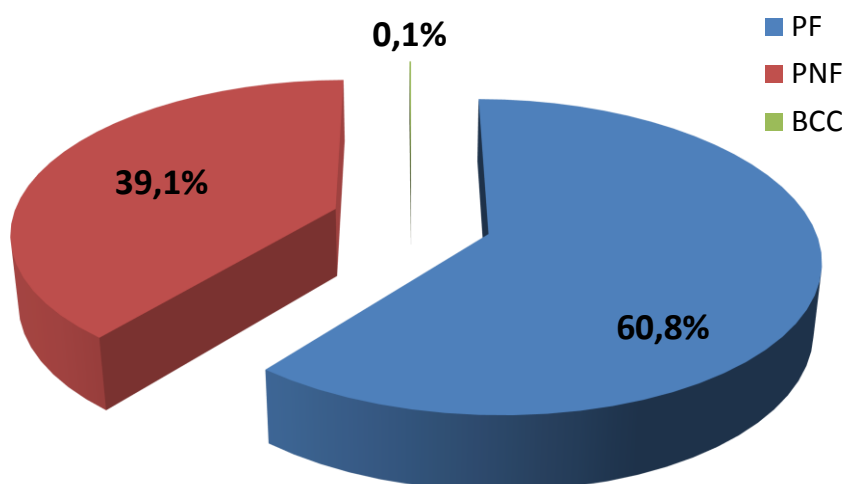
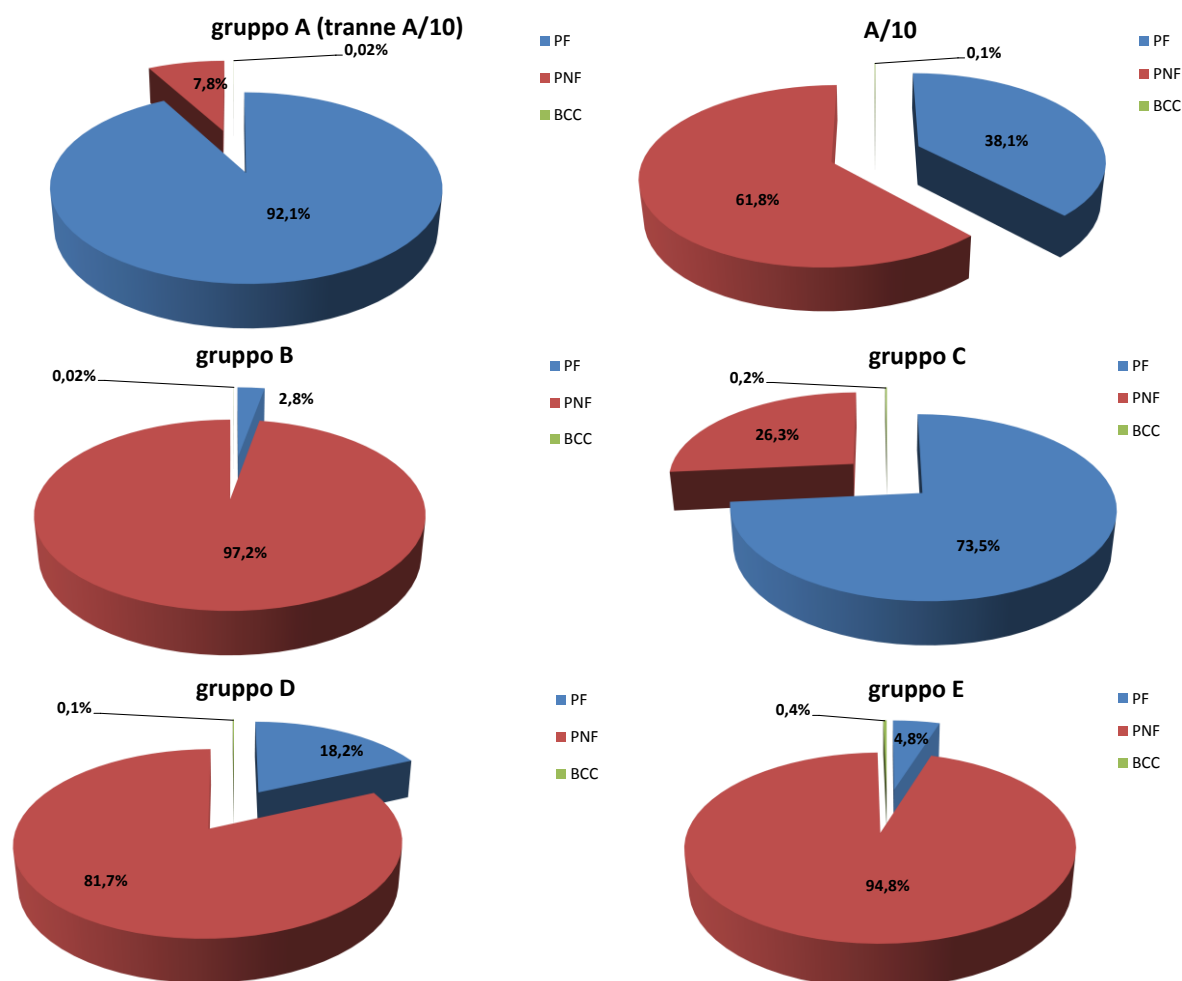


Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari



La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie per unità immobiliare. Si evidenzia un totale nazionale medio di 577 euro, con quasi 400 euro in media per le unità delle PF, circa 2.000 euro per le PNF e 331 euro per i beni comuni censibili.

Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari

gruppo	Intestatari			Totale (€)
	PF	PNF	BCC	
A (tranne A/10)	484	495	314	484
A/10	1.574	3.294	1.342	2.323
B	1.070	7.987	2.020	6.765
C	188	504	137	225
D	2.682	9.990	3.114	6.667
E	2.229	9.332	18.245	8.104
Rendita media	396	2.002	331	577

2 Stock immobiliare a destinazione residenziale

2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d'ora in avanti "abitazioni") e, al 31.12.2016, sono 34,9 milioni, circa 80 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2015 (Tabella 5). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate nel 2016 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico) e A/7 (ville e villini). Sono diminuite di circa il 2% le abitazioni signorili (A/1), di quasi l'1% le abitazioni popolari (A/4) e di circa il 3% le abitazioni di tipo ultrapopolare e rurale (A/5 e A/6). Il grafico di Figura 6 evidenzia che quasi il 90% delle unità residenziali è censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, circa 32,2 milioni di unità, oltre il 92% del totale. Alle PNF risultano intestate 2,7 milioni di unità e sono poco più di 10 mila le abitazioni tra i beni comuni. Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle PNF rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) (Figura 7).

La mappa rappresentata in Figura 8 evidenzia, attraverso i diversi cromatismi, la distribuzione dello stock residenziale nelle province italiane.

Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % stock 2015/2014
	PF	PNF	BCC		
A/1	29.478	5.734	11	35.223	-2,1%
A/2	11.739.370	930.562	2.680	12.672.612	0,7%
A/3	11.556.607	1.086.639	3.984	12.647.230	0,4%
A/4	5.152.746	454.194	2.897	5.609.837	-0,6%
A/5	765.881	85.044	398	851.323	-2,4%
A/6	606.636	35.663	152	642.451	-3,0%
A/7	2.292.115	69.765	353	2.362.233	0,9%
A/8	28.605	6.385	17	35.007	-0,7%
A/9	1.674	848	3	2.525	-0,6%
A/11	18.986	4.889	51	23.926	0,8%
Totale	32.192.098	2.679.723	10.546	34.882.367	0,2%

Figura 6: Distribuzione stock abitazioni per categoria catastale

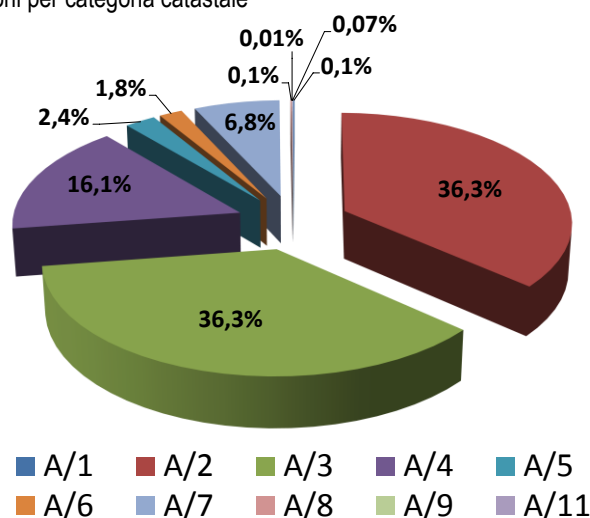


Figura 7: Distribuzione stock residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari

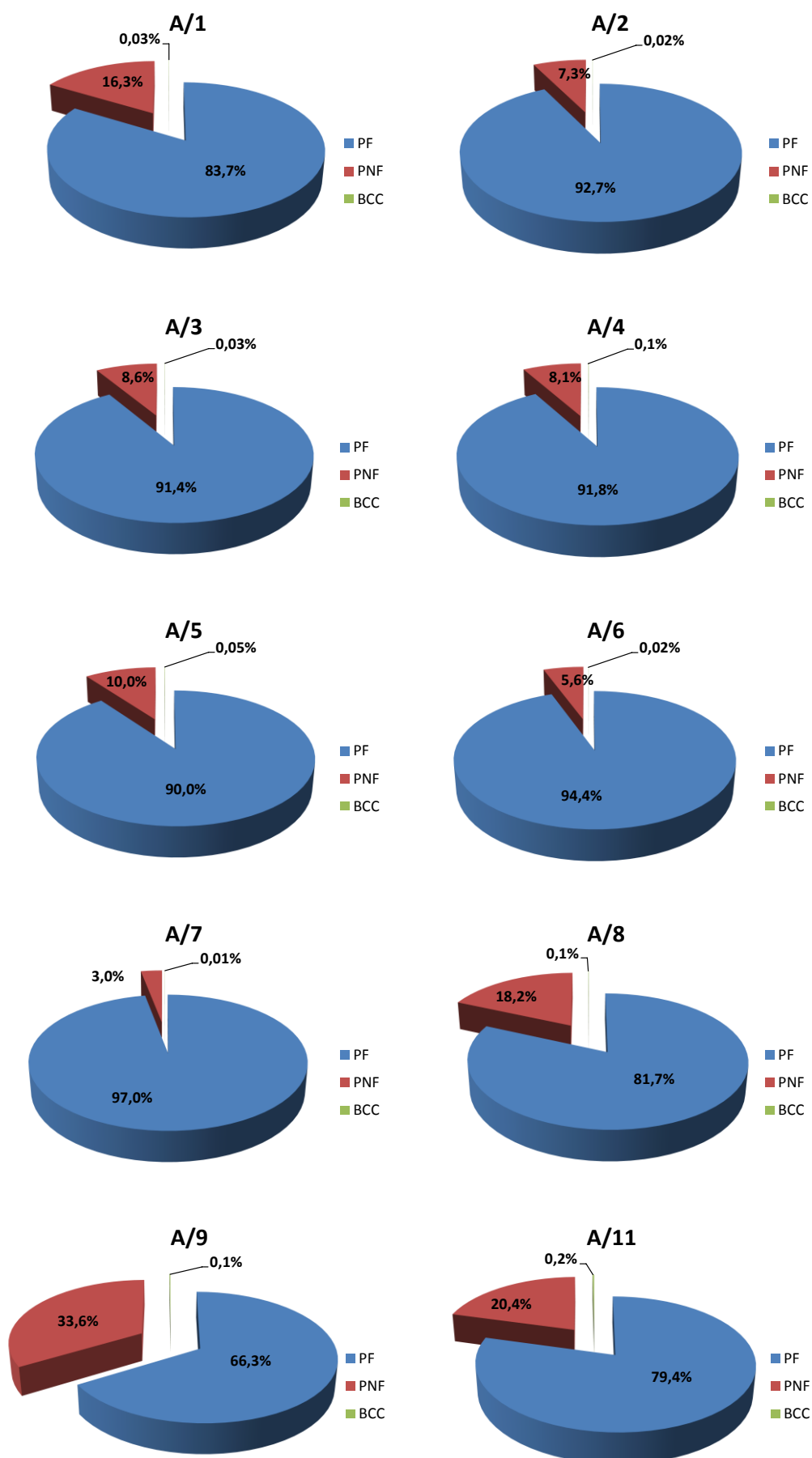
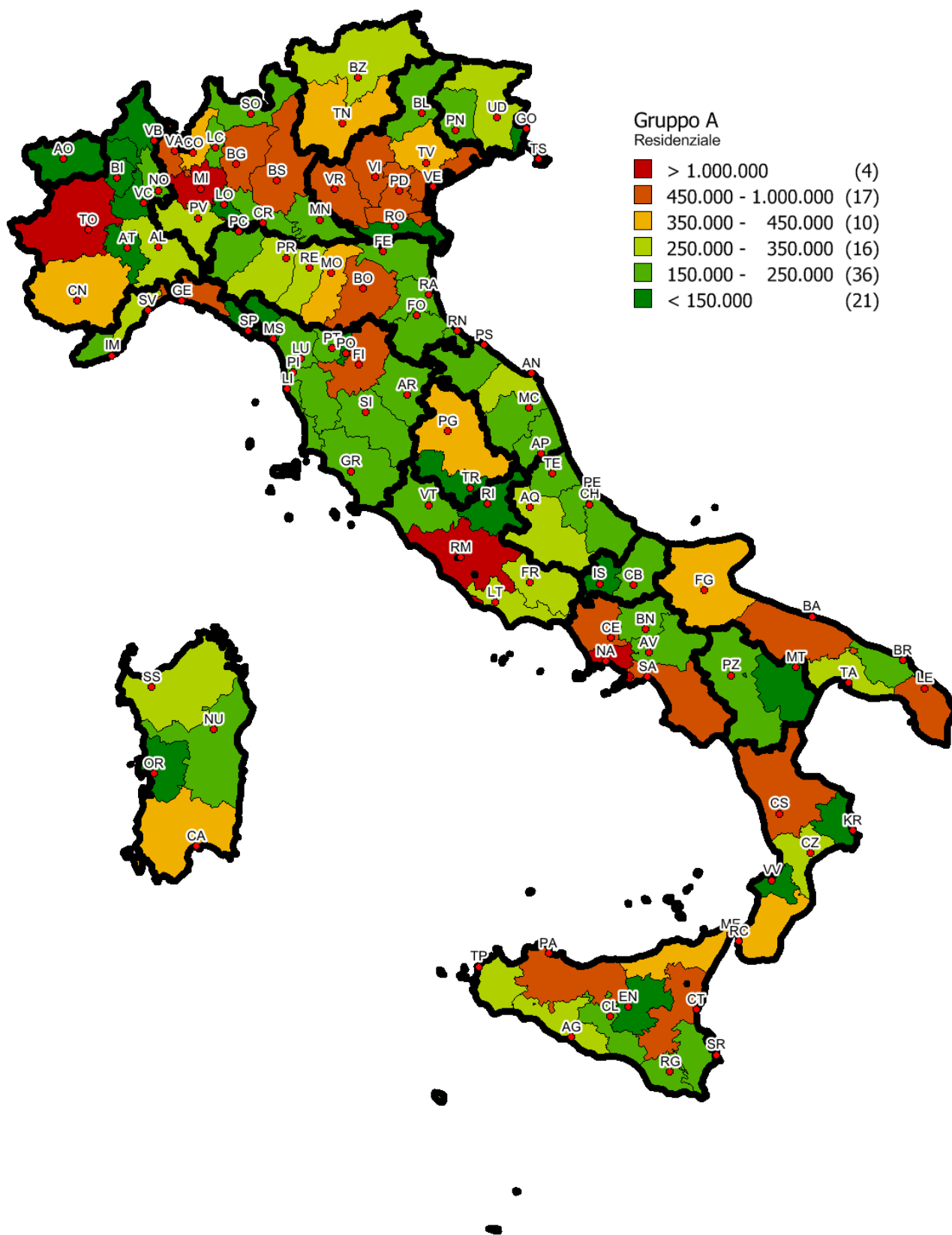


Figura 8: Distribuzione stock residenziale nelle province italiane⁷



⁷ La mappa tematica provinciale e le successive presenti nel volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici Territorio dell’Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all’anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Alle abitazioni censite al 31.12.2016 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari 16,9 miliardi di euro, circa 83 milioni di euro in più del 2015 (Tabella 6). Lo *stock* abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a 15,6 miliardi di euro, 92% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a 1,3 miliardi di euro ed è pari poco più di 3 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1) e assume particolare rilievo, quasi il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9). Per le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) la quota di rendita catastale delle unità delle PNF è superiore a un quarto del totale (Figura 10).

La Tabella 7 riporta per le categorie residenziali e per tipologia di intestatari la rendita catastale media per unità immobiliare. La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è circa 480 euro; è circa 500 euro per quelle di proprietà delle PNF, con punte di oltre 4 mila euro per le abitazioni di maggior pregio, sempre delle PNF. Inferiori a 100 euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi.

Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale (€)	Var % r.c. 2015/2014
	PF	PNF	BCC		
A/1	84.441.324	22.472.951	17.972	106.932.247	-1,9%
A/2	7.342.673.770	583.377.987	1.147.766	7.927.199.523	0,7%
A/3	4.839.397.141	473.623.659	1.218.534	5.314.239.334	0,4%
A/4	1.111.490.991	123.914.191	559.727	1.235.964.908	-0,4%
A/5	61.008.763	8.949.712	43.019	70.001.494	-2,6%
A/6	41.374.404	2.560.738	10.293	43.945.435	-3,3%
A/7	2.002.282.522	77.468.186	256.783	2.080.007.491	1,0%
A/8	78.937.340	27.644.371	47.897	106.629.609	-0,4%
A/9	3.811.054	5.602.191	1.653	9.414.898	-0,3%
A/11	1.310.471	499.892	2.548	1.812.911	2,2%
Totale	15.566.727.782	1.326.113.878	3.306.193	16.896.147.851	0,5%

Figura 9: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale

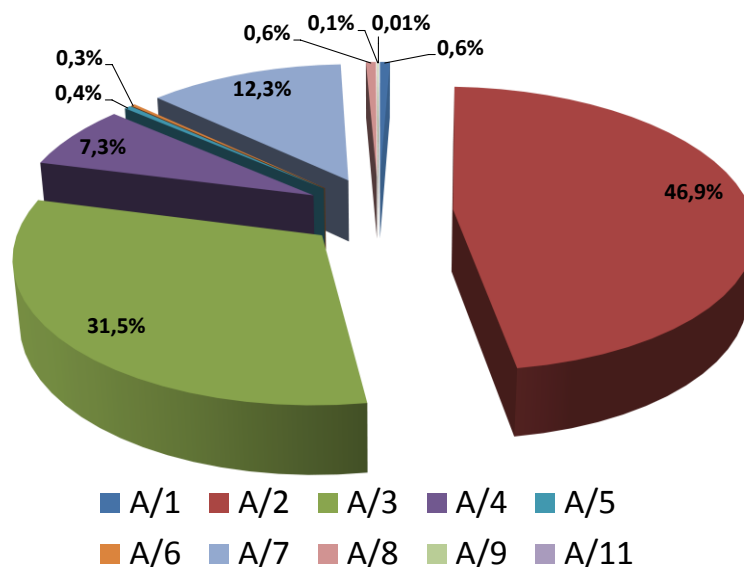


Figura 10: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari

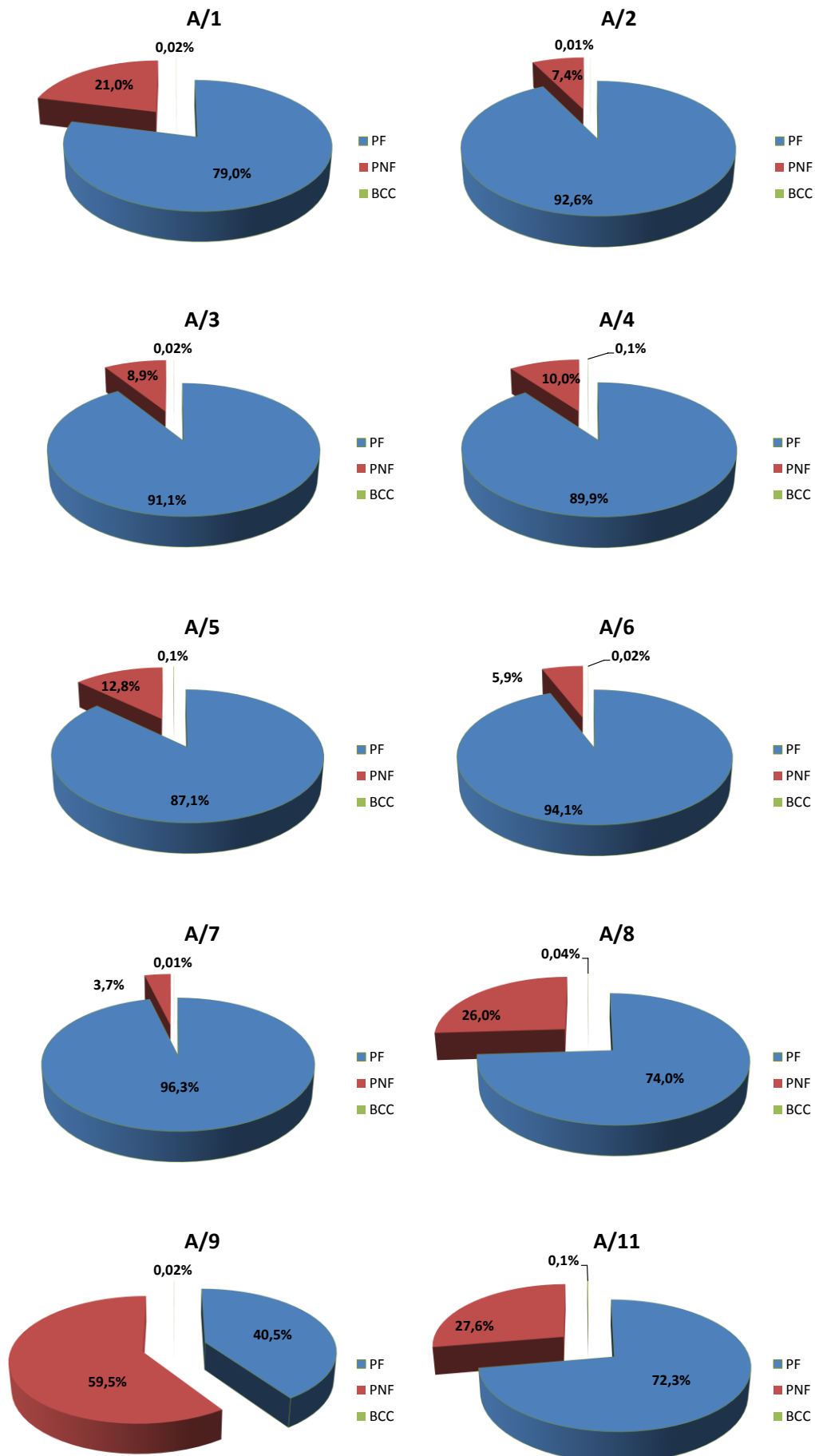


Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

<i>Categoria</i>	<i>Intestatari</i>			<i>Totale (€)</i>
	<i>PF</i>	<i>PNF</i>	<i>BCC</i>	
A/1	2.865	3.919	1.634	3.036
A/2	625	627	428	626
A/3	419	436	306	420
A/4	216	273	193	220
A/5	80	105	108	82
A/6	68	72	68	68
A/7	874	1.110	727	881
A/8	2.760	4.330	2.817	3.046
A/9	2.277	6.606	551	3.729
A/11	69	102	50	76
Totale	484	495	314	484

2.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

In Tabella 8 sono riportate le consistenze medie delle abitazioni, distinte per categoria e tipologia di intestatari, in termini di numero medio dei vani per unità immobiliare. L'abitazione media censita in catasto ha pertanto 5,5 vani, leggermente più piccola quando è di proprietà delle PNF e con soli 3,4 vani, in media, quando si tratta di un bene di proprietà comune.

La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata⁸ come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 m² (Tabella 9) al 31.12.2016; è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va ben oltre i 200 m² per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Nelle mappe di Figura 11 e Figura 12 sono rappresentate le classi di superfici medie delle abitazioni di proprietà delle PF e delle PNF nei comuni italiani.

Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	10,9	13,2	6,7	11,2
A/2	6,0	5,3	3,8	5,9
A/3	5,4	5,0	3,4	5,4
A/4	4,4	4,4	2,8	4,4
A/5	2,3	2,4	2,2	2,4
A/6	2,6	2,6	2,4	2,6
A/7	7,8	8,0	6,0	7,8
A/8	15,3	19,5	12,6	16,1
A/9	16,2	33,2	2,3	21,9
A/11	2,9	3,6	1,6	3,0
Totale	5,5	5,0	3,4	5,5

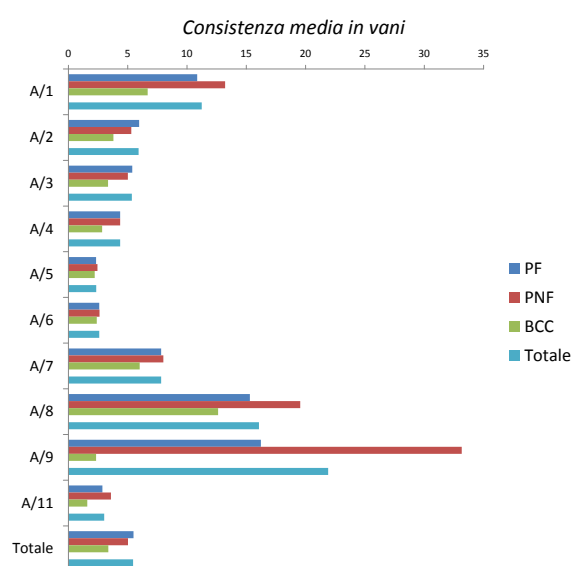
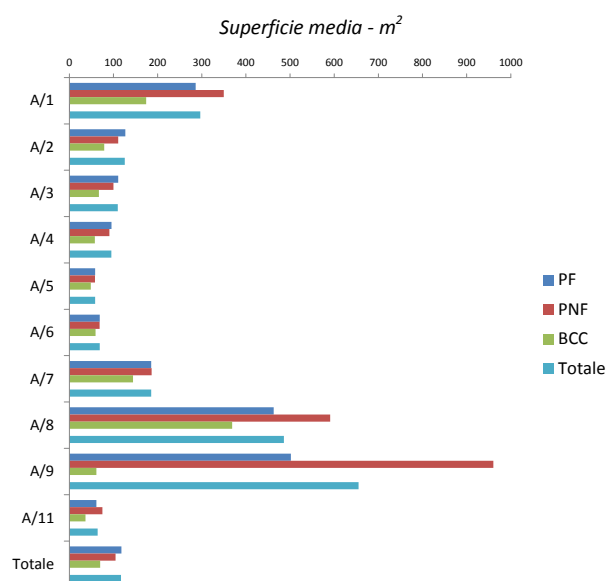


Tabella 9: Superficie media (m²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	286	350	174	297
A/2	127	111	79	126
A/3	111	100	67	110
A/4	96	91	58	95
A/5	58	58	49	58
A/6	69	69	59	69
A/7	186	186	144	186
A/8	463	591	369	486
A/9	502	960	61	655
A/11	61	75	37	64
Totale	118	105	70	117



⁸ La banca dati catastale contiene per circa il 94% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Per maggiori dettagli consultare il paragrafo 7.2 Note Metodologiche.

Figura 11: Distribuzione per comune della superficie media delle abitazioni con intestatari PF

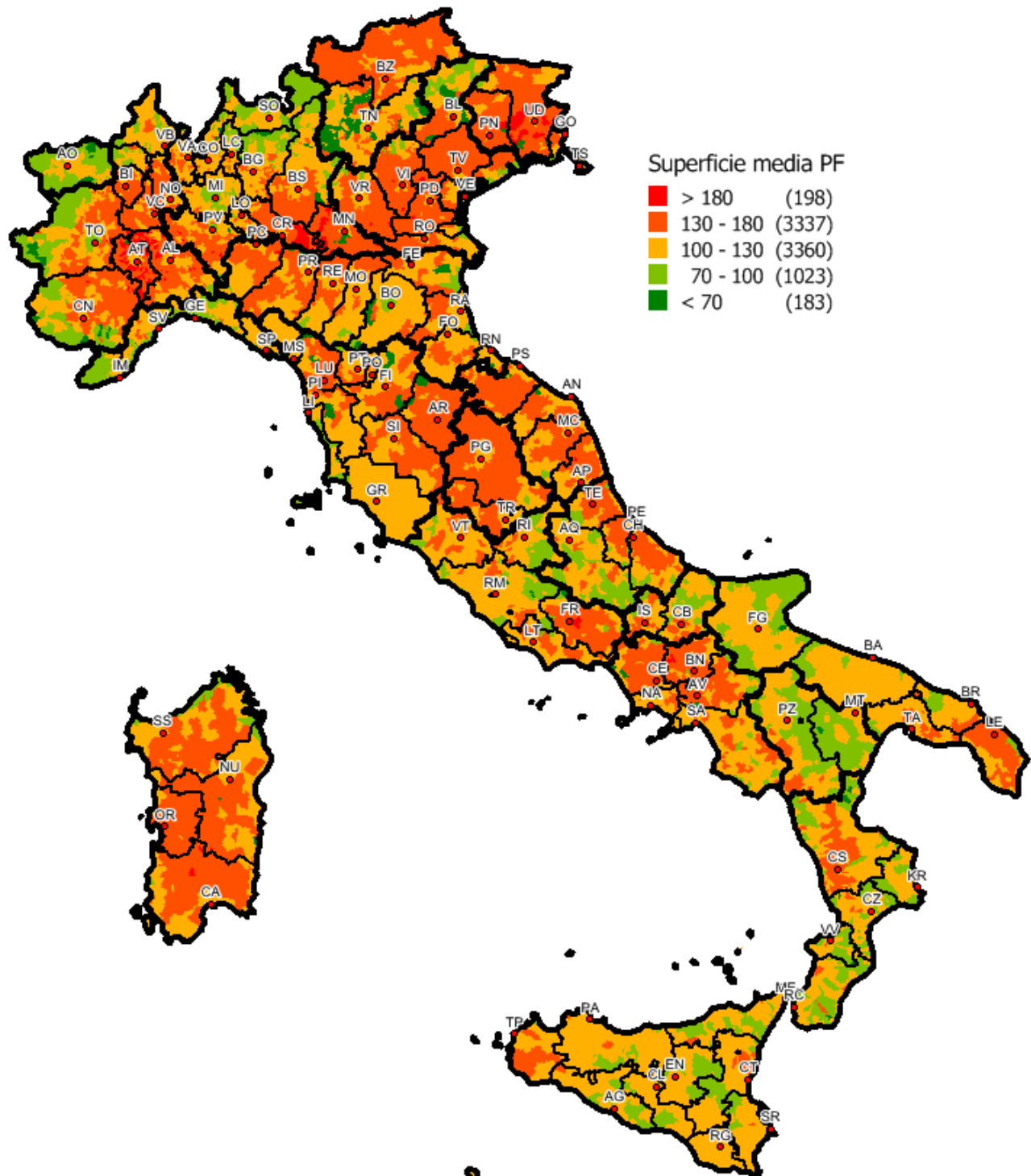
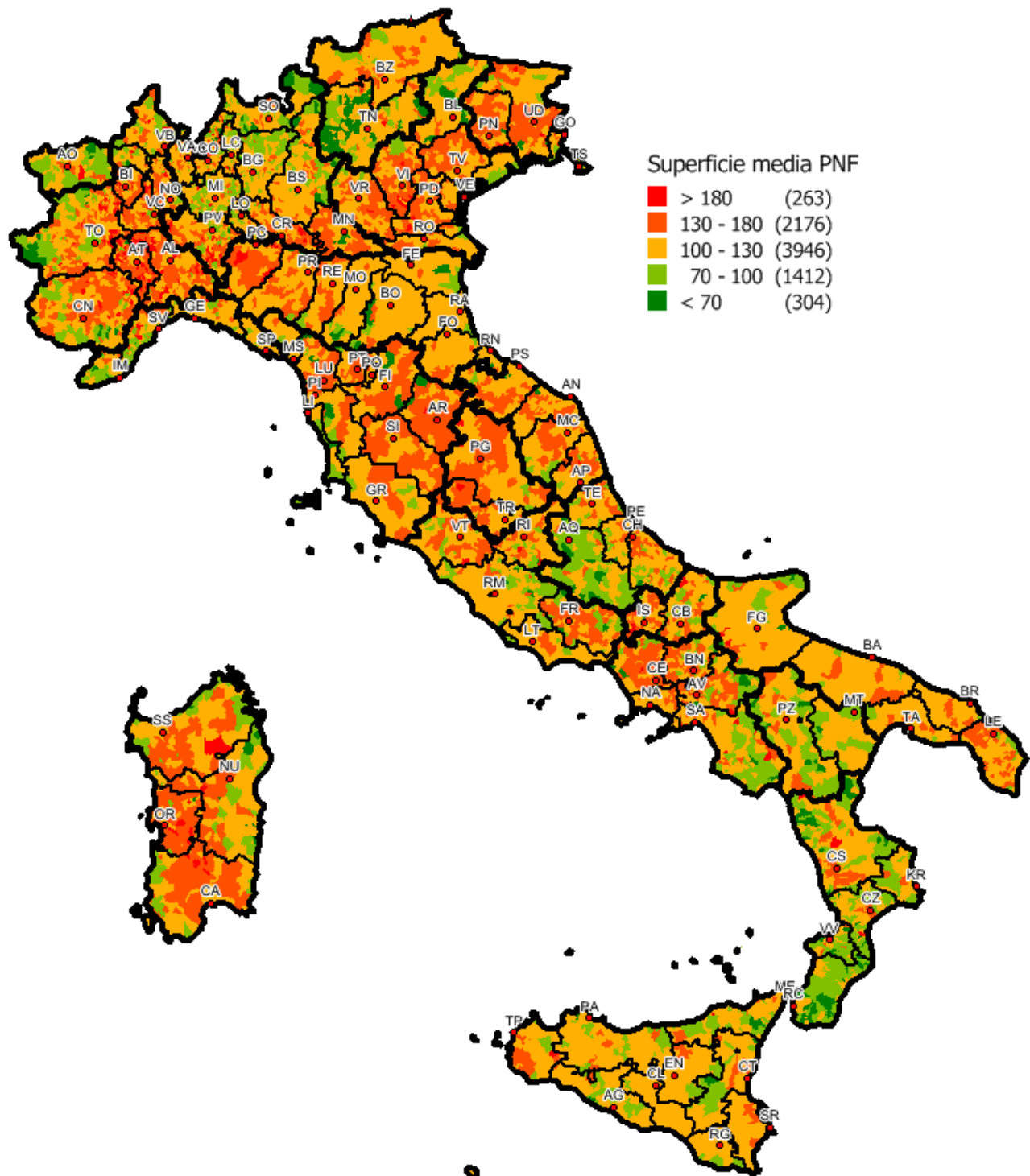


Figura 12: Distribuzione per comune della superficie media delle abitazioni con intestatari PNF



3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria

3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Nella Tabella 2 (paragrafo 1.1) sono stati riportati il numero di unità, distinto secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2015. Sono 664.174 le unità immobiliari A/10, ripartite tra il 56% circa di proprietà delle PF e il restante 44% delle PNF; solo un residuo 0,1% riguarda unità di proprietà comune (Figura 13). Per completare il quadro di presentazione di questa categoria di immobili si riporta in Figura 14 la mappa con la distribuzione provinciale del numero di unità immobiliari censite nella categoria A/10.

