



# STATISTICHE CATASTALI 2014

---

Catasto edilizio urbano

data di pubblicazione: **23 luglio 2015**  
periodo di riferimento: **anno 2014**

# STATISTICHE CATASTALI 2014

---

## Catasto edilizio urbano

a cura  
dell'**Ufficio Statistiche e Studi** della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**  
e  
della Direzione Centrale **Catasto e Cartografia**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

[dc.catastoecartografia@agenziaentrate.it](mailto:dc.catastoecartografia@agenziaentrate.it)

La redazione delle Statistiche Catastali è coordinata da **Maurizio Festa**.

A questa edizione hanno collaborato  
**Alessandra Storniolo, Erika Ghirardo e Alessandro Tinelli**

data di pubblicazione: **23 luglio 2015**

*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

<b>Introduzione .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Stock immobiliare complessivo .....</b>	<b>4</b>
1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari .....	6
1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari .....	8
<b>2 Stock immobiliare a destinazione residenziale .....</b>	<b>10</b>
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
<b>3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria .....</b>	<b>19</b>
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
<b>4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale.....</b>	<b>32</b>
4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari .....	32
4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari .....	35
<b>5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare .....</b>	<b>40</b>
5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari .....	40
5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari .....	43
<b>6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito .....</b>	<b>45</b>
6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari.....	45
<b>7 Appendice .....</b>	<b>48</b>
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
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>55</b>
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>56</b>

## Introduzione

Le 'Statistiche catastali', giunte alla nona 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 2014. 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 Catasto<sup>1</sup>.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di 73,4 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 e quelli ancora in corso come interventi di bonifica, di fotoidentificazione<sup>2</sup> e di 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 2014 con quello del 2013 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;
- censimento di unità immobiliari già esistenti (per esempio, derivante dalle attività di fotoidentificazione).

Le variazioni intervenute nella numerosità dello stock 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,

---

<sup>1</sup> 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.

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

comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato), ecc.. Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi-fiscali sottostanti.<sup>3</sup>

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](http://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.

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 e Cartografia.

Questa edizione è stata coordinata dall’ing. Maurizio Festa. Hanno curato le elaborazioni statistiche Alessandra Storniolo, Erika Ghirardo 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 provinciale<sup>4</sup> 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*

---

<sup>3</sup> Per una analisi anche quantitativa dell’applicazione delle norme citate si veda La Relazione del Comitato monitoraggio presentata alla Conferenza Stato Città e Autonomie locali del 18 giugno 2015. Cfr <http://www.fondazioneifel.it/appuntamenti-e-news/item/2716-monitoraggio-riclassamento-catastale-collaborazione-comuni-agenzia-punto-nevralgico-anche-per-la-riforma>

<sup>4</sup> 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 73,4 milioni di immobili o loro porzioni (Tabella 1), di cui circa 63,9 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 150 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 63,9 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; 0,3%) 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 65% circa del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, quasi il 30%, a fronte di una quota di solo il 2,4% in numero.

Tabella 1: Stock immobiliare al 31.12.2014

<i>gruppo</i>	<i>Totale Stock catastale al 31.12.2014</i>	<i>Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2014</i>
<b>A</b>	<b>35.386.530</b>	<b>18.276.595.956</b>
<b>B</b>	<b>197.933</b>	<b>1.340.960.410</b>
<b>C</b>	<b>26.625.179</b>	<b>6.035.478.687</b>
<b>D</b>	<b>1.532.755</b>	<b>11.118.284.335</b>
<b>E</b>	<b>170.941</b>	<b>728.386.622</b>
<b>Totale</b>	<b>63.913.338</b>	<b>37.499.706.011</b>
<b>F</b>	<b>3.181.577</b>	-
<b>Beni comuni non censibili</b>	<b>6.174.029</b>	-
<b>Altro**</b>	<b>154.374</b>	-
<b>TOTALE STOCK 2014</b>	<b>73.423.318</b>	<b>37.499.706.011</b>

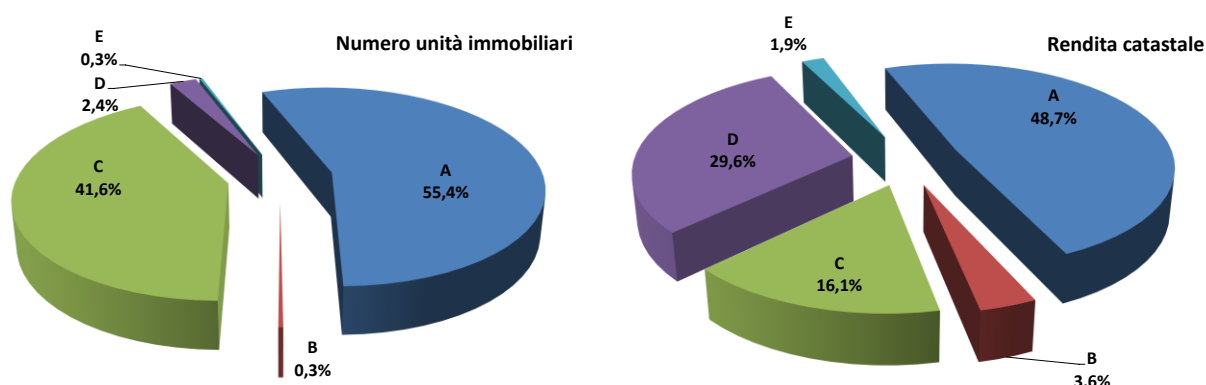
\*Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (5.285 unità del gruppo D e 76.332 unità del gruppo E). Per alcune unità la rendita è in corso di attribuzione, altre sono unità alle quali la rendita non viene attribuita (es.: circa 64 mila unità nella categoria E7, 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 31.12.2014



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 intestati 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 (4.794 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 italiano<sup>5</sup> nel 2014 è aumentato dell'0,7%, circa 457 mila unità più del 2013.

La composizione dello stock nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2013, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2.

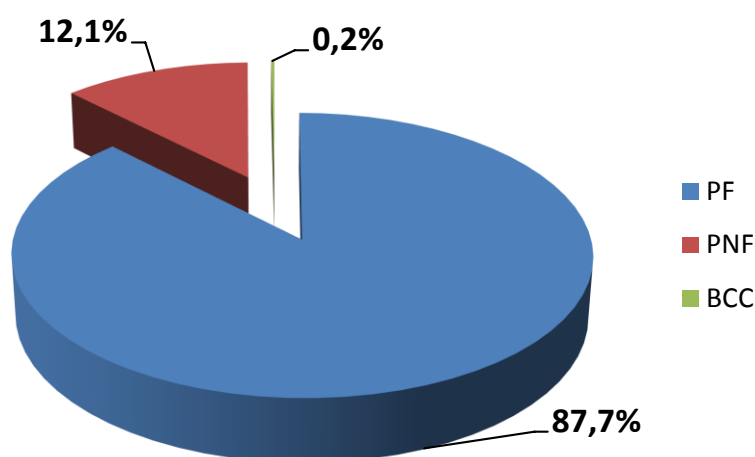
Nel 2014 lo stock immobiliare è per quasi l'88% di proprietà di persone fisiche, il 12% circa è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, solo lo 0,2%, riguarda proprietà comuni (Figura 2).

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 A10 (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 più del 54% 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 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
<b>A (tranne A10)</b>	31.932.741	2.778.894	10.334	<b>34.721.969</b>	0,3%
<b>A/10</b>	371.443	292.382	736	<b>664.561</b>	0,3%
<b>B</b>	36.002	160.969	962	<b>197.933</b>	1,2%
<b>C</b>	23.295.575	3.257.624	71.980	<b>26.625.179</b>	0,9%
<b>D</b>	697.151	831.926	3.678	<b>1.532.755</b>	2,1%
<b>E</b>	21.900	148.825	216	<b>170.941</b>	0,9%
<b>F</b>	2.459.793	673.078	48.706	<b>3.181.577</b>	2,2%
<b>Totale</b>	<b>58.814.605</b>	<b>8.143.698</b>	<b>136.612</b>	<b>67.094.915</b>	<b>0,7%</b>

Figura 2: Distribuzione stock complessivo per tipologia di intestatari

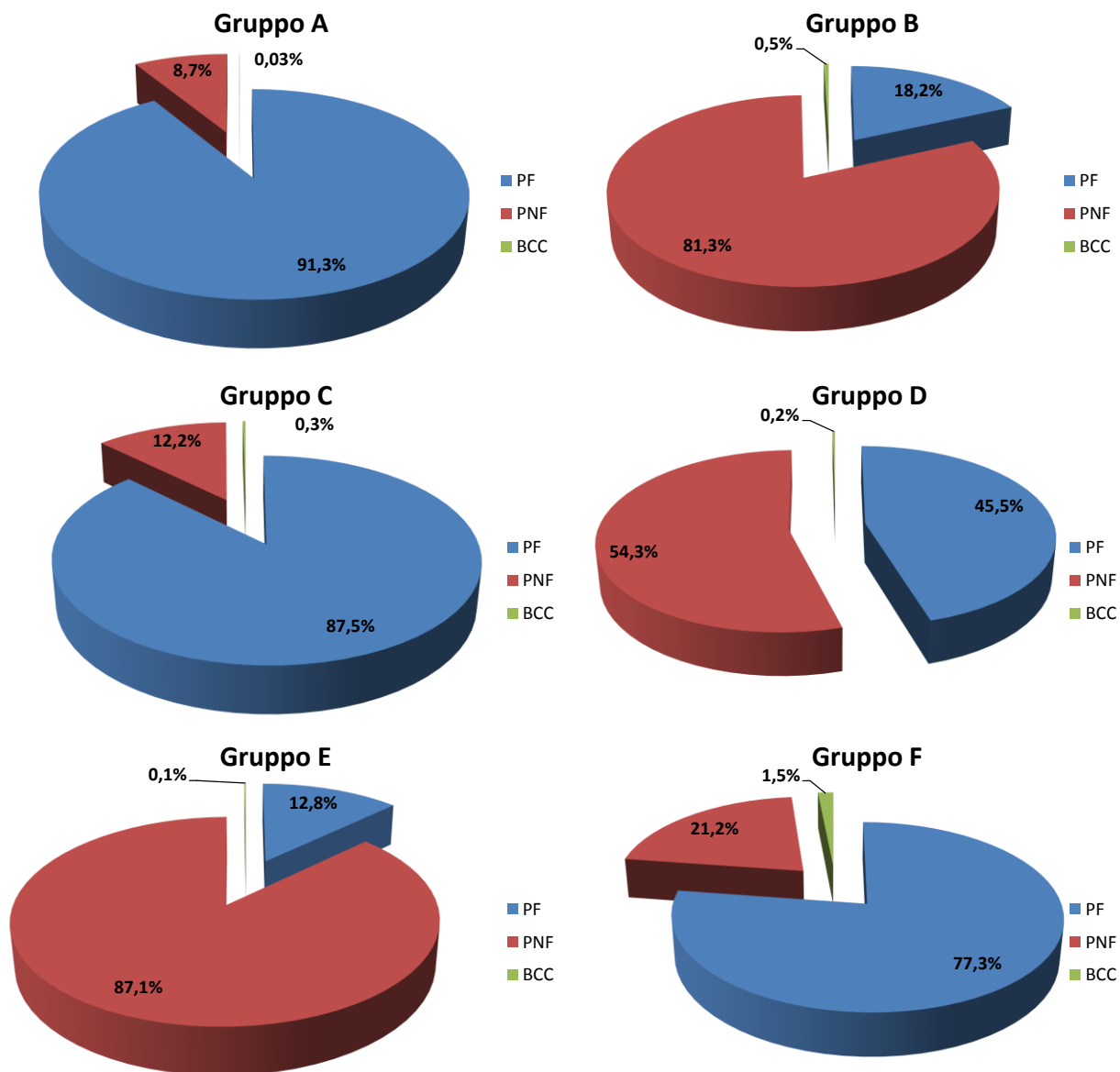


<sup>5</sup> Da qui in avanti si considererà lo stock immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+2,5% in numero rispetto al 2013) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-18,9% in numero rispetto al 2013).





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 2014 a 37,5 miliardi di euro, di cui circa il 60% relativa a immobili di proprietà delle persone fisiche (22,5 miliardi di euro) e il restante 40% (15 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 2013, la rendita catastale è aumentata dell'1,5%.

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 % 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
<b>A (tranne A10)</b>	15.339.883.949	1.388.576.996	3.330.752	<b>16.731.791.698</b>	0,7%
<b>A/10</b>	588.080.549	955.788.092	935.618	<b>1.544.804.259</b>	0,2%
<b>B</b>	38.744.871	1.298.737.872	3.477.667	<b>1.340.960.410</b>	0,9%
<b>C</b>	4.424.836.591	1.600.629.655	10.012.442	<b>6.035.478.687</b>	0,6%
<b>D</b>	2.039.363.756	9.069.587.764	9.332.815	<b>11.118.284.335</b>	3,2%
<b>E</b>	40.568.271	685.091.529	2.726.822	<b>728.386.622</b>	4,0%
<b>Totale</b>	<b>22.471.477.986</b>	<b>14.998.411.909</b>	<b>29.816.116</b>	<b>37.499.706.011</b>	<b>1,5%</b>

Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari

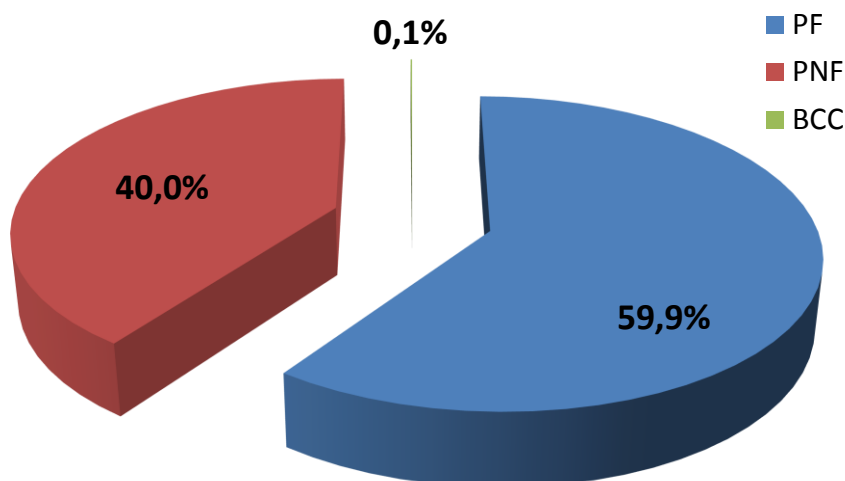
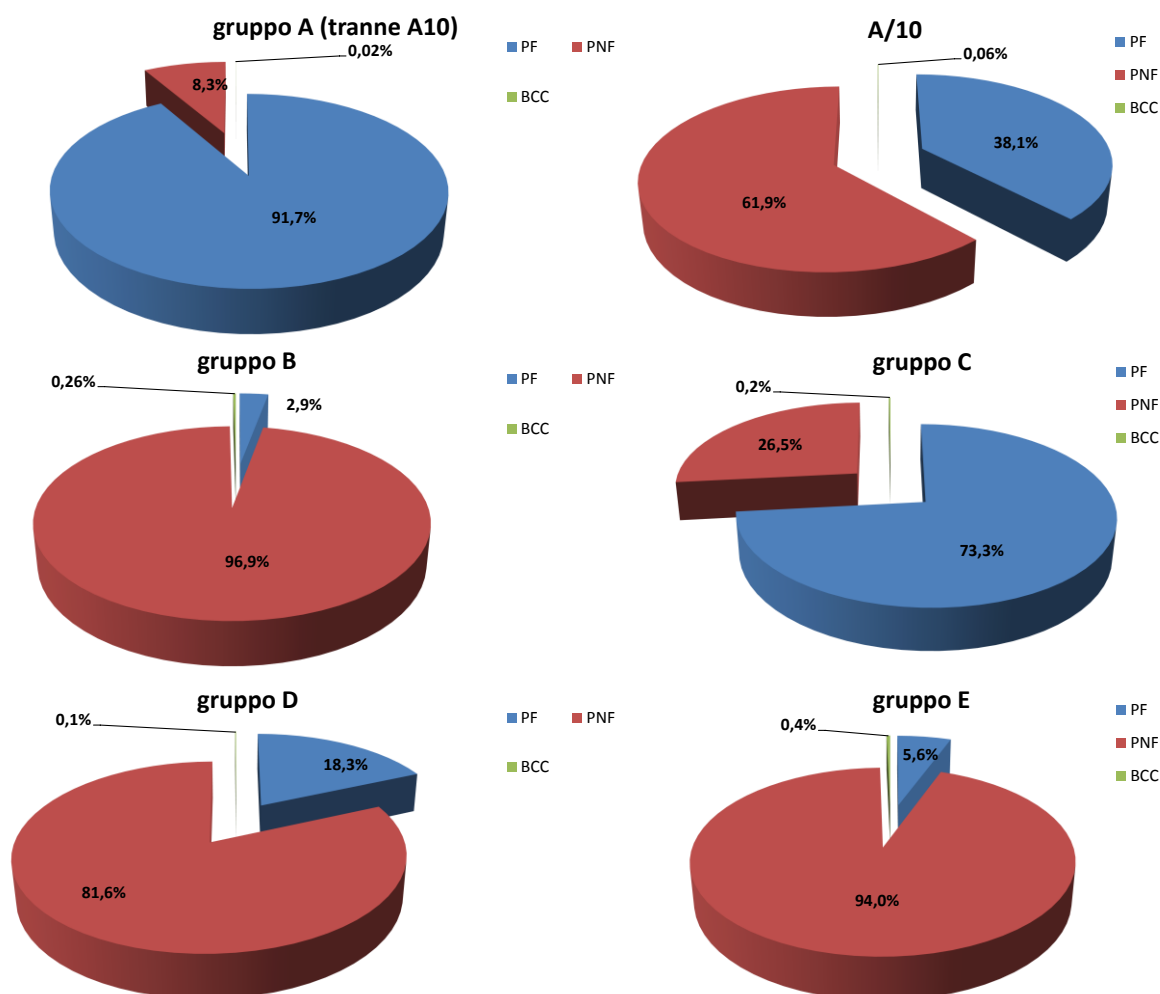


Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari



La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie. Si evidenzia un totale nazionale medio di 587 euro, con quasi 400 euro in media per le unità delle PF, circa 2.000 euro per le PNF e 340 euro per i beni comuni.

