

3.



3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETA' E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI

In questo capitolo si presenta la distribuzione e la concentrazione della proprietà e della ricchezza derivante dal possesso di patrimonio immobiliare, in relazione alle principali caratteristiche socio-demografiche e reddituali dei relativi detentori.

In particolare, i risultati illustrati rappresentano un'importante evoluzione delle attività già avviate nelle precedenti edizioni di "Gli immobili in Italia" per almeno due aspetti: per l'affinamento della metodologia di *matching* tra le banche dati del catasto con l'universo delle dichiarazioni fiscali, e per il miglioramento del contenuto informativo della banca dati integrata, che correla puntualmente le informazioni fiscali e reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di 24,6 milioni di contribuenti Irpef che nel 2010 sono risultati proprietari, per almeno una quota, di una o più unità immobiliari. Rispetto al 2009, il numero di proprietari Irpef "abbinati" con i relativi immobili censiti in catasto è aumentato di 315.228 unità.

Come nella precedente edizione, l'analisi è riferita non all'intero patrimonio immobiliare ma ad un sottoinsieme costituito dai proprietari di immobili che hanno presentato dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2010, per i quali sono disponibili congiuntamente le principali informazioni che intervengono nel calcolo dell'imposta del reddito (redditi e imposta dichiarati) e che determinano il relativo patrimonio immobiliare: il valore catastale (su cui si calcolano le basi imponibili dei tributi di natura patrimoniale sugli immobili) e il Valore OMI, che si assume quale indicatore della ricchezza immobiliare posseduta. Entrambi questi ultimi valori sono riferiti alla sola quota degli immobili posseduta da ciascun proprietario, al fine di fornire una stima accurata della ricchezza immobiliare dei singoli contribuenti¹.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, viene presentata un'analisi della distribuzione della proprietà immobiliare detenuta dalle imprese in relazione alla relativa dimensione, alla natura giuridica e al settore di attività in cui operano. Per tale tipologia di contribuenti non è possibile un incrocio puntuale con i dati reddituali fiscalmente disponibili nei modelli dichiarativi, bensì si utilizzano i dati relativi agli immobili intestati agli stessi soggetti disponibili negli archivi catastali.

Il capitolo è strutturato come segue. Nel paragrafo 3.1 si presenta la ricchezza immobiliare e il reddito complessivo dei proprietari persone fisiche, confrontandoli con la totalità dei contribuenti in base ad alcune caratteristiche reddituali. Nel paragrafo 3.2 si riporta la distribuzione del valore del patrimonio immobiliare delle persone fisiche per categoria catastale e area geografica. Nel paragrafo 3.3 si analizzano i patrimoni immobiliari ad uso abitativo delle persone fisiche ricorrendo ad opportuni indicatori di concentrazione e distribuzione, mentre il paragrafo 3.4 si concentra sui patrimoni abitativi confrontando il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) con il valore di mercato (Valore OMI) per area geografica di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Con riferimento alle persone non fisiche, nel paragrafo 3.5 si confronta la distribuzione del patrimonio immobiliare e del reddito dei contribuenti proprietari di immobili con quella dei contribuenti totali (proprietari e non). Nel paragrafo 3.6 si analizzano il patrimonio immobiliare delle società, le rendite catastali e la tipologia degli immobili in funzione della dimensione d'impresa, della natura giuridica e del settore di attività.

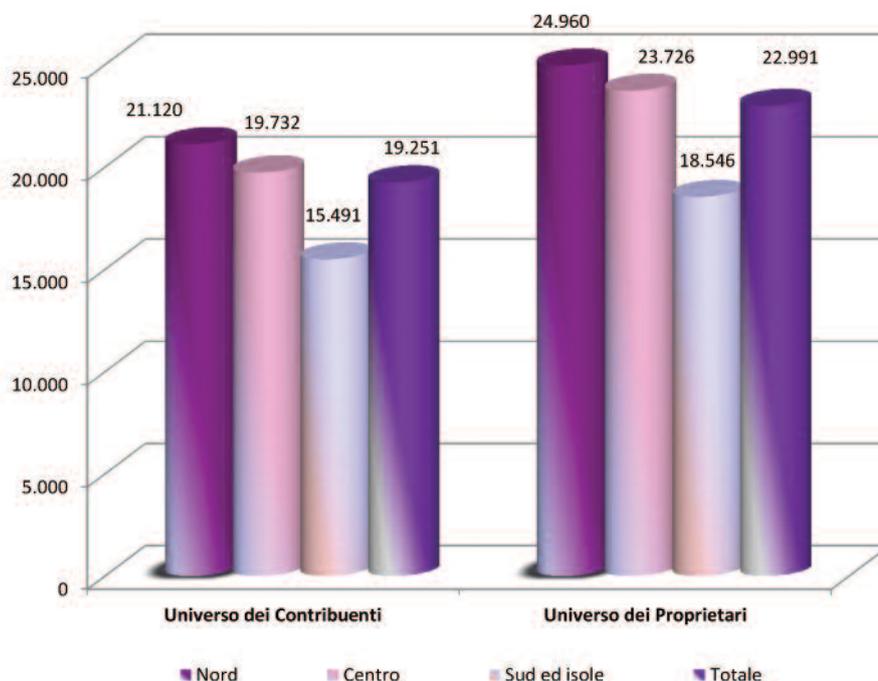
3.1 I PROPRIETARI DI IMMOBILI: CONFRONTO CON L'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

In questo paragrafo la ricchezza immobiliare e il reddito complessivo dei proprietari persone fisiche sono confrontati con la totalità dei contribuenti in base ad alcune caratteristiche socio-demografiche, come la zona geografica di residenza, lo stato civile e la fascia di età.

Nel 2010, il totale dei contribuenti che hanno presentato dichiarazione dei redditi è circa 41,5 milioni e di questi più di 24,6 milioni (il 59% del totale dei contribuenti) risultano proprietari di immobili o di quote di essi, con un incremento di circa 0,3 milioni di soggetti proprietari rispetto al 2009.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio dichiarato ai fini fiscali dai proprietari di immobili e dal totale dei soggetti che presentano dichiarazione. Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio si attesta intorno a 19 mila euro, mentre per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili, il valore medio si colloca a circa 23 mila euro, in linea con i dati del 2009 (si registra un lieve aumento pari all'1% dei redditi relativi a tutti i contribuenti e ai soli proprietari). In base alla localizzazione geografica, emerge anche quest'anno che i proprietari residenti al Sud dichiarano un reddito complessivo medio inferiore alla media nazionale dei proprietari e, rispetto al 2009, aumenta, seppure di poco, la differenza tra il reddito complessivo medio dei proprietari residenti al Sud e la media nazionale (dal 23% del 2009 al 24% del 2010).

Figura 3.1 Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari per area geografica di residenza



Nella Tabella 3.1 e nelle Figure 3.2 A e B sono presentate le distribuzioni della numerosità e del reddito complessivo dei contribuenti e dei contribuenti proprietari di immobili per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei proprietari, circa il 71%, dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro; in particolare il 46% ha un reddito complessivo tra 10 e 26 mila euro annui e il 25% dei proprietari

percepisce un reddito complessivo inferiore ai 10 mila euro. I proprietari con reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano soltanto il 6% del totale. Rispetto al 2009, si osserva che i proprietari di immobili con reddito complessivo superiore a 55 mila euro sono aumentati di quasi il 5% e in misura maggiore rispetto agli appartenenti alle altre classi; in generale i contribuenti con un reddito complessivo superiore ai 55 mila euro sono aumentati del 4%, mentre quelli con un reddito complessivo inferiore ai 26 mila sono diminuiti dell'1%.

Tabella 3.1 Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo

Classi di reddito complessivo	Numero di contribuenti	Reddito complessivo dei contribuenti			Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo dei proprietari		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Fino a 10.000	14.054.753	4.631	4.854	105	6.244.354	4.925	4.889	99
Da 10.000 a 26.000	18.835.615	17.490	4.367	25	11.395.231	17.844	4.440	25
Da 26.000 a 55.000	7.067.633	34.425	7.225	21	5.585.674	34.691	7.286	21
Da 55.000 a 75.000	760.255	63.661	5.736	9	647.800	63.704	5.742	9
Oltre 75.000	828.972	130.337	173.439	133	732.636	130.488	171.782	132
Totale	41.547.228	19.251	32.073	167	24.605.695	22.991	37.723	164

Media espressa in euro

Figura 3.2 A Distribuzione % del reddito complessivo percepito dai contribuenti e dai proprietari per classi di reddito complessivo

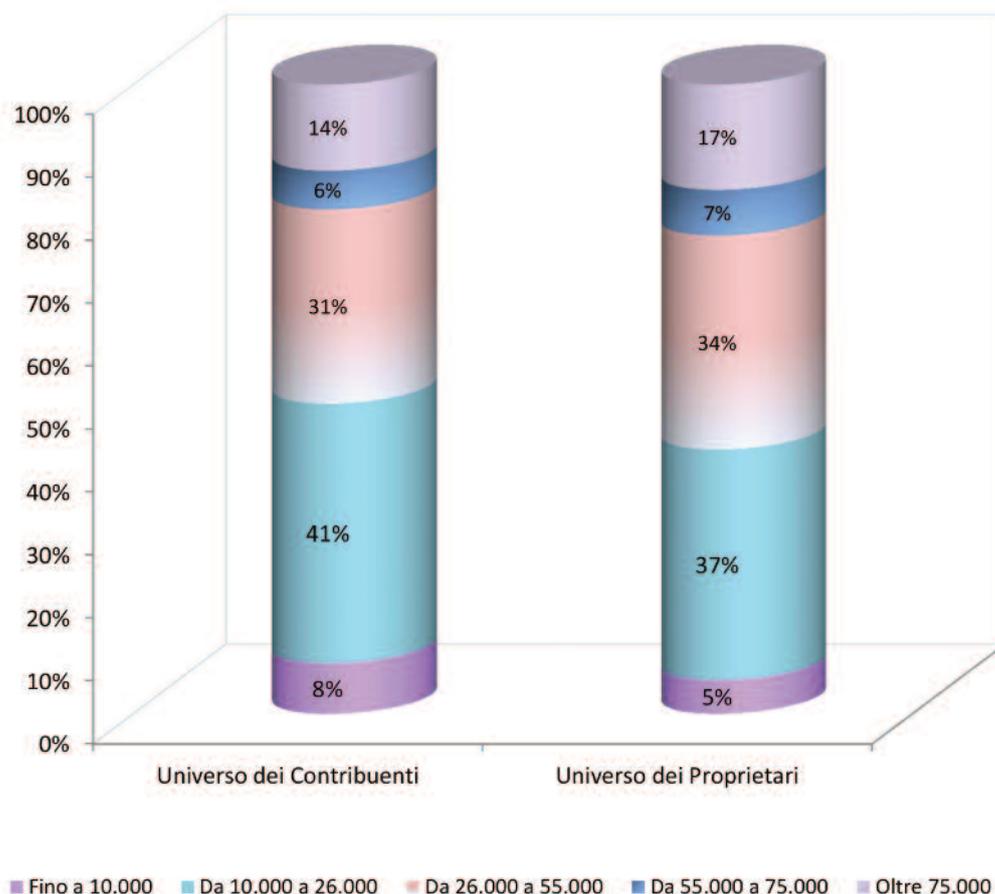
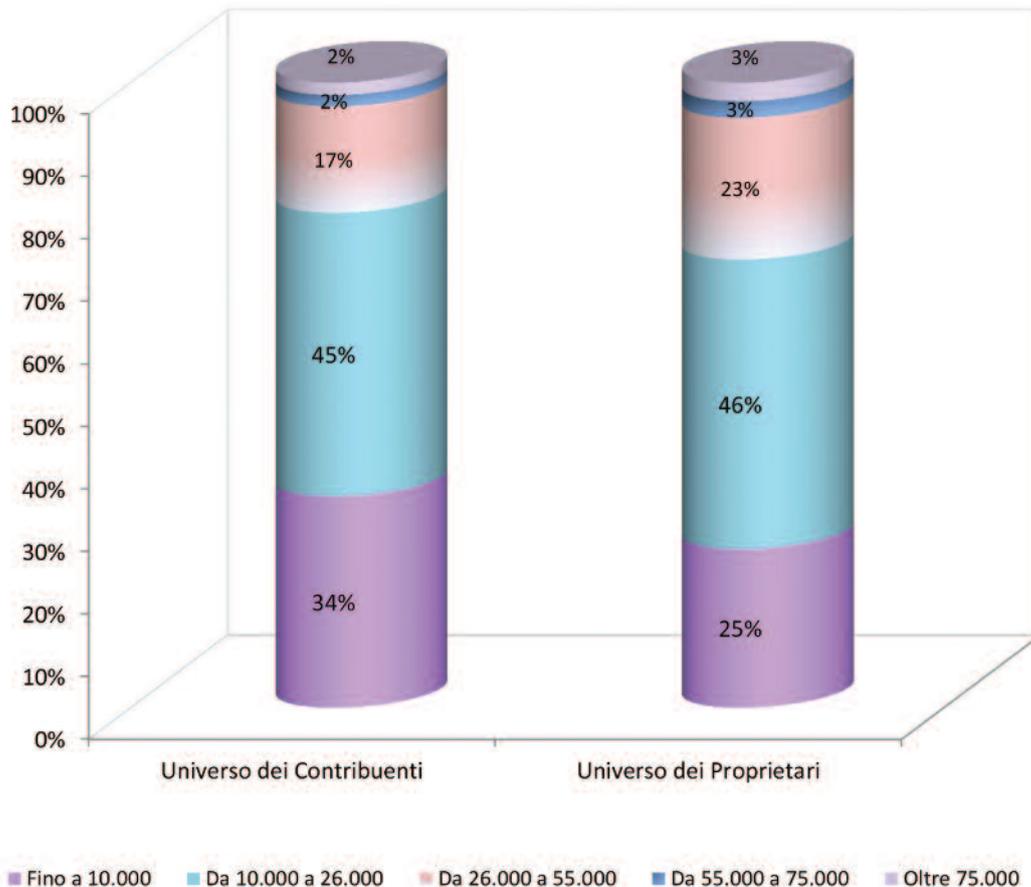


Figura 3.2 B Distribuzione % dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo



3.2 COMPOSIZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nel seguito, ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria, il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP), calcolato applicando alle rendite risultanti in catasto rivalutate del 5% i moltiplicatori stabiliti dal decreto 'Salva Italia' (D.L. 201/2011), differenziati per la categoria catastale del fabbricato². Il Valore Imponibile Potenziale IMU fornisce una rivalutazione delle vecchie rendite catastali con l'obiettivo di approssimare il valore di mercato effettivo degli immobili.