Figura 13: Distribuzione stock A/10 per tipologia di intestatari

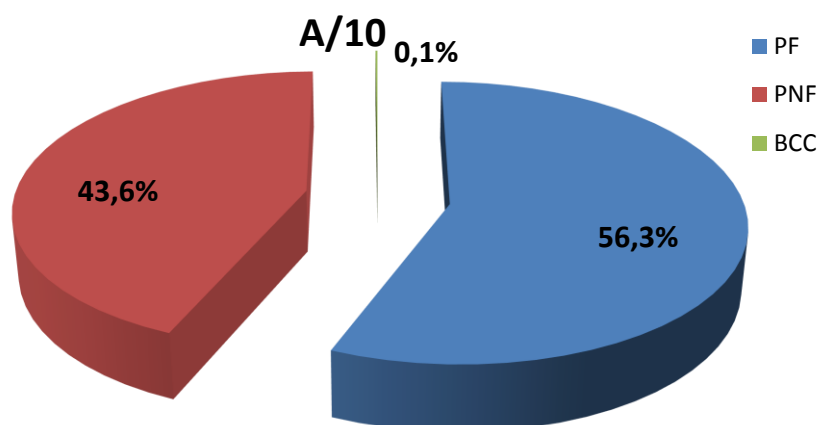
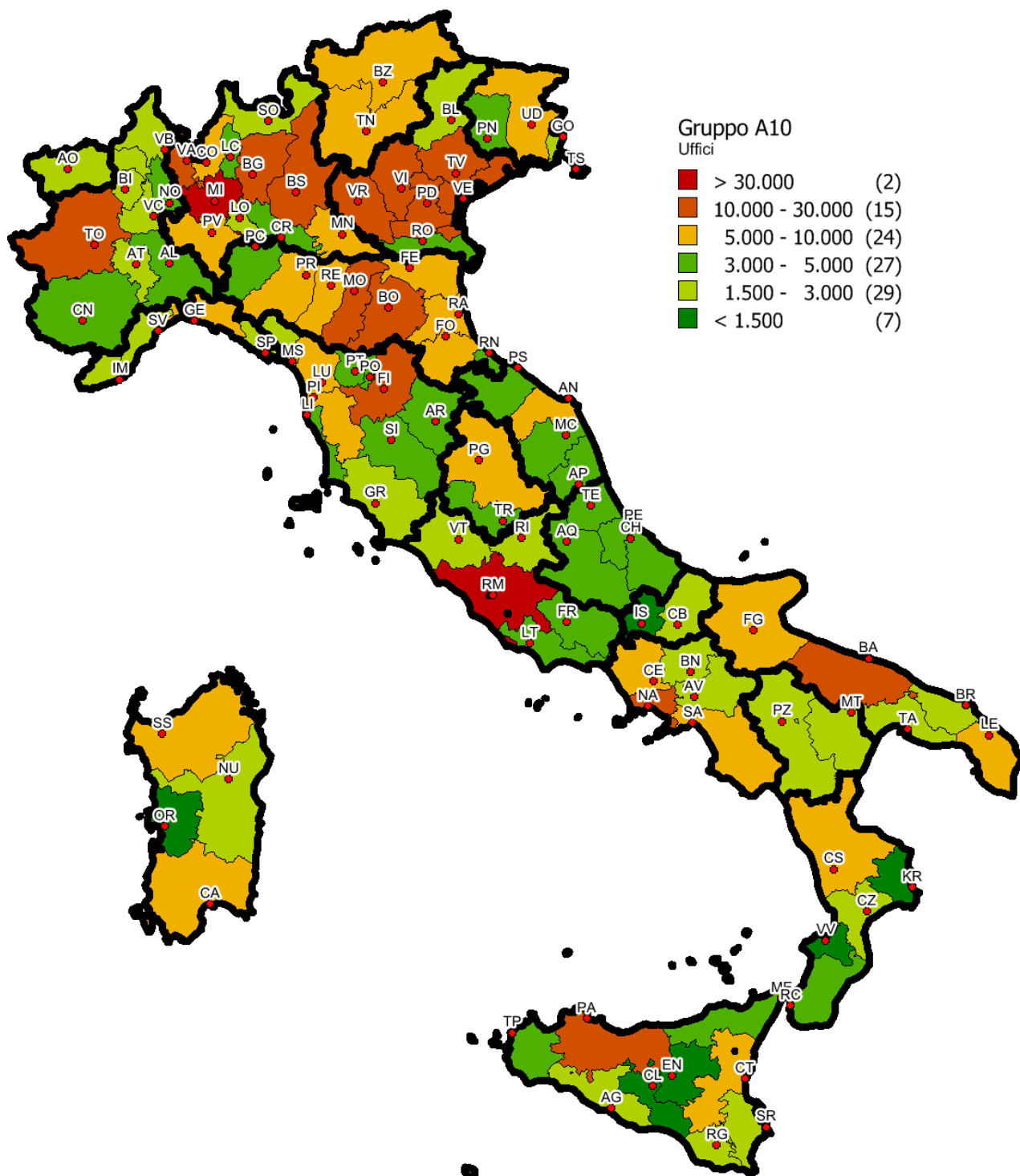


Figura 14: Distribuzione stock A/10 nelle province italiane



Nelle categorie catastali del gruppo B sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. La Tabella 10 riporta il dettaglio del numero totale di unità distinto per categoria e per tipologia di intestatari. Le unità del gruppo B sono aumentate dell'1% rispetto al 2015 e sono più rilevanti, in numero (Figura 15), quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,3%), collegi e convitti (B/1, 23,2%) e uffici pubblici (B/4, 21,8%). Dai grafici in Figura 16 emerge una rilevante quota di proprietà delle persone non fisiche per le unità in tutte le categorie del gruppo B, fatta eccezione per le categorie B/7 (cappelle e oratori) e B/8 (magazzini per derrate).

Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
B/1	3.117	43.809	23	46.949	1,3%
B/2	223	6.632	5	6.860	1,3%
B/3	47	715	1	763	0,3%
B/4	2.869	41.135	31	44.035	1,3%
B/5	6.785	58.523	45	65.353	0,9%
B/6	300	4.465	8	4.773	3,4%
B/7	10.971	9.630	27	20.628	0,7%
B/8	11.247	1.408	16	12.671	-1,0%
Totale	35.559	166.317	156	202.032	1,0%

Figura 15: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale

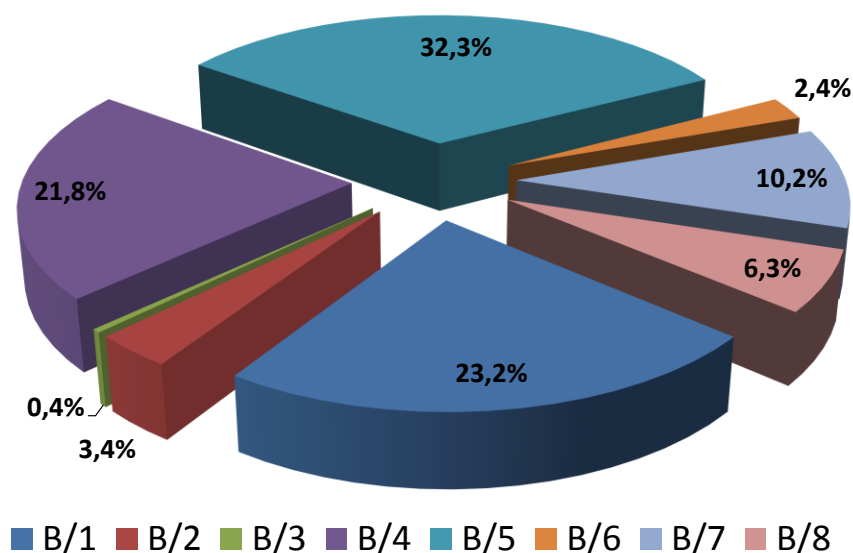




Figura 16: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari

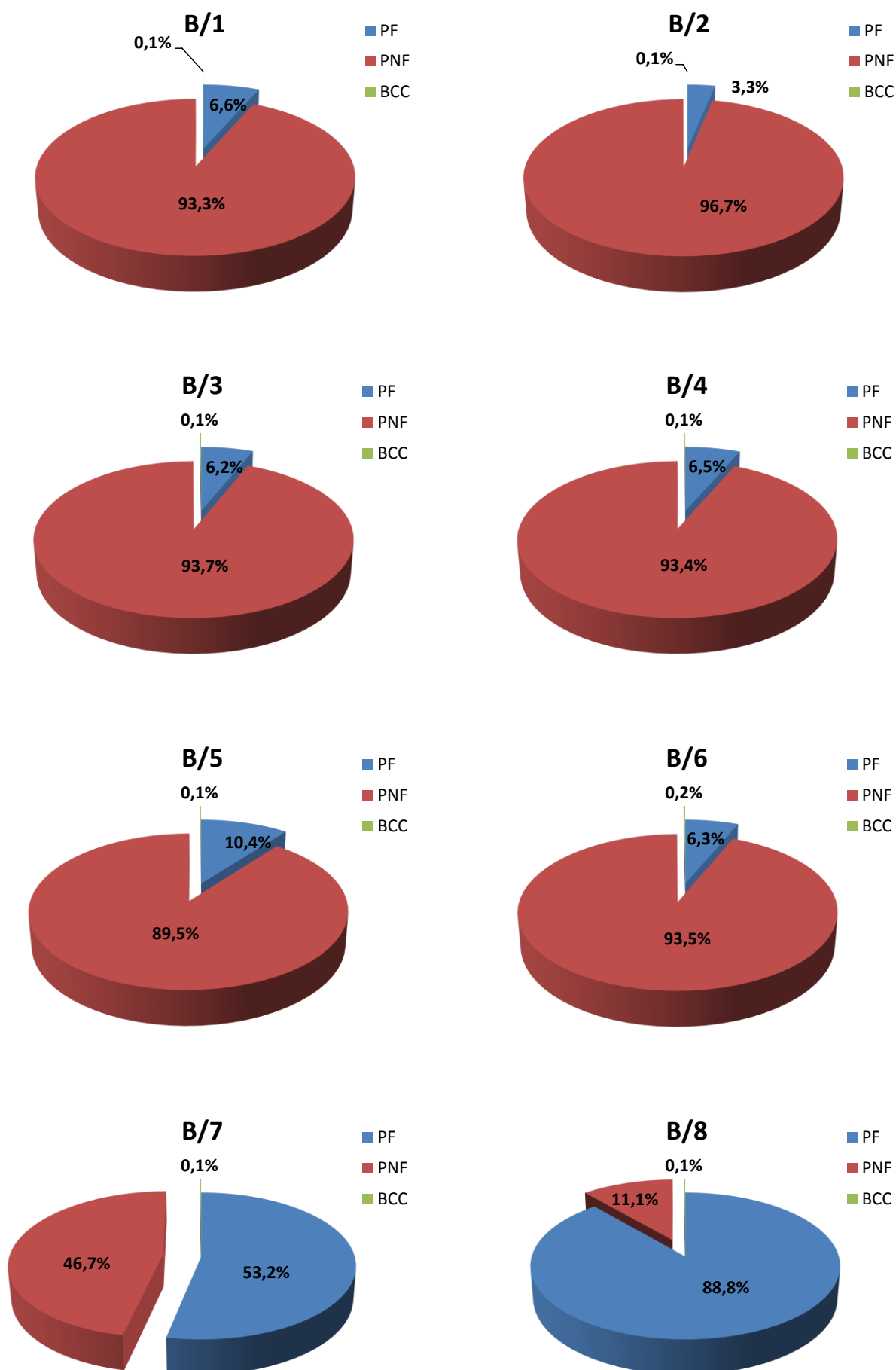
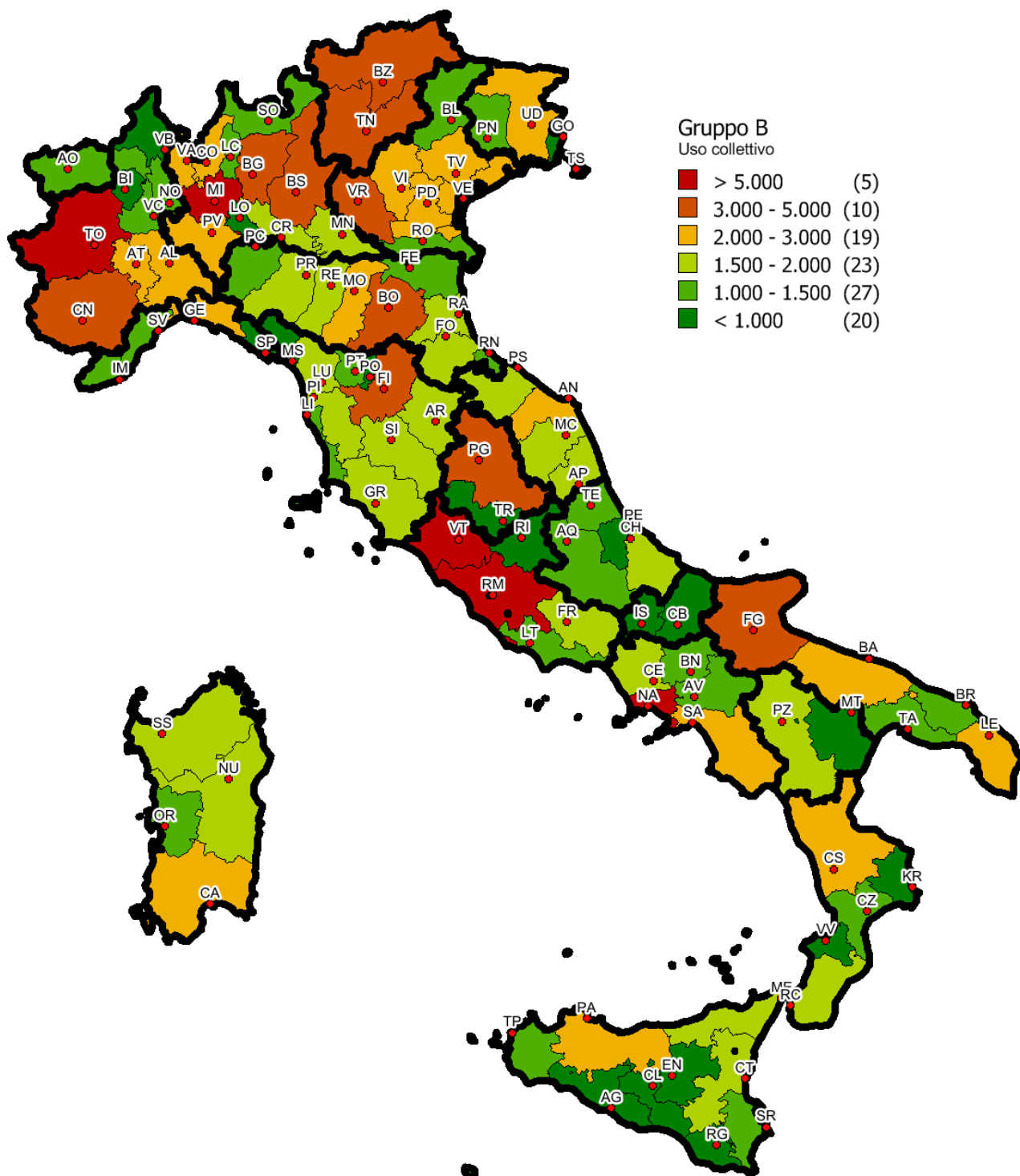


Figura 17: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane





Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 27 milioni di unità, detenute per circa l'88% dalle PF (Tabella 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63,2%), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (25,9%), prevalentemente cantine e soffitte (Figura 18). Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1) che rappresentano il 7,3% del totale. Rispetto al 2015 lo *stock* relativo a tale gruppo è aumentato di quasi l'1%. La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari, grafici di Figura 19, evidenzia la prevalenza della quota con intestatari PNF solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.

La mappa in Figura 20 presenta la distribuzione dello *stock* del gruppo C nelle province italiane.

Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
C/1	1.580.324	398.996	903	1.980.223	0,1%
C/2	6.261.775	703.933	39.085	7.004.793	1,0%
C/3	502.170	123.872	330	626.372	-0,4%
C/4	5.991	21.428	535	27.954	2,9%
C/5	111	255	1	367	0,5%
C/6	15.121.870	1.904.662	33.733	17.060.265	0,7%
C/7	280.678	23.347	2.028	306.053	1,0%
Totale	23.752.919	3.176.493	76.615	27.006.027	0,7%

Figura 18: Distribuzione *stock* gruppo C per categoria catastale

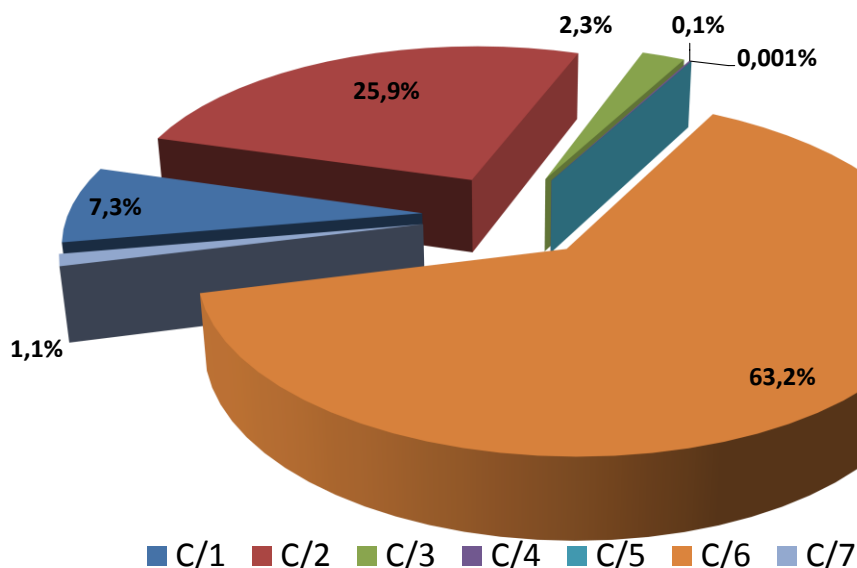


Figura 19: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari

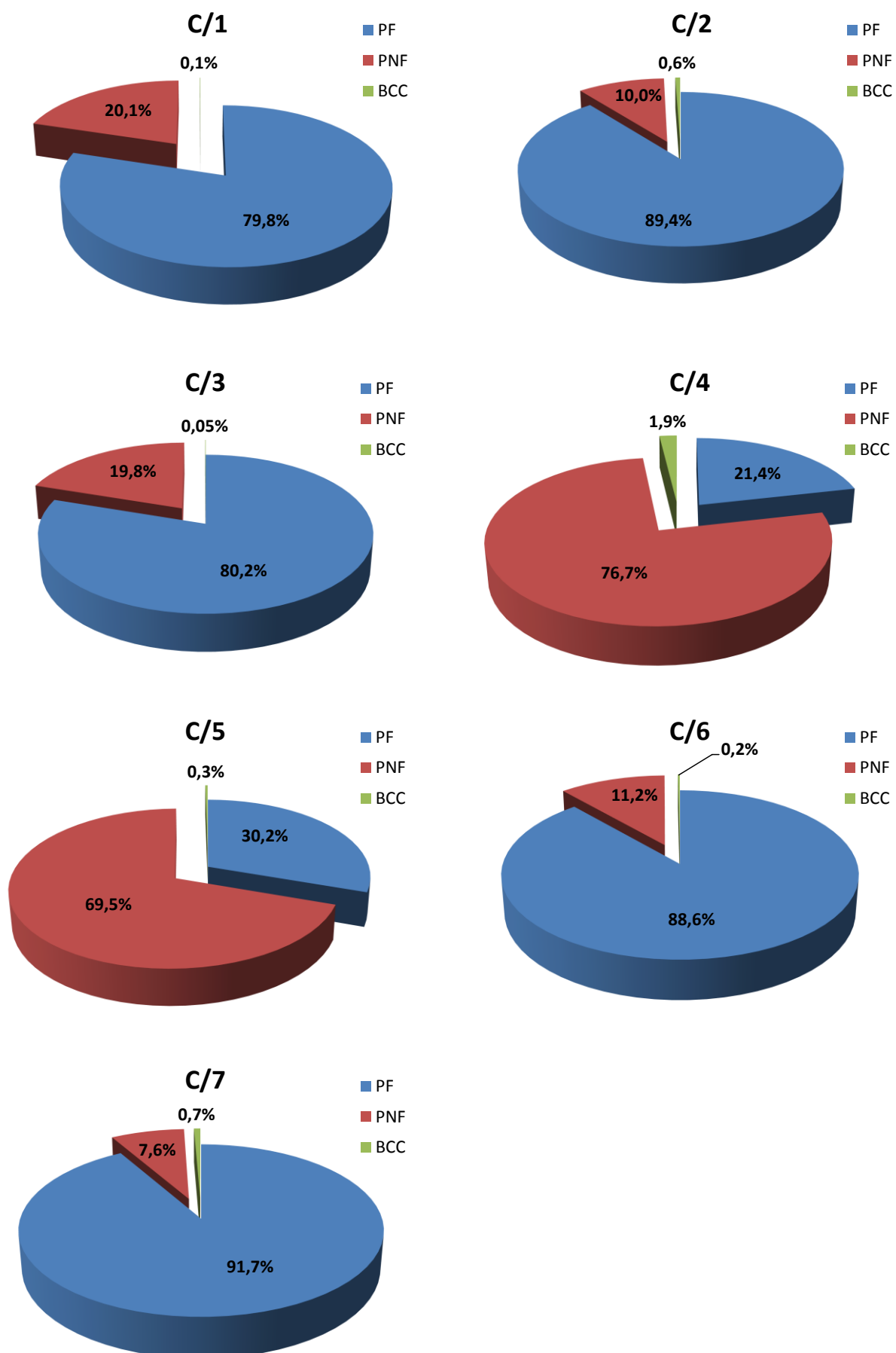
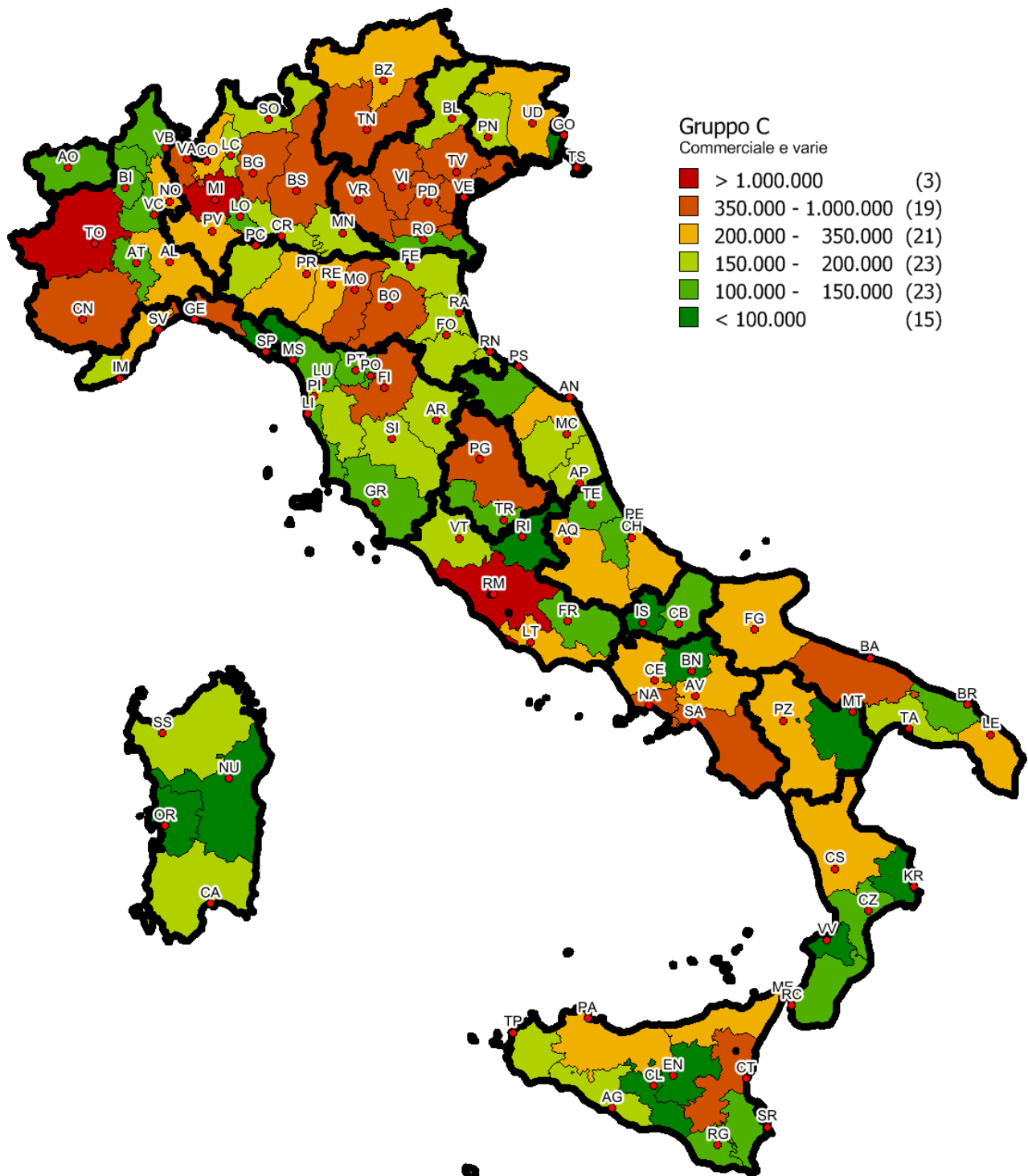


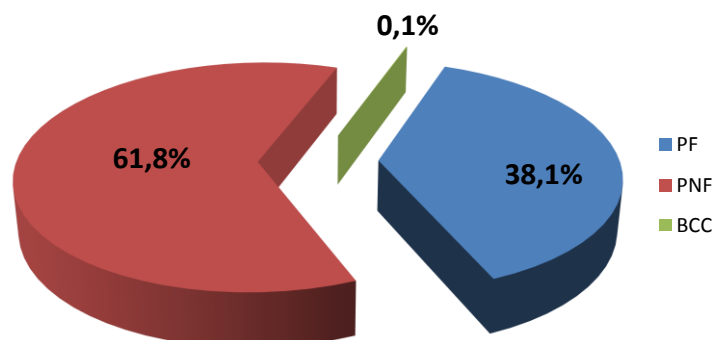
Figura 20: Distribuzione stock gruppo C nelle province italiane



3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A/10, nella Tabella 3 (paragrafo 1.2) sono stati riportate la rendita catastale, distinta secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2015. La rendita complessiva per tali unità ammonta a 1,5 miliardi di euro, -0,2% rispetto al 2015, e per circa il 62% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (Figura 21).

Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari



Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a circa 1,4 miliardi di euro, aumentata di quasi l'1% nel 2016 rispetto al 2015 (Tabella 12). In Figura 22 è riportata la distribuzione, per quota percentuale, delle rendite secondo la singola categoria catastale del gruppo B. La ripartizione, per singola categoria, della quota di rendita catastale tra le unità immobiliari delle PF, delle PNF e di proprietà comune è presentata nei grafici di Figura 23.

Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale (€)	Var % r. c. 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
B/1	7.048.384	335.632.860	65.045	342.746.289	0,3%
B/2	1.588.723	198.264.412	47.309	199.900.444	1,5%
B/3	363.717	14.162.417	529	14.526.663	11,4%
B/4	5.127.001	247.889.022	41.593	253.057.615	0,4%
B/5	20.578.175	487.885.300	141.629	508.605.104	1,0%
B/6	513.582	34.424.097	13.353	34.951.031	2,5%
B/7	2.028.235	9.600.572	5.529	11.634.336	0,7%
B/8	815.509	480.305	135	1.295.949	-1,0%
Totale	38.063.326	1.328.338.984	315.122	1.366.717.432	0,9%

Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale

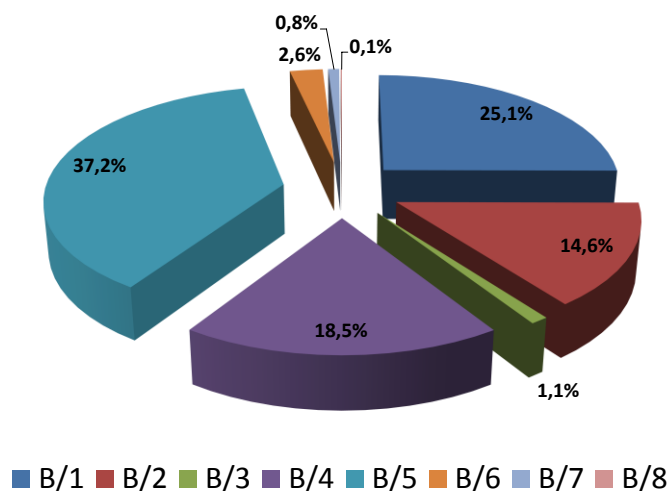
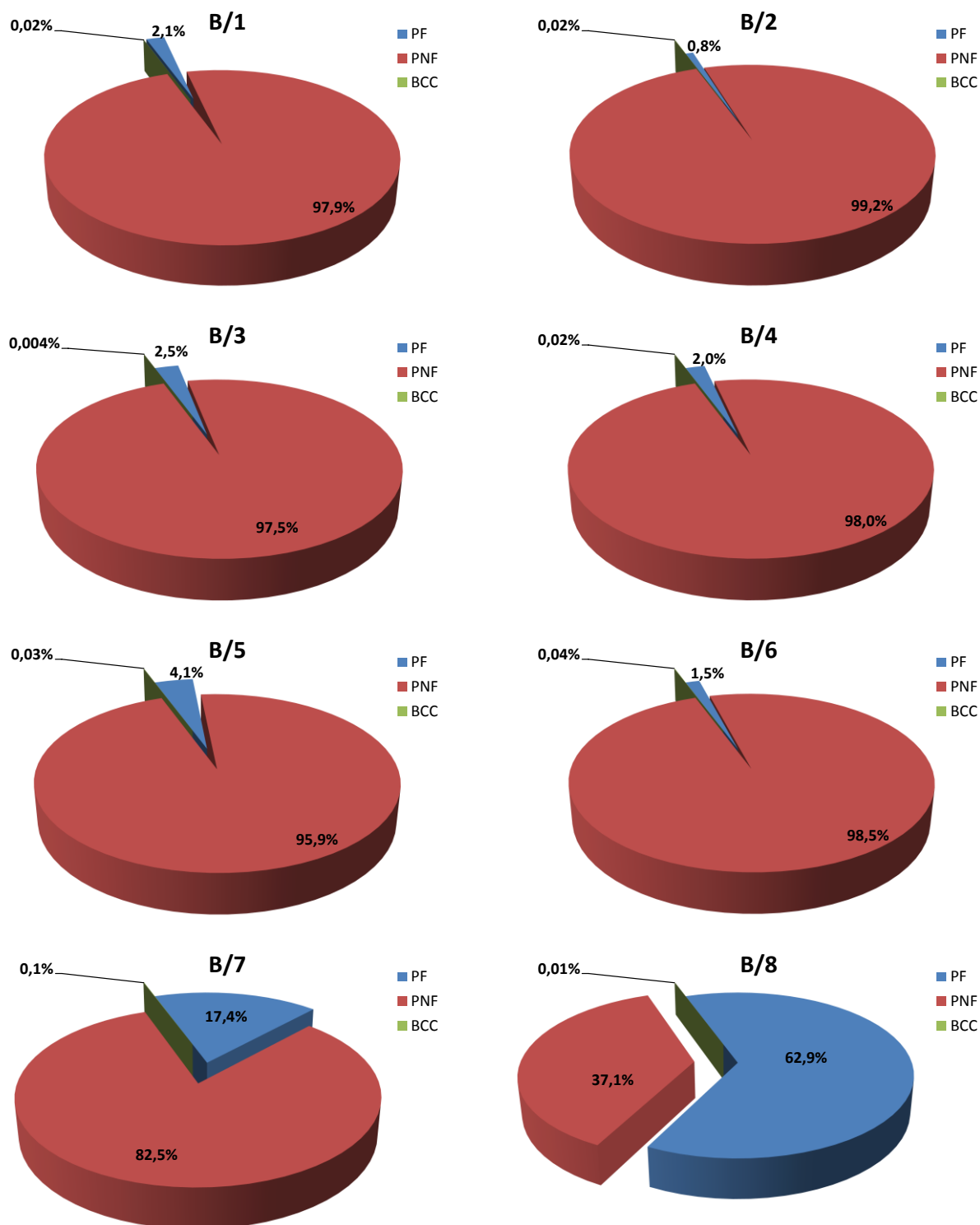


Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari





Ammonta a circa 6,1 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (Tabella 13), di cui 3,4 miliardi di euro (il 56,4% - Figura 24) è stata attribuita agli immobili destinati a negozio o bottega (C/1). Rispetto al 2015 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,4%. I grafici in Figura 25, che riportano la distribuzione delle rendite secondo la tipologia di intestatari, evidenziano che, in tutte le categorie, la quota delle PNF in termini di rendita risulta più ampia di quella calcolata in termini di stock (Figura 19).

Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale (€)	Var % r. c. 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
C/1	2.282.000.295	1.147.467.204	1.488.453	3.430.955.952	0,4%
C/2	685.011.181	136.296.755	3.483.848	824.791.784	0,0%
C/3	211.976.218	107.179.466	102.378	319.258.063	-0,5%
C/4	2.779.130	25.461.853	227.991	28.468.974	1,5%
C/5	27.884	344.244	163	372.291	-0,6%
C/6	1.269.292.560	181.469.255	5.056.082	1.455.817.897	0,5%
C/7	15.096.687	3.150.187	115.837	18.362.711	0,0%
Totale	4.466.183.95	1.601.368.964	10.474.752	6.078.027.673	0,3%

Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale

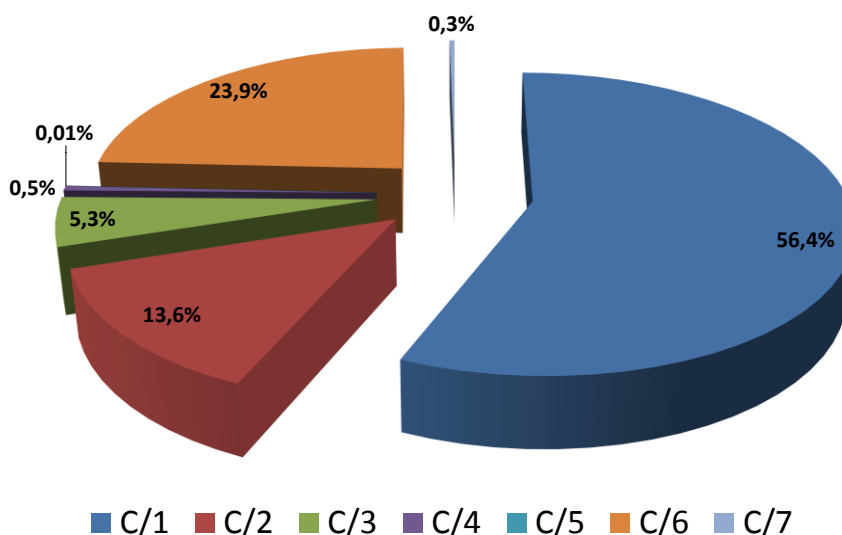
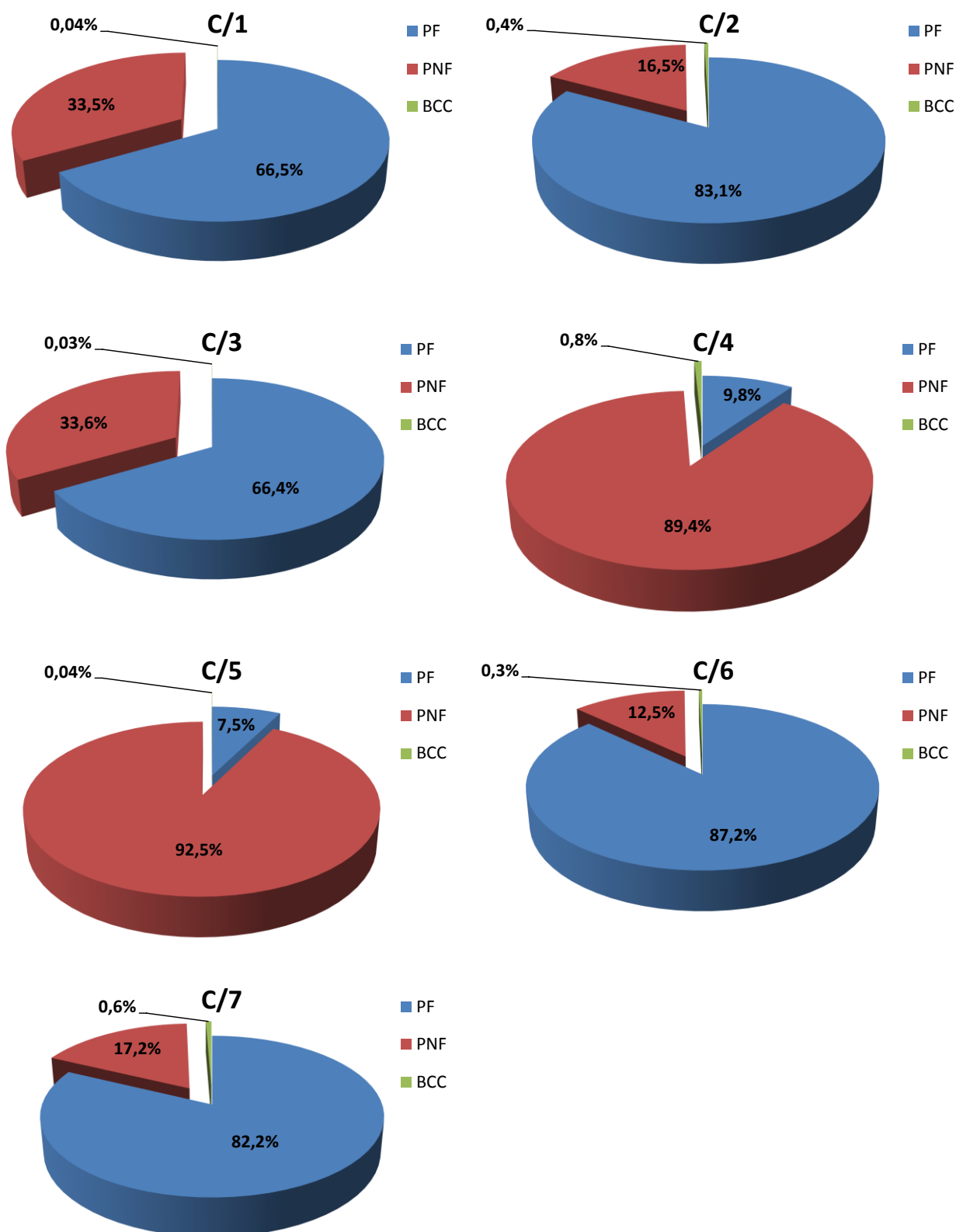


Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari



3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A/10, la consistenza media catastale è pari a 5,6 vani e, in termini di superficie, a circa 136 m². Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumentano se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, 7,2 vani e circa 174 m² (Tabella 14).

La consistenza catastale è espressa in metri cubi per le unità del gruppo B, e in media tali immobili hanno un volume pari 5.631 m³. Anche per queste unità, la consistenza è decisamente maggiore quando sono detenute da PNF (Tabella 15).

La Tabella 16 riporta i valori medi della consistenza catastale delle unità immobiliari del gruppo C.

Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/10 (m ²)	105,8	174,1	79,2	135,5
A/10 (vani)	4,4	7,2	3,3	5,6

Tabella 15: Volume medio (m³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
B/1	2.342	7.066	31.673	6.765
B/2	6.880	22.883	33.802	22.371
B/3	9.756	18.699	4.091	18.129
B/4	1.690	4.162	12.348	4.007
B/5	2.869	7.117	21.126	6.685
B/6	1.377	4.977	8.797	4.758
B/7	222	1.201	1.088	680
B/8	182	370	117	203
Totale	1.083	6.594	14.978	5.631

Tabella 16: Superficie media (m²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
C/1	64	107	82	73
C/2	52	75	35	54
C/3	134	260	91	159
C/4	147	396	107	337
C/5	71	384	67	288
C/6	27	26	52	27
C/7	63	113	46	66
Totale	39	59	44	41



4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale

4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla loro destinazione d'uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali circa 1,6 milioni di unità per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole). Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D (54,5%, Figura 3); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari PF supera il 90% (Figura 27).

Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
D/1	126.235	361.898	2.418	490.551	1,1%
D/2	30.034	35.465	67	65.566	0,4%
D/3	3.315	8.388	10	11.713	-0,4%
D/4	1.322	4.213	12	5.547	4,0%
D/5	4.319	16.190	13	20.522	-1,4%
D/6	15.157	23.747	592	39.496	3,1%
D/7	81.882	207.944	265	290.091	1,1%
D/8	75.384	160.559	451	236.394	1,7%
D/9	1.044	1.941	1	2.986	0,0%
D/10	372.191	36.594	233	409.018	1,5%
Totale	710.883	856.939	4.062	1.571.884	1,3%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (4.562 unità al 31.12.2016)

Figura 26: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale

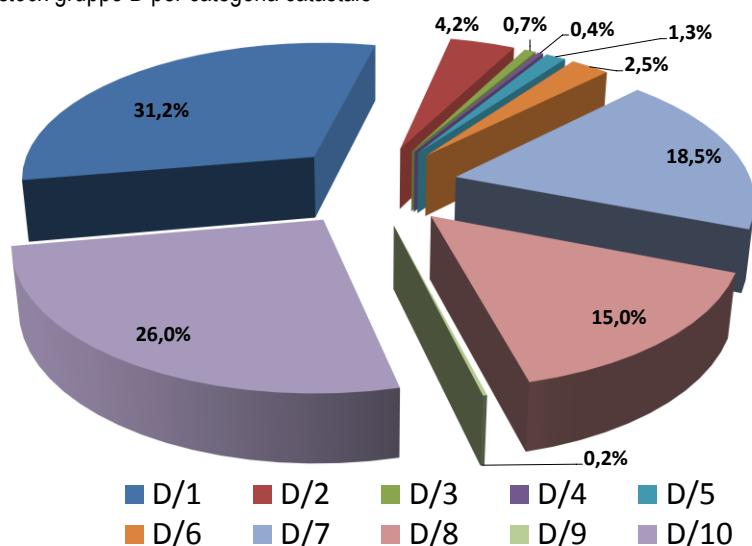
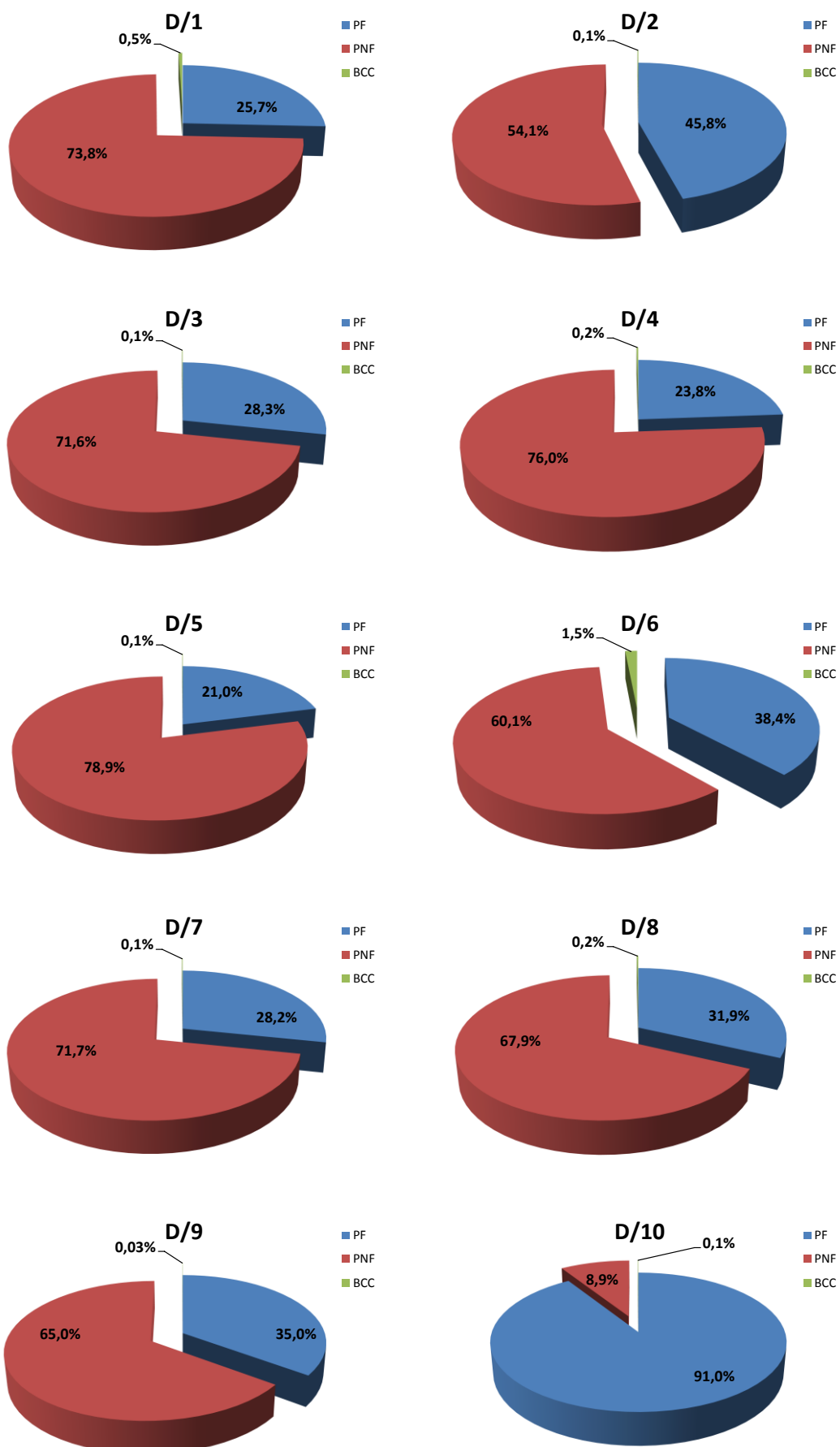


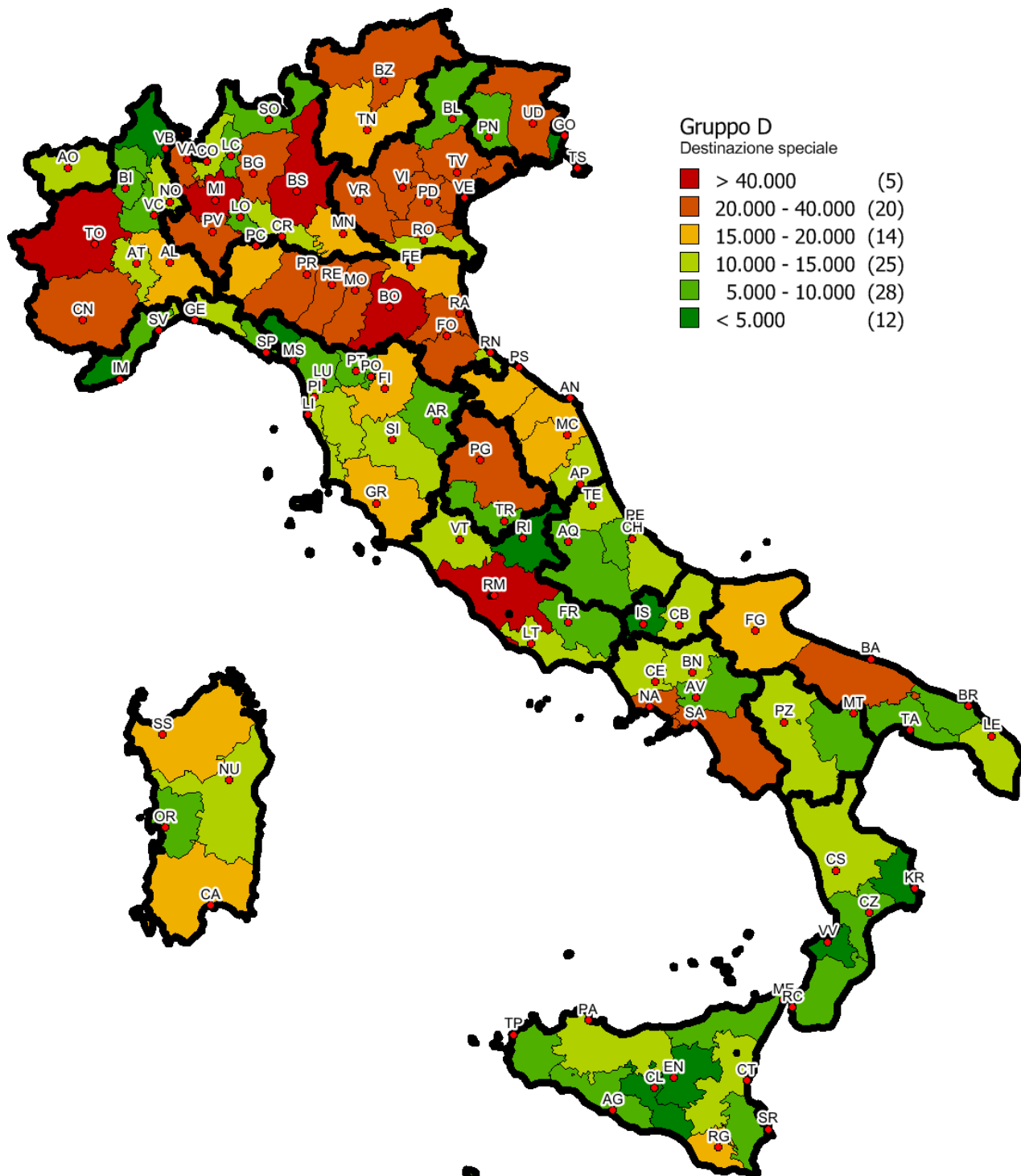
Figura 27: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari





La mappa in Figura 28 presenta la distribuzione dello stock del gruppo D nelle province italiane, da cui appare evidente la concentrazione territoriale nelle province del Nord Italia.

Figura 28: Distribuzione stock gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane



4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,4% in numero dello *stock* censito in catasto, hanno una rendita catastale pari a 10,5 miliardi di euro (Tabella 18), circa il 28% del totale (Figura 1). Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già visto, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo *stock* più numeroso. Alle unità in categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di *stock*, 26% del totale (Figura 26), la rendita attribuita rappresenta solo l'8,2%. Anche in termini di rendita la quota delle PNF supera ampiamente quella delle PF, con la sola eccezione delle unità in D/10 (Figura 30).

Complessivamente la rendita catastale delle unità del gruppo D è diminuita, nel 2016, del 5%, cioè quasi 560 milioni di euro meno del 2015. Tale variazione, come già detto, è dovuta all'applicazione delle nuove norme (art. 1, commi 21 e 22, Legge 208/2015 – Legge di stabilità per il 2016) che hanno escluso dal calcolo della rendita le componenti impiantistiche destinate alla produzione, e, in limitati casi, anche all'effetto di errate dichiarazioni rettificata nel 2016.

Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale (€)	Var % r. c. 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
D/1	268.749.491	1.936.838.403	1.458.537	2.207.046.431	-21,0%
D/2	245.521.614	903.074.085	365.019	1.148.960.718	2,8%
D/3	18.240.992	113.602.945	229.617	132.073.554	1,1%
D/4	12.437.889	171.970.515	1.626.769	186.035.173	2,7%
D/5	17.318.739	319.317.015	128.066	336.763.819	-4,7%
D/6	46.729.427	276.116.553	909.240	323.755.220	10,3%
D/7	290.778.454	2.285.147.934	1.329.633	2.577.256.022	-2,5%
D/8	369.734.770	2.324.925.829	6.379.885	2.701.040.484	1,5%
D/9	319.458	1.705.849	134	2.025.441	-18,0%
D/10	636.436.210	227.820.189	222.980	864.479.379	0,5%
Totale	1.906.267.044	8.560.519.319	12.649.880	10.479.436.243	-5,0%

Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale

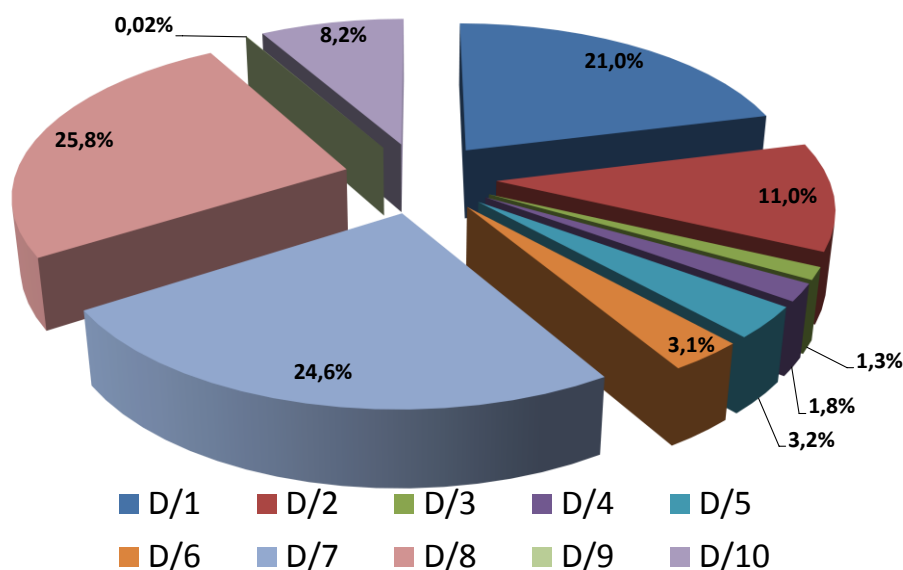
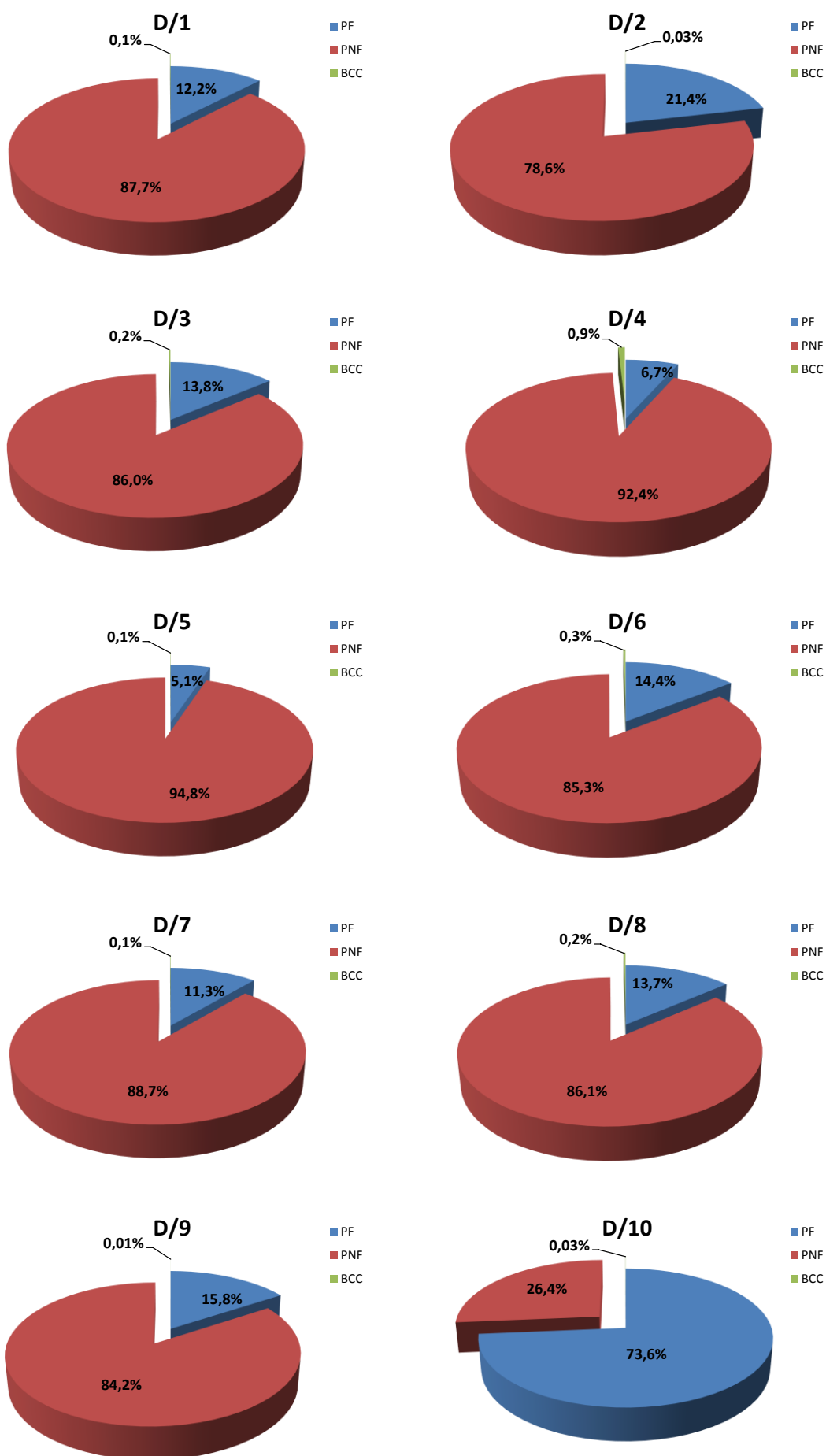




Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari



Per le unità immobiliari a destinazione speciale del gruppo D non si accerta la consistenza. Non potendo quindi analizzare le dimensioni fisiche di tali unità, si è proceduto con un'analisi della distribuzione delle rendite catastali, unico dato disponibile che porta in sé anche il dato dimensionale.

In Tabella 19 e in Figura 31 è riportata, a tal fine, la distribuzione percentuale per classi di rendita catastale del numero di unità immobiliari classificate nel gruppo D. Emerge dal dato complessivo che a quasi il 30% delle unità (circa 464 mila) è stata attribuita una rendita catastale non superiore a 500 euro. Circa il 44% delle unità (circa 695 mila) ha una rendita catastale compresa tra 500 e 5 mila euro e meno dell'1%, 10.619 unità immobiliari, ha una rendita superiore a 100 mila euro.

Nei grafici di Figura 32 sono rappresentate le distribuzioni di frequenza, per classi di rendita catastale, delle unità immobiliari per ogni singola categoria del gruppo D.

La categoria D/1 (Opifici) è quella con la maggior numerosità di immobili con rendita entro i 100 euro, oltre un quarto del totale, legata al fatto che in questa categoria sono censite, tra l'altro, le cabine di trasformazione dell'energia, numerose sul territorio nazionale e, generalmente, di piccole dimensioni. Quasi il 17% delle unità censite in categoria D/1 (oltre 80 mila unità) ha una rendita catastale superiore a 5 mila euro.

Risulta evidente, di contro, una distribuzione delle unità in categoria D/4 (Case di cura e ospedali) concentrata nelle classi di rendita più elevate: quasi un terzo del totale delle unità (circa 1.700) sono censite con una rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D/10 (Fabbricati per attività agricole) sono per circa l'85% contenute nelle classi di rendita tra 100 e 5 mila euro. Per le restanti categorie del gruppo D (fatta eccezione per la D/9) la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro.

Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D

Classe di rendita (€)	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	gruppo D
fino a 50	10,2%	0,4%	4,0%	0,3%	0,1%	0,7%	1,7%	0,5%	0,5%	2,8%	4,4%
50 -100	17,9%	0,4%	1,3%	0,2%	0,2%	0,8%	2,2%	0,9%	4,0%	3,9%	7,2%
100-500	27,7%	5,3%	4,6%	1,5%	1,6%	10,2%	6,4%	3,9%	85,1%	26,2%	17,9%
500-5.000	27,6%	34,5%	44,6%	27,3%	44,3%	53,2%	50,2%	49,2%	8,8%	58,2%	44,2%
5.000-10.000	8,0%	21,2%	21,1%	19,1%	24,1%	16,9%	19,8%	21,3%	0,6%	5,7%	12,7%
10.000-25.000	5,5%	23,0%	15,9%	21,3%	18,8%	12,6%	13,3%	16,2%	0,5%	2,5%	9,0%
25.000-50.000	1,9%	8,7%	5,2%	13,5%	6,3%	3,7%	4,1%	4,8%	0,5%	0,5%	2,8%
50.000-100.000	0,8%	4,0%	2,1%	9,9%	2,6%	1,2%	1,6%	1,9%	0,1%	0,1%	1,1%
>100.000	0,5%	2,5%	1,3%	7,0%	2,1%	0,5%	0,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,7%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figura 31: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D

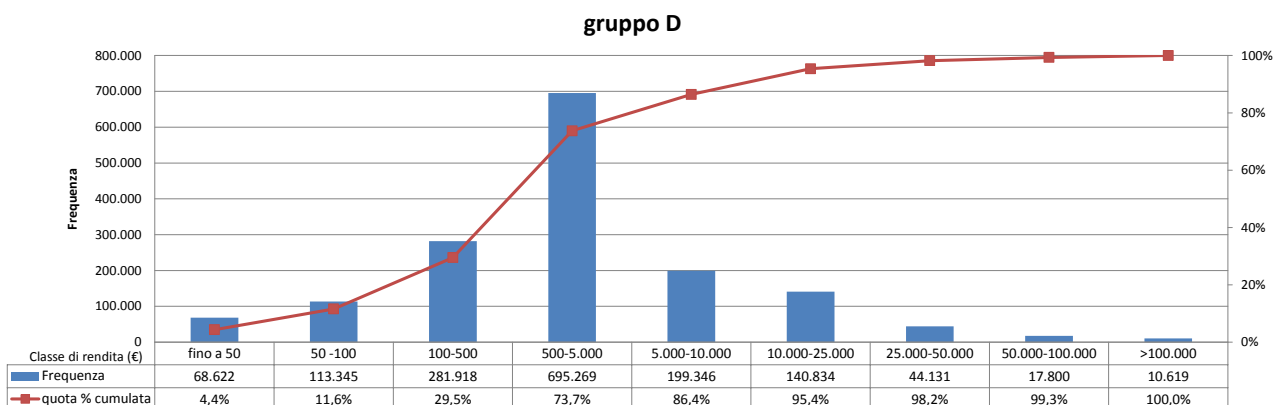




Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D

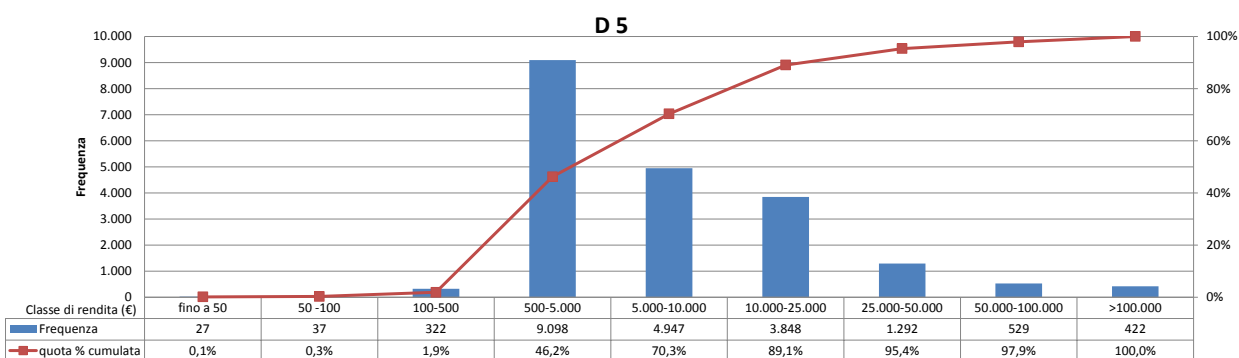
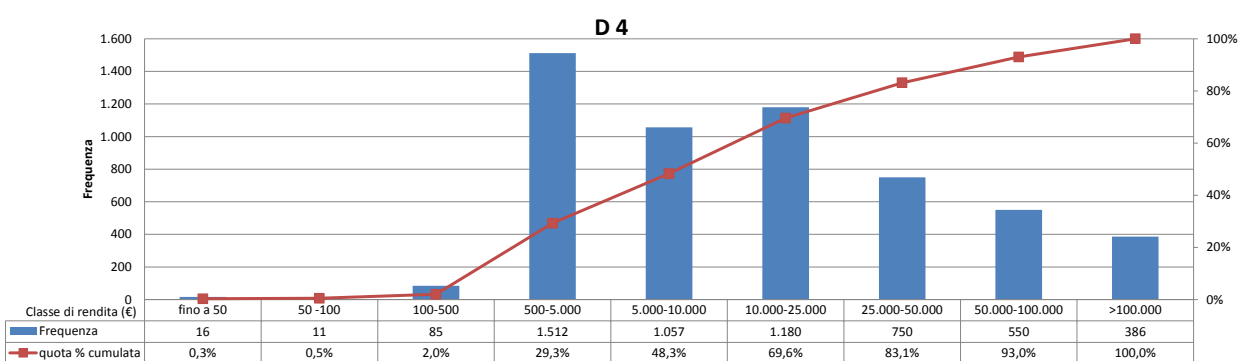
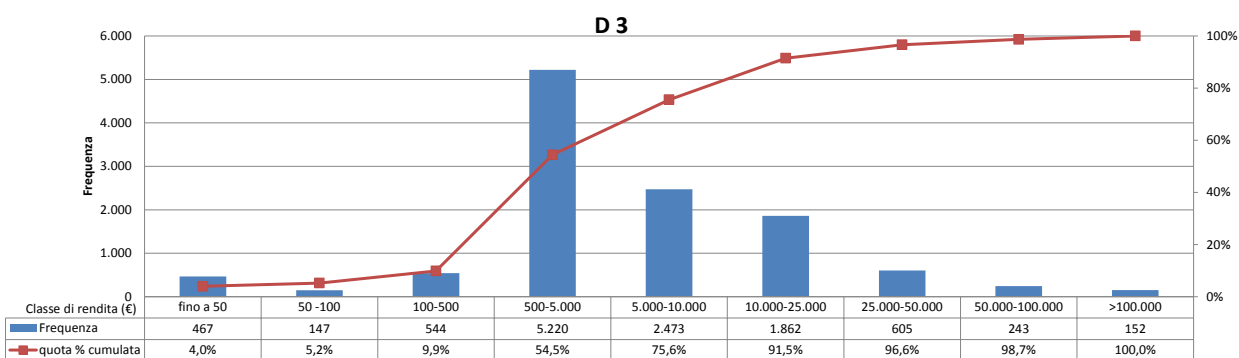
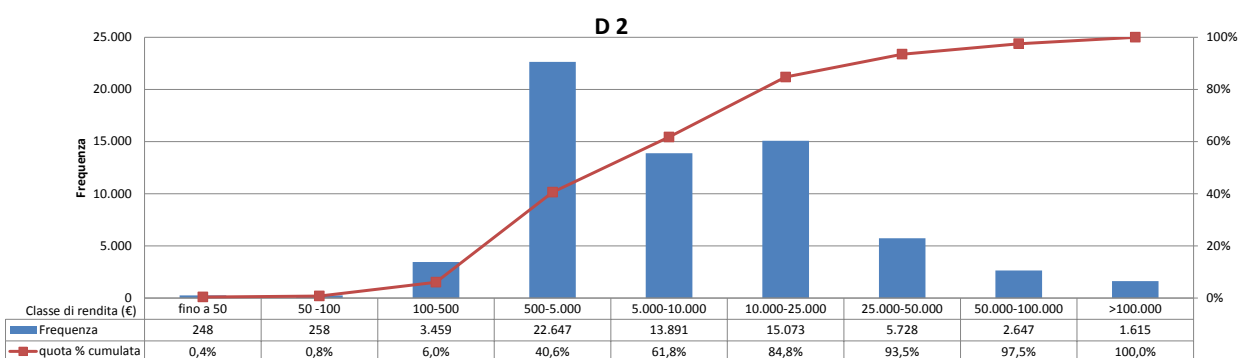
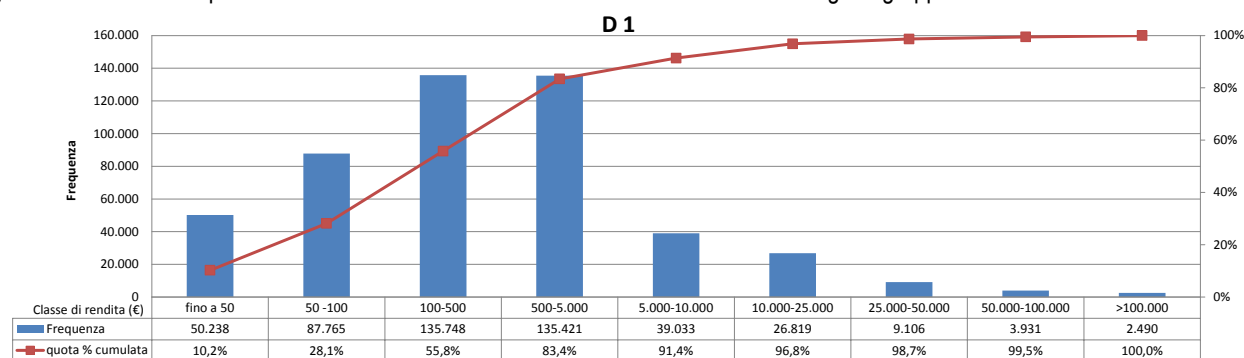
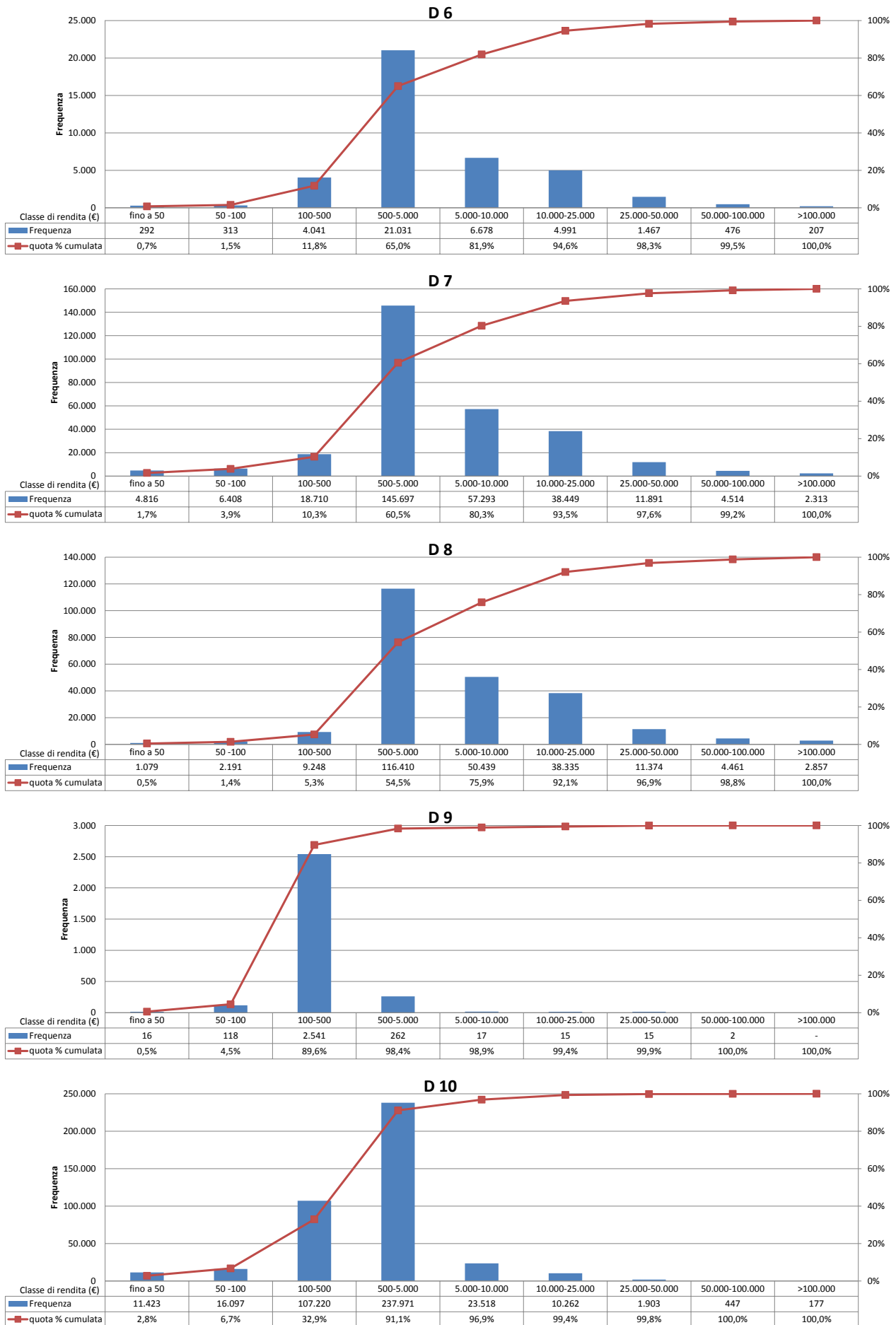


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D



5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare

5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo E rientrano tutti le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono a uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.