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 A10)	480	500	322	482
A/10	1.583	3.269	1.271	2.325
B	1.076	8.068	3.615	6.775
C	190	491	139	227
D	2.932	10.949	2.559	7.279
E	2.308	8.912	16.937	7.699
<b>Rendita media</b>	<b>399</b>	<b>2.028</b>	<b>340</b>	<b>587</b>

## 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 A1 alla A11 con eccezione della A10, sono abitazioni e, al 31.12.2014, sono 34,7 milioni, circa 110 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2013 (Tabella 5). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate nel 2014 le abitazioni nelle categorie A2, A3 (abitazioni civili e di tipo economico) e A7 (ville e villini). Sono diminuite di circa l'1% le abitazioni signorili (A1) e le abitazioni popolari (A4) e di circa il 4% le abitazioni di tipo ultrapopolare e rurale (A5 e A6). Il grafico di Figura 6 evidenzia che quasi il 90% delle unità residenziali è censito in catasto tra le abitazioni civili (A2), economiche (A3) e popolari (A4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, circa 31,9 milioni di unità, quasi il 92% del totale. Alle PNF risultano intestate 2,8 milioni di unità e sono circa 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 (A1, A8 e A9) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A11) (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 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
A 1	30.203	6.083	11	36.297	-0,9%
A 2	11.513.819	984.012	2.627	12.500.458	1,0%
A 3	11.439.174	1.104.169	3.837	12.547.180	0,5%
A 4	5.195.263	468.109	2.849	5.666.221	-0,6%
A 5	808.844	91.060	498	900.402	-3,7%
A 6	651.285	37.879	126	689.290	-4,3%
A 7	2.244.863	75.291	343	2.320.497	1,1%
A 8	28.858	6.659	16	35.533	-0,3%
A 9	1.737	835	4	2.576	0,2%
A 11	18.695	4.797	23	23.515	2,3%
<b>Totale</b>	<b>31.932.741</b>	<b>2.778.894</b>	<b>10.334</b>	<b>34.721.969</b>	<b>0,3%</b>

Figura 6: Distribuzione stock abitazioni per categoria catastale

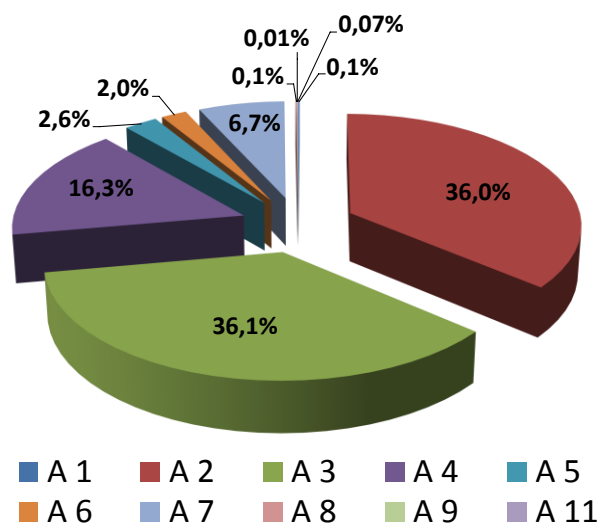


Figura 7: Distribuzione stock residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari

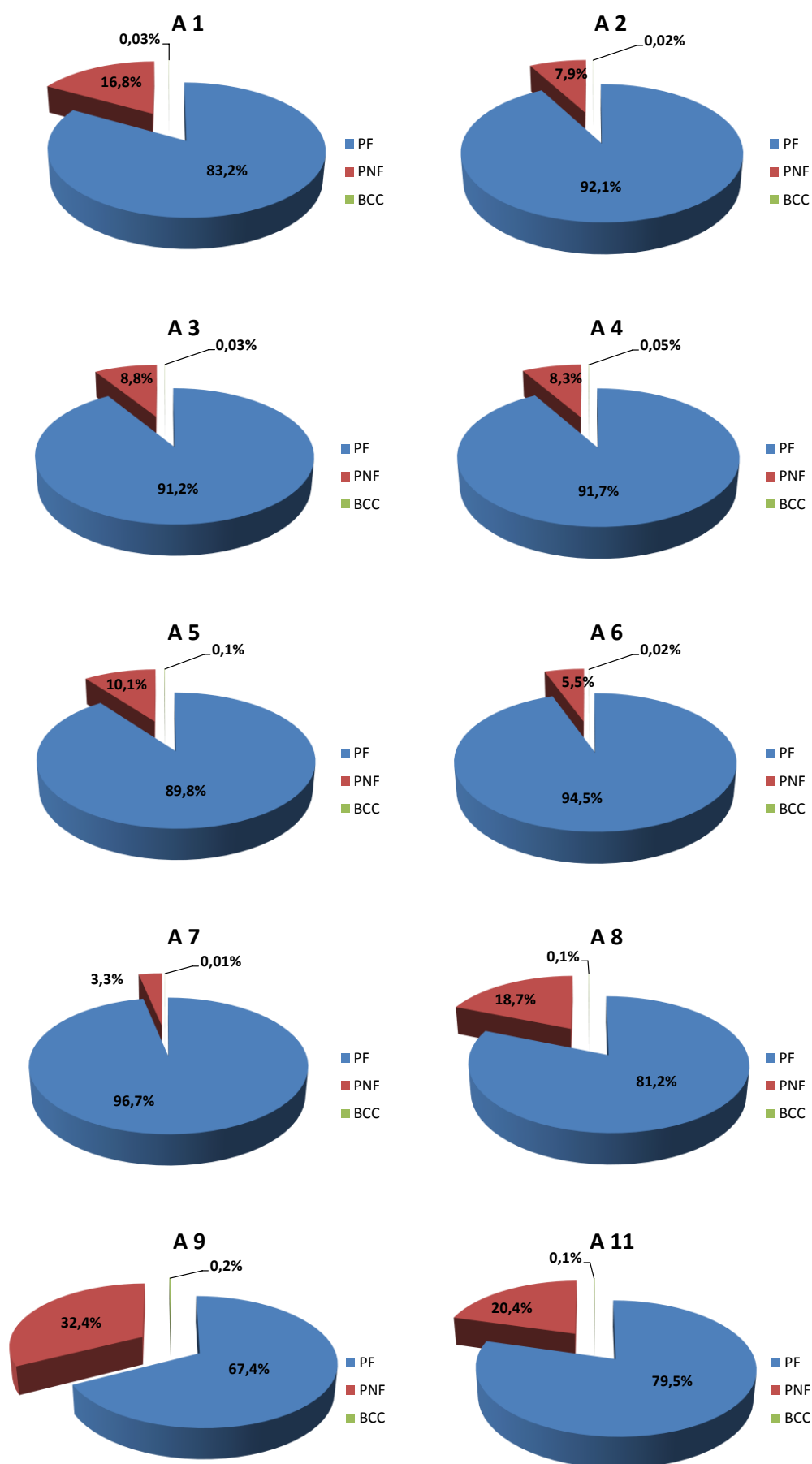
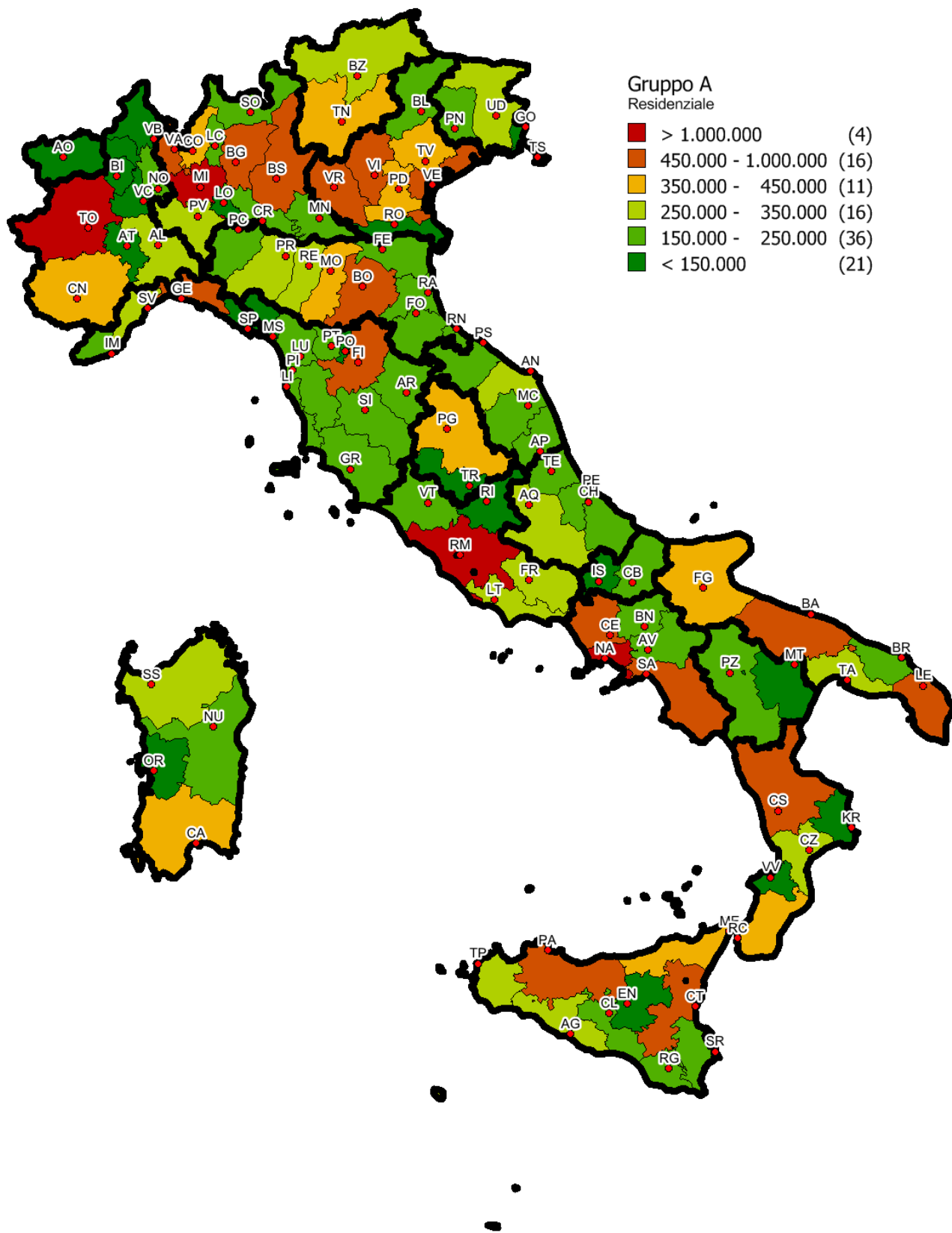


Figura 8: Distribuzione stock residenziale nelle province italiane<sup>6</sup>



<sup>6</sup> 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 31.12.2014 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari 16,7 miliardi di euro, circa 110 milioni di euro in più del 2013 (Tabella 6). Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a 15,3 miliardi di euro, 91,7% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a 1,4 miliardi di euro ed è pari a circa 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 (A1) e assume particolare rilievo, quasi il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A9). Per le ville (A8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A11) la quota di rendita catastale delle unità delle PNF è superiore a un quarto del totale (Figura 10).

La Tabella 7 riporta il dettaglio per gruppi di categorie residenziali delle rendite catastali medie, distinte per tipologia di intestatari. 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. 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
A 1	85.991.503	23.687.401	45.778	109.724.683	-0,5%
A 2	7.196.631.727	622.168.118	1.200.732	7.820.000.577	0,9%
A 3	4.789.329.623	484.768.569	1.195.054	5.275.293.246	0,5%
A 4	1.117.717.876	127.629.492	547.353	1.245.894.721	-0,5%
A 5	64.785.614	9.664.271	54.721	74.504.606	-4,1%
A 6	44.744.858	2.774.209	10.381	47.529.449	-5,0%
A 7	1.956.492.971	83.331.393	231.417	2.040.055.781	1,2%
A 8	78.936.354	28.556.166	42.119	107.534.640	0,1%
A 9	3.982.072	5.522.647	2.109	9.506.827	-0,4%
A 11	1.271.351	474.731	1.086	1.747.168	4,2%
<b>Totale</b>	<b>15.339.883.949</b>	<b>1.388.576.996</b>	<b>3.330.752</b>	<b>16.731.791.698</b>	<b>0,7%</b>

Figura 9: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale

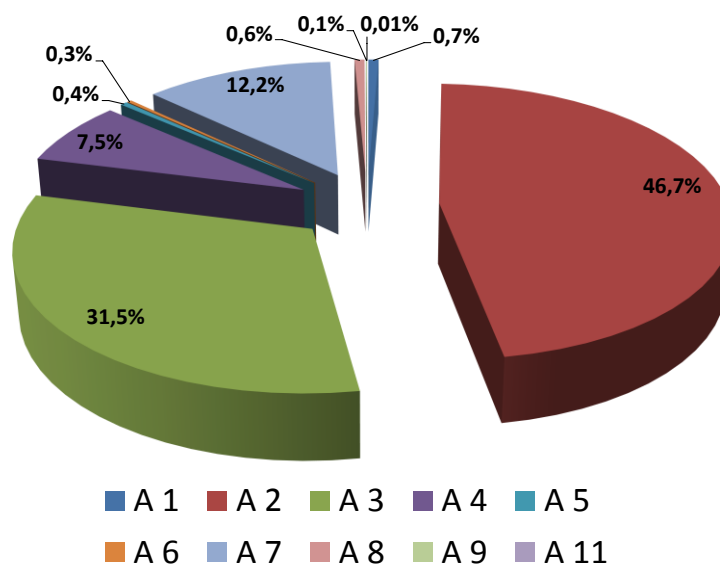




Figura 10: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari

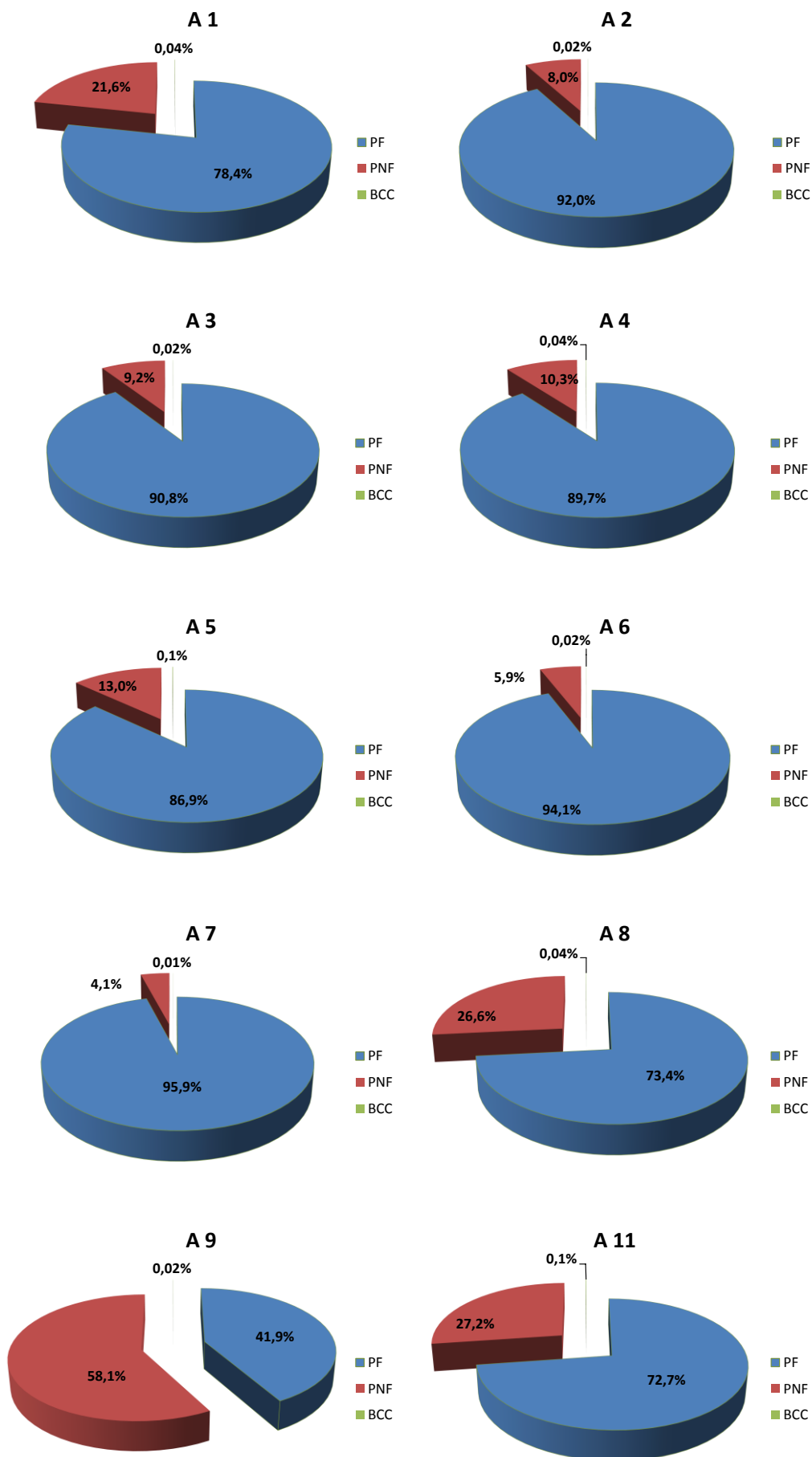


Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

<i>Categoria</i>	<i>Intestatari</i>			<i>Totale (€)</i>
	<i>PF</i>	<i>PNF</i>	<i>BCC</i>	
<b>A 1</b>	2.847	3.894	4.162	<b>3.023</b>
<b>A 2</b>	625	632	457	<b>626</b>
<b>A 3</b>	419	439	311	<b>420</b>
<b>A 4</b>	215	273	192	<b>220</b>
<b>A 5</b>	80	106	110	<b>83</b>
<b>A 6</b>	69	73	82	<b>69</b>
<b>A 7</b>	872	1.107	675	<b>879</b>
<b>A 8</b>	2.735	4.288	2.632	<b>3.026</b>
<b>A 9</b>	2.292	6.614	527	<b>3.691</b>
<b>A 11</b>	68	99	47	<b>74</b>
<b>Totale</b>	<b>480</b>	<b>500</b>	<b>322</b>	<b>482</b>

## 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, calcolata come rapporto tra la superficie catastale<sup>7</sup> complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 m<sup>2</sup> (Tabella 9) al 31.12.2014; è inferiore a 100 m<sup>2</sup> per le abitazioni in categoria A4, A5, A6 e A11 e va ben oltre i 200 m<sup>2</sup> per le unità nelle categorie A1, A8 e A9.