La Tabella 3.2 riporta la distribuzione geografica del Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) medio per categoria catastale degli immobili; per le abitazioni tale valore è di circa 88 mila euro e per le relative pertinenze è di poco superiore a 16 mila euro. Il VIP medio più alto riguarda gli immobili ad uso produttivo

(categoria catastale D) che è pari a circa 194 mila euro, seguono gli uffici e gli studi con un Valore Imponibile Potenziale IMU medio di quasi 110 mila euro e i negozi e le botteghe con un VIP medio di quasi 71 mila euro.

Dalla distribuzione territoriale del Valore Imponibile Potenziale IMU medio delle principali categorie catastali, emerge che i valori risultano più elevati nelle regioni del Centro Italia rispetto a quelle del Nord e del Sud per le abitazioni (quasi 102 mila euro), gli uffici e gli studi privati, i negozi e le botteghe e le altre pertinenze. Nelle regioni del Sud, il Valore Imponibile Potenziale IMU medio è maggiore rispetto alle altre zone per gli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (quasi 66 mila euro) e per gli immobili destinati ad uso collettivo (più di 219 mila euro).

Tabella 3.2 Distribuzione geografica del Valore Imponibile Potenziale IMU medio per gruppi di categoria catastale

Categoria Catastale	Nord		Centro		Sud e Isole		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Coefficiente di Variazione (%)
Abitazioni	89.705	130	101.625	131	72.224	133	87.901	132
Uffici e Studi privati	110.407	167	130.480	188	86.582	145	109.632	174
Negozi e botteghe	68.589	155	82.538	170	64.362	182	70.652	169
Pertinenze di abitazione principale	15.237	207	16.739	292	19.003	363	16.315	278
Immobili destinati ad uso collettivo	39.326	700	31.778	404	65.718	401	42.735	522
Altre pertinenze	40.967	164	55.284	173	39.503	160	43.931	169
Immobili ad uso produttivo	185.177	209	195.569	235	219.212	327	194.235	250
Totale	109.663	160	121.315	167	89.919	198	107.171	171

Media espressa in euro

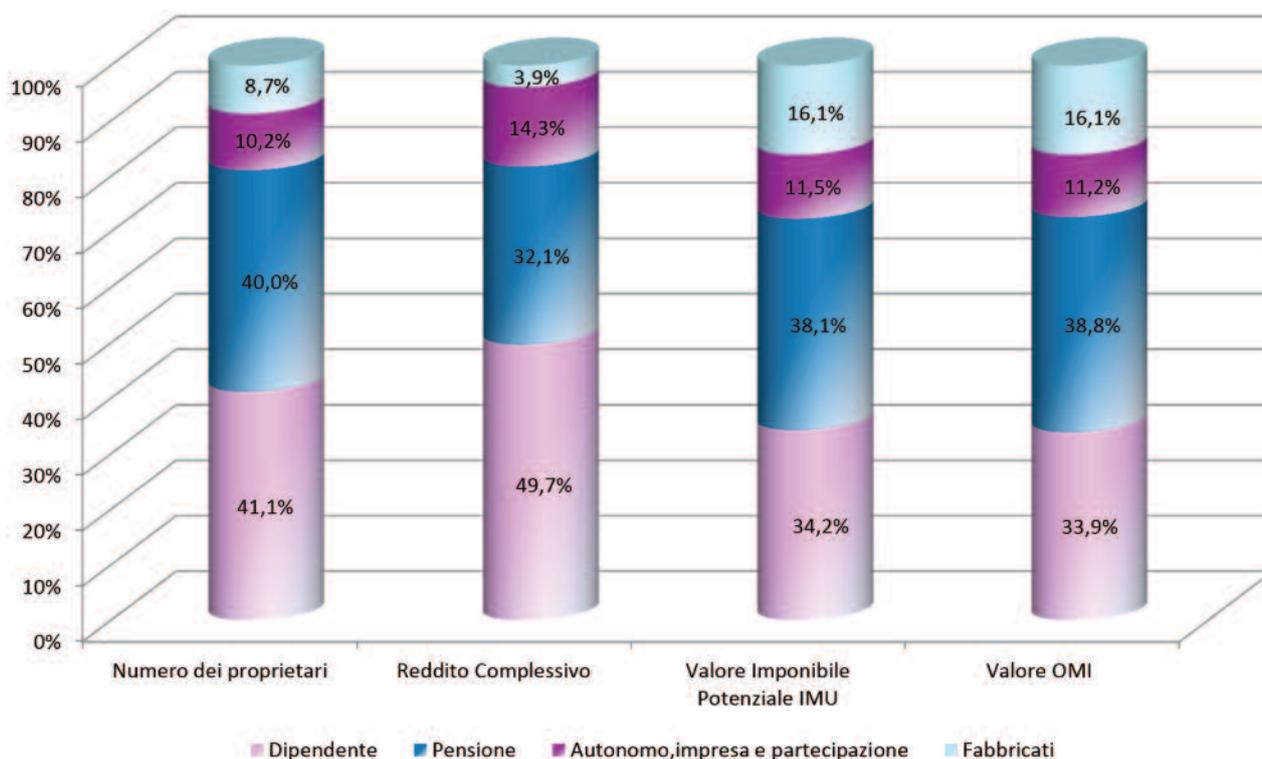
3.3 DISTRIBUZIONE E CONCENTRAZIONE DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEL REDDITO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nella Tabella 3.3 e nella Figura 3.3 sono riportate la media per contribuente, la deviazione standard e il coefficiente di variazione relativi al reddito complessivo, al Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) delle abitazioni e pertinenze e al valore della ricchezza in immobili residenziali stimato a partire dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (per semplicità Valore OMI), in base al reddito prevalente dei contribuenti. Con riferimento agli immobili ad uso abitativo il numero dei contribuenti è pari a 24,2 milioni, quasi 400 mila unità in meno rispetto al totale dei contribuenti proprietari di immobili. Emerge che i lavoratori dipendenti e i pensionati (l'81% dei proprietari) possiedono immobili con un Valore OMI pari al 73% del totale e un Valore Imponibile Potenziale IMU pari al 72% del totale. I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono solo il 9% del totale e possiedono immobili con un valore di mercato (OMI) pari al 16% del totale.

Tabella 3.3 Distribuzione del numero dei proprietari, del reddito complessivo, del Valore Imponibile Potenziale IMU e del Valore OMI per tipologia di reddito prevalente

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Dipendente	9.981.923	27.779	38.059	137	80.082	86.951	109	169.621	184.635	109
Pensione	9.699.903	18.481	14.583	79	91.786	100.662	110	200.394	216.753	108
Autonomo, impresa e partecipazione	2.475.046	32.918	64.827	197	108.859	147.288	135	228.478	286.535	125
Fabbricati	2.102.834	10.449	57.515	550	178.474	290.468	163	383.373	649.301	169
Totale	24.259.706	23.064	37.839	164	96.226	131.934	137	206.392	284.543	138

Media espressa in euro

Figura 3.3 Distribuzione % del numero dei proprietari, del reddito complessivo, del Valore Imponibile Potenziale IMU e del Valore OMI per tipologia di reddito prevalente

I dati per area geografica (Figura 3.4 – Tabella 3.4) sono sostanzialmente analoghi a quelli che emergono dalla distribuzione nazionale. Il Valore OMI medio per proprietario più alto si registra al Centro (250 mila euro) dato ben al di sopra della media nazionale (206 mila euro). Inoltre, nonostante i livelli di reddito medio complessivo siano sostanzialmente omogenei al Centro (circa 23,8 mila euro) e al Nord (25 mila euro) e il numero di proprietari sia inferiore al Centro rispetto al Nord, il valore medio del patrimonio abitativo posseduto dai residenti al Centro risulta più elevato.

Figura 3.4 Distribuzione % del numero dei proprietari, del reddito complessivo, del Valore Imponibile Potenziale IMU e del Valore OMI per tipologia di reddito prevalente e area geografica

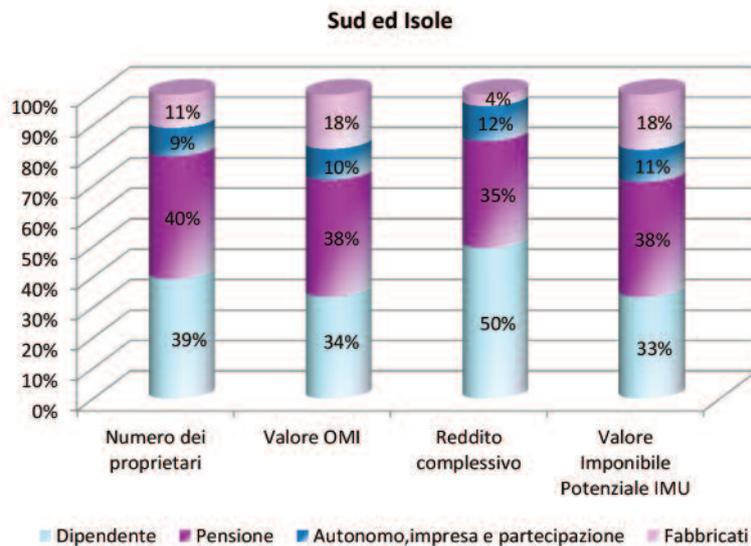
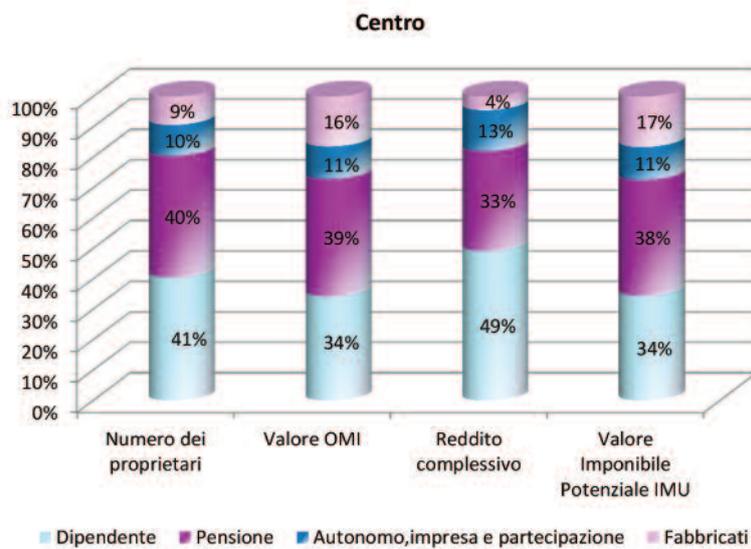
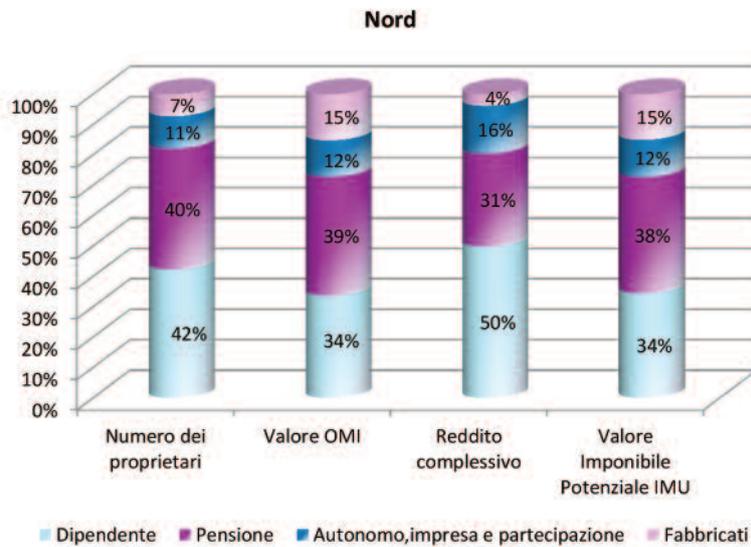