La Tabella 20 riporta il dettaglio per tipologia di intestatari (PF, PNF e BCC) del numero totale di uiu distinto per categoria. Sono in totale circa 97 mila le unità immobiliari con rendita catastale del gruppo E.

In Figura 33 il grafico mostra la distribuzione dello *stock* secondo le singole categorie catastali del gruppo. In Figura 34 i diversi grafici riportano le quote di *stock* delle PF, delle PNF e di proprietà comune.

La mappa in Figura 35 presenta la distribuzione dello *stock* del gruppo E nelle province italiane.

Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
E/1	232	8.897	3	9.132	2,2%
E/2	11	40	-	51	8,5%
E/3	10.404	31.454	29	41.887	0,5%
E/4	48	729	2	779	-1,1%
E/5	53	346	3	402	3,3%
E/6	53	1.185	-	1.238	0,2%
E/7	1.101	8.998	16	10.115	3,4%
E/8	328	1.462	-	1.790	-4,1%
E/9	4.690	26.566	98	31.354	1,4%
Totale	16.920	79.677	151	96.748	1,1%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (75.703 unità al 31.12.2016)

Figura 33: Distribuzione *stock* gruppo E per categoria catastale.

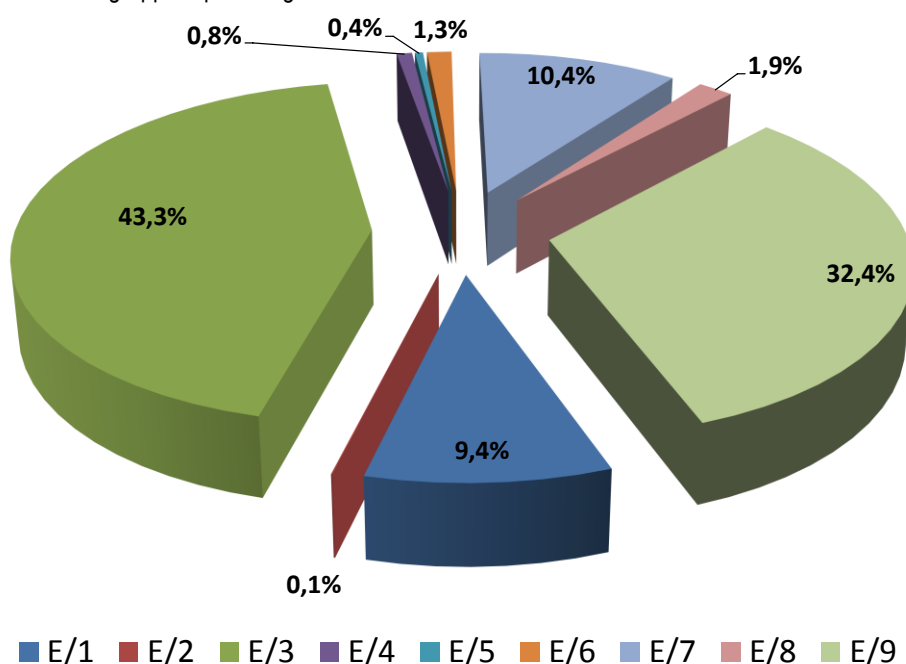


Figura 34: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari

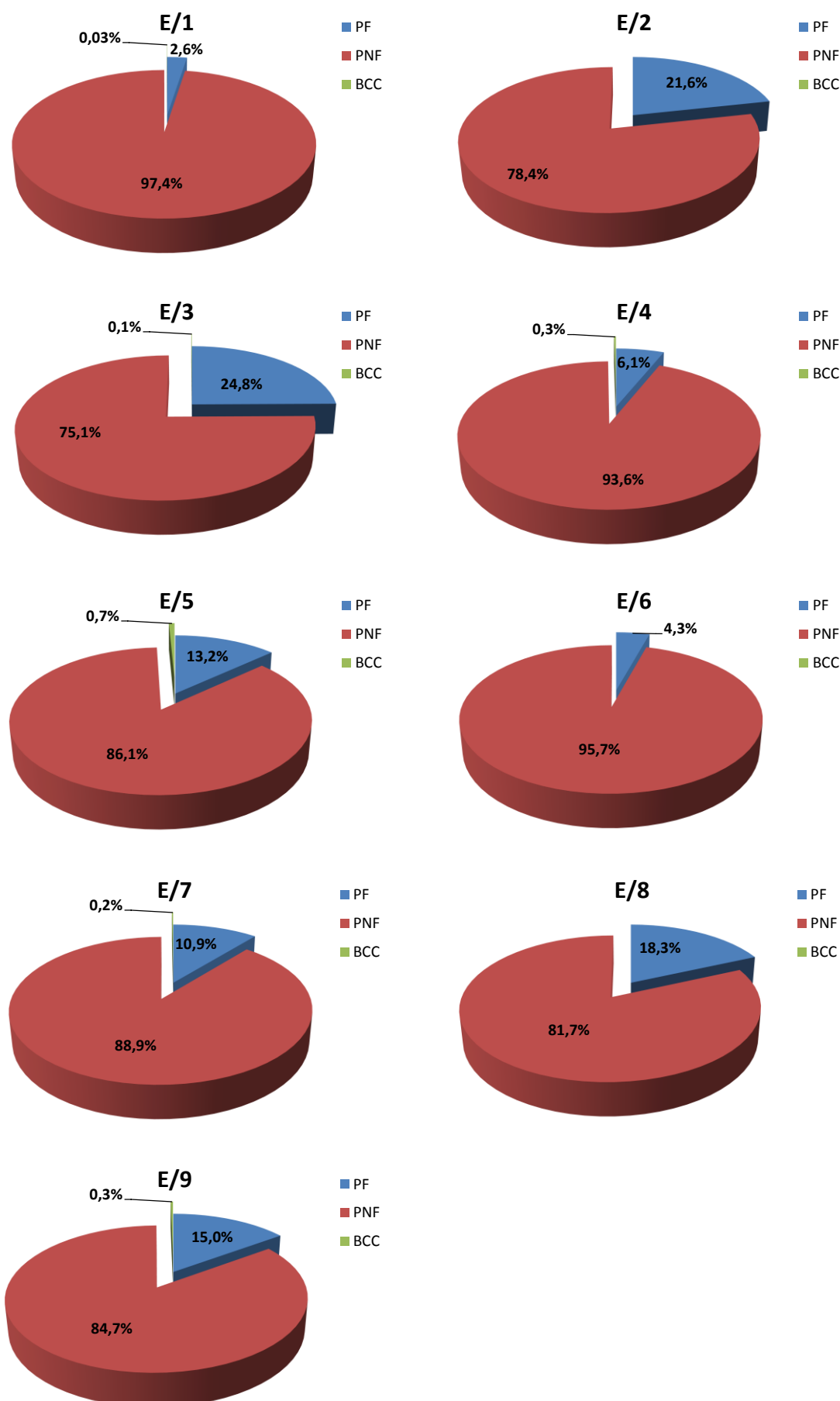
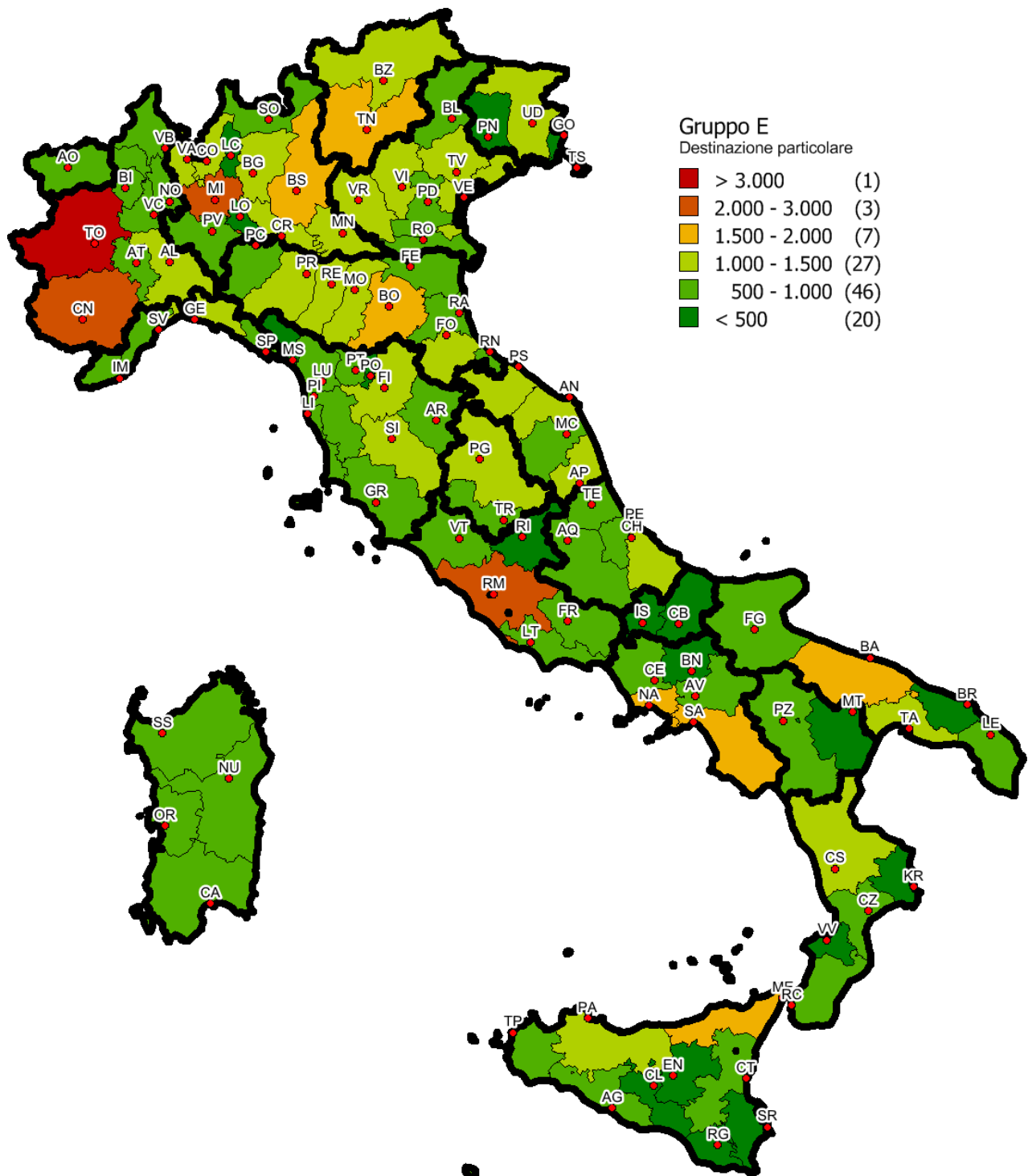


Figura 35 : Distribuzione stock gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane



5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E ammonta a circa 784 milioni di euro, per la gran parte attribuita alle unità immobiliari delle categorie E/1 (Stazioni per servizi di trasporto), E/3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) e E/9 (Immobili particolari con altre destinazioni) che rappresentano oltre il 90% del totale (Tabella 21 e Figura 36). Rispetto al 2015, la rendita complessiva è aumentata del 5,6%.

In Figura 37 i diversi grafici riportano le quote di rendita attribuita allo *stock* delle PF, delle PNF e di proprietà comune.

Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale (€)	Var % r. c. 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
E/1	1.254.132	345.388.757	2.894	346.645.783	4,4%
E/2	10.907	74.643	0	85.549	48,7%
E/3	26.456.764	169.633.087	122.942	196.212.793	0,5%
E/4	81.500	7.655.133	31.665	7.768.298	0,7%
E/5	99.765	3.015.305	933	3.116.002	25,9%
E/6	43.024	1.058.672	0	1.101.696	0,0%
E/7	1.957.103	46.441.462	187.710	48.586.275	5,6%
E/8	926.051	4.638.371	0	5.564.422	-1,4%
E/9	6.885.949	165.654.594	2.408.912	174.949.455	14,9%
Totale	37.715.194	743.560.023	2.755.056	784.030.273	5,6%

Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale

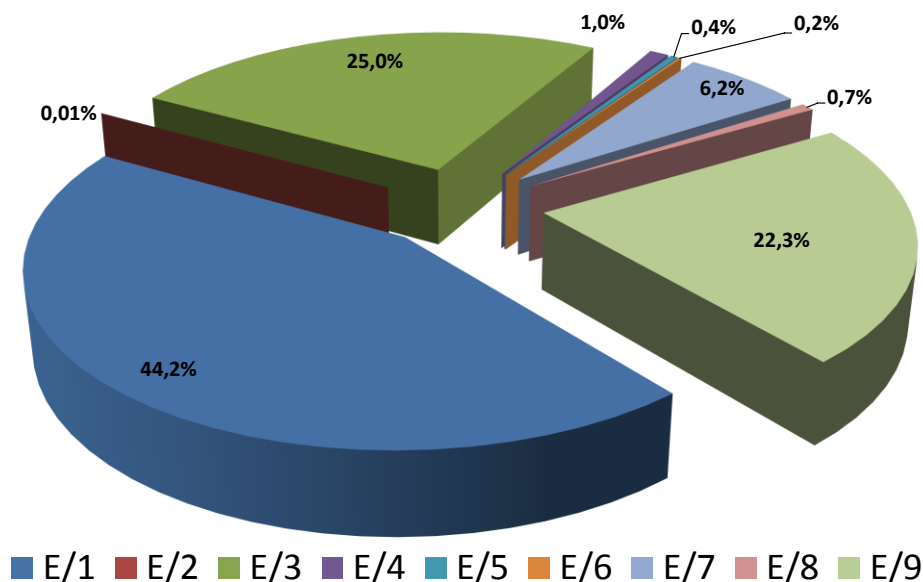
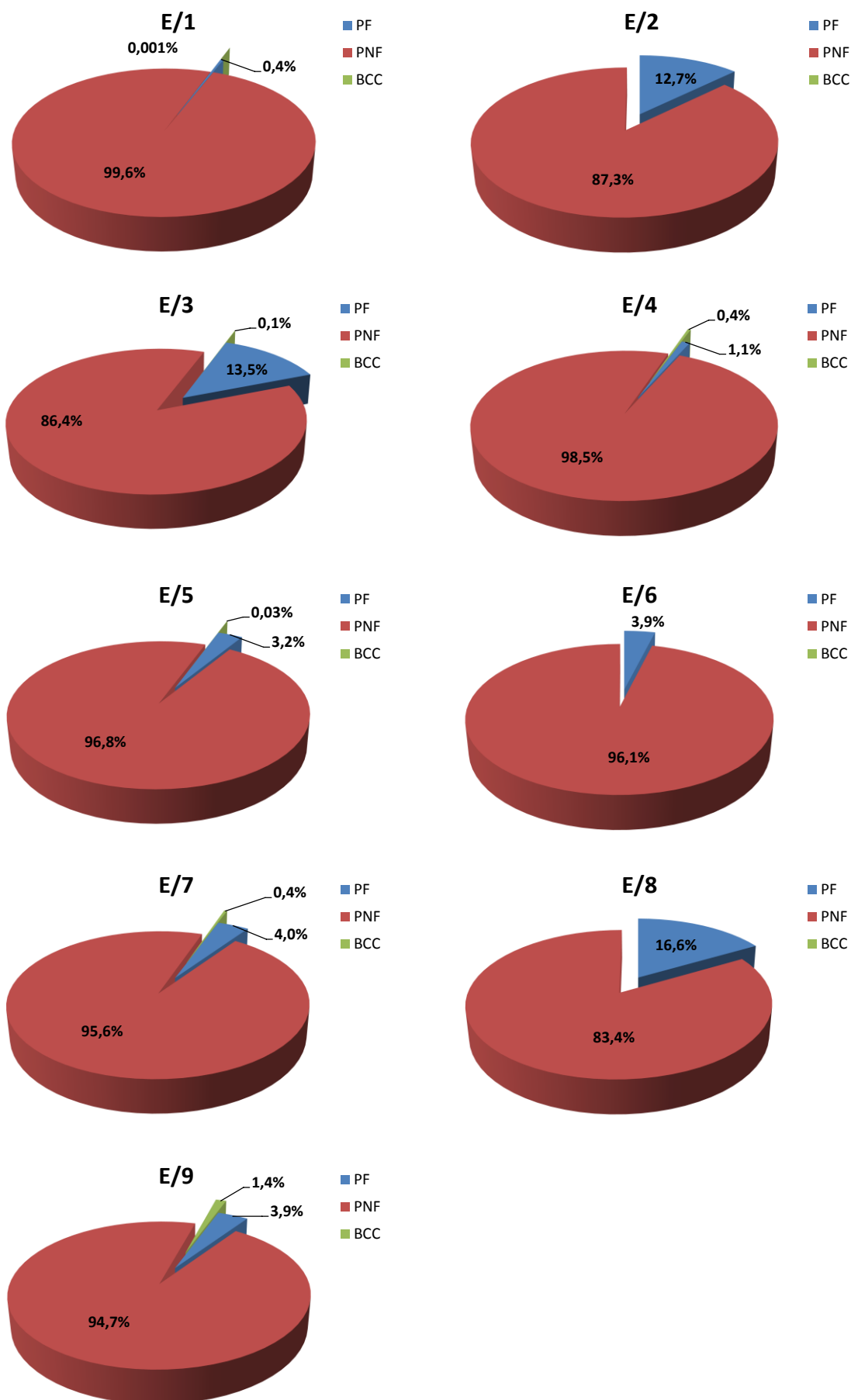


Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari



6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito

6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari

Gli immobili censiti nel gruppo F sono circa 3,3 milioni e rappresentano unità identificate al solo scopo inventariale in quanto non producono reddito (Tabella 22). Sono per la maggior parte aree urbane (F/1) e lastrici solari (F/5), quelle unità cioè dotate di potenziale autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale e che, se pur pertinenza o dipendenza di altre unità immobiliari, non contribuiscono, per la loro natura, a incrementarne il reddito.