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	10,8	13,1	11,8	11,2
A 2	6,0	5,3	3,9	5,9
A 3	5,4	5,0	3,4	5,4
A 4	4,4	4,4	2,9	4,4
A 5	2,3	2,5	2,3	2,4
A 6	2,6	2,7	2,9	2,6
A 7	7,8	8,0	6,0	7,8
A 8	15,2	19,3	9,7	16,0
A 9	15,9	33,2	4,0	21,5
A 11	2,9	3,6	1,4	3,0
<b>Totale</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>3,4</b>	<b>5,4</b>

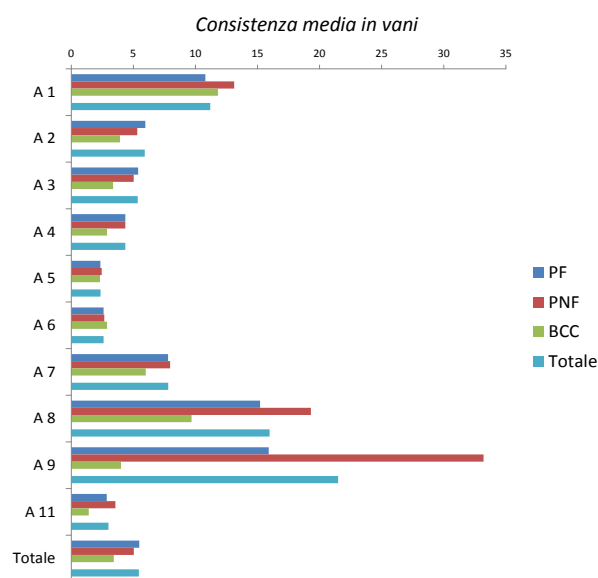
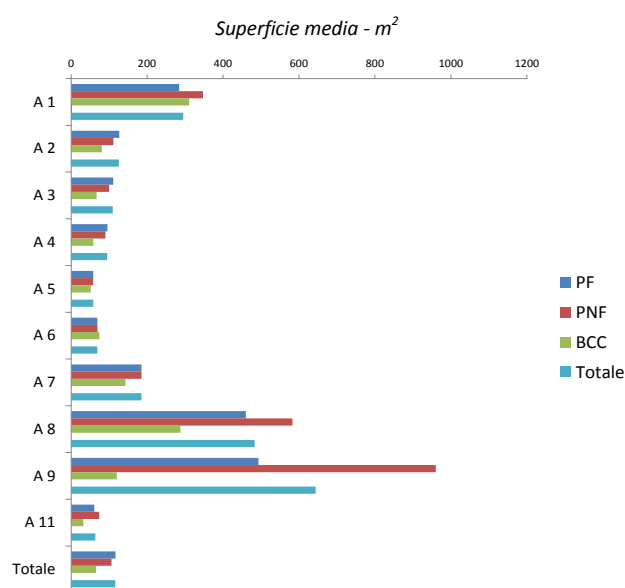


Tabella 9: Superficie media (m<sup>2</sup>) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A 1	285	347	311	295
A 2	127	111	81	126
A 3	111	100	67	110
A 4	95	90	58	95
A 5	58	58	52	58
A 6	69	69	74	69
A 7	185	185	143	185
A 8	460	583	288	483
A 9	493	960	120	644
A 11	61	74	32	64
<b>Totale</b>	<b>118</b>	<b>105</b>	<b>71</b>	<b>117</b>



<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

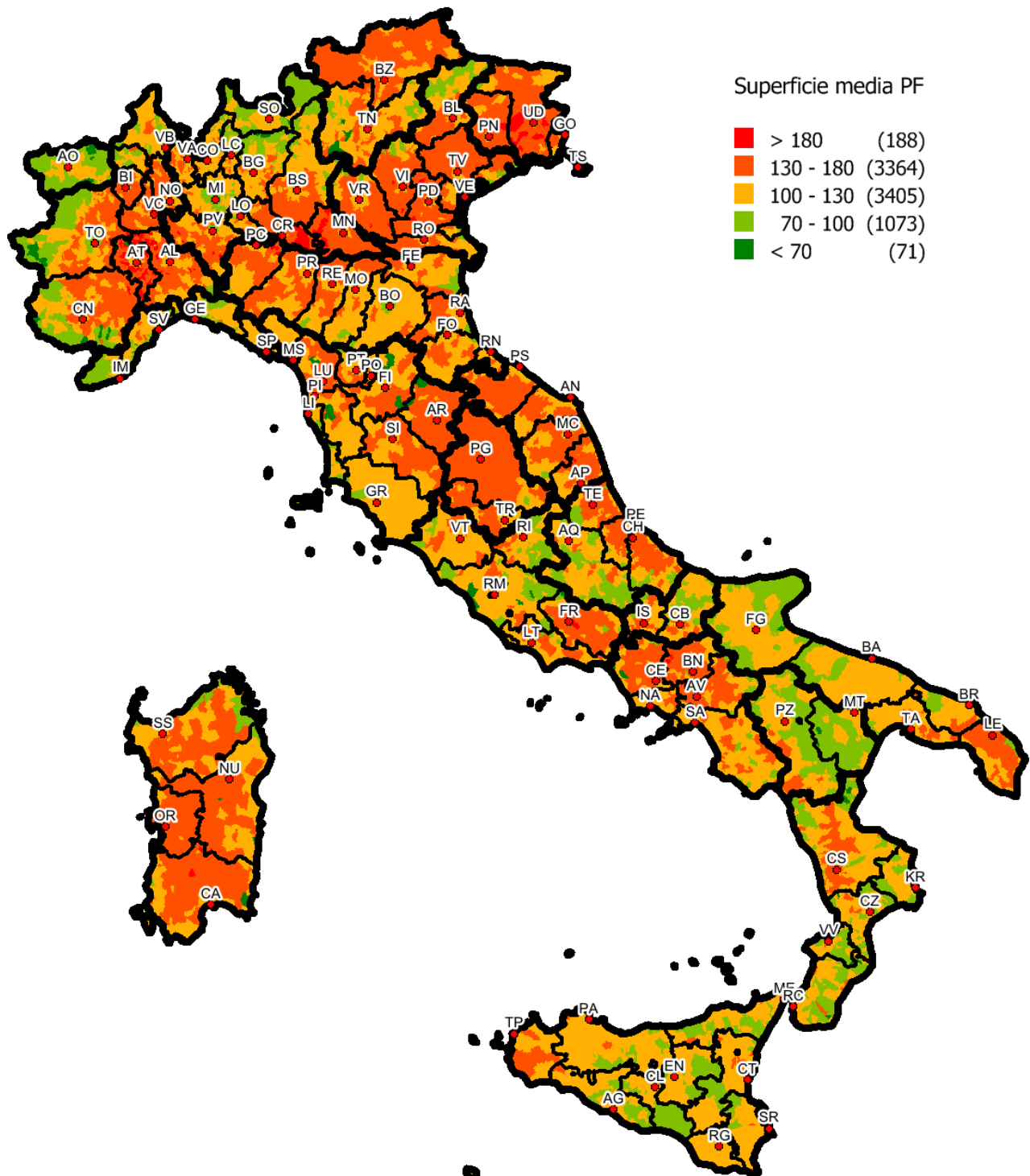
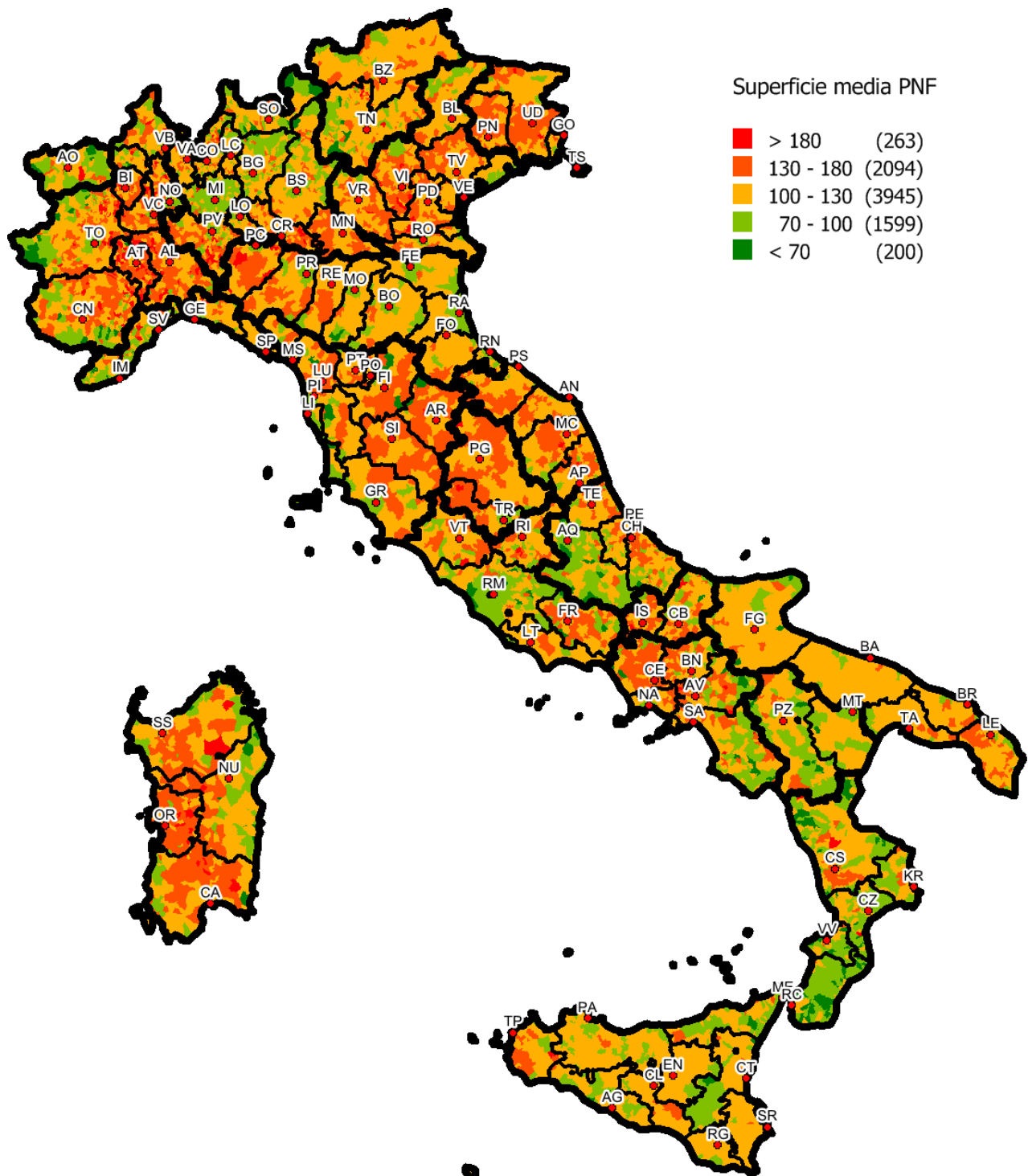


Figura 12: Distribuzione per comune della superficie media delle abitazioni con intestatari PNF



### 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 A10, 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 2013. Sono 664.561 le unità immobiliari A10, 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 A10.

Figura 13: Distribuzione stock A10 per tipologia di intestatari

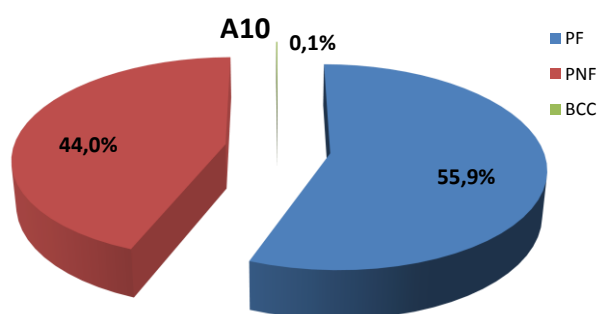
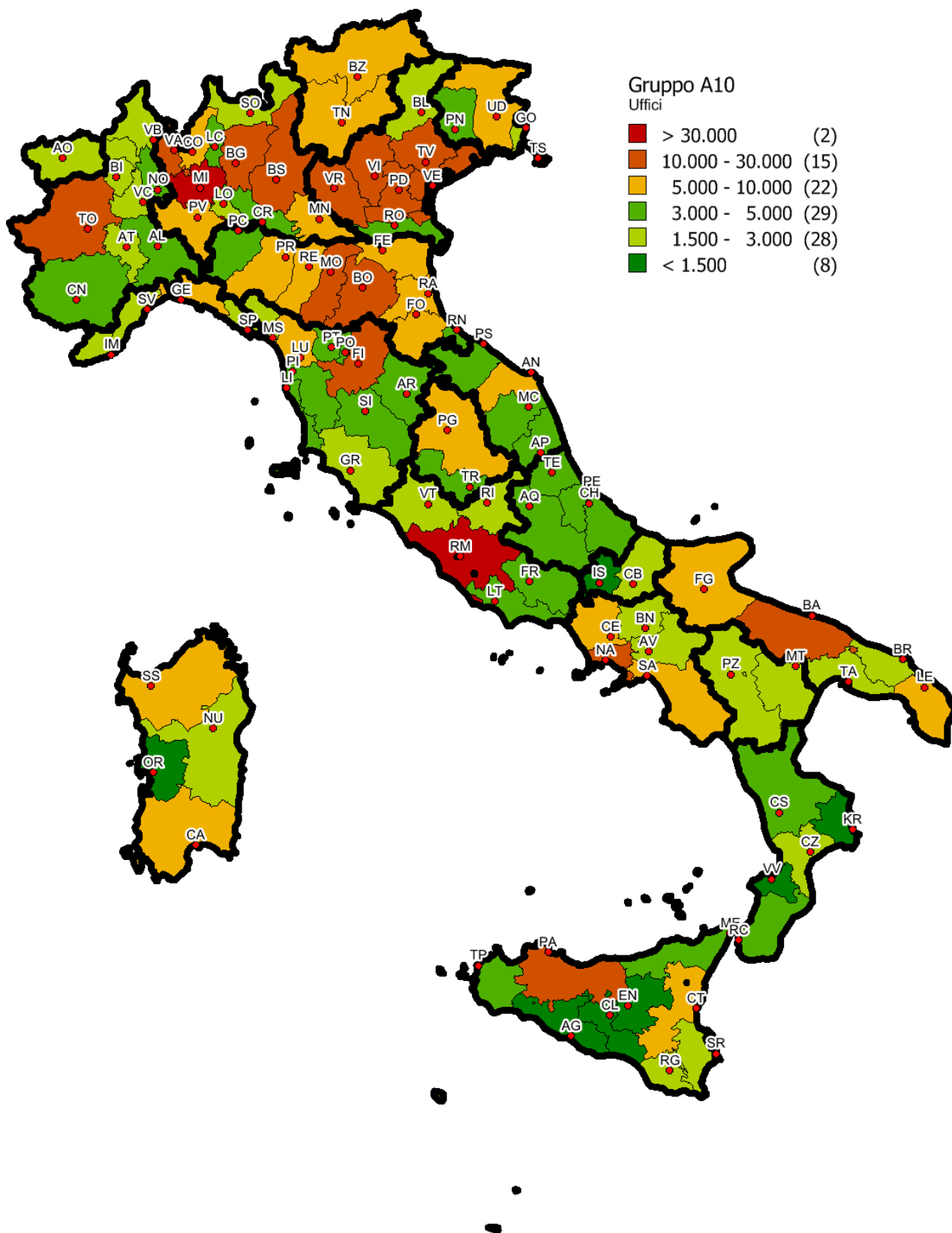


Figura 14: Distribuzione stock A10 nelle province italiane





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'1,2% rispetto al 2013 e sono più rilevanti, in numero (Figura 15), quelle destinate ordinariamente a scuole (B5, 32,4%), collegi e convitti (B1, 23,1%) e uffici pubblici (B4, 21,6%). 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 B7 (cappelle e oratori) e B8 (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 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
B 1	3.093	42.452	226	45.771	1,5%
B 2	210	6.449	19	6.678	0,8%
B 3	55	713	2	770	-1,0%
B 4	2.925	39.643	230	42.798	1,9%
B 5	6.987	56.826	349	64.162	1,0%
B 6	266	4.154	12	4.432	4,4%
B 7	10.917	9.293	103	20.313	1,3%
B 8	11.549	1.439	21	13.009	-1,4%
<b>Totale</b>	<b>36.002</b>	<b>160.969</b>	<b>962</b>	<b>197.933</b>	<b>1,2%</b>