Tabella 3.4 Distribuzione del numero dei proprietari, del reddito complessivo, del Valore Imponibile Potenziale IMU e del Valore OMI per tipologia di reddito prevalente e area geografica

Nord										
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Valore OMI			Reddito Complessivo			Valore Imponibile Potenziale IMU		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	5.227.433	165.557	175.342	106	29.427	43.755	149	80.586	84.963	105,43
Pensione	4.915.736	204.538	206.770	101	19.214	14.101	73	95.372	98.627	103,41
Autonomo,impresa e partecipazione	1.317.261	234.166	287.120	123	37.265	68.610	184	113.910	136.231	119,59
Fabbricati	894.270	436.528	686.006	157	13.180	81.697	620	205.339	313.577	152,71
Totale	12.354.700	207.942	278.250	134	25.005	43.785	175	99.052	130.429	131,68
Centro										
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Valore OMI			Reddito Complessivo			Valore Imponibile Potenziale IMU		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	2.258.422	211.282	220.419	104	28.845	37.839	131	92.902	102.169	109,97
Pensione	2.228.422	241.390	255.096	106	19.525	16.711	86	103.970	112.704	108,40
Autonomo,impresa e partecipazione	566.606	264.305	320.322	121	32.122	71.551	223	116.384	149.518	128,47
Fabbricati	518.149	441.740	744.237	168	11.311	34.917	309	194.409	322.361	165,82
Totale	5.571.599	250.080	334.096	134	23.803	36.840	155	109.157	148.486	136,03
Sud e Isole										
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Valore OMI			Reddito Complessivo			Valore Imponibile Potenziale IMU		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	2.496.068	140.296	159.647	114	23.364	21.478	92	67.427	73.230	109
Pensione	2.555.745	156.548	189.517	121	16.161	13.183	82	74.266	90.619	122
Autonomo,impresa e partecipazione	591.179	181.065	240.795	133	23.819	45.169	190	90.393	166.110	184
Fabbricati	690.415	270.018	488.676	181	6.268	22.151	353	131.718	219.798	167
Totale	6.333.407	164.751	239.603	145	18.620	22.839	123	79.339	116.816	147
Totale Italia										
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Valore OMI			Reddito Complessivo			Valore Imponibile Potenziale IMU		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Dipendente	9.981.923	169.621	184.635	109	27.779	38.059	137	80.082	86.951	108,58
Pensione	9.699.903	200.394	216.753	108	18.481	14.583	79	91.786	100.662	109,67
Autonomo,impresa e partecipazione	2.475.046	228.478	286.535	125	32.918	64.827	197	108.859	147.288	135,30
Fabbricati	2.102.834	383.373	649.301	169	10.449	57.515	550	178.474	290.468	162,75
Totale	24.259.706	206.392	284.543	138	23.064	37.839	164	96.226	131.934	137

Media espressa in euro

La Tabella 3.5 presenta il Valore Imponibile Potenziale IMU delle abitazioni e delle pertinenze e il Valore OMI delle abitazioni e delle pertinenze per classi di reddito complessivo e tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

Sulla base delle statistiche riportate (medie per contribuente, deviazioni standard e coefficiente di variazione) si osserva che il Valore OMI medio del patrimonio abitativo dei dipendenti è circa 169,6 mila euro per proprietario, a fronte di quasi 200,4 mila euro dei pensionati, dei 228,5 mila euro dei proprietari con reddito da lavoro autonomo, d'impresa e partecipazione e dei 383,4 mila euro dei soggetti che hanno come reddito prevalente il reddito da fabbricati. In linea con il dato relativo al Valore OMI, anche per ciò che riguarda il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) si rileva che la media è più elevata con riferimento alle abitazioni e pertinenze dei contribuenti che hanno dichiarato come reddito prevalente il reddito da fabbricati (circa 178,5 mila euro). I dipendenti detengono patrimoni inferiori agli altri soggetti, la media è pari a 80,1 mila euro, mentre è circa 91,8 mila euro per i pensionati e 108,9 mila euro circa per i lavoratori autonomi e gli imprenditori.

Tabella 3.5 Distribuzione del numero dei proprietari, del Valore Imponibile Potenziale IMU e del Valore OMI per classi di reddito e tipologia di reddito prevalente

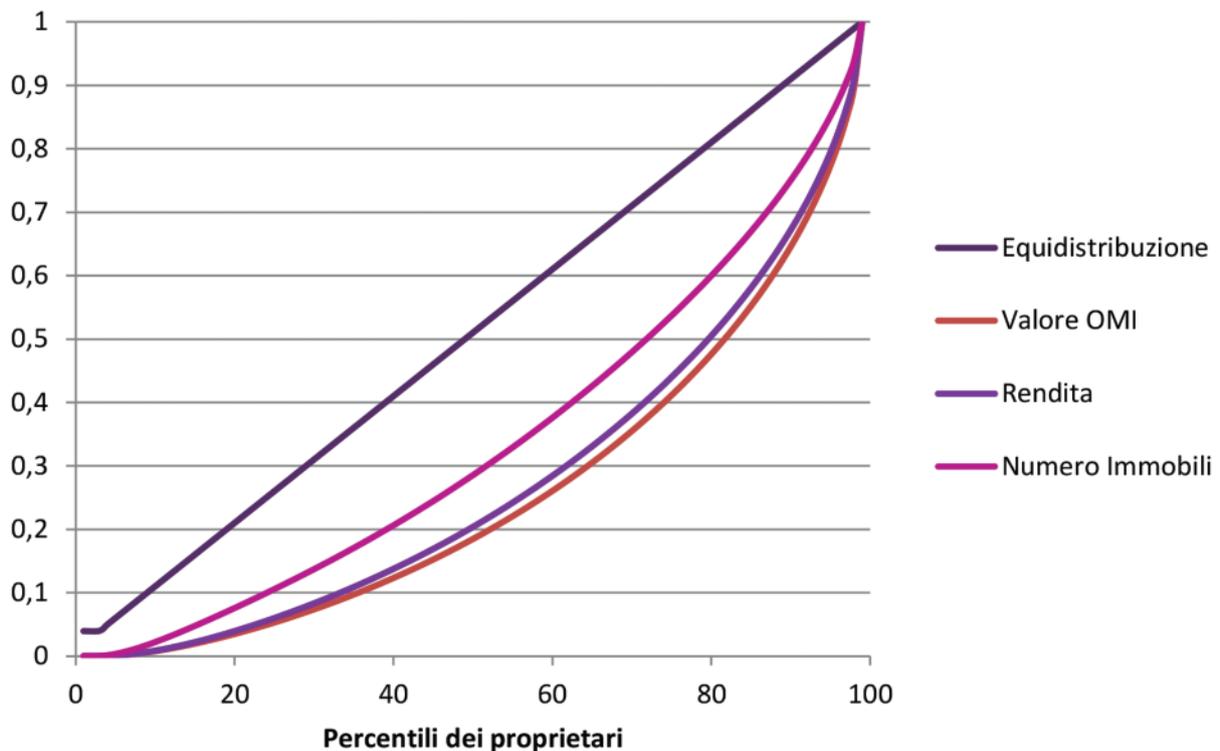
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
		Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Fino a 10.000	1.218.786	52.294	49.472	95	112.505	105.094	93
Da 10.000 a 26.000	4.910.182	64.099	58.241	91	136.943	116.504	85
Da 26.000 a 55.000	3.150.829	95.108	83.211	87	200.052	180.774	90
Da 55.000 a 75.000	334.858	137.352	128.021	93	286.102	280.672	98
Oltre 75.000	367.268	204.859	226.259	110	425.109	493.467	116
Totale	9.981.923	80.082	86.951	109	169.621	184.635	109
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Pensione					
		Valore Imponibile Potenziale IMU					
		Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Fino a 10.000	2.703.330	63.551	73.050	115	141.626	142.761	101
Da 10.000 a 26.000	5.114.929	85.841	80.895	94	188.038	173.746	92
Da 26.000 a 55.000	1.643.665	134.744	125.579	93	288.106	278.598	97
Da 55.000 a 75.000	140.956	212.462	196.937	93	450.782	442.552	98
Oltre 75.000	97.023	288.840	283.785	98	618.344	653.070	106
Totale	9.699.903	91.786	100.662	110	200.394	216.753	108
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Lavoro autonomo impresa e partecipazione					
		Valore Imponibile Potenziale IMU					
		Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Fino a 10.000	610.072	69.033	141.751	205	147.006	152.484	104
Da 10.000 a 26.000	925.742	88.154	82.885	94	184.864	175.137	95
Da 26.000 a 55.000	583.193	123.546	123.083	100	258.391	263.646	102
Da 55.000 a 75.000	133.415	162.692	165.349	102	337.261	357.402	106
Oltre 75.000	222.624	233.365	278.477	119	485.618	597.810	123
Totale	2.475.046	108.859	147.288	135	228.478	286.535	125
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Fabbricati					
		Valore Imponibile Potenziale IMU					
		Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Fino a 10.000	1.580.115	108.075	109.028	101	229.657	242.054	105
Da 10.000 a 26.000	296.283	257.964	237.170	92	556.906	529.898	95
Da 26.000 a 55.000	154.293	422.649	380.744	90	911.634	858.521	94
Da 55.000 a 75.000	32.600	639.622	536.033	84	1.386.136	1.244.645	90
Oltre 75.000	39.543	1.063.050	1.162.749	109	2.304.644	2.634.475	114
Totale	2.102.834	178.474	290.468	163	383.373	649.301	169
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	Totale					
		Valore Imponibile Potenziale IMU					
		Valore Imponibile Potenziale IMU			Valore OMI		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di Variazione (%)
Fino a 10.000	6.112.303	73.364	91.494	125	159.157	174.855	110
Da 10.000 a 26.000	11.247.136	81.074	86.422	107	175.167	184.701	105
Da 26.000 a 55.000	5.531.980	119.018	131.310	110	252.180	289.073	115
Da 55.000 a 75.000	641.829	184.626	222.028	120	388.755	496.670	128
Oltre 75.000	726.458	271.525	413.314	152	571.716	918.646	161
Totale	24.259.706	96.226	131.934	137	206.392	284.543	138

Media espressa in euro

Il seguito del paragrafo rappresenta, rispetto alla precedente edizione del volume “Gli immobili in Italia”, una evoluzione dell’analisi degli indici di concentrazione della ricchezza e della rendita catastale.

La Figura 3.5 riporta in ascissa i percentili dei contribuenti proprietari di abitazioni ordinati in base al valore crescente della ricchezza in patrimonio abitativo detenuta e in ordinata le quote cumulate di tre indicatori del patrimonio abitativo: numero di abitazioni, rendita e ricchezza immobiliare, riconducibili alla popolazione di riferimento secondo l’ordinamento dato in ascissa.

Figura 3.5 Curva di concentrazione della ricchezza delle abitazioni, della rendita catastale e del numero immobili

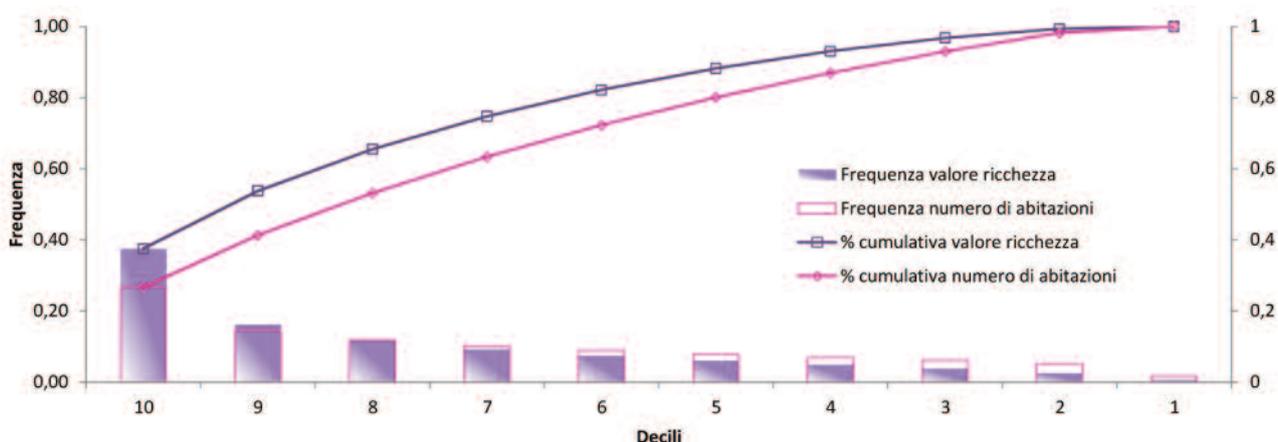


Ovviamente attribuendo un valore alle abitazioni possedute si amplifica un fenomeno di concentrazione già evidente in termini di numero di abitazioni: le curve relative alla rendita, calcolata sulla base catastale, e alla ricchezza in patrimonio abitativo, calcolata in base ai valori di mercato, si discostano maggiormente dalla retta di equidistribuzione (la bisettrice del quadrante), rispetto a quella relativa al numero di abitazioni.