Le altre categorie del gruppo F riguardano unità in corso di costruzione (F/3), di definizione (F/4) o in attesa di dichiarazione (F/6), cioè unità che trovano in queste categorie una collocazione temporanea alla quale dovrà seguire una classificazione rispondente alle definitive caratteristiche che assumeranno quegli immobili.

Infine in questo gruppo di immobili ci sono le unità collabenti (F/2): sono circa 474 mila e si tratta di immobili che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi.

Rispetto al 2015, lo stock del gruppo F è aumentato del 1,7%.

In Figura 39 i diversi grafici riportano le quote di rendita attribuita allo stock delle PF, delle PNF e di proprietà comune. In Figura 40 la mappa presenta la distribuzione provinciale delle unità del gruppo F.

Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % stock 2016/2015
	PF	PNF	BCC		
F/1	1.138.476	423.701	39.958	1.602.135	2,4%
F/2	424.466	49.111	588	474.165	3,4%
F/3	577.795	135.258	659	713.712	-0,6%
F/4	112.125	30.035	1.997	144.157	-0,5%
F/5	307.359	38.670	13.428	359.457	1,1%
F/6	16.415	4.224	20	20.659	27,2%
Totale	2.576.636	680.999	56.650	3.314.285	1,7%

Figura 38: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale

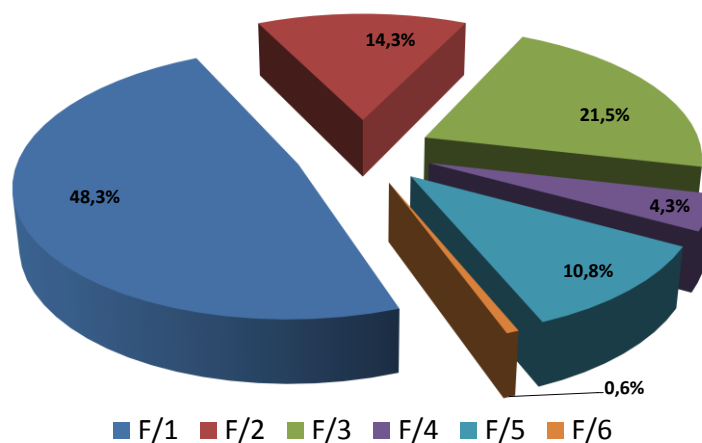


Figura 39: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari

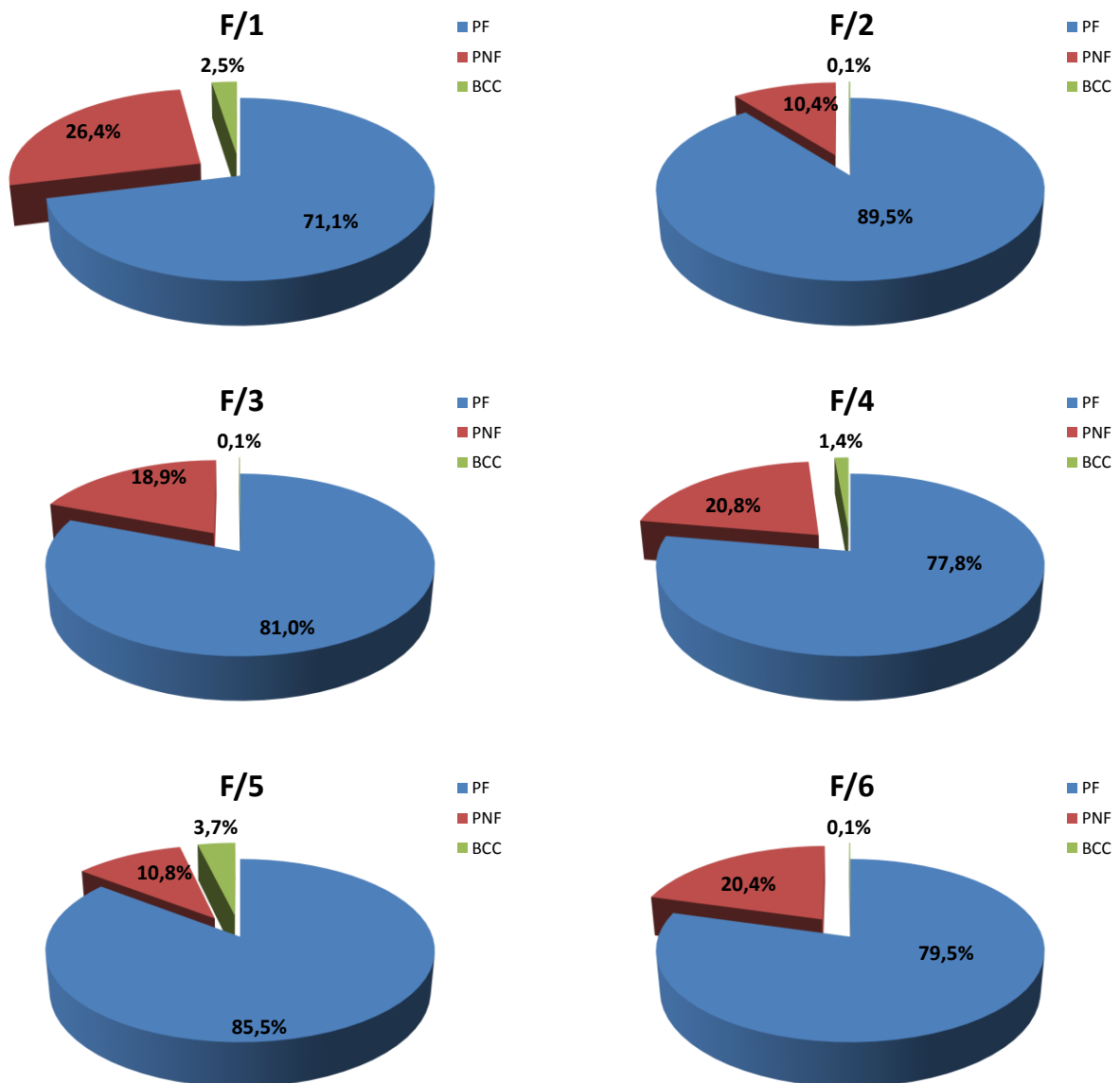
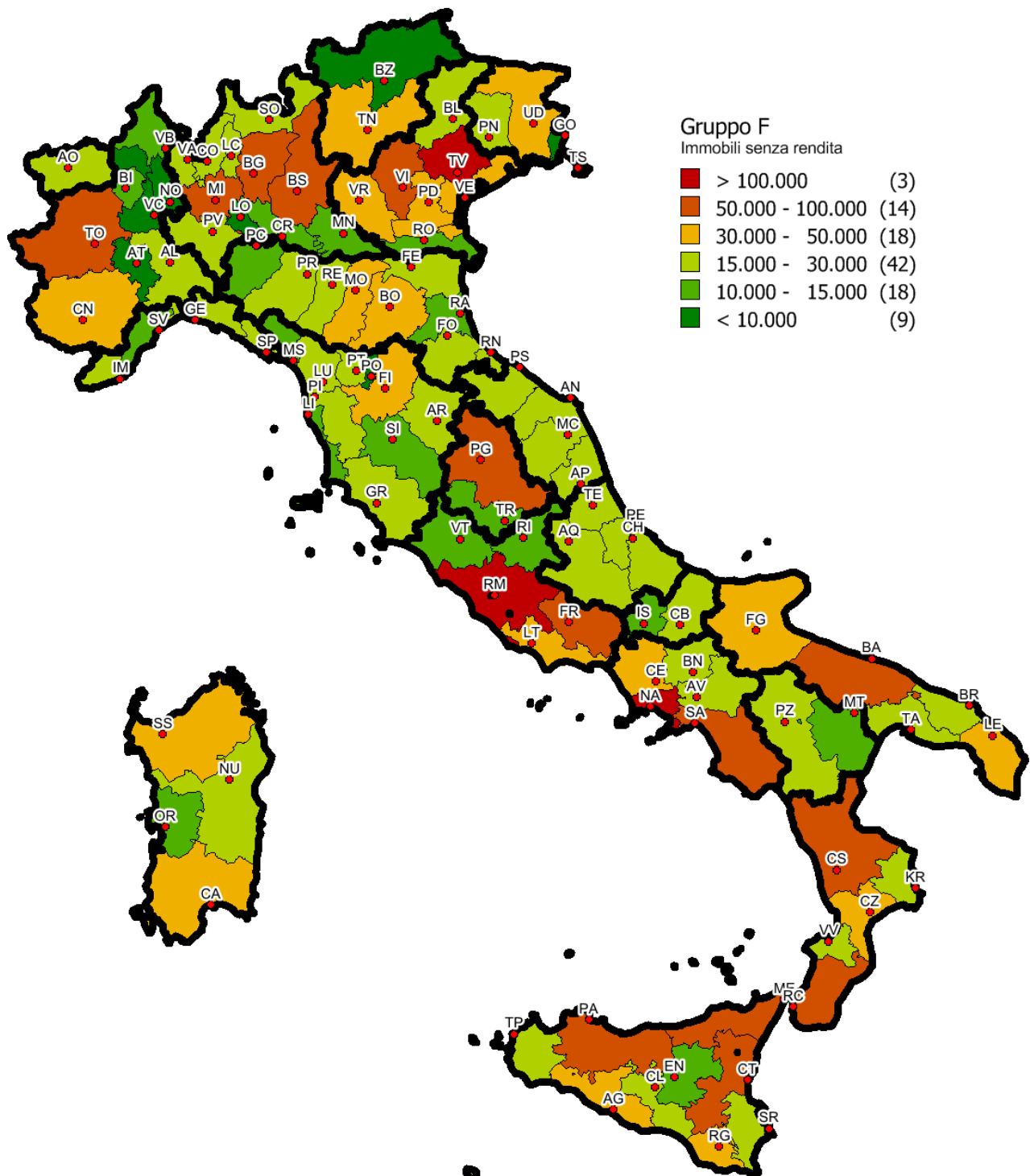


Figura 40: Distribuzione stock gruppo F nelle province italiane



7 Appendice

7.1 Definizioni

Per una migliore specificazione dei termini e dei parametri espressi nel presente rapporto si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono.

«**Unità immobiliare urbana**»: 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.).

«**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.).

«**Consistenza catastale**» (Istruzione II del 24.05.1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. su "Accertamento e Classamento". Paragrafo 11 e seguenti)

gruppo A

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (paragrafo 7.4), la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il 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:

- 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, bucatoi, 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 $\frac{1}{3}$ 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.

gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

1. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete.
2. apportando ad essa un'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 il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

- la superficie utile degli ambienti principali;
- la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e vantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C1 per la quale sono del 20%.

7.2 Note Metodologiche

Le Statistiche catastali, limitate al catasto urbano, possono suddividersi in due grossi blocchi: da un lato quelle che definiamo Statistiche censuarie, ovvero l'estrazione organizzata delle informazioni presenti negli archivi; dall'altra, quelle che definiamo Elaborazioni statistiche, che concernono elaborazioni, appunto, delle informazioni censuarie per fornire un contenuto informativo aggiuntivo a quello disponibile immediatamente dall'estrazione dei dati.

Statistiche censuarie

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo. Si sottolinea che, a partire da questa edizione, i dati comprendono quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano). Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C, D ed E:

- Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente:

$$N^{\circ}U.I.U. = \sum_1^n U.I.U.$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Rendita Catastale (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle uuu censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale\ Rendita\ Catastale = \sum_1^n Rendita\ Catastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Consistenza (gruppi A, B, C):
 - a. in vani per le categorie del gruppo A
 - b. in m³ (metri cubi) per la categorie del gruppo B
 - c. in m² (metri quadrati) per le categorie del gruppo C

$$Totale\ Consistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Le informazioni di dettaglio relative ad unità, rendita e consistenza necessarie per l'elaborazione dei dati precedentemente descritti, sono prelevate dalla banca dati statistica presente in ogni Ufficio (dicembre 2015) e contenente i dati elaborati mensilmente a livello comunale.

Elaborazioni statistiche

Il livello di dettaglio territoriale è lo stesso delle Statistiche censuarie.

Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C:

- Consistenza media (vani, m², m³) per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$Consistenza\ Media = \frac{Totale\ Consistenza}{N^{\circ}U.I.U.}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A e per ciascuna provincia/capoluogo, sono fornite le seguenti informazioni statistiche relative a dati di superficie catastale media per UIU e del vano.

Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

La banca dati catastale contiene per circa il 94% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² 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 quindi 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.

Ai fini del calcolo delle superficie medie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle uiu appartenenti al gruppo A a livello comunale quando disponibili in banca dati;
2. per il gruppo A è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 45 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al range 15 – 30 m²). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;
3. è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per la superficie media di vano (vano medio) calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza.

$$Superficie\ Totale = \sum_1^n Superficie\ Comunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

- Superficie media per unità (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$Superficie\ Media\ UIU = \frac{Superficie\ Totale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- Superficie media del vano (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo):

$$Superficie\ Media\ Vano = \frac{Superficie\ Totale}{Totale\ Consistenza}$$

Per ciascuna provincia/capoluogo infine è stato elaborato il N° U.I.U. (totale unità) appartenenti alle categorie del gruppo F.

7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali

TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI		
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11
A/10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A/10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E/1-E/2-E/3-E/4-E/5-E/6-E/7-E/8-E/9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6
ALTRO E BCNC	UIU FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R – USO NON ACCERTATO – UIU DA ACCERTARE BENI COMUNI NON CENSIBILI	

7.4 Il quadro generale delle categorie catastali

Nel paragrafo che segue è riportato il Quadro generale delle categorie catastali mediante cui si comprende significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili identificati da una lettera dell'alfabeto, così come compaiono nelle tabelle dei precedenti capitoli.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati

- A/1** - Abitazioni di tipo **signorile**.
- A/2** - Abitazioni di tipo **civile**.
- A/3** - Abitazioni di tipo **economico**.
- A/4** - Abitazioni di tipo **popolare**.
- A/5** - Abitazioni di tipo **ultrapopolare**.
- A/6** - Abitazioni di tipo **rurale**.
- A/7** - Abitazioni in **villini**.
- A/8** - Abitazioni in **ville**.
- A/9** - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10** - **Uffici e studi** privati.
- A/11** - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità destinate ad uso collettivo

- B/1** - **Collegi e convitti**, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B/2** - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- B/3** - **Prigioni** 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 destinazione ordinaria commerciale e varia

- C/1** - **Negozi** e botteghe.
- C/2** - **Magazzini** e locali di deposito.
- C/3** - **Laboratori** per arti e mestieri.
- C/4** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/5** - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/6** - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**.
- C/7** - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1** - **Opifici**.
- D/2** - **Alberghi e pensioni**.
- D/3** - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti e spettacoli e simili.
- D/4** - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5** - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/7** - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività 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.

IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO

GRUPPO F⁹

- F/1 - **Area urbana**.
- F/2 - Unità **collabente**.
- F/3 - Unità **in corso di costruzione**.
- F/4 - Unità **in corso di definizione**.
- F/5 - **Lastrico solare**.
- F/6 - **Fabbricato in attesa di dichiarazione**.

ALTRO

Nella voce **Altro** non presente nel quadro generale delle categorie catastali ma presente in questo documento, sono comprese tutte le unità "in lavorazione" e che quindi non trovano al momento della rilevazione collocazione precisa nelle altre tipologie catastali.

- Unità Immobiliari Urbane **fuori tariffa**
- Unità **partita R**
- Uso **non accertato**
- Unità Immobiliari Urbane **da accertare**

⁹ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009.

Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock immobiliare al 31.12.2016	4
Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua	6
Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua	8
Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	9
Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	10
Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	13
Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	15
Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	16
Tabella 9: Superficie media (m ²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	16
Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	21
Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	24
Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	27
Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	29
Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari	31
Tabella 15: Volume medio (m ³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari	31
Tabella 16: Superficie media (m ²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari.....	31
Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	32
Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	35
Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D	37
Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	40
Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	43
Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	45

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione <i>stock</i> immobiliare al 31.12.2016	5
Figura 2: Distribuzione <i>stock</i> complessivo per tipologia di intestatari	6
Figura 3: Distribuzione <i>stock</i> per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	7
Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari	8
Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	9
Figura 6: Distribuzione <i>stock</i> abitazioni per categoria catastale	10
Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari	11
Figura 8: Distribuzione <i>stock</i> residenziale nelle province italiane	12
Figura 9: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale	13
Figura 10: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari	14
Figura 11: Distribuzione per comune della superficie media delle abitazioni con intestatari PF	17
Figura 12: Distribuzione per comune della superficie media delle abitazioni con intestatari PNF	18
Figura 13: Distribuzione <i>stock</i> A/10 per tipologia di intestatari	19
Figura 14: Distribuzione <i>stock</i> A/10 nelle province italiane	20
Figura 15: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale	21
Figura 16: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	22
Figura 17: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B nelle province italiane	23
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale	24
Figura 19: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	25
Figura 20: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C nelle province italiane	26
Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari	27
Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale	27
Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	28
Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale	29
Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	30
Figura 26: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale	32
Figura 27: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	33
Figura 28: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane	34
Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale	35
Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	36
Figura 31: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D	37
Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D	38
Figura 33: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale	40
Figura 34: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	41
Figura 35 : Distribuzione <i>stock</i> gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane	42
Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale	43
Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	44
Figura 38: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale	45
Figura 39: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari	46
Figura 40: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F nelle province italiane	47