Figura 15: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale

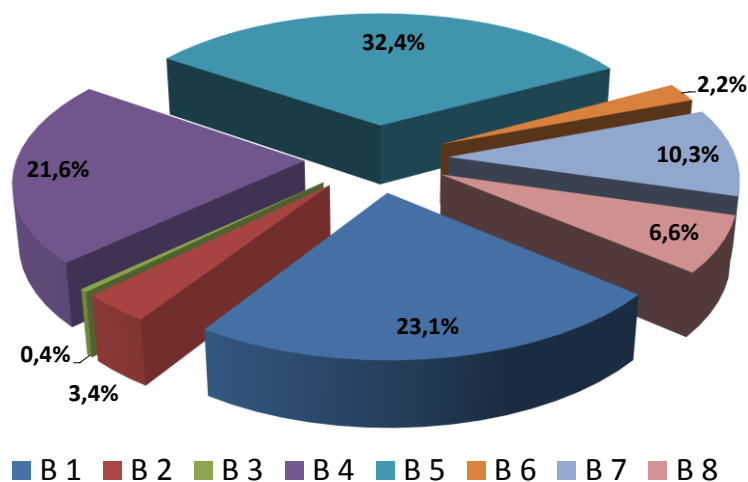


Figura 16: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari

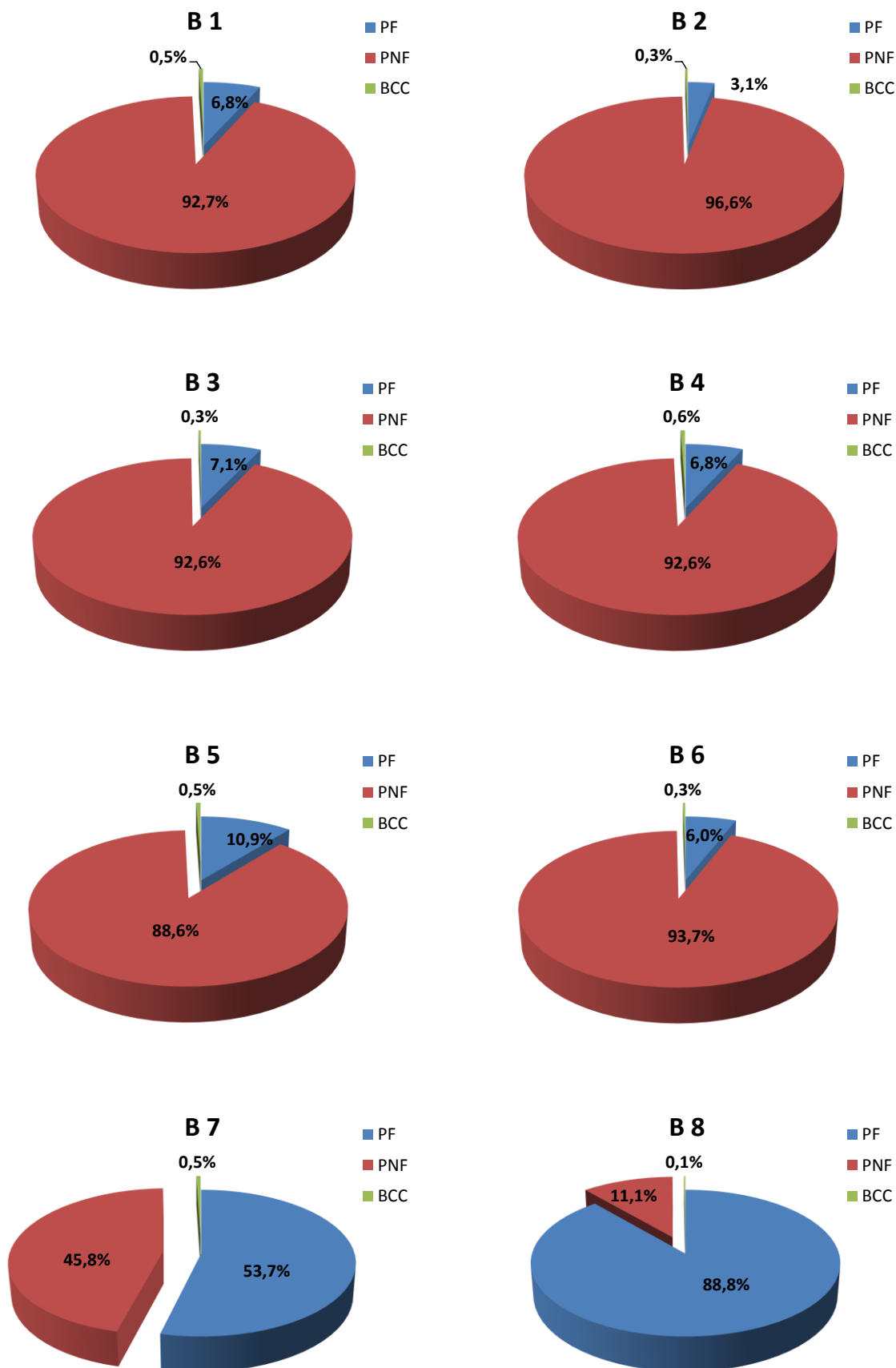
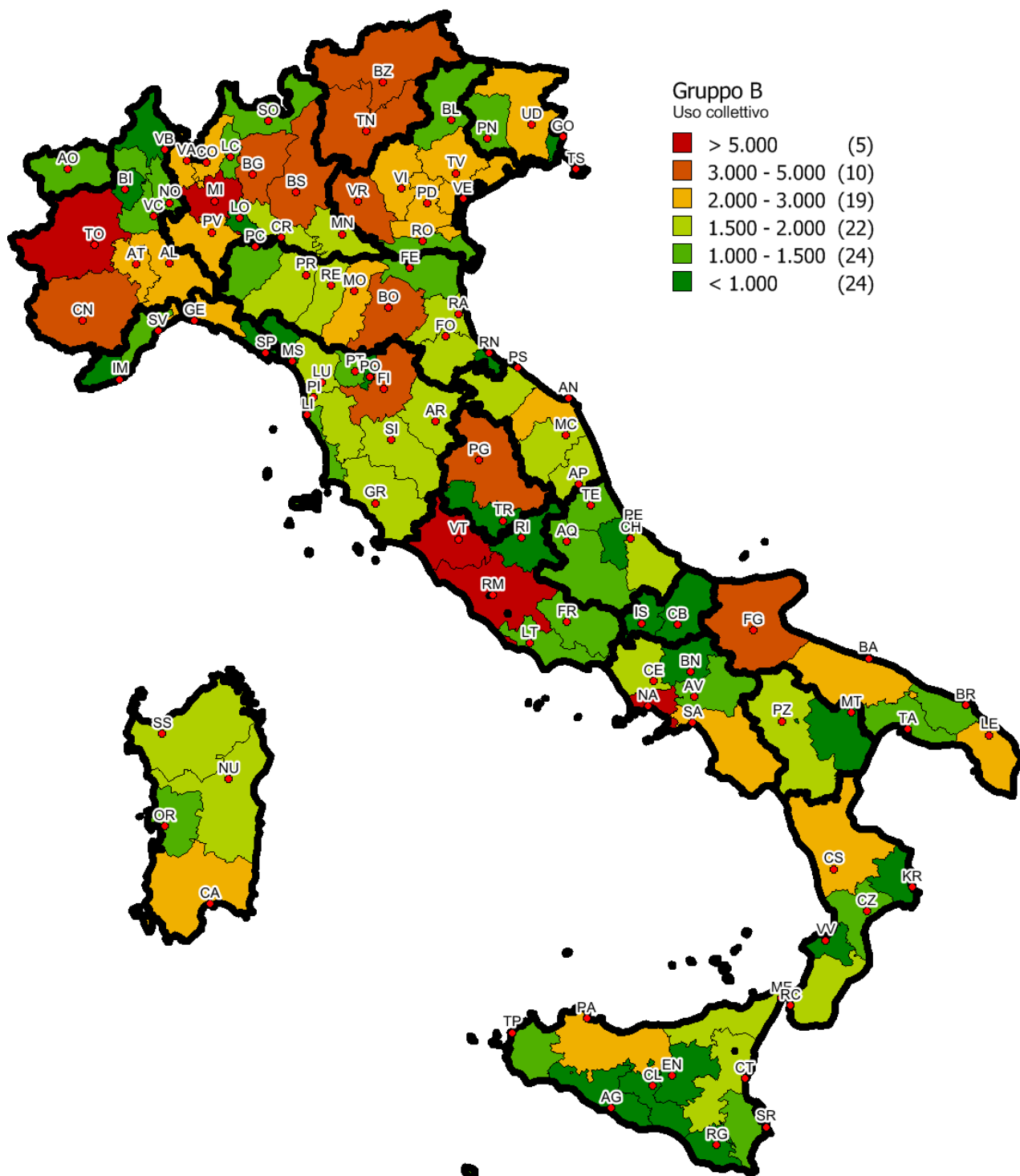


Figura 17: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane



Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 26,6 milioni di unità, detenute per circa l'87% dalle PF (Tabella 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C6 (63,1%), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C2 (25,8%), prevalentemente cantine e soffitte (Figura 18). Rilevante è anche la quota dei negozi (C1) che rappresentano il 7,4% del totale. Rispetto al 2013 lo stock relativo a tale gruppo è aumentato di circa 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 C4 e C5, 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 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
C 1	1.578.237	398.503	826	1.977.566	0,2%
C 2	6.134.847	705.838	36.788	6.877.473	1,0%
C 3	504.952	125.530	319	630.801	-0,5%
C 4	5.208	20.728	424	26.360	3,1%
C 5	117	250	1	368	-0,8%
C 6	14.797.592	1.983.293	31.840	16.812.725	1,0%
C 7	274.622	23.482	1.782	299.886	1,5%
<b>Totale</b>	<b>23.295.575</b>	<b>3.257.624</b>	<b>71.980</b>	<b>26.625.179</b>	<b>0,9%</b>

Figura 18: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale

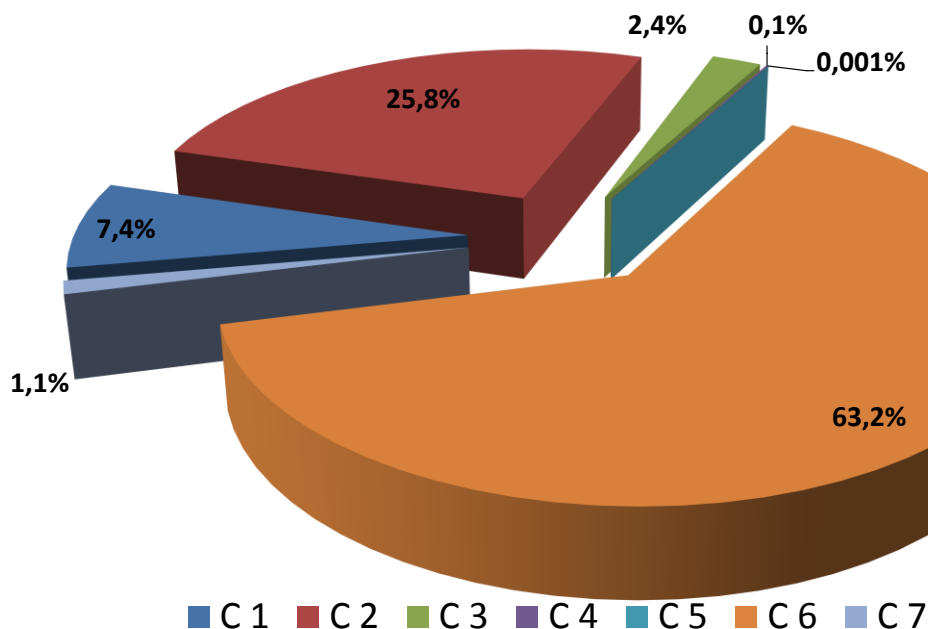




Figura 19: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari

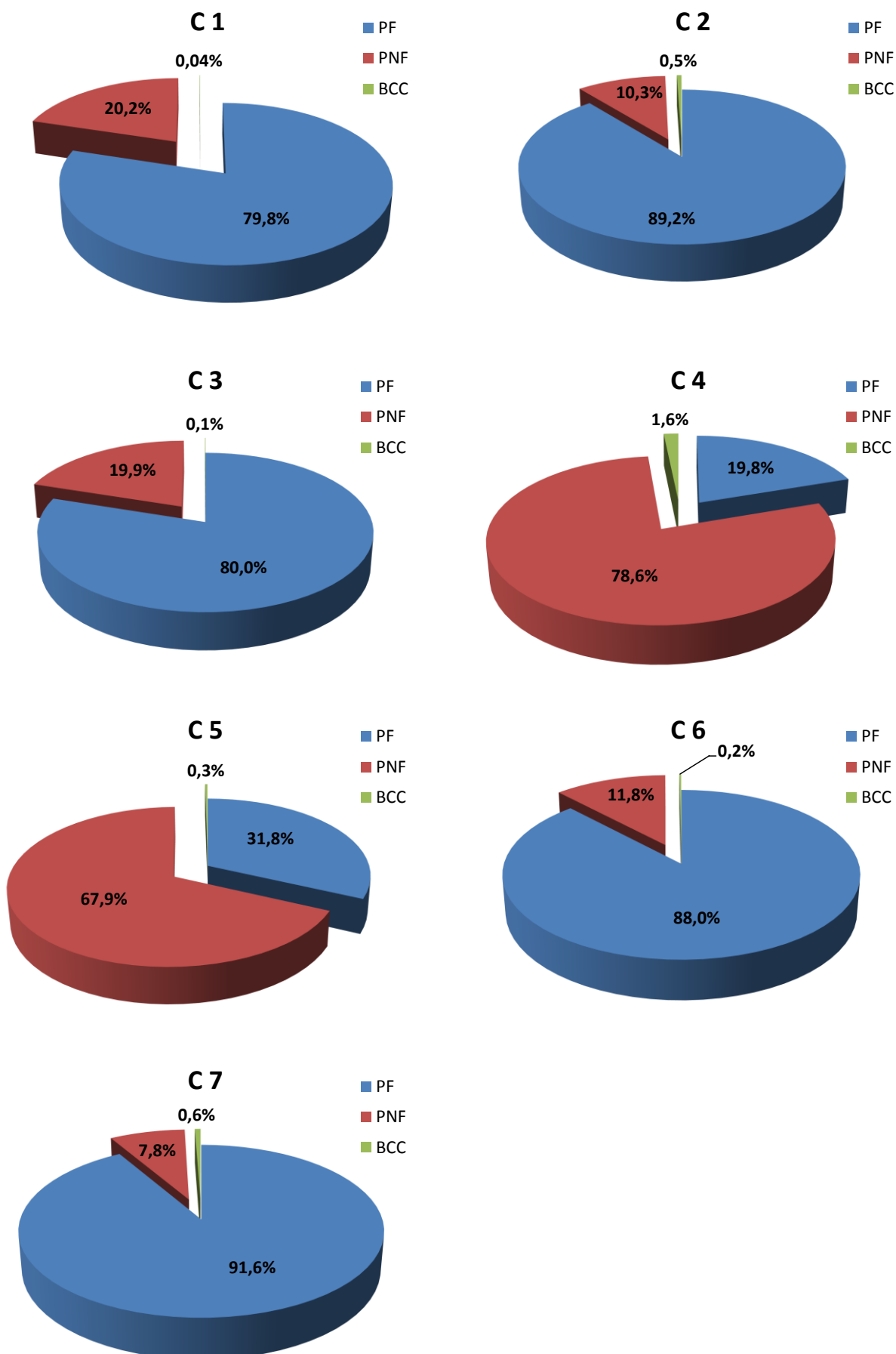
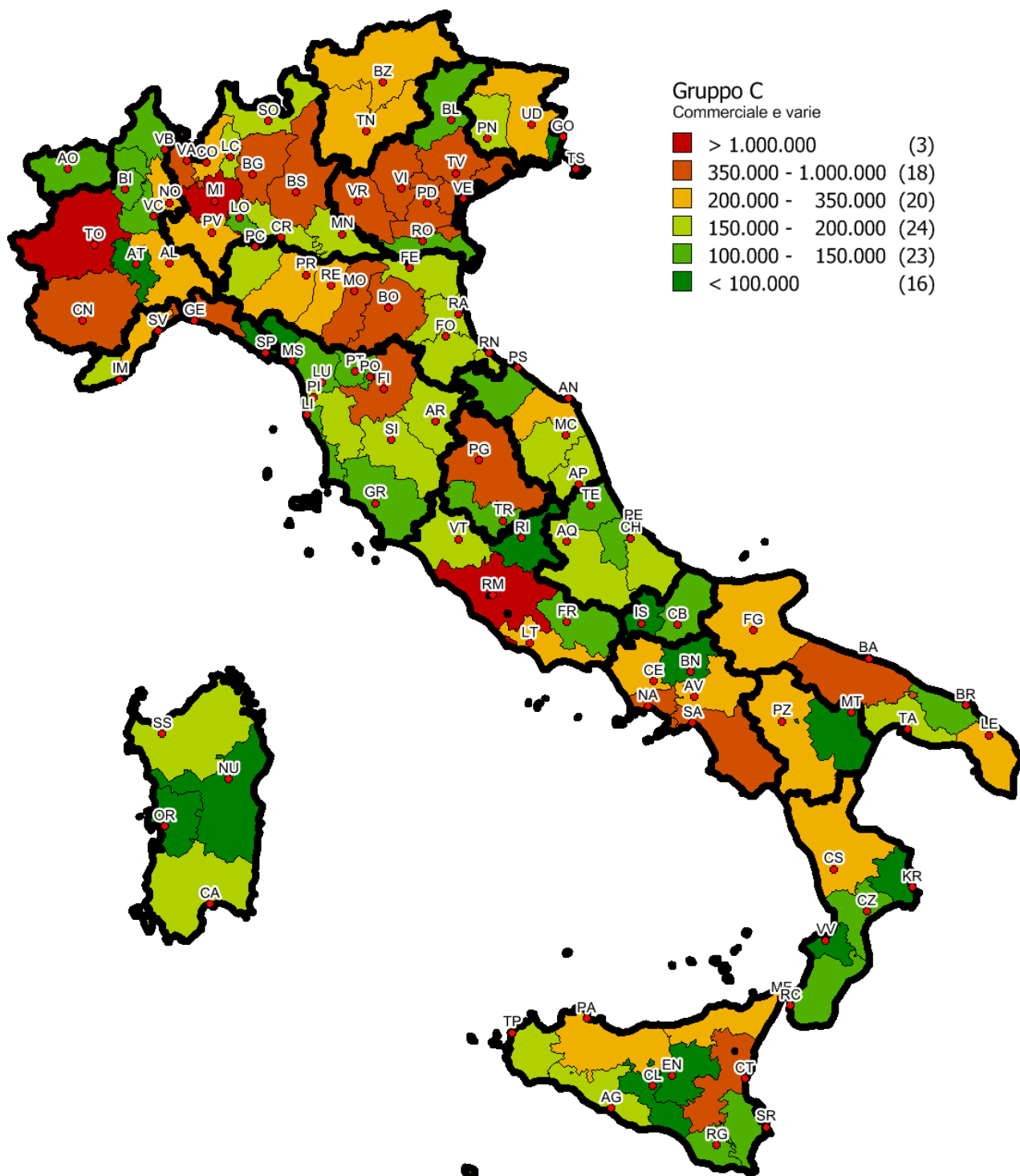


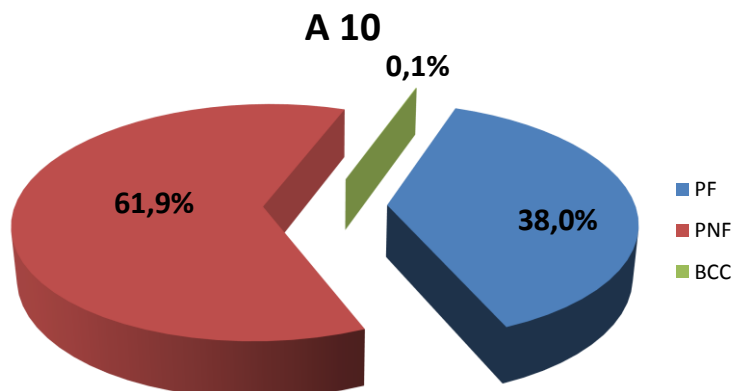
Figura 20: Distribuzione stock gruppo C nelle province italiane



### 3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A10, nella Tabella 3 (paragrafo 1.2) sono stati riportate la rendita catastale, distinta secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2013. La rendita complessiva per tali unità ammonta a 1,5 miliardi di euro, +0,2% rispetto al 2013, e per quasi il 62% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (Figura 21).

Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A10 per tipologia di intestatari



Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a circa 1,3 miliardi di euro, aumentata di quasi l'1% nel 2014 rispetto al 2013 (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. 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
B 1	7.247.835	332.232.288	1.092.365	340.572.488	0,1%
B 2	1.569.673	192.511.911	634.061	194.715.645	0,9%
B 3	371.686	12.466.329	1.141	12.839.156	1,3%
B 4	5.218.334	242.940.376	478.671	248.637.380	0,6%
B 5	20.987.026	476.322.422	1.193.116	498.502.564	1,6%
B 6	476.551	32.429.073	21.587	32.927.211	1,8%
B 7	2.030.605	9.352.479	56.434	11.439.517	-5,4%
B 8	843.162	482.995	292	1.326.449	-1,5%
<b>Totale</b>	<b>38.744.871</b>	<b>1.298.737.872</b>	<b>3.477.667</b>	<b>1.340.960.410</b>	<b>0,9%</b>

Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale

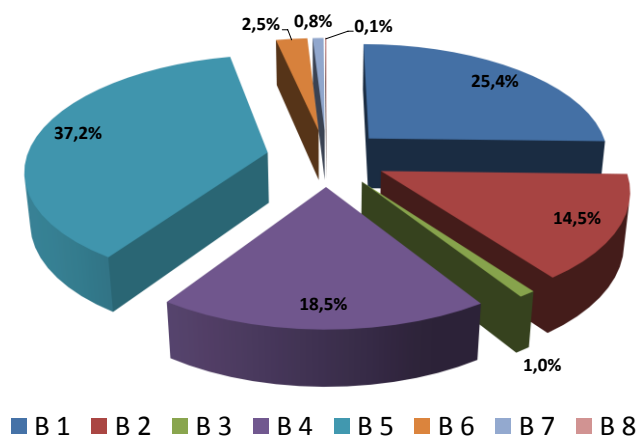
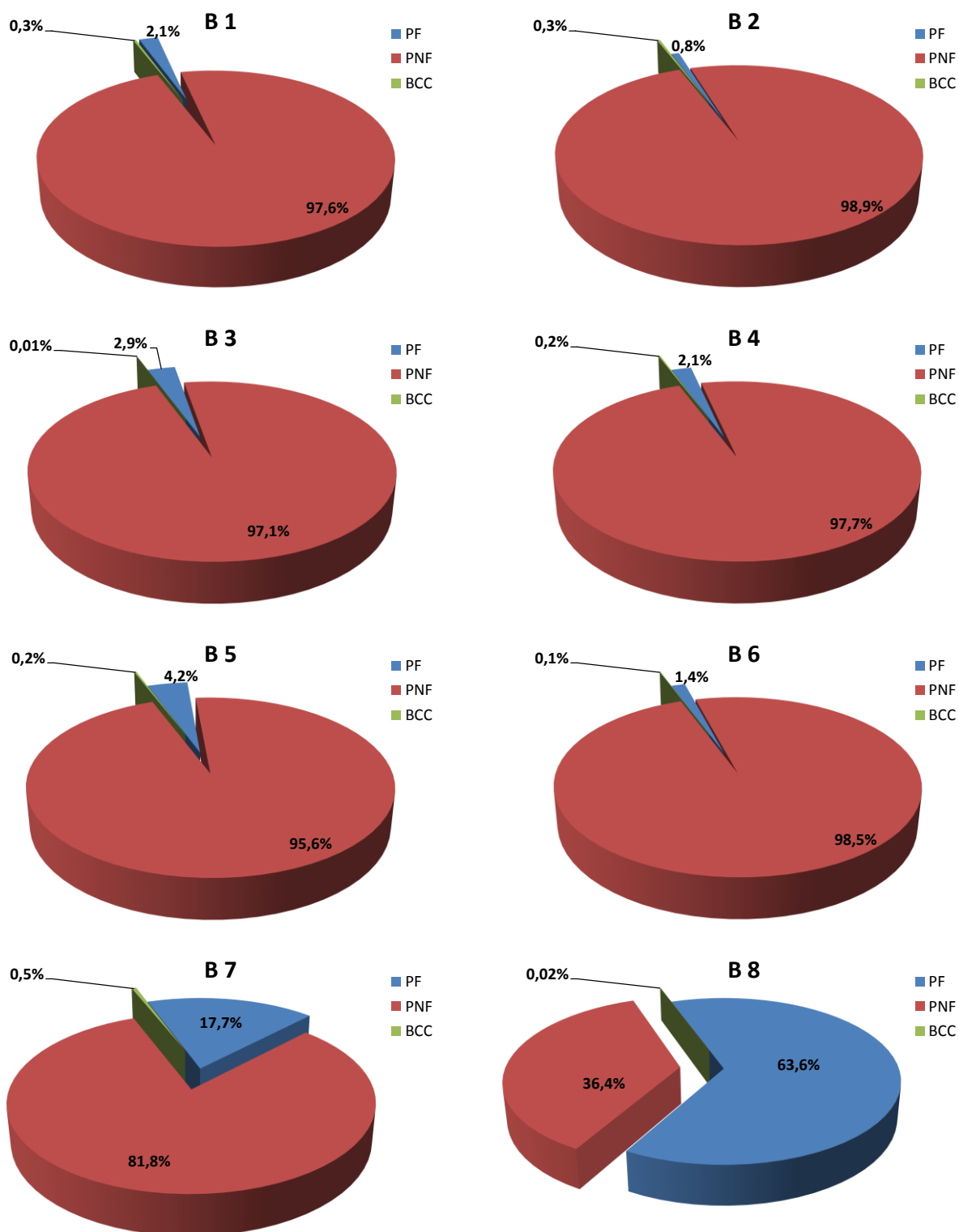




Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari



Ammonta a 6 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (Tabella 13), di cui 3,4 miliardi di euro (il 56% circa - Figura 24) è stata attribuita agli immobili destinati a negozio o bottega (C1). Rispetto al 2013 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,6%. 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. 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
C 1	2.268.186.764	1.132.658.171	1.383.940	<b>3.402.228.875</b>	0,6%
C 2	681.566.361	139.550.757	3.327.351	<b>824.444.470</b>	0,3%
C 3	214.039.315	109.214.577	99.737	<b>323.353.628</b>	-0,5%
C 4	2.576.758	24.876.846	180.005	<b>27.633.609</b>	1,8%
C 5	31.626	343.843	163	<b>375.632</b>	0,1%
C 6	1.243.405.314	190.797.824	4.920.221	<b>1.439.123.358</b>	1,0%
C 7	15.030.453	3.187.636	101.025	<b>18.319.115</b>	0,4%
<b>Totale</b>	<b>4.424.836.591</b>	<b>1.600.629.655</b>	<b>10.012.442</b>	<b>6.035.478.687</b>	<b>0,6%</b>

Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale

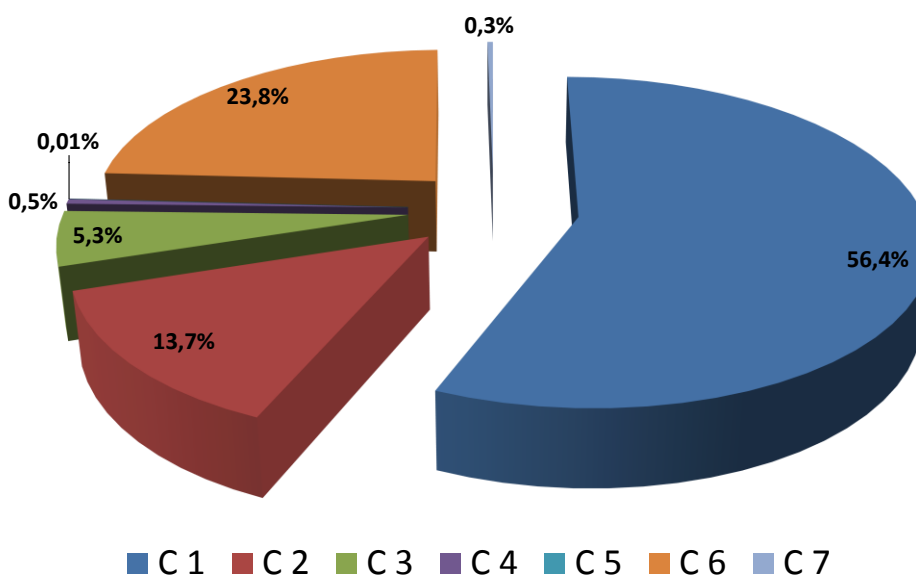
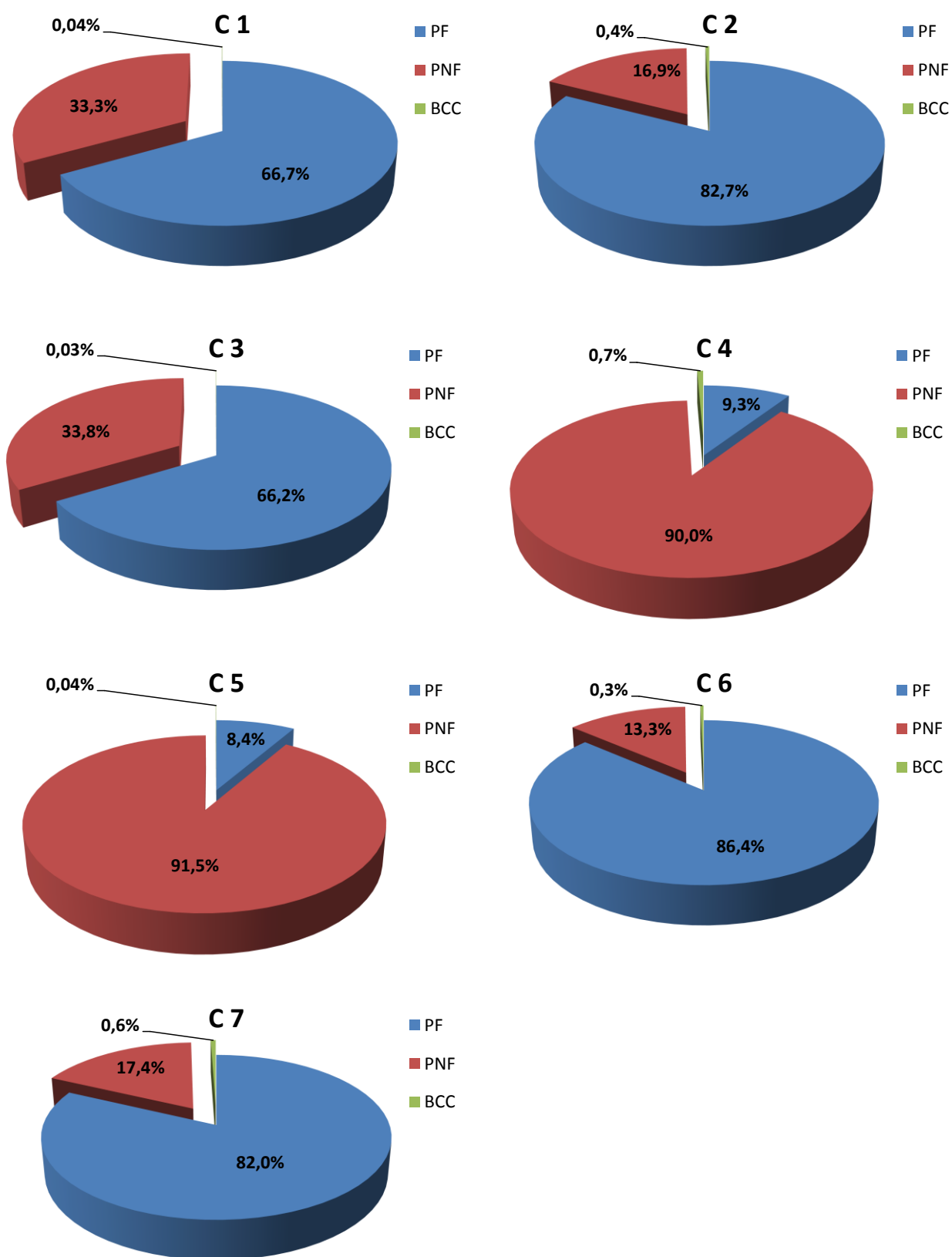




Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari



### 3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A10, la consistenza media catastale è pari a 5,6 vani e, in termini di superficie, a circa 135 m<sup>2</sup>. Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumenta se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, 7,1 vani e 172 m<sup>2</sup> (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 5.651 m<sup>3</sup>. 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 A10 per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
<b>A 10 (m<sup>2</sup>)</b>	105,4	172,2	73,3	<b>134,8</b>
<b>A 10 (vani)</b>	4,4	7,1	3,0	<b>5,6</b>

Tabella 15: Volume medio (m<sup>3</sup>) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
<b>B01</b>	2.401	7.262	4.475	6.920
<b>B02</b>	7.191	23.014	22.175	22.514
<b>B03</b>	8.550	15.860	-	15.300
<b>B04</b>	1.654	4.232	1.846	4.043
<b>B05</b>	2.862	7.168	3.509	6.679
<b>B06</b>	1.400	5.067	1.415	4.837
<b>B07</b>	224	1.227	654	685
<b>B08</b>	184	363	79	204
<b>Totale</b>	<b>1.088</b>	<b>6.685</b>	<b>3.295</b>	<b>5.651</b>

Tabella 16: Superficie media (m<sup>2</sup>) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
<b>C01</b>	64	106	80	73
<b>C02</b>	53	76	36	55
<b>C03</b>	134	262	94	160
<b>C04</b>	156	400	110	347
<b>C05</b>	75	392	67	291
<b>C06</b>	27	26	53	27
<b>C07</b>	63	113	48	67
<b>Totale</b>	<b>39</b>	<b>59</b>	<b>45</b>	<b>41</b>

## 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 1,5 milioni di unità per la maggior parte classificate nelle categorie D1 (opifici), D7 (immobili per le attività industriali), D8 (immobili per le attività commerciali) e D10 (immobili produttivi per le attività agricole). Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D (54% circa, Figura 3); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D10, per la quale la quota di intestatari PF supera il 90% (Figura 27).

La mappa in Figura 28 presenta la distribuzione dello stock del gruppo D nelle province italiane.

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

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % stock 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
D 1	125.701	349.619	2.199	<b>477.519</b>	2,1%
D 2	30.122	34.612	69	<b>64.803</b>	0,9%
D 3	3.479	8.300	12	<b>11.791</b>	0,4%
D 4	1.268	3.873	8	<b>5.149</b>	3,9%
D 5	4.463	16.480	12	<b>20.955</b>	-1,0%
D 6	14.639	21.940	515	<b>37.094</b>	3,6%
D 7	80.063	204.135	240	<b>284.438</b>	1,2%
D 8	73.721	153.982	390	<b>228.093</b>	2,1%
D 9	1.046	1.938	1	<b>2.985</b>	0,8%
D10	360.945	33.497	201	<b>394.643</b>	3,2%
<b>Totale</b>	<b>695.447</b>	<b>828.376</b>	<b>3.647</b>	<b>1.527.470</b>	<b>2,1%</b>

\*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (5.285 unità al 31.12.2014)

Figura 26: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale

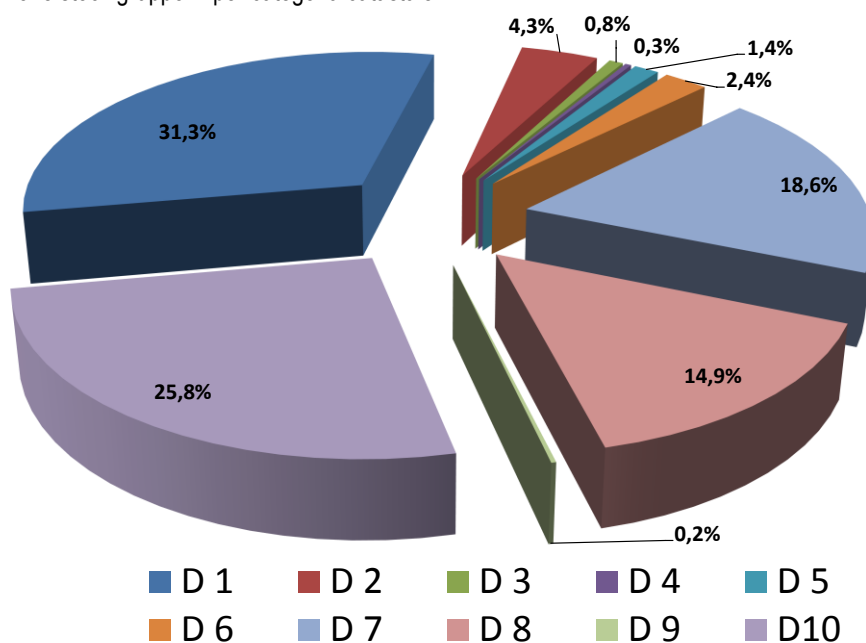


Figura 27: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari

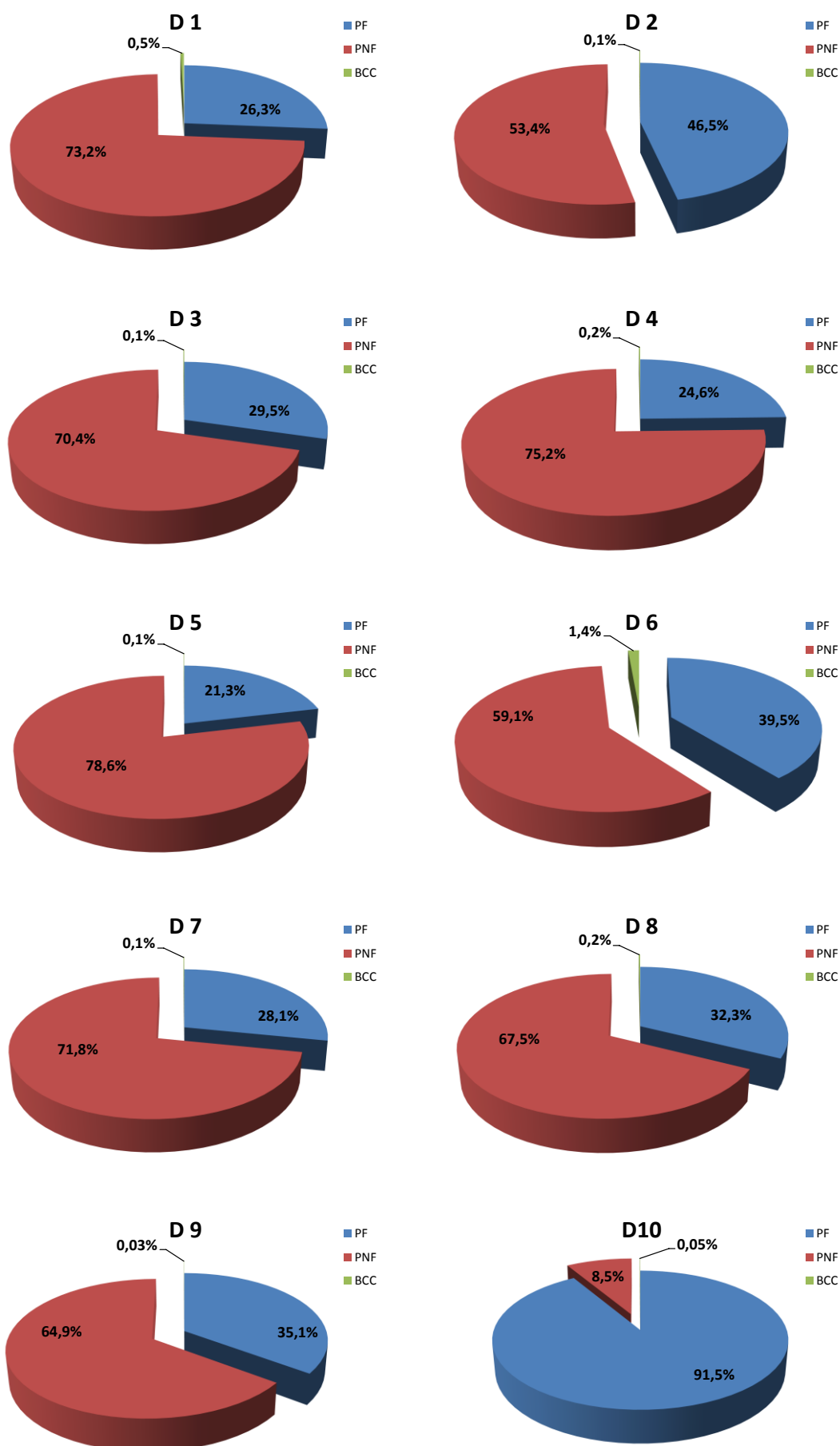
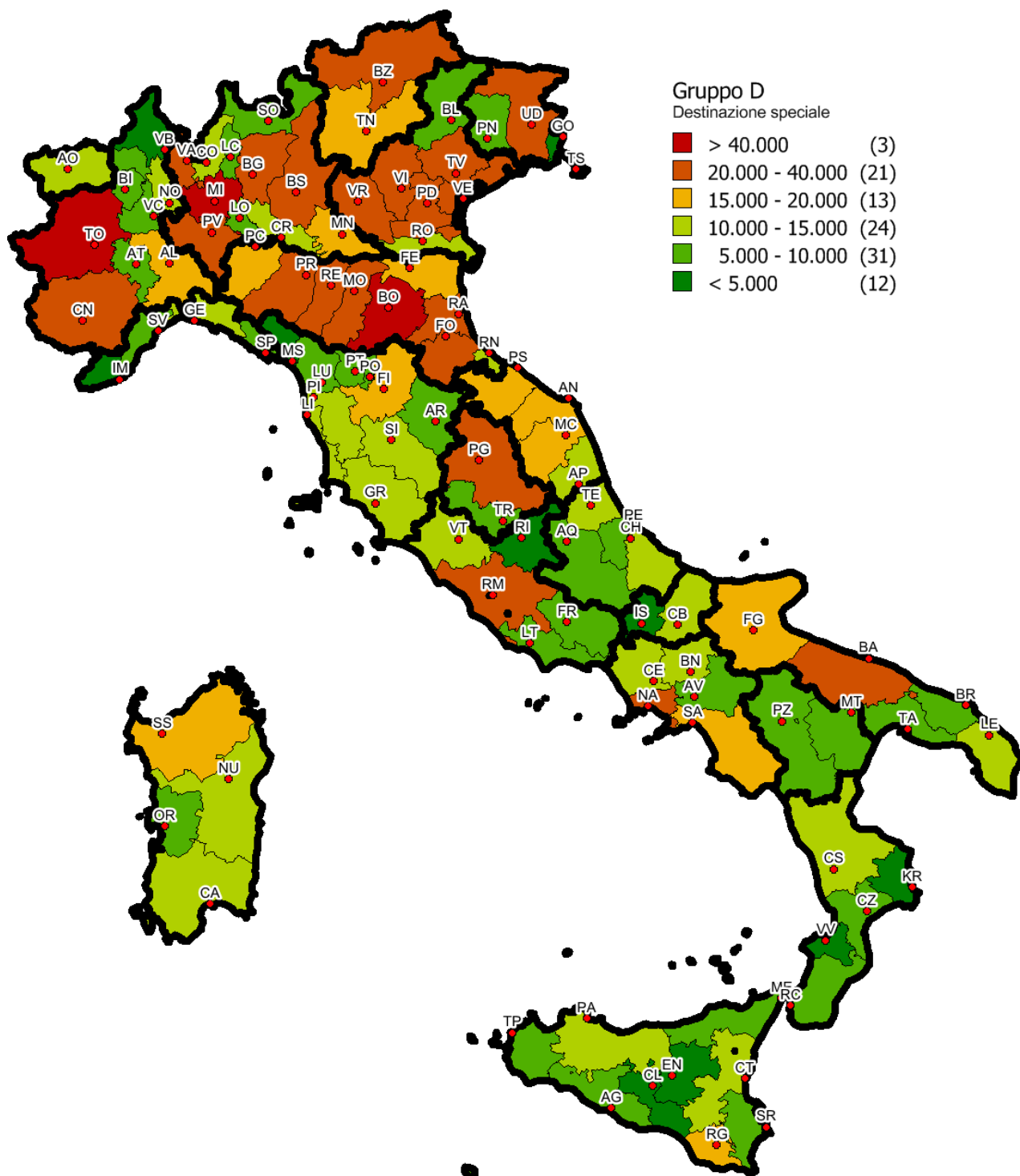