Emerge inoltre che il 50% dei contribuenti più “poveri” in termini di ricchezza in patrimonio abitativo detiene il 18% della ricchezza stessa; la percentuale risulta leggermente più alta se le relative abitazioni vengono considerate in base alle risultanze catastali. Considerando l’estremo opposto della distribuzione, invece, il 10% dei contribuenti più ricchi, in termini di patrimonio abitativo valutato in base ai valori di mercato, possiede il 35% circa della ricchezza totale.

Il diagramma di Pareto riportato nella seguente Figura 3.6 formalizza, secondo un approccio differente, la maggiore disuguaglianza esistente nella distribuzione del valore ai prezzi di mercato applicato alla distribuzione del numero di abitazioni.

Figura 3.6 Diagramma di Pareto - Valore della ricchezza e numero di abitazioni



Una più puntuale analisi della concentrazione della ricchezza, e quindi della disuguaglianza della distribuzione, può essere effettuata utilizzando gli indicatori riportati nella Tabella 3.6, ovvero il coefficiente di variazione, il rapporto interdecilico, l'indice di Gini, la deviazione logaritmica media e l'indice di Atkinson.

Tabella 3.6 Dati di sintesi sulla concentrazione della ricchezza: valore abitazioni, rendita, numero abitazioni

Indice	Valore OMI	Rendita catastale	Numero immobili
Rapporto interdecilico P90/P10	11,49	14,23	6,00
Rapporto interdecilico P50/P10	3,82	4,73	3,00
Coefficiente di variazione (%)	142,55	136,58	107,03
Deviazione logaritmica media	38,19	40,82	23,39
Indice di Gini	49,68	50,03	40,93
Indice di Atkinson	22,34	22,67	16,41

Il *coefficiente di variazione*³ assume valori decisamente elevati sia per il Valore OMI, sia per la rendita catastale, sia per il numero di immobili e segnala un'elevata dispersione dei valori intorno alla media. Evidenza, inoltre, una variabilità ancora più accentuata dei valori di mercato rispetto alle rendite catastali degli stessi immobili (e, ovviamente, rispetto al numero delle abitazioni detenute dai proprietari).

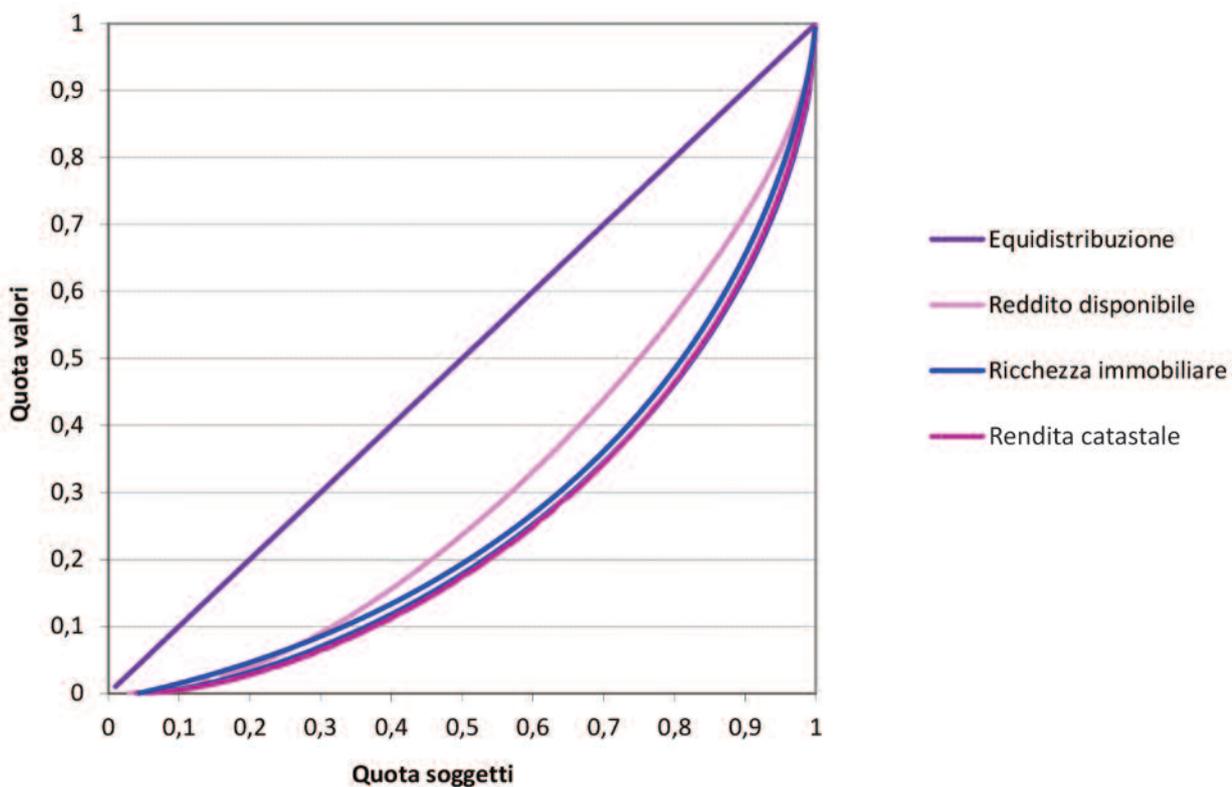
Sulla base della popolazione ordinata per valori crescenti degli indicatori considerati, è possibile costruire indici che, a differenza del coefficiente di variazione, non sono basati sul calcolo di una somma, ponderata o meno, di differenze rispetto al valore medio. Ad esempio, i rapporti interdecilici sono il rapporto tra il valore della ricchezza detenuto da soggetti che si trovano al limite di un determinato quantile della distribuzione e il valore della ricchezza detenuta dai soggetti che delimitano il primo decile della distribuzione. In particolare, considerando i rapporti 90/10 e 50/10, ovvero i rapporti tra i valori assunti dal novantesimo e dal cinquantesimo percentile rispetto a quello assunto dal decimo, si può osservare che l'indicatore assume valori più elevati nel caso in cui il patrimonio immobiliare venga considerato

secondo le risultanze catastali. Poiché i valori dell'OMI forniscono una stima della ricchezza immobiliare effettiva normalmente più elevata dei valori catastali, si può presumere che la valutazione degli stessi immobili secondo il loro valore effettivo incida complessivamente in misura più rilevante sugli immobili che nel catasto sono iscritti con i valori più bassi, modificando in particolare la parte inferiore della distribuzione.

Ulteriori indicatori sintetici di disuguaglianza rilevano in maniera più accurata i differenti aspetti legati alla concentrazione delle grandezze considerate. Tali indicatori sono basati o fanno riferimento alla costruzione della curva di Lorenz, ovvero alle distribuzioni ordinate di ciascuna variabile considerata.

La Figura 3.7 riporta le curve di Lorenz relative al reddito, alla ricchezza stimata in base all'OMI e alle rendite catastali.

Figura 3.7 Curve di Lorenz del reddito disponibile, del valore del patrimonio abitativo e della rendita catastale



Le curve di Lorenz sono costruite sulla popolazione ordinata secondo la variabile di riferimento di volta in volta considerata⁴.

Dal differente profilo delle curve emerge la maggiore concentrazione del patrimonio abitativo, comunque considerato, rispetto al reddito: la distribuzione di quest'ultimo, infatti, è rappresentata da una curva di Lorenz meno concava rispetto a quelle relative al patrimonio abitativo, e quindi più prossima alla retta di equidistribuzione. Le curve di Lorenz relative alla ricchezza in patrimonio abitativo e alla rendita catastale, per contro, descrivono profili di concentrazione piuttosto simili, seppur con lievi differenze e peculiarità che si cercherà di analizzare attraverso l'esame di altri specifici indicatori.

L'*Indice di concentrazione*⁵ fornisce un'indicazione sintetica del grado di disuguaglianza rilevabile nelle distribuzioni considerate, assumendo valori compresi tra 0 ed 1. In particolare valori vicini allo zero indicano una distribuzione omogenea, con il valore 0 che corrisponde all'equidistribuzione (la situazione in

cui tutti percepiscono esattamente lo stesso reddito), mentre valori prossimi ad 1 indicano una distribuzione diseguale, con il valore 1 che corrisponde alla massima concentrazione (la situazione in cui un individuo detiene tutto il reddito mentre gli altri percepiscono un reddito nullo). Sia che le abitazioni vengano valutate ai valori di mercato, sia che vengano considerate secondo le rendite catastali, l'indice assume valori assai simili, leggermente più elevati nel secondo caso (50,03 contro 49,68). Le curve di Lorenz sono assai prossime e si intersecano intorno al settantacinquesimo percentile, al di sopra del quale la curva relativa alla ricchezza detenuta in abitazioni risulta più distante dalla bisettrice.

In definitiva, quindi, la maggior disuguaglianza misurata dalle rendite catastali deriverebbe dalla parte bassa della distribuzione. Ciò trova conferma nei valori assunti dalla deviazione logaritmica media: quest'ultimo indice, maggiormente sensibile al profilo della parte inferiore della distribuzione, segnala in maniera più marcata la maggiore disuguaglianza misurata dai valori catastali (40,8 contro 38,2).

I valori dell'indice di Atkinson confermano il quadro sin qui delineato. L'*indice di Atkinson* è una misura normativa della concentrazione, cioè ipotizza che un certo vettore di variabili (ad esempio la ricchezza individuale) produca un vettore di utilità individuali che opportunamente aggregate determinano il livello di benessere della intera popolazione; il benessere totale aumenta al diminuire della concentrazione e può aumentare a parità di ricchezza se aumenta l'equidistribuzione. Questo indice implica la formulazione di ipotesi sulla forma delle curve di utilità individuale, sulla modalità della loro aggregazione e la specificazione di un numero che indichi "l'avversione alla disuguaglianza", cioè l'espressione di un giudizio di valore. Per costruzione, dunque, l'indice di Atkinson è un indice "normativo", e la differente modulazione di un suo parametro implica un differente grado di "aversità" alla disuguaglianza. Ipotizzando un basso grado di aversità alla disuguaglianza si assume di collocarsi nella parte alta della distribuzione: in questo caso l'indice assume un valore maggiore nel caso della ricchezza immobiliare, in linea con quanto evidenziato dal profilo delle due curve nell'ultimo quarto della distribuzione.

La Tabella 3.7 riporta i medesimi indici calcolati sulla stessa popolazione complessivamente considerata, distinguendo il possesso di sole abitazioni di residenza e il possesso di abitazioni di differente utilizzo. Risulta una concentrazione nettamente maggiore per le "altre abitazioni" rispetto alle abitazioni di residenza. Ciò è imputabile al maggior numero di proprietari che detengono maggiormente abitazioni principali rispetto al numero di proprietari che detengono unicamente altre abitazioni. Per lo stesso motivo non risultano definiti i rapporti interdecilici, considerata la presenza di valori nulli per oltre il 10% delle due distribuzioni singolarmente considerate.

La Tabella 3.7 riporta anche il *top quintile*, ovvero il valore oltre il quale si colloca il quinto più "ricco" della popolazione in base all'indicatore considerato. In termini di "ricchezza immobiliare" il top quintile è oltre il 120% superiore a quello calcolato sul valore ai fini IMU e tale scostamento sale ad oltre il 145% se si considerano le sole abitazioni principali.

Tabella 3.7 Analisi della concentrazione della ricchezza (OMI e VIP)

Indice	Valore Ricchezza OMI			VIP-Base IMU		
	Totale Abitazioni	Abitazione Principale	Altre Abitazioni	Totale Abitazioni	Abitazione Principale	Altre Abitazioni
Rapporto Interdecilico P90/P10	11,49	0	0	14,23	0	0
Rapporto Interdecilico P50/P10	3,82	0	0	4,73	0	0
Top Quintile	259.086	171.156	118.088	117.131	80.690	48.153
Coefficiente di Variazione (%)	142,55	105,78	285,52	136,58	108,72	284,09
Deviazione Logaritmica Media	38,19	11,20	75,35	40,82	15,63	1.381,34
Indice di Gini	49,68	50,21	80,02	50,03	51,75	80,51
Indice di Atkinson	22,34	28,54	58,79	22,67	29,66	53,03

Le Tabelle 3.8 e 3.9 riportano i medesimi indicatori calcolati per alcune tipologie di soggetti classificati in base al reddito prevalente ed alla fascia di età. Il grado di concentrazione, e quindi di disuguaglianza della distribuzione, risulta più elevato per i soggetti il cui reddito prevalente deriva da lavoro non dipendente e ancor più da fabbricati, oppure per i soggetti appartenenti alle classi di età estreme. Da quest'ultimo punto di vista sembrerebbe che, seppur in presenza di un grado di concentrazione elevato, le classi di età intermedie (tra i 20 e i 50 anni) siano quelle che presentano la minore sperequazione.

Tabella 3.8 Indici di concentrazione della ricchezza OMI per tipologia di reddito prevalente

	Tipologia di reddito prevalente				
	Lavoro dipendente	Pensione	Lavoro non dipendente	Fabbricati	Totale
Coefficiente di Variazione (%)	112,73	111,53	131,81	175,84	142,55
Rapporto Interdecilico P90/P10	9,48	10,98	18,07	19,02	11,49
Rapporto Interdecilico P50/P10	3,46	3,81	5,82	4,60	3,82
Indice di Gini	45,46	46,89	50,94	58,45	49,68
Deviazione Logaritmica Media	32,32	34,08	35,99	53,56	38,19
Indice di Atkinson	18,77	19,85	24,13	29,96	22,34

Tabella 3.9 Indici di concentrazione della ricchezza OMI per fascia d'età

	Classi di età					Totale
	Fino a 20 anni	da 21 a 30 anni	da 31 a 50 anni	da 51 a 70 anni	Oltre 70 anni	
Coefficiente di Variazione (%)	143,46	111,81	120,23	137,67	158,15	142,55
Rapporto Interdecilico P90/P10	22,64	12,39	9,92	11,60	12,94	11,49
Rapporto Interdecilico P50/P10	6,36	4,64	3,61	3,82	4,03	3,82
Indice di Gini	54,79	45,57	46,12	49,60	52,22	49,68
Deviazione Logaritmica Media	48,12	27,09	31,61	39,00	43,04	38,19
Indice di Atkinson	26,95	20,05	19,63	22,10	24,42	22,34

La disuguaglianza nella distribuzione del patrimonio immobiliare ad uso abitativo è un aspetto diffuso su tutto il territorio nazionale. Considerando la localizzazione geografica, infatti, è possibile osservare come il grado di disuguaglianza tenda a crescere man mano che dalle regioni del Nord si passa a quelle del Mezzogiorno: nella Tabella 3.10, infatti, l'indice di concentrazione registra un valore pari a 47,7 nelle regioni del Nord, per poi passare al 49 al Centro e al 52,3 al Sud.

Tabella 3.10 Indici di concentrazione della ricchezza OMI per area geografica

	Area Geografica			
	Nord	Centro	Sud e Isole	Totale
Coefficiente di Variazione (%)	138,27	138,51	150,06	142,55
Rapporto Interdecilico P90/P10	8,23	11,64	19,79	11,49
Rapporto Interdecilico P50/P10	2,84	3,96	6,31	3,82
Indice di Gini	47,71	49,04	52,36	49,68
Deviazione Logaritmica Media	34,52	36,43	43,20	38,19
Indice di Atkinson	20,44	21,93	25,12	22,34

Anche la dimensione demografica del comune ha un effetto sul grado di disuguaglianza della distribuzione: essa risulta maggiore nei comuni con oltre 250 mila abitanti ma anche nei comuni di piccolissima dimensione (Figura 3.11). Sono peraltro questi ultimi a mostrare i maggiori scostamenti dei rapporti interdecilici rispetto ai rispettivi valori registrati su scala nazionale. Una possibile spiegazione può essere dovuta alla concentrazione di soggetti che in tali comuni risultano proprietari di immobili il cui valore, secondo le quotazioni OMI, si attesta su un valore più basso che in altre realtà comunali.

Tabella 3.11 Indici di concentrazione della ricchezza OMI per tipologia di comune

	Tipologia di comune				Totale
	fino a 5.000 abitanti	tra 5.000 e 50.000 abitanti	tra 50.000 e 250.000 abitanti	superiore a 250.000 abitanti	
Coefficiente di Variazione (%)	133,35	129,88	125,92	148,12	142,55
Rapporto Interdecilico P90/P10	14,41	10,03	9,23	11,20	11,49
Rapporto Interdecilico P50/P10	4,80	3,52	3,30	3,65	3,82
Indice di Gini	49,77	47,55	46,79	50,27	49,68
Deviazione Logaritmica Media	36,93	34,01	34,03	40,66	38,19
Indice di Atkinson	22,78	20,67	19,86	22,63	22,34

Ulteriori differenziazioni a livello territoriale emergono in relazione alla distribuzione del patrimonio abitativo per decili di ricchezza in abitazioni (Valore OMI). Dalla Tabella 3.12 risulta che, a livello nazionale, il 65,6% della ricchezza è posseduto dal 30% della popolazione più ricca in termini di valore del patrimonio abitativo detenuto, percentuale che aumenta al Centro (74,0%), mentre è inferiore al Nord (63,7%) e al Sud (58,9%). Si rileva, inoltre, una maggiore concentrazione di ricchezza in patrimonio abitativo nei tre decili più bassi della distribuzione al Sud (10,6%), poi al Nord (7,0%) e infine al Centro (4,0%), a fronte di una percentuale del 6,9% a livello nazionale.

La distribuzione della ricchezza varia anche in relazione alla dimensione demografica del comune di residenza del contribuente (Tabella 3.13). La concentrazione nei decili più bassi, infatti, tende a ridursi al crescere dell'ampiezza demografica del comune. Nella parte più alta della distribuzione si concentra una quota di Valore OMI via via superiore man mano che ci si sposta nei comuni di maggiore dimensione: il decile più ricco in termini di patrimonio abitativo, che in media detiene il 65,6% della ricchezza, nei soli comuni di grande dimensione detiene oltre l'81,9% della ricchezza, indicando una maggiore sperequazione.

Tabella 3.12 Concentrazione della ricchezza OMI per decili di valore OMI e area geografica

Decili di valore OMI	Area Geografica							
	Nord		Centro		Sud e Isole		Italia	
	Mln €	Val %						
I	9.874	0,41%	4.807	0,36%	13.676	1,36%	28.358	0,60%
II	58.521	2,44%	19.253	1,46%	43.319	4,33%	121.093	2,57%
III	100.058	4,17%	28.754	2,18%	49.233	4,92%	178.045	3,78%
IV	127.524	5,32%	42.154	3,19%	58.676	5,87%	228.355	4,84%
V	155.566	6,49%	59.313	4,49%	68.906	6,89%	283.785	6,02%
VI	188.471	7,86%	80.979	6,14%	80.721	8,07%	350.171	7,42%
VII	230.530	9,62%	107.264	8,13%	96.806	9,68%	434.600	9,22%
VIII	286.335	11,94%	150.598	11,41%	118.986	11,90%	555.919	11,78%
IX	379.416	15,83%	237.717	18,02%	150.231	15,02%	767.365	16,27%
X	861.057	35,92%	588.440	44,61%	319.599	31,96%	1.769.097	37,51%
Totale	2.397.353	100%	1.319.281	100%	1.000.153	100%	4.716.787	100%

Tabella 3.13 Concentrazione della ricchezza OMI per decili di valore OMI e tipologia di comune

Decili di valore OMI	Dimensione comune									
	fino a 5.000 abitanti		tra 5.000 e 50.000 abitanti		tra 50.000 e 250.000 abitanti		superiore a 250.000 abitanti		Italia	
	Mln €	Val %	Mln €	Val %	Mln €	Val %	Mln €	Val %	Mln €	Val %
I	8.189	1,31%	13.504	0,67%	4.085	0,42%	2.497	0,23%	28.274	0,60%
II	32.954	5,25%	63.445	3,16%	16.680	1,70%	7.970	0,72%	121.048	2,57%
III	38.735	6,17%	97.511	4,86%	29.171	2,98%	12.663	1,15%	178.080	3,78%
IV	42.714	6,81%	120.830	6,02%	42.797	4,36%	21.968	1,99%	228.309	4,84%
V	48.957	7,80%	142.432	7,10%	57.820	5,90%	34.551	3,14%	283.760	6,02%
VI	56.658	9,03%	171.774	8,56%	72.475	7,39%	49.241	4,47%	350.149	7,42%
VII	64.255	10,24%	207.120	10,32%	93.304	9,52%	70.080	6,36%	434.758	9,22%
VIII	73.742	11,75%	250.066	12,46%	126.262	12,88%	105.728	9,60%	555.798	11,78%
IX	92.656	14,77%	321.828	16,03%	172.024	17,54%	180.853	16,42%	767.360	16,27%
X	168.563	26,87%	618.976	30,83%	365.889	37,32%	615.821	55,91%	1.769.250	37,51%
Totale	627.423	100%	2.007.486	100%	980.508	100%	1.101.372	100%	4.716.787	100%

Le Figure 3.8 e 3.9 illustrano l'andamento del rapporto tra valore della ricchezza immobiliare ad uso abitativo (OMI) e i Valori Imponibili Potenziali (VIP), definiti a partire dalla base imponibile dell'IMU. Considerando il patrimonio abitativo e la localizzazione territoriale, il rapporto tra il Valore OMI e il Valore Imponibile Potenziale (VIP), assunto come indicatore dello scostamento tra le basi imponibili definite a partire dalle rendite catastali e il relativo valore di mercato, tende in generale a crescere man mano che ci si sposta nei decili più alti di patrimonio abitativo e presenta livelli e andamenti differenziati per area geografica. A livello nazionale, il rapporto OMI/VIP decresce leggermente tra il primo e il secondo decile e assume un andamento crescente dal secondo decile in poi. Tale andamento segnala che il Valore Imponibile Potenziale delle abitazioni dei proprietari con un patrimonio abitativo elevato rimane molto distante dai valori di mercato, nonostante l'applicazione dei nuovi coefficienti alle rendite catastali prevista dalla normativa IMU. Permane un'iniquità anche di tipo verticale e la revisione delle rendite catastali appare dunque necessaria per garantire una maggiore equità nel prelievo immobiliare.

Il rapporto OMI/VIP si attesta su livelli più elevati nelle regioni del Centro per i primi nove decili e nelle regioni meridionali e nelle isole per l'ultimo decile, mentre è sempre inferiore alla media nazionale nelle regioni del Nord.

Figura 3.8 Rapporto tra Valore Omi e Valore Imponibile Potenziale IMU per decili di valore OMI e area geografica