Figura 28 : Distribuzione stock gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane





## 4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,1% in numero dello stock censito in catasto, possiedono una rendita catastale pari a quasi il 30% del totale (Figura 1), con oltre 11 miliardi di euro (Tabella 18). Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D7 (immobili per le attività industriali) e D8 (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 D10, a fronte di un'elevata quota di stock, oltre il 25% (Figura 26), la rendita attribuita rappresenta solo il 7,5%. Complessivamente la rendita catastale delle unità del gruppo D è aumentata, nel 2014, del 3,2%, cioè quasi 350 milioni di euro più del 2013. Anche in termini di rendita la quota delle PNF supera ampiamente quella delle PF, con la sola eccezione delle unità in D10 (Figura 30).

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. 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
D 1	446.268.979	2.312.860.488	1.118.615	<b>2.760.248.082</b>	2,0%
D 2	235.020.713	918.856.377	333.696	<b>1.154.210.785</b>	5,3%
D 3	19.455.288	110.708.246	63.774	<b>130.227.308</b>	0,1%
D 4	12.375.815	162.458.161	87.865	<b>174.921.841</b>	3,9%
D 5	17.950.429	339.960.621	110.783	<b>358.021.833</b>	-3,0%
D 6	46.194.630	235.852.469	731.003	<b>282.778.101</b>	4,1%
D 7	289.794.675	2.489.694.837	891.547	<b>2.780.381.059</b>	7,0%
D 8	354.472.445	2.281.498.060	5.842.755	<b>2.641.813.260</b>	3,5%
D 9	332.225	2.037.940	134	<b>2.370.300</b>	1,5%
D10	617.498.559	215.660.565	152.644	<b>833.311.768</b>	-5,2%
<b>Totale</b>	<b>2.039.363.756</b>	<b>9.069.587.764</b>	<b>9.332.815</b>	<b>11.118.284.335</b>	<b>3,2%</b>

Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale

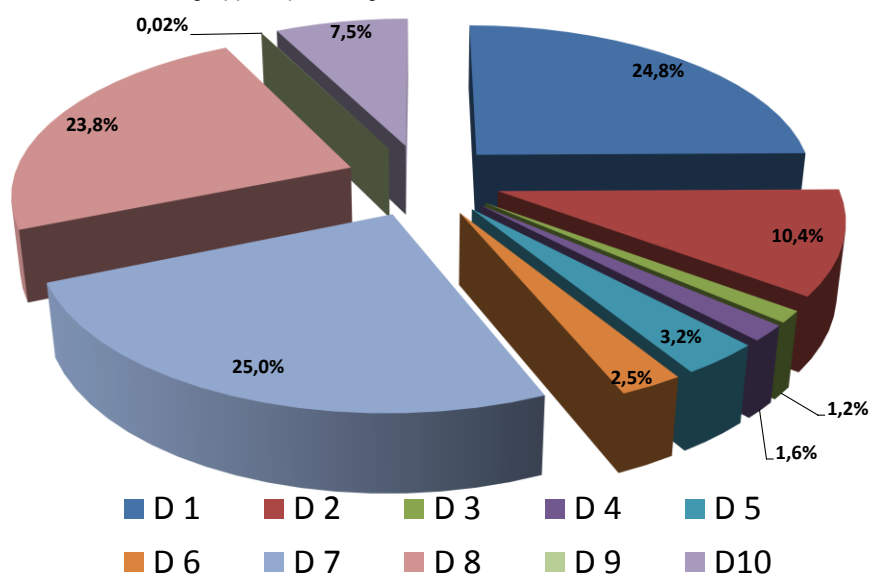
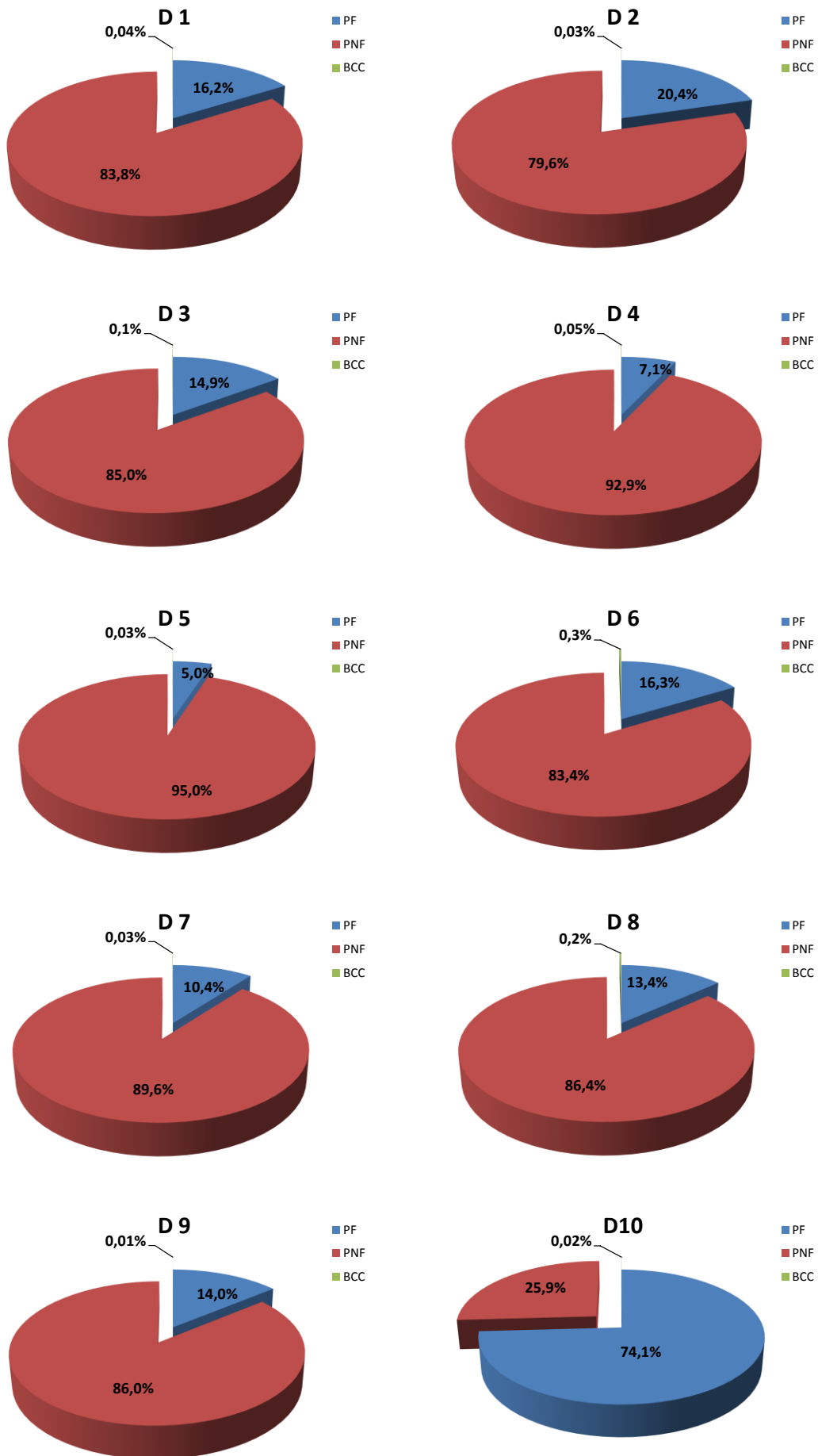


Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari



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 circa il 29 % delle unità (poco più di 440 mila) è stata attribuita una rendita catastale non superiore a 500 euro. Quasi il 44% delle unità (quasi 670 mila) ha una rendita catastale compresa tra 500 e 5 mila euro e meno dell'1%, 11.500 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 D1 (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 20% delle unità censite in categoria D1 ha una rendita catastale superiore a 5 mila euro, oltre 90 mila unità.

Risulta evidente, di contro, una distribuzione delle unità in categoria D4 (Case di cura e ospedali) concentrata nelle classi di rendita più elevate: oltre un terzo del totale delle unità (circa 1.800) sono censite con una rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D10 (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 D9) la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro.

In termini assoluti risultano intorno a 7 mila le unità nelle classi di rendita catastale superiore a 50 mila per ciascuna delle categorie D1, D7 e D8.

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

Classe di rendita (€)	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	gruppo D
fino a 50	9,9%	0,4%	3,9%	0,2%	0,1%	0,8%	1,7%	0,4%	0,6%	2,8%	<b>4,3%</b>
50 -100	17,5%	0,5%	1,3%	0,3%	0,2%	0,8%	2,2%	0,9%	4,0%	4,0%	<b>7,1%</b>
100-500	26,8%	5,1%	4,7%	1,5%	1,5%	10,1%	6,4%	3,7%	85,1%	26,4%	<b>17,7%</b>
500-5.000	26,7%	34,8%	44,9%	24,7%	44,4%	53,5%	49,9%	49,0%	8,6%	58,0%	<b>43,8%</b>
5.000-10.000	8,4%	21,3%	21,0%	17,3%	24,0%	16,8%	19,8%	21,5%	0,6%	5,7%	<b>12,8%</b>
10.000-25.000	6,6%	23,0%	15,9%	20,6%	18,5%	12,5%	13,3%	16,4%	0,5%	2,5%	<b>9,4%</b>
25.000-50.000	2,5%	8,6%	5,0%	13,1%	6,4%	3,8%	4,1%	4,9%	0,5%	0,5%	<b>3,1%</b>
50.000-100.000	0,9%	4,0%	2,1%	9,2%	2,7%	1,2%	1,6%	1,9%	0,1%	0,1%	<b>1,2%</b>
>100.000	0,6%	2,4%	1,3%	13,1%	2,2%	0,5%	0,9%	1,3%	0,0%	0,0%	<b>0,8%</b>
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