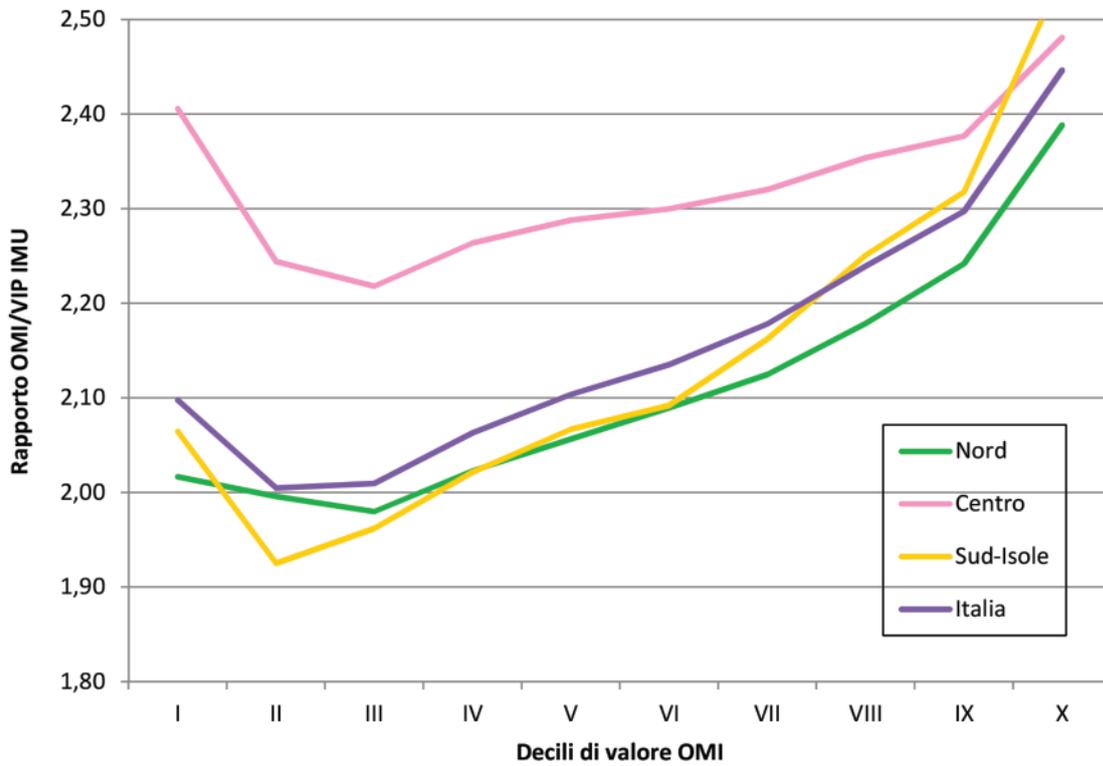
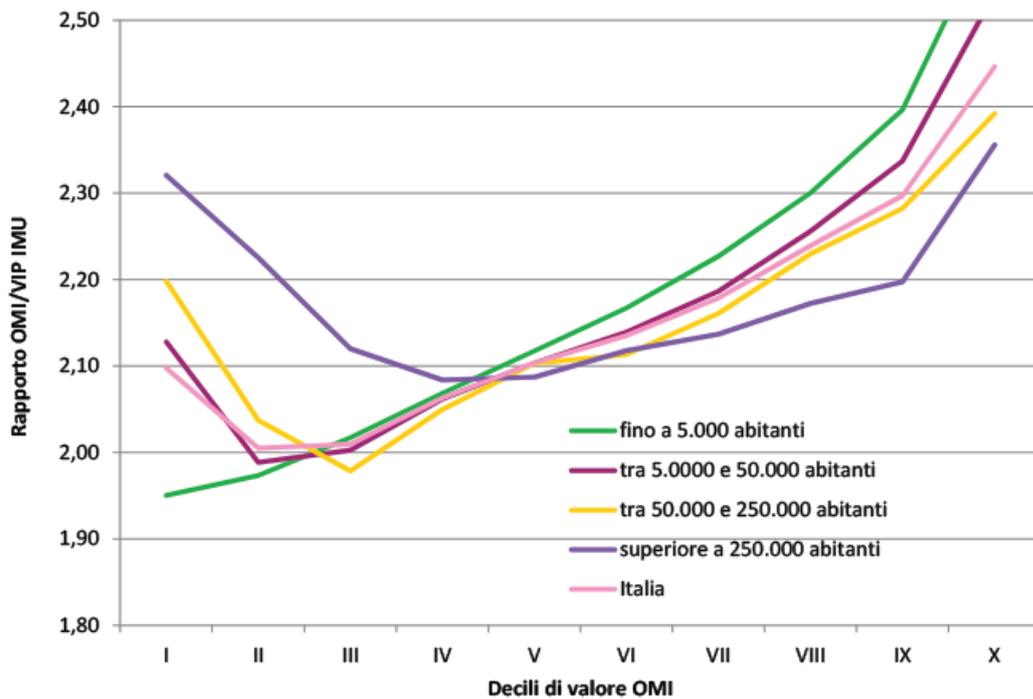


Figura 3.9 Rapporto tra Valore Omi e Valore Imponibile Potenziale IMU per decili di valore OMI e dimensione del comune



3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI

In questo paragrafo si presenta un'analisi sugli immobili ad uso abitativo basata sul confronto tra il valore di mercato (Valore OMI) e il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari e relative caratteristiche socio-demografiche.

Nel 2010 il valore di mercato medio risulta di 200 mila euro per le abitazioni di residenza e di circa 151 mila euro per le abitazioni diverse da quella principale, in aumento rispetto al 2009, anno in cui il Valore OMI medio si attestava a quasi 198 mila euro per le abitazioni principali e a circa 146 mila euro per le altre abitazioni. Il valore di mercato delle abitazioni principali è 2,25 volte il corrispondente Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP), mentre per le abitazioni diverse dalla prima casa tale rapporto è pari a 2,42 (Tabella 3.14). Questo scostamento, evidente in tutte le regioni, è imputabile al fatto che le abitazioni diverse dalla principale sono normalmente "seconde case" site in località turistiche, dove il valore del patrimonio immobiliare è generalmente più elevato della media.

Tabella 3.14 Distribuzione del Valore OMI e del rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale IMU delle abitazioni principali e delle altre abitazioni, per regione di residenza dei proprietari

Regione di Residenza	Abitazione principale		Diverse da abitazione principale	
	Valore Omi abitazioni (Media)	Valore Omi/VIP	Valore Omi altre abitazioni (Media)	Valore Omi/VIP
Valle d'Aosta	315.908	2,48	205.910	2,74
Lombardia	173.910	2,12	149.058	2,33
Liguria	305.196	2,49	209.704	2,61
Piemonte	189.748	2,06	151.524	2,34
Trentino Alto Adige	325.346	3,18	245.252	3,30
Veneto	185.301	2,11	155.789	2,27
Friuli Venezia Giulia	153.630	1,74	127.986	1,96
Emilia Romagna	218.670	2,27	184.116	2,42
Toscana	272.077	2,69	207.897	2,82
Umbria	164.984	2,09	118.887	2,19
Marche	186.914	2,59	137.726	2,71
Lazio	291.427	2,27	184.918	2,40
Abruzzo	154.193	1,94	106.854	2,07
Molise	114.861	1,66	70.709	1,86
Campania	242.447	2,74	174.655	2,87
Puglia	145.546	1,87	100.994	2,00
Basilicata	107.935	2,03	61.011	2,17
Calabria	113.010	2,01	71.654	2,15
Sicilia	140.857	2,14	99.354	2,28
Sardegna	158.311	2,22	112.970	2,46
Totale	200.362	2,25	151.564	2,42

Media espressa in euro

Risulta notevole la variabilità a livello territoriale: si registrano valori di mercato più elevati della media per le abitazioni principali possedute da proprietari residenti in Trentino Alto Adige (325 mila euro), in Valle d'Aosta (316 mila euro) e in Liguria (305 mila euro); al di sotto della media nazionale risulta il Valore OMI delle abitazioni principali possedute da proprietari residenti nelle regioni del Sud Italia (tranne la Campania) e in particolare in Basilicata (108 mila euro), Calabria (113 mila euro) e Molise (115 mila euro). La distribuzione del valore di mercato medio delle altre abitazioni è molto simile a quella relativa alle prime abitazioni: gli immobili con il Valore OMI medio più elevato appartengono a proprietari residenti in Trentino Alto Adige (245 mila euro), in Liguria (210 mila euro) e in Toscana (207 mila euro). Valori sensibilmente più bassi della media nazionale si rilevano in Basilicata (61 mila euro), Molise (71 mila euro) e Calabria (72 mila euro).

Il rapporto tra il Valore OMI medio e il Valore Imponibile Potenziale IMU medio è un utile indicatore dello scostamento tra le rendite catastali delle abitazioni dal relativo valore di mercato. Questo scostamento interessa tutte le regioni (Figura 3.10) ed è particolarmente evidente in Trentino Alto Adige, Campania e Toscana sia per le abitazioni principali che per le altre abitazioni; in Molise, Friuli Venezia Giulia e Puglia si segnalano i valori del rapporto più bassi.

Nel 2009 il rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale ICI era pari a 3,59 per le abitazioni principali e a 3,85 per le altre abitazioni. A livello regionale, il rapporto era particolarmente elevato in Trentino Alto Adige (5,11 per le abitazioni principali e 5,30 per le altre) e in Campania (4,42 per le abitazioni principali e 4,60 per le altre abitazioni), mentre toccava il valore minimo in Molise (2,60 per le abitazioni principali e 2,92 per le abitazioni diverse dalla principale), segnalando forti differenze a livello regionale.

Con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria e l'applicazione dei nuovi coefficienti moltiplicativi alle rendite catastali degli immobili, stabilita con il D.L. 201/2011 (decreto 'Salva Italia'), la distanza tra le basi imponibili definite a partire dalle rendite catastali (Valore Imponibile Potenziale IMU) e il Valore OMI si attenua sensibilmente: il rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) risulta infatti in ogni regione inferiore rispetto al rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale ICI calcolato nella scorsa edizione di questo volume. Permangono tuttavia forti differenze nel rapporto OMI/VIP a livello territoriale, indicando ancora l'esistenza di sperequazioni regionali.

Tali iniquità, oltre a riflettersi immediatamente sul piano della tassazione immobiliare, inducono a ritenere necessaria la riforma del sistema catastale, attraverso la revisione degli estimi. In questo quadro si colloca l'articolo 2 della Legge Delega per la riforma fiscale che potrà assicurare maggiore equità nella determinazione delle basi imponibili catastali.

Figura 3.10 A Rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari – Abitazioni principali

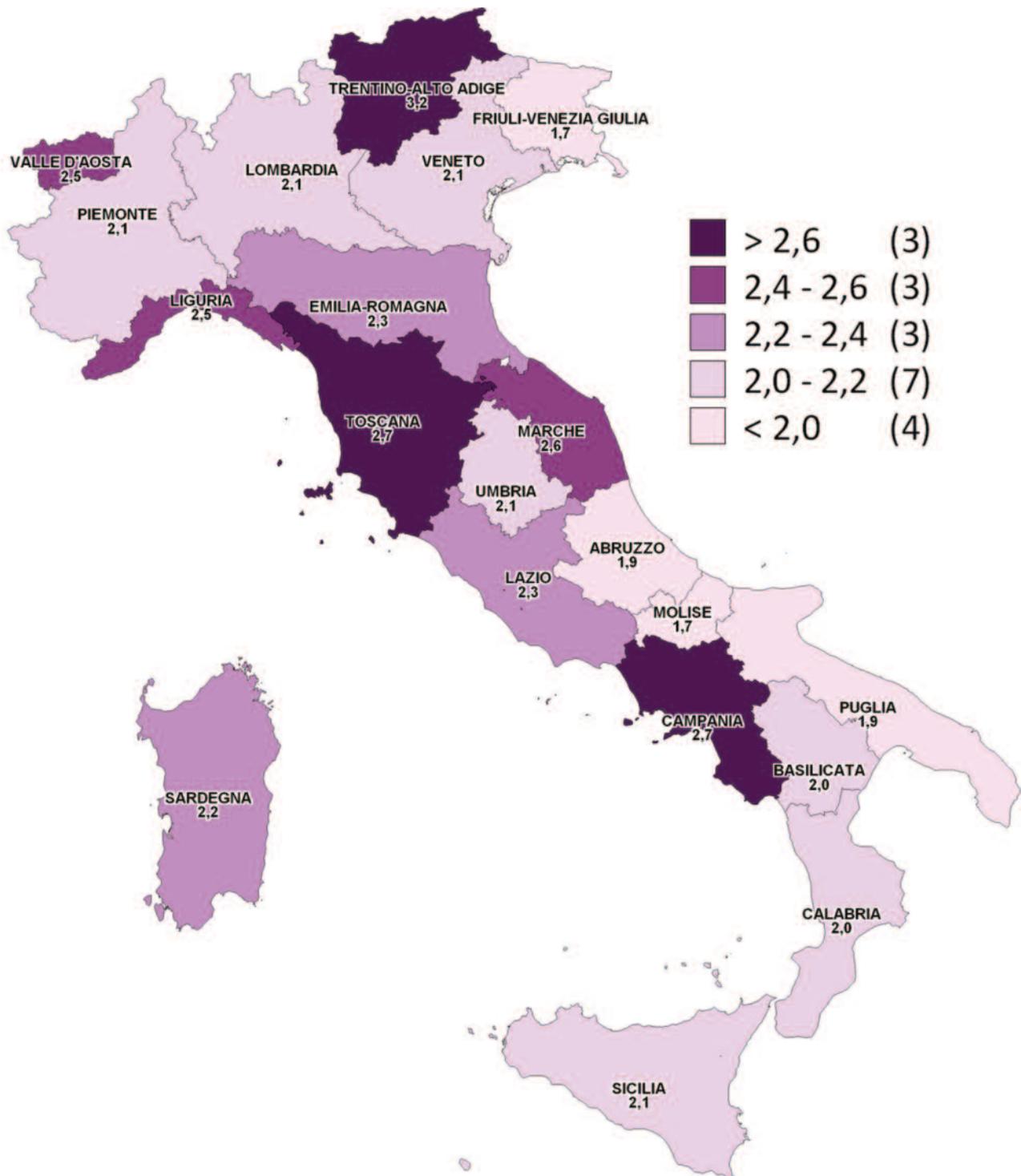
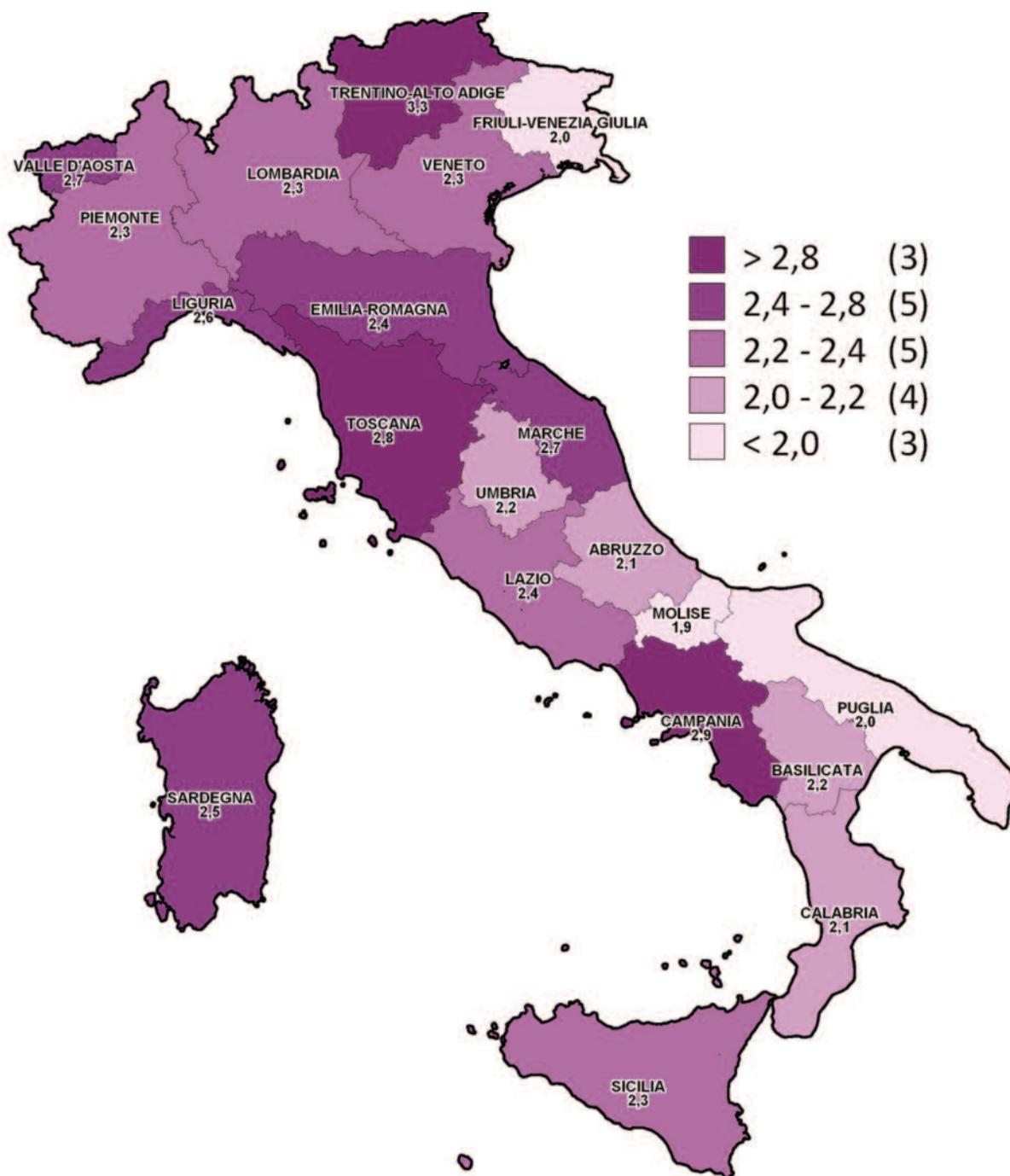


Figura 3.10 B Rapporto tra Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari – Abitazioni non principali



Di seguito si fornisce un'analisi del patrimonio abitativo e delle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari, confrontando il Valore OMI, il Valore Imponibile Potenziale IMU delle abitazioni e il reddito medio imponibile dei proprietari per classe di età, sesso, presenza di figli a carico, area geografica e stato civile dei proprietari. Nelle Tabelle e nelle Figure che seguono sono presentate le distribuzioni dei proprietari di abitazioni (escludendo le pertinenze) che risultano 23,6 milioni, circa 600 mila meno rispetto ai proprietari che detengono almeno un'abitazione e/o una pertinenza.

Dalle Tabelle 3.15 e 3.16 risulta una stretta correlazione tra il valore del patrimonio abitativo posseduto dai proprietari e la relativa classe di età: si passa infatti da un valore di mercato medio di circa 124 mila euro per i proprietari al di sotto dei 20 anni a quasi 231 mila euro per gli ultrasessantenni. Rispetto ai dati del 2009, il Valore OMI medio del totale delle abitazioni è aumentato in misura contenuta, (+1%), passando da quasi 197 a circa 200 mila euro e, rispetto alla classe di età, è la classe più giovane di contribuenti (al di sotto dei 20 anni) a far registrare l'incremento maggiore del valore medio del patrimonio abitativo (+3%), verosimilmente per effetto di trasferimenti di proprietà da parenti più anziani.

Tabella 3.15 Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale IMU medio e del Valore OMI medio dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico, area geografica e stato civile

Classe d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Valore Imponibile Potenziale IMU medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 20	50.398	55.124	123.859	5.617
Da 21 a 30	837.158	58.276	128.302	15.778
Da 31 a 50	8.382.066	75.478	166.655	24.010
Da 51 a 70	8.926.524	96.353	218.920	25.320
Oltre 70	5.444.763	98.026	230.582	17.687
Totale	23.640.909	87.901	199.665	22.699

Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Valore Imponibile Potenziale IMU medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Femmine	11.324.458	88.493	201.507	17.554
Maschi	12.316.451	87.356	197.971	27.394
Totale	23.640.909	87.901	199.665	22.699

Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Valore Imponibile Potenziale IMU medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
No	16.602.795	88.264	202.506	19.851
Sì	7.038.114	87.044	192.962	29.310
Totale	23.640.909	87.901	199.665	22.699

Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Valore Imponibile Potenziale IMU medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Nord	12.087.561	89.705	198.618	24.400
Centro	5.418.774	101.625	243.466	23.461
Sud ed isole	6.134.574	72.224	163.036	18.624
Totale	23.640.909	87.901	199.665	22.699

Stato civile	Numero di proprietari di abitazioni	Valore Imponibile Potenziale IMU medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Celibi/Nubili	2.927.567	85.535	196.441	22.962
Coniugati	13.491.016	92.108	206.379	25.208
Vedovi	2.140.306	109.725	255.533	20.646
Separati/Divorziati	1.082.097	112.894	254.792	29.305
Altro	3.999.923	57.004	134.572	13.334
Totale	23.640.909	87.901	199.665	22.699

Media espressa in euro

Con riferimento al genere, emerge che le donne proprietarie di immobili sono quasi un milione in meno degli uomini (11,3 milioni contro 12,3 milioni) e che il relativo reddito imponibile medio è circa il 64% dei soggetti di sesso maschile; per contro, la ricchezza immobiliare ad uso abitativo da queste posseduta è di poco superiore a quella dei soggetti di sesso maschile (quasi 201,5 mila contro circa 198 mila euro in media).

I proprietari senza figli a carico rappresentano il 70% del totale e detengono ricchezza in abitazioni per un Valore OMI medio di circa 202,5 mila euro (contro i quasi 193 mila dei proprietari senza carichi familiari) e un Valore Imponibile Potenziale IMU medio di 88 mila euro (87 mila per i proprietari con figli a carico).

Rispetto alla localizzazione territoriale, risulta più elevato il valore medio del patrimonio abitativo dei residenti al Centro (oltre 243 mila, +1% rispetto al 2009), seguono i residenti al Nord (quasi 199 mila euro, +1% rispetto al 2009) e i residenti al Sud e nelle Isole (circa 163 mila euro, +2% rispetto al 2009).

Infine, con riferimento allo stato civile, i coniugati rappresentano il 57% dei proprietari, possiedono un reddito imponibile medio di 25 mila euro e un patrimonio abitativo medio di circa 206 mila euro; le persone vedove percepiscono il reddito imponibile medio più basso (poco più di 20 mila euro) e le persone separate o divorziate quello più alto (29 mila euro) mentre entrambe le categorie detengono la maggiore ricchezza in abitazioni, con un Valore OMI medio di circa 255 mila euro.

Di seguito l'analisi si concentra sul confronto tra reddito imponibile, Valore OMI e Valore Imponibile Potenziale IMU del patrimonio abitativo dei soggetti giovani (fino a 35 anni), adulti (tra 35 e 65 anni) ed anziani (oltre 65 anni), distribuiti per classe di reddito e dimensione del comune di residenza.

Dalla Tabella 3.16 emerge che il patrimonio abitativo è detenuto principalmente da individui della fascia di età intermedia (35-65 anni): il 58,7% dei proprietari sono concentrati in tale classe (in leggera flessione rispetto al 2009), mentre solo il 9,6% dei proprietari sono giovani sotto i 35 anni, in leggero aumento rispetto al 2009. Anche a livello regionale risultano confermate le tendenze sopra evidenziate: i giovani proprietari di abitazioni oscillano tra il 10% del totale dei proprietari residenti al Nord, al 9% del totale dei proprietari del Centro e del Sud.

Tabella 3.16 Distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza

Area geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età		
		Fino a 35 anni	Da 35 a 65 anni	Oltre 65 anni
Nord	12.087.561	1.228.192	7.124.942	3.734.427
Centro	5.418.774	498.653	3.155.295	1.764.826
Sud ed isole	6.134.574	547.012	3.588.527	1.999.035
Totale	23.640.909	2.273.857	13.868.764	7.498.288

La Tabella 3.17 conferma l'ipotesi sul ciclo di vita: i proprietari con più di 65 anni possiedono un patrimonio abitativo il cui valore di mercato è più alto rispetto ai proprietari delle classi di età intermedia (quasi 232 mila euro in media, contro quasi 192 mila dei proprietari tra 35 e 65 anni) e percepiscono un reddito imponibile inferiore (quasi 19 mila euro, contro più di 25 mila euro dei proprietari della classe di età intermedia). Gli anziani in Italia sono proprietari degli immobili il cui valore si è progressivamente rivalutato nel tempo in dipendenza dei continui aumenti dei prezzi delle abitazioni. I proprietari con meno di 35 anni percepiscono il reddito imponibile medio più basso (meno di 18 mila euro) e detengono abitazioni con il minore valore di mercato (quasi 133 mila euro in media).

Infine, i Valori OMI e i redditi imponibili maggiori con riferimento alla dimensione del comune di residenza si registrano nei comuni con più di 250 mila abitanti per tutte le classi di età, riflettendo valori del mercato immobiliare più elevati nei grandi centri urbani rispetto ai comuni di più piccole dimensioni.

Tabella 3.17 Distribuzione del Valore OMI e del Valore Imponibile Potenziale IMU dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile dei proprietari per classe di reddito e dimensione del comune di residenza

Classe di reddito	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35 anni			Da 35 a 65 anni			Oltre 65 anni		
		VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 10.000	5.893.968	57.098	127.596	4.320	70.198	159.447	4.357	65.751	157.664	6.195
Da 10.000 a 26.000	10.972.791	55.249	120.863	17.604	69.675	157.410	17.664	85.369	201.087	16.187
Da 26.000 a 55.000	5.427.711	77.351	165.488	31.771	97.779	217.065	33.380	156.064	354.888	33.641
Da 55.000 a 75.000	631.046	115.409	250.011	59.038	144.041	317.411	60.302	260.474	590.632	61.891
Oltre 75.000	715.393	165.466	357.884	161.830	207.811	457.384	123.176	405.621	928.399	128.338
Totale	23.640.909	60.503	132.524	17.758	85.633	191.819	25.482	99.241	231.790	18.773

Dimensione del comune	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35 anni			Da 35 a 65 anni			Oltre 65 anni		
		VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	Valore OMI medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
fino a 5.000 abitanti	4.182.226	47.387	104.652	17.095	66.136	149.001	21.729	69.329	164.237	14.403
tra 5.000 e 50.000	11.302.279	54.208	117.491	17.518	76.365	170.781	23.738	88.012	208.677	16.991
tra 50.000 e 250.000	4.589.992	65.161	142.739	17.358	91.804	204.400	27.142	107.895	248.037	21.122
superiore a 250.000	3.566.412	92.467	205.882	19.959	130.903	294.699	33.451	155.703	356.877	26.133
Totale	23.640.909	60.503	132.524	17.758	85.633	191.819	25.482	99.241	231.790	18.773

Media espressa in euro

3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI

Nel 2010, quasi 559 mila imprese risultano detenere immobili (circa il 24,5% delle imprese che presentano dichiarazione dei redditi), rispetto alle quasi 532 mila dell'anno precedente (+5%). In generale, gli immobili presentano tassi di diffusione tra le imprese molto bassi se confrontati con la distribuzione delle abitazioni tra le persone fisiche. Nella Tabella 3.18 sono riportati il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di fabbricati diversi dalle persone fisiche per area geografica. Tra i proprietari, il 62% delle imprese con fabbricati sono localizzate nel Nord Italia, il 23% al Centro ed il restante 15% al Sud, come nel 2009.