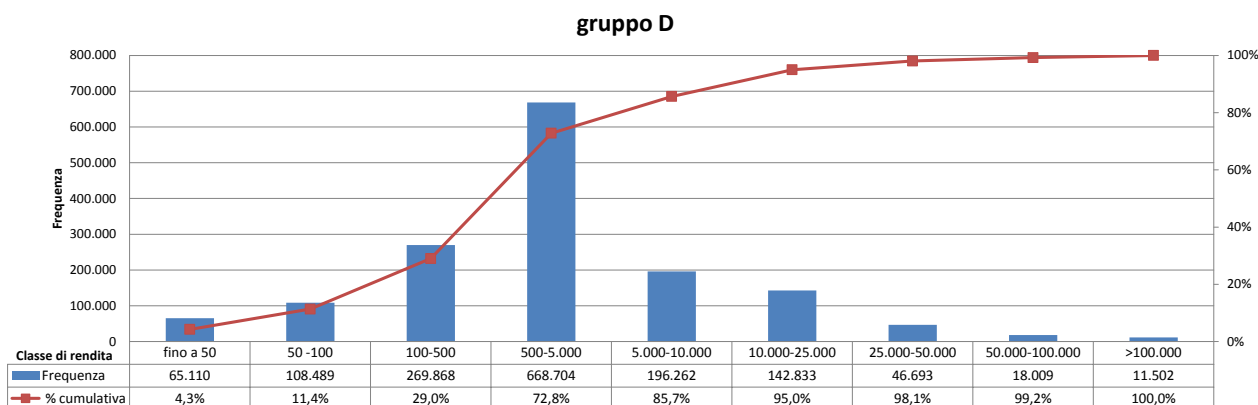


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D

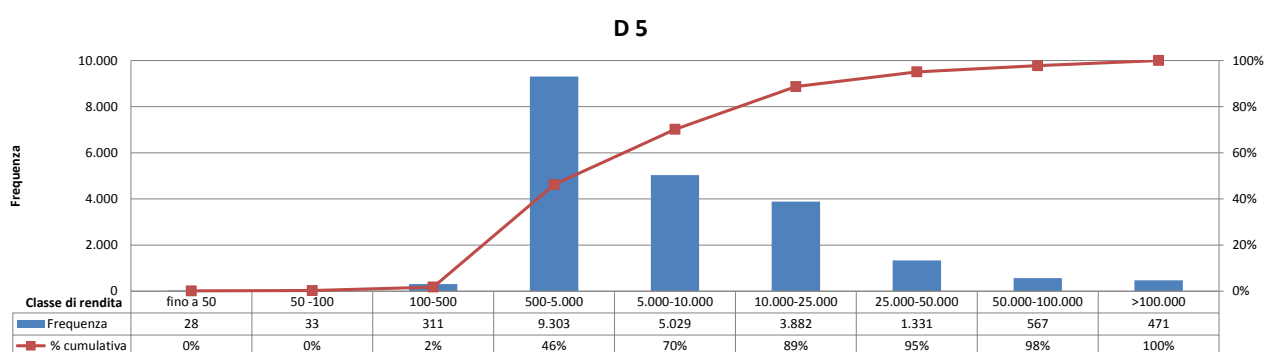
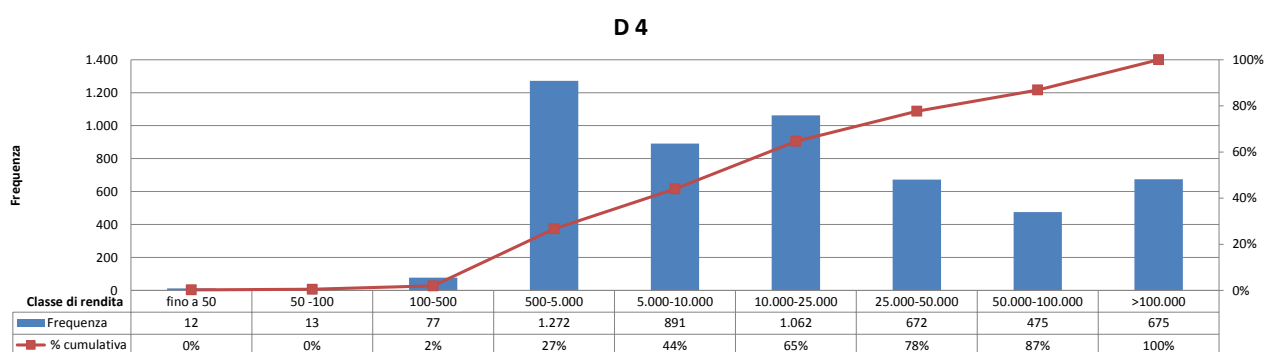
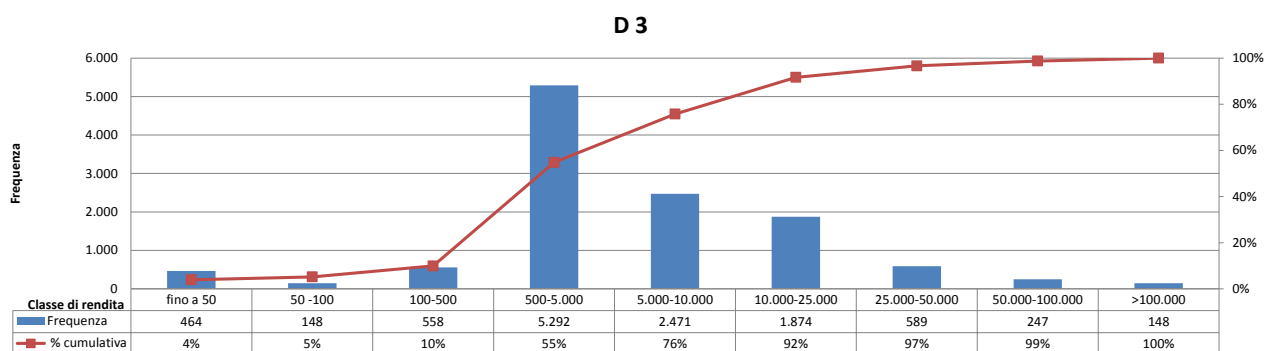
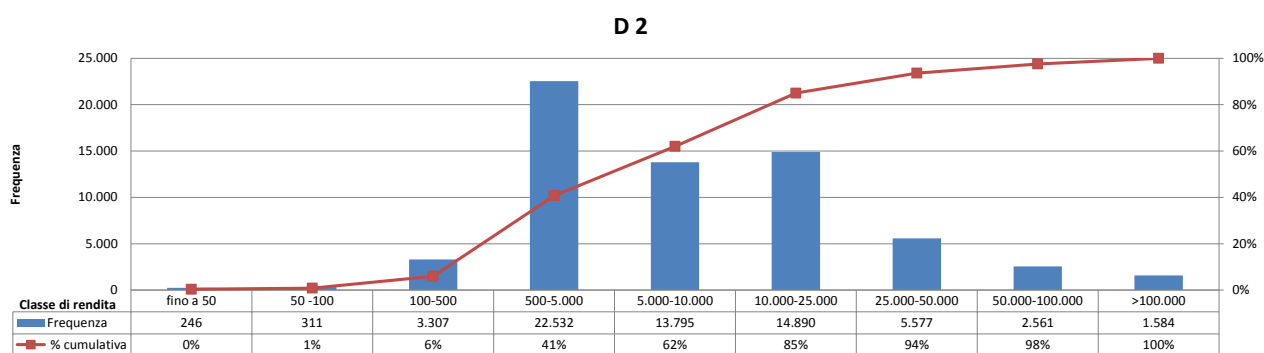
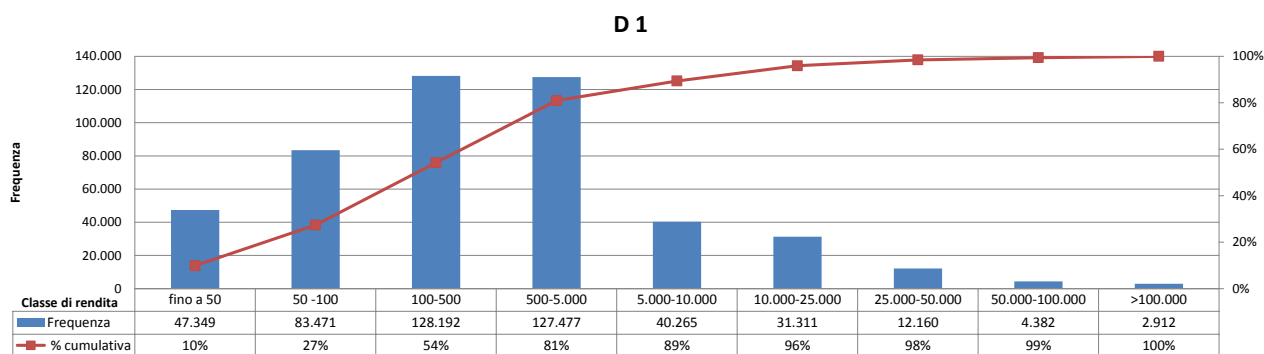
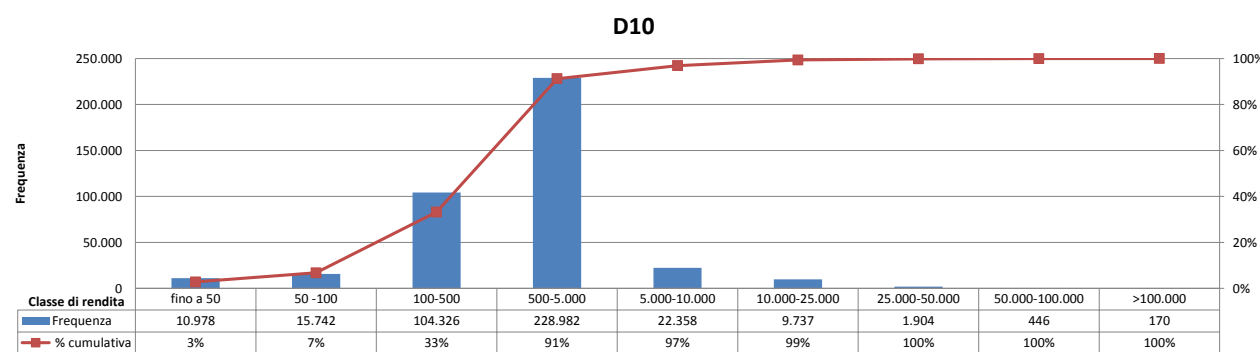
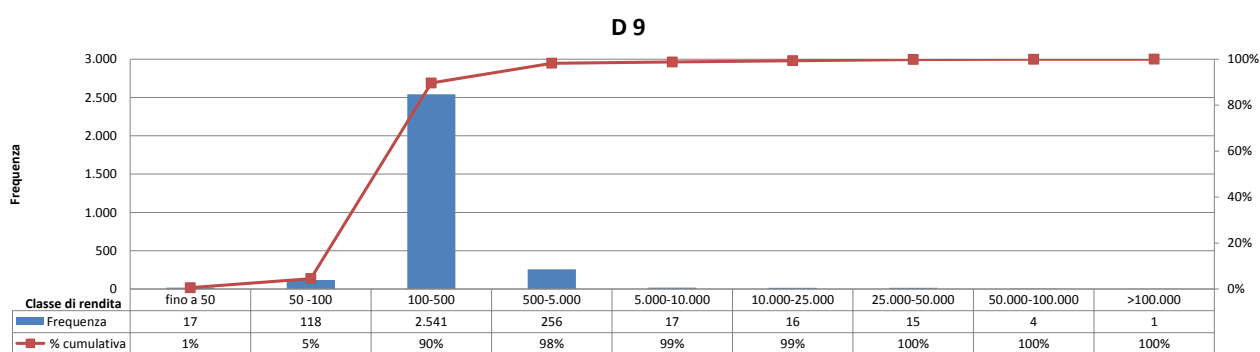
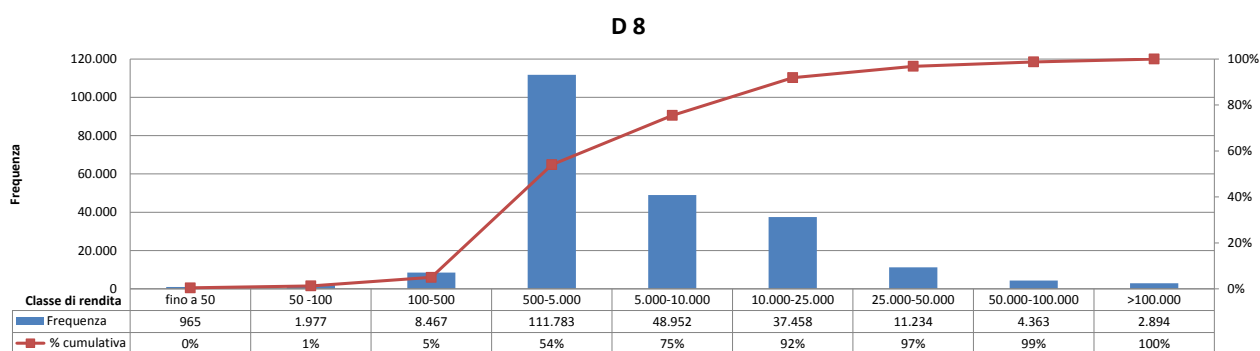
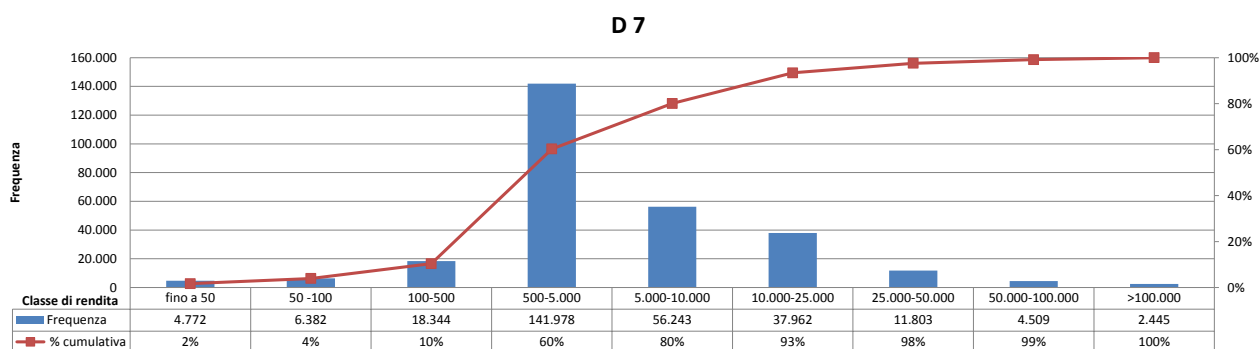
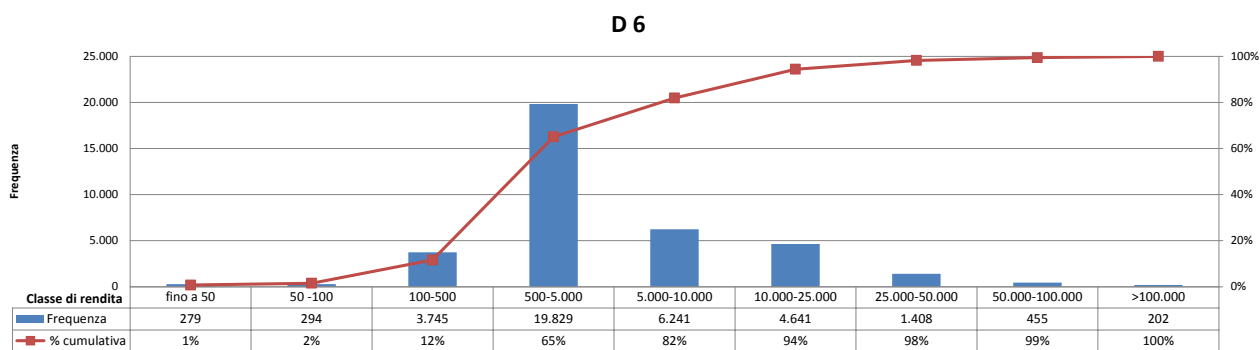


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D



## 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 95 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 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
E 1	238	8.569	4	8.811	4,5%
E 2	15	35	-	50	-3,8%
E 3	10.705	30.882	30	41.617	0,8%
E 4	64	738	1	803	0,8%
E 5	59	313	7	379	3,6%
E 6	54	1.176	-	1.230	3,4%
E 7	1.110	8.204	17	9.331	5,7%
E 8	429	1.377	-	1.806	7,4%
E 9	4.905	25.575	102	30.582	1,9%
<b>Totale</b>	<b>17.579</b>	<b>76.869</b>	<b>161</b>	<b>94.609</b>	<b>2,1%</b>

\*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (76.332 unità al 31.12.2014)

Figura 33: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale

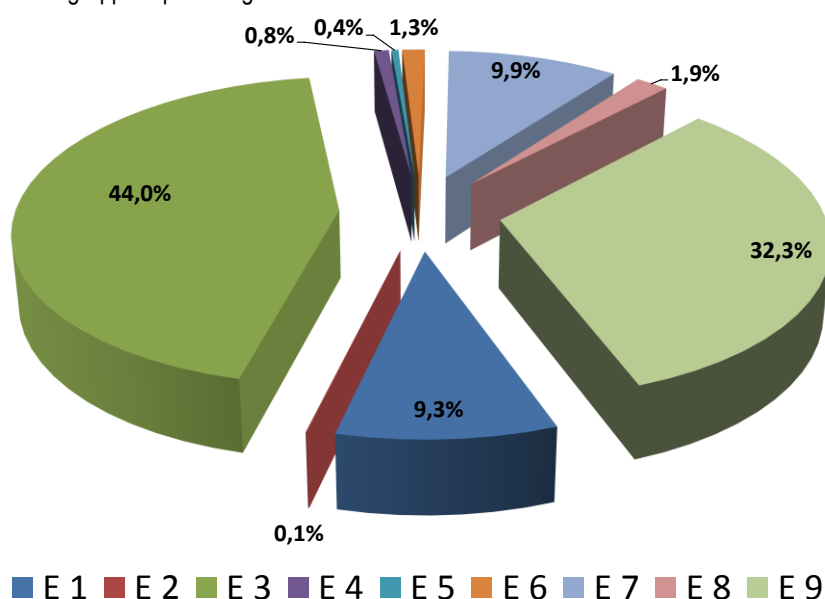


Figura 34: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari

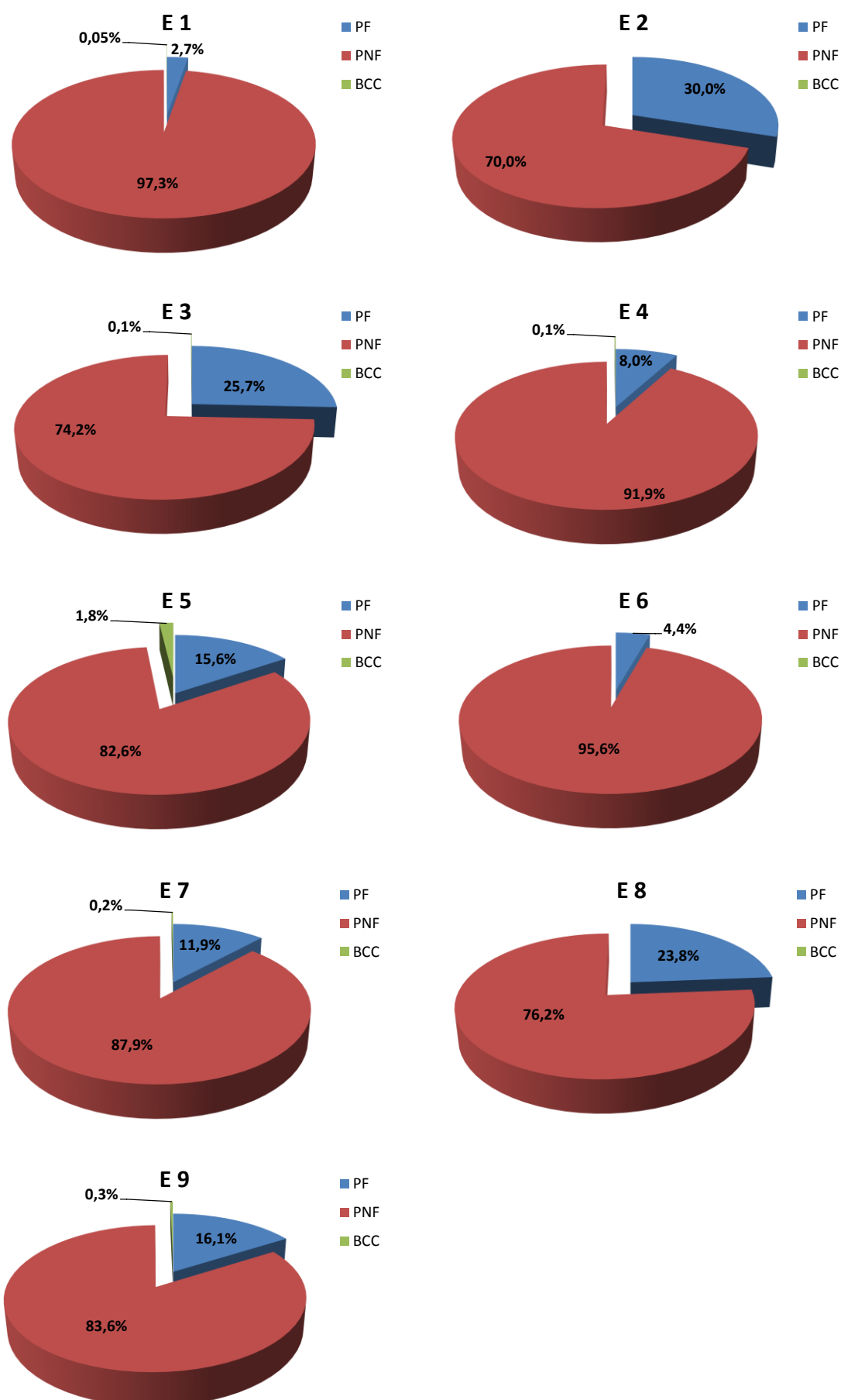
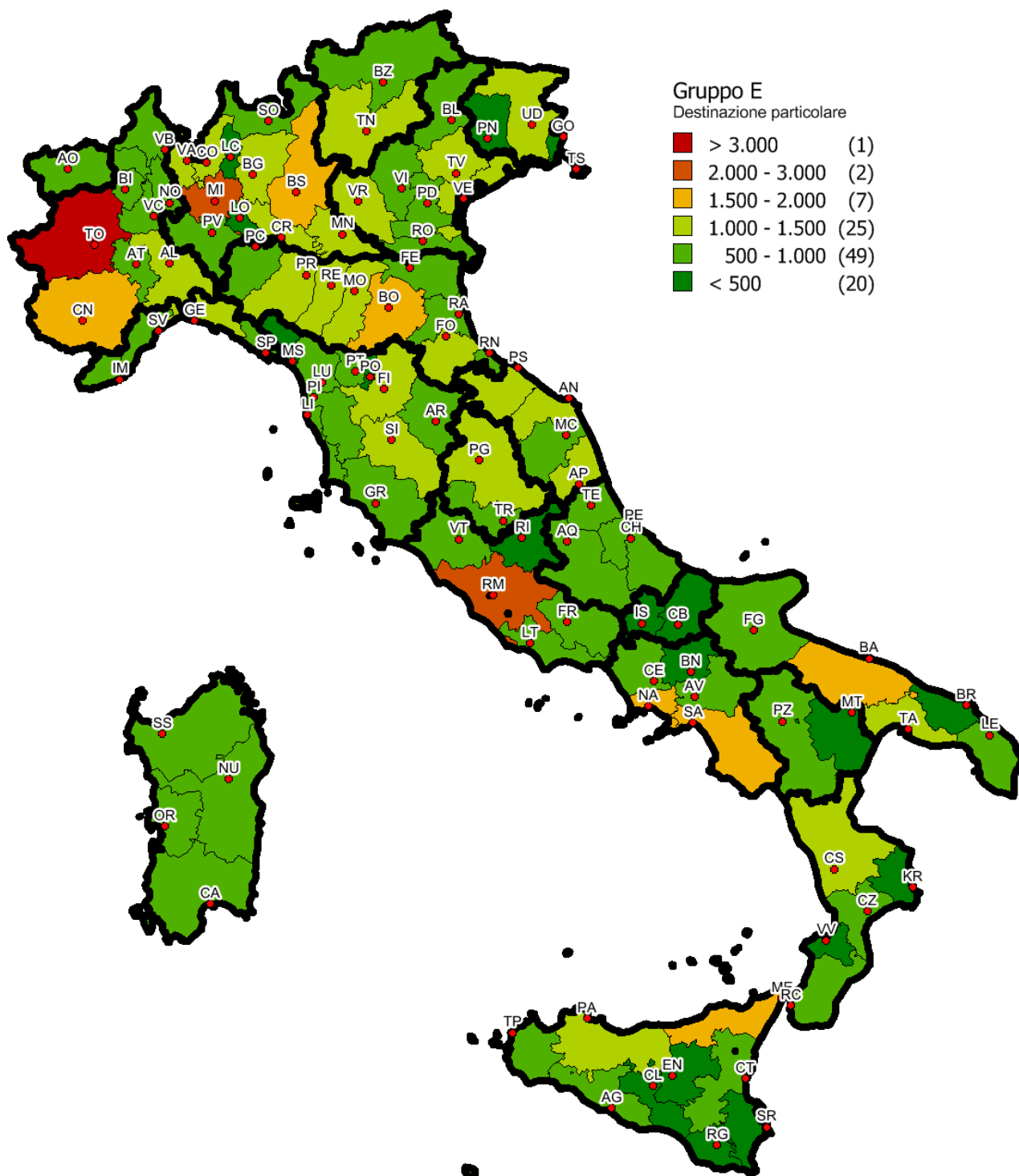


Figura 35 : Distribuzione stock gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane





## 5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E ammonta complessivamente a circa 730 milioni di euro, per la gran parte attribuita alle unità immobiliari delle categorie E1 (Stazioni per servizi di trasporto), E3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) e E9 (Immobili particolari con altre destinazioni) che rappresentano oltre il 90% del totale (Tabella 21 e Figura 36). Rispetto al 2013, la rendita complessiva è aumentata del 4%.