Tabella 3.18 Distribuzione del reddito complessivo medio per area geografica - universo dei contribuenti e universo dei proprietari diversi da PF

Area geografica	Totale Contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.292.940	97.900	3.796.869	3.878	345.247	251.377	7.487.466	2.979
Centro	475.325	89.987	6.527.287	7.254	128.555	343.045	14.930.803	4.352
Sud ed Isole	508.347	32.622	775.367	2.377	85.106	129.653	2.205.415	1.701
Totale	2.276.612	79.970	4.181.037	5.228	558.908	255.051	9.304.137	3.648

Media espressa in euro

La media del reddito complessivo di tutti i contribuenti diversi dalle persone fisiche si attesta nel 2010 intorno a 80 mila euro, mentre per i soli proprietari di immobili il valore medio si colloca intorno a 255 mila euro. Il reddito medio delle imprese proprietarie è 3,2 volte superiore rispetto a quello delle persone giuridiche che non dispongono di patrimonio immobiliare. Nel 2010 è aumentato il reddito medio dei contribuenti diversi dalle persone fisiche rispetto a quello del 2009 (inferiore a 78 mila euro), mentre è diminuito il reddito medio dei soli proprietari, che nel 2009 era di circa 261 mila euro.

In base all'area territoriale emerge, come per le persone fisiche, che le imprese con immobili localizzate al Sud dichiarano un reddito complessivo medio notevolmente inferiore alla media nazionale, circa 130 mila euro rispetto ai 251 mila euro del Nord e ai 343 mila euro del Centro. Rispetto al 2009, il reddito medio scende dell'8% per i proprietari del Sud e delle Isole, del 6% per i proprietari del Centro, e aumenta di poco per le imprese del Nord Italia. In media le imprese con patrimonio immobiliare dispongono di un reddito complessivo di 4 volte, 3,8 volte e 2,6 volte superiore rispetto ai non proprietari, rispettivamente nelle aree territoriali del Sud, del Centro e del Nord.

La Tabella 3.19 riporta la distribuzione dei redditi complessivi medi dell'universo dei contribuenti e dei soli proprietari di immobili classificati sulla base della dimensione dell'impresa (ovvero del volume d'affari). Emerge, come nel 2009, che le imprese più piccole (sotto i 30.000 euro) presentano una quota di proprietari pari al 30% del totale, riflettendo una maggiore preferenza a detenere immobili rispetto alle imprese più grandi. La concentrazione massima di proprietari si registra in corrispondenza della classe di volume di affari compreso tra 0 e 10 mila euro, che rappresenta nel 2010 il 21,7% dei proprietari di immobili e detiene il 13,7% del numero di immobili totali. Il maggior numero di immobili è detenuto dalle imprese con un volume di affari oltre il milione di euro: più del 45% del totale degli immobili è detenuto da questi proprietari che rappresentano circa il 18,4% dei proprietari e circa l'11,4% del totale dei contribuenti diversi dalle persone fisiche.

Tabella 3.19 Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di volume d'affari

Classi di volume d'affari	Contribuenti		Contribuenti proprietari di immobili		Immobili	
	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	142.068	19.804	526	67.967	5.655	12.717
da 0 a 10.000	540.602	6.989	117.744	35.120	714.442	6.730
da 10.000 a 30.000	167.867	10.451	44.866	18.296	203.601	4.876
da 30.000 a 50.000	136.884	14.864	33.492	25.459	169.231	6.136
da 50.000 a 100.000	252.585	19.914	52.839	34.814	306.832	7.994
da 100.000 a 300.000	438.826	30.395	96.724	53.323	658.117	10.406
da 300.000 a 500.000	167.149	41.740	44.223	74.126	337.030	12.006
da 500.000 a 1.000.000	172.397	63.712	52.276	128.747	459.248	13.677
oltre 1.000.000	258.234	488.457	99.683	1.090.552	2.368.639	66.716
Totale	2.276.612	79.970	542.373	255.022	5.222.795	19.578

3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

In questo paragrafo si analizza il patrimonio immobiliare e le relative rendite catastali posseduti da soggetti diversi dalle persone fisiche, confrontando la distribuzione di queste grandezze in base a dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività, al fine di fornire un quadro articolato della ricchezza immobiliare detenuta da tali soggetti.

3.6.1 PROPRIETA' IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

Sul totale dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche (pari a 559 mila unità), circa 542 mila presentano dichiarazione dei redditi (il 2% in più rispetto al 2009), e su questi ultimi si concentra l'analisi che segue.

Oltre alla tradizionale distinzione tra piccola impresa (con un numero di dipendenti tra 10 e 49), media (tra 50 e 249 dipendenti) e grande (oltre 250 dipendenti), si considerano anche le microimprese con meno di 5 dipendenti e quelle con un numero di dipendenti tra 5 e 10.

La Tabella 3.20 evidenzia che gli immobili posseduti da soggetti diversi dalle persone fisiche sono in totale 5,2 milioni, con una rendita catastale media per immobile di 1.973 euro. Le microimprese (fino a 5 dipendenti e tra 5 e 10 dipendenti) e le piccole imprese proprietarie di immobili sono circa 474 mila (l'87% del totale) e detengono nel complesso 3,4 milioni di immobili (quasi il 65% del totale). Le grandi imprese possiedono immobili con la rendita catastale media più elevata (4.162 euro) relativa a quasi 673 mila immobili; seguono le medie imprese che detengono immobili con una rendita catastale media di 2.685 euro per circa 557 mila immobili.

Il rapporto tra la quota di immobili detenuta sul totale e la rendita catastale media fornisce un indicatore sintetico che, se maggiore di uno, indica che le imprese di una classe dimensionale detengono un numero di immobili elevato ma con una rendita catastale relativamente bassa; di converso, se l'indicatore assume un valore inferiore a uno, la rendita catastale media è elevata rispetto a un numero di immobili basso. La Tabella 3.20 mostra che tale indice decresce all'aumentare della dimensione dell'impresa; le microimprese fino a 5 dipendenti presentano un valore del rapporto maggiore di uno, evidenziando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa. Al contrario, le grandi imprese mostrano valori del rapporto inferiori ad uno, segnalando la proprietà di un numero minore di immobili ma di maggior valore.

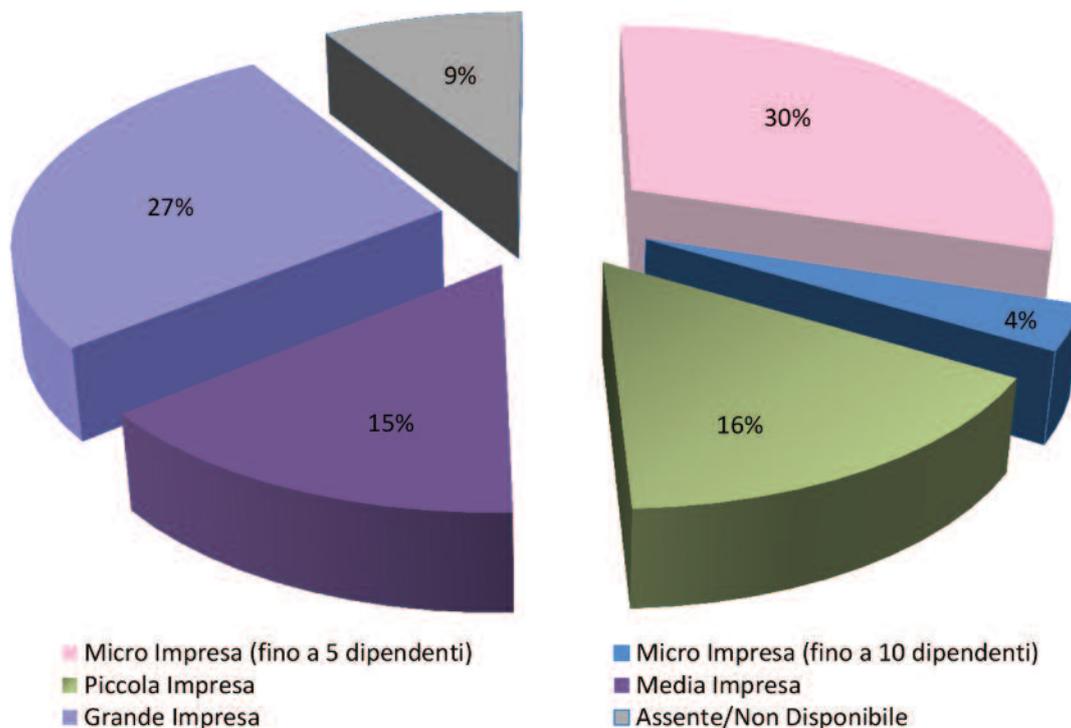
Tabella 3.20 Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per dimensione d'impresa

Dimensione Impresa	Totale proprietari	Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dipendenti)	365.533	2.382.508	46%	3.092.014.042	30%	1.298	1,52
Micro Impresa (fino a 10 dipendenti)	40.492	204.001	4%	366.738.574	4%	1.798	1,10
Piccola Impresa	67.736	794.323	15%	1.634.290.471	16%	2.057	0,96
Media Impresa	14.963	557.152	11%	1.495.804.719	15%	2.685	0,74
Grande Impresa	3.581	672.541	13%	2.799.250.913	27%	4.162	0,47
Assente/Non Disponibile	50.068	612.270	12%	918.848.324	9%	1.501	1,32
Totale	542.373	5.222.795	100%	10.306.947.044	100%	1.973	1,00

Importi espressi in euro

La Figura 3.11 evidenzia che le microimprese con meno di 5 dipendenti detengono il 30% della rendita catastale complessiva, percentuale che decresce fino al 4% se i dipendenti sono tra 5 a 10; le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 27% del totale, seguono le piccole e le medie imprese che detengono rispettivamente circa il 16% e il 15% della rendita catastale totale. Le distribuzioni presentate segnalano ancora una volta come il tessuto produttivo italiano sia incentrato su una rete diffusa di piccole e piccolissime imprese.

Figura 3.11 Distribuzione della rendita catastale per dimensione di impresa



3.6.2 PROPRIETA' IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

Nella Tabella 3.21 è riportata la distribuzione per natura giuridica degli immobili posseduti dai soggetti diversi dalle persone fisiche, suddivisi in società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. La maggior parte sono società di capitali (circa 289 mila, in aumento rispetto alle 282 mila del 2009), seguono le società di persone (circa 228 mila rispetto alle 223 mila nel 2009) e gli enti non commerciali (quasi 26 mila, con un aumento di circa 300 unità rispetto al 2009). La rendita totale degli immobili detenuti da questi soggetti è di circa 10,3 miliardi (+5% rispetto al 2009); per le società di capitali la rendita complessiva è di circa 8,0 miliardi di euro (il 78% del totale), per le società di persone è di quasi 1,4 miliardi (il 13% del totale) ed infine per gli enti non commerciali è di circa 922 milioni di euro (il 9% del totale).

Tabella 3.21 Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per natura giuridica

Natura Giuridica	Totale proprietari	Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Società di persone	227.734	914.815	18%	1.368.440.515	13%	1.496	1,32
Società di capitali	288.890	3.749.926	72%	8.016.690.883	78%	2.138	0,92
Enti non commerciali	25.749	558.055	11%	921.815.645	9%	1.652	1,19
Totale	542.373	5.222.795	100%	10.306.947.043	100%	1.973	1,00

Importi espressi in euro

In linea con i dati del 2009, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che, sebbene rappresentino il 53% del totale delle imprese, detengono nel complesso il 72% degli immobili, mentre le società di persone (il 42% del totale) possiedono meno del 18% degli immobili. Le società di capitali, le società di persone e gli enti non commerciali detengono principalmente abitazioni (1,6 milioni) e relative pertinenze (quasi 1,9 milioni), seguono gli immobili ad uso produttivo (categorie D, quasi 600 mila unità). Agli enti non commerciali risultano intestati la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (il 78% del totale) mentre nel complesso detengono meno dell'11% del patrimonio immobiliare appartenente alle società. La distribuzione del numero di immobili e le relative rendite per categorie catastale sono riportate in appendice in Tabella A 3.2.

3.6.3 PROPRIETA' IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA

Riguardo alla distribuzione per settore di attività d'impresa (Tabella 3.22), nel settore dell'industria sono utilizzati circa 3,5 milioni degli immobili (il 68% del totale), con una rendita media per immobile di 1.823 euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 490 mila fabbricati (il 9% del totale) con una rendita media di 1.726 euro, nel settore che include pubblica amministrazione, sanità e istruzione si distribuiscono circa 468 mila immobili (il 9% del totale), con una rendita media di 1.716 euro. Le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali detengono circa 447 mila fabbricati con la rendita media per immobile più elevata (3.952 euro); infine, alle imprese dei settori del commercio e dei trasporti e a quelle dell'agricoltura e della pesca sono intestati rispettivamente circa 100 mila (il 2% del totale) e circa 67 mila immobili (l'1% del totale) con rendite pari a 1.996 e 1.808 per immobile