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. 2014/2013
	PF	PNF	BCC		
E 1	754.526	314.542.117	3.298	<b>315.299.940</b>	7,1%
E 2	11.546	42.084	0	<b>53.629</b>	-1,4%
E 3	27.436.859	165.417.015	110.768	<b>192.964.641</b>	-0,5%
E 4	107.986	8.210.488	29.808	<b>8.348.282</b>	10,6%
E 5	110.642	2.352.941	3.455	<b>2.467.038</b>	3,7%
E 6	43.364	1.050.768	0	<b>1.094.132</b>	3,5%
E 7	2.120.739	41.479.656	185.257	<b>43.785.652</b>	8,1%
E 8	1.370.902	4.340.628	0	<b>5.711.530</b>	8,7%
E 9	8.611.708	147.655.833	2.394.236	<b>158.661.777</b>	2,4%
<b>Totale</b>	<b>40.568.271</b>	<b>685.091.529</b>	<b>2.726.822</b>	<b>728.386.622</b>	<b>4,0%</b>

Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale

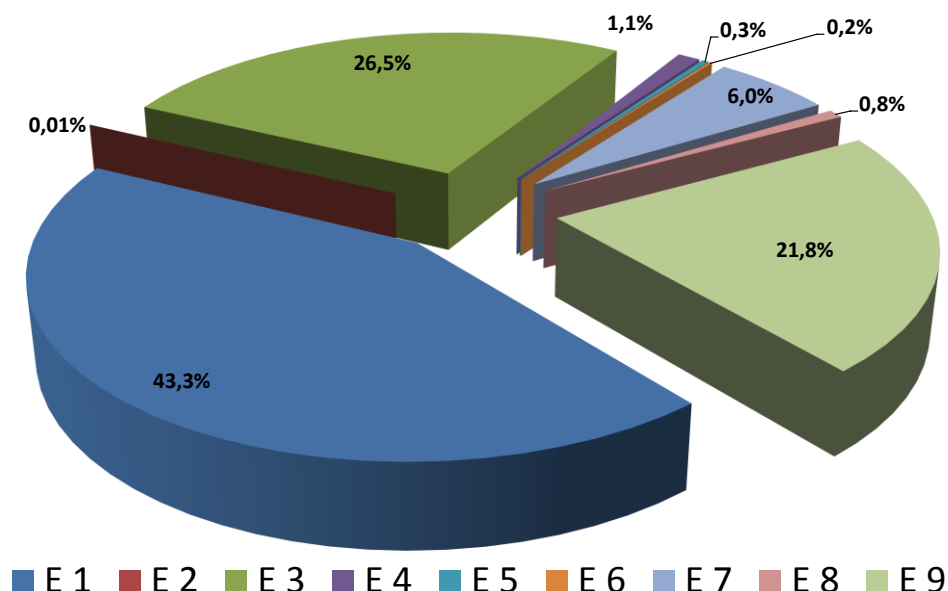
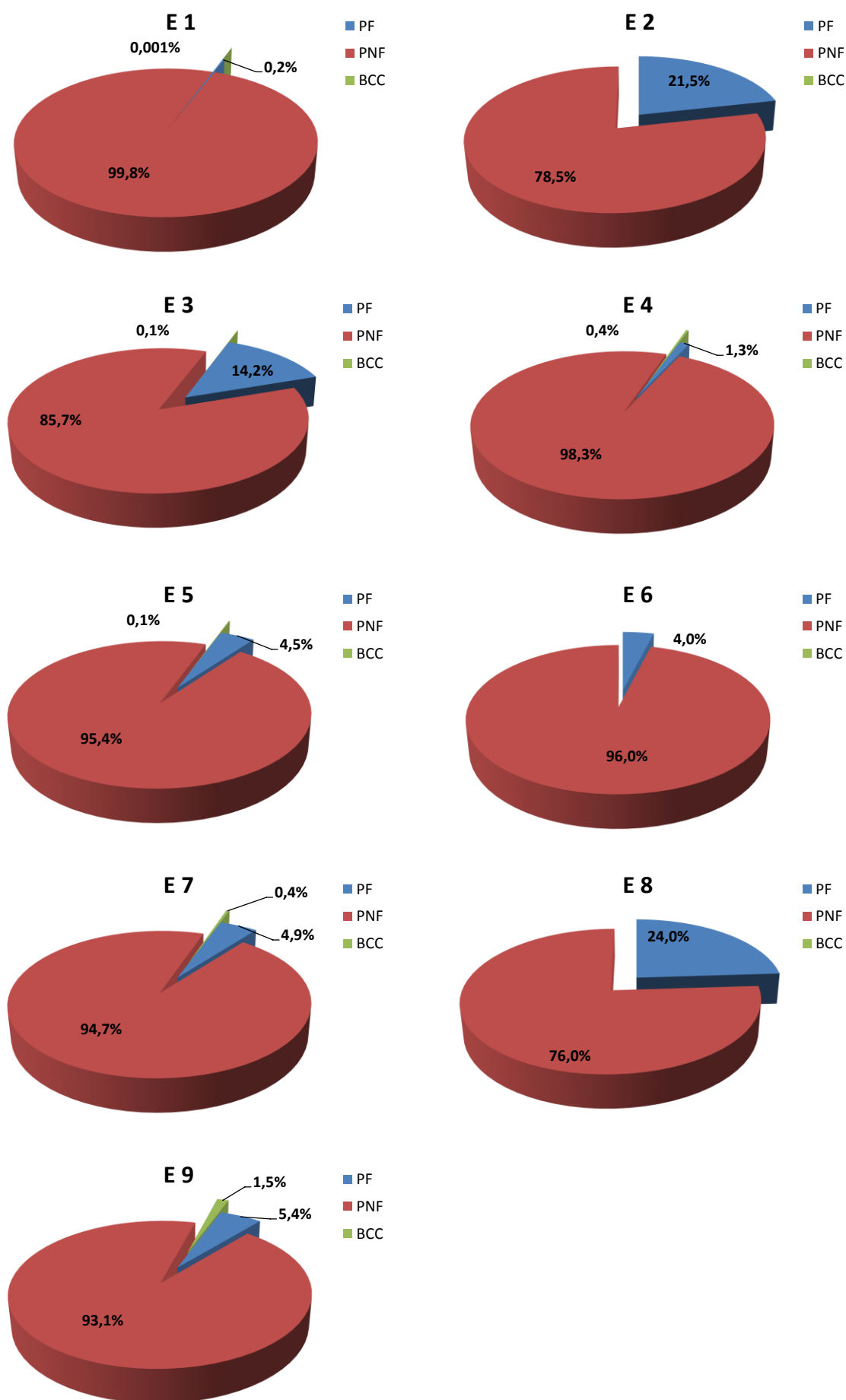


Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari



## 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 3,2 milioni e rappresentano unità identificate al solo scopo inventariale in quanto non producono reddito (Tabella 22). Sono per la maggior parte aree urbane (F1) e lastrici solari (F5), 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, ad incrementarne il reddito.

Le altre categorie del gruppo F riguardano unità in corso di costruzione (F3), di definizione (F4) o in attesa di dichiarazione (F6), 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 (F2): sono circa 440 mila e si tratta di immobili che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi.

Rispetto al 2013, lo stock del gruppo F è aumentato di circa il 2,2%.

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 2013/2012
	PF	PNF	BCC		
F 1	1.067.231	413.246	32.731	1.513.208	2,5%
F 2	395.705	45.546	246	441.497	5,1%
F 3	573.375	144.269	550	718.194	0,1%
F 4	113.971	29.885	2.064	145.920	-1,3%
F 5	300.839	38.339	13.092	352.270	1,3%
F 6	8.672	1.793	23	10.488	118,8%
<b>Totale</b>	<b>2.459.793</b>	<b>673.078</b>	<b>48.706</b>	<b>3.181.577</b>	<b>2,2%</b>

Figura 38: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale

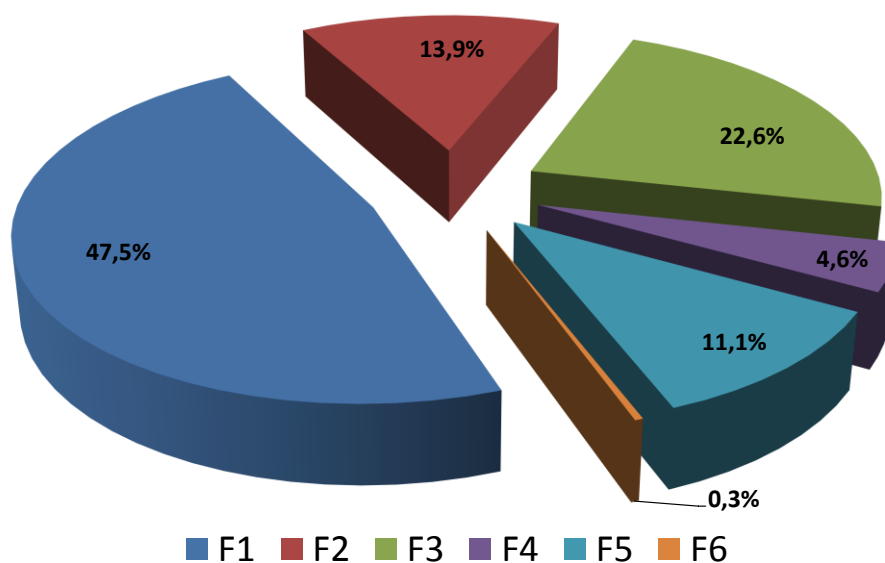


Figura 39: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari

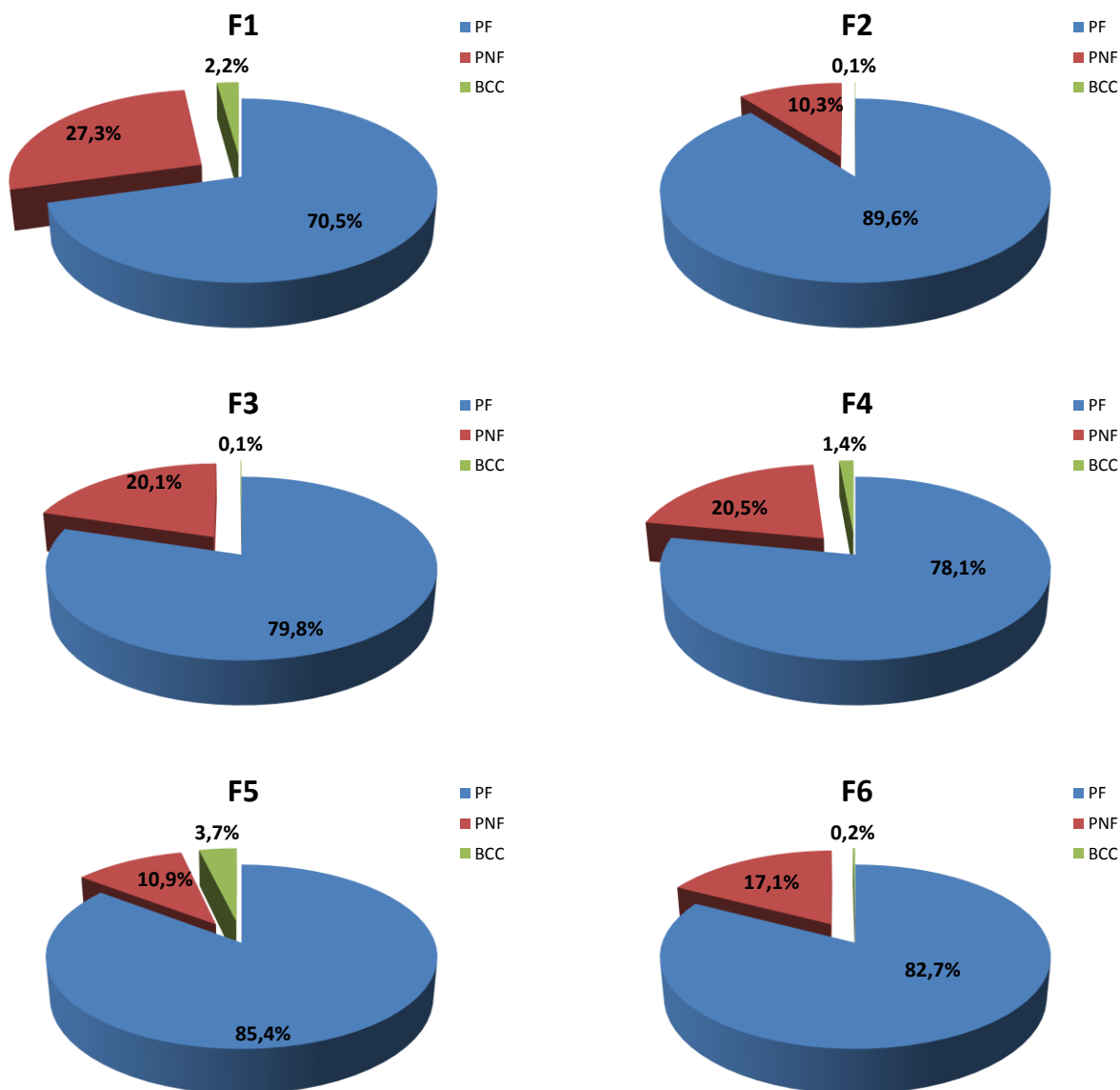
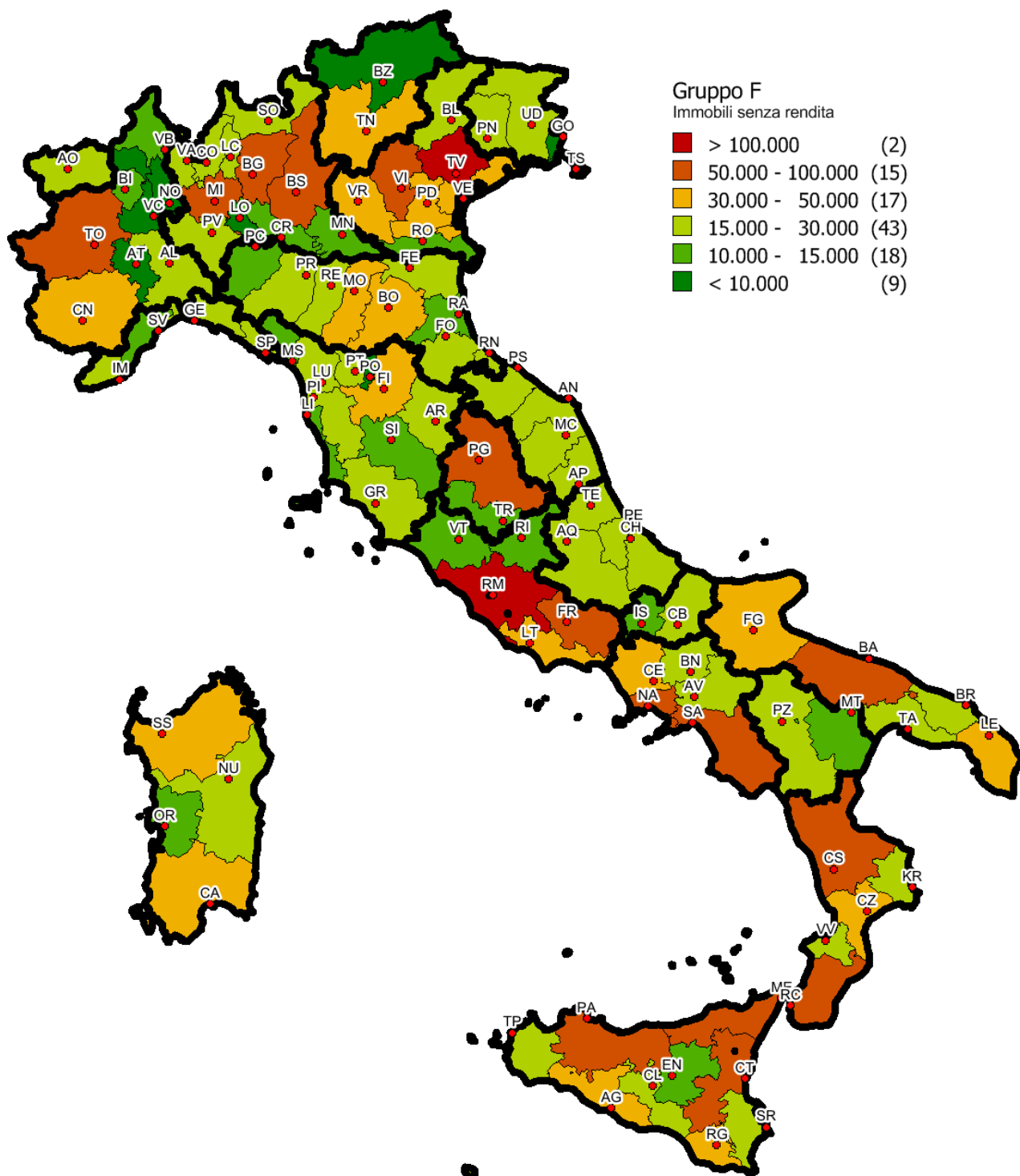


Figura 40: Distribuzione stock gruppo F nelle province italiane



## 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, bucatai, 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 (bucatai, 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 m<sup>3</sup> (metri cubi) per le categorie del gruppo B
  - c. in m<sup>2</sup> (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 2013) 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, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) 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 93% 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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	A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A11
<b>A10</b>	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F1-F2-F3-F4-F5-F6
<b>ALTRO E BCNC</b>	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 F

- F/1 - **Area urbana**<sup>8</sup>.
- F/2 - Unità **collabente**<sup>7</sup>.
- F/3 - Unità **in corso di costruzione**<sup>7</sup>.
- F/4 - Unità **in corso di definizione**<sup>7</sup>.
- F/5 - **Lastrico solare**<sup>7</sup>.
- F/6 - **Fabbricato in attesa di dichiarazione**<sup>9</sup>.

### 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**

---

<sup>8</sup> Questa tipologia è stata istituita con decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998

<sup>9</sup> Questa tipologia è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009.

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock immobiliare al 31.12.2014.....	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 abitazione, 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 <sup>2</sup> ) 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 A10 per tipologia di intestatari .....	31
Tabella 15: Volume medio (m <sup>3</sup> ) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari .....	31
Tabella 16: Superficie media (m <sup>2</sup> ) 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 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 stock immobiliare al 31.12.2014 .....	5
Figura 2: Distribuzione stock complessivo per tipologia di intestatari .....	6
Figura 3: Distribuzione stock 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 stock abitazioni per categoria catastale .....	10
Figura 7: Distribuzione stock residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	11
Figura 8: Distribuzione stock 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 stock A10 per tipologia di intestatari .....	19
Figura 14: Distribuzione stock A10 nelle province italiane .....	20
Figura 15: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale .....	21
Figura 16: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	22
Figura 17: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane .....	23
Figura 18: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale .....	24
Figura 19: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	25
Figura 20: Distribuzione stock gruppo C nelle province italiane .....	26
Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A10 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 stock gruppo D per categoria catastale .....	32
Figura 27: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	33
Figura 28 : Distribuzione stock 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 stock gruppo E per categoria catastale .....	40
Figura 34: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	41
Figura 35 : Distribuzione stock 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 stock gruppo F per categoria catastale .....	45
Figura 39: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari .....	46
Figura 40: Distribuzione stock gruppo F nelle province italiane .....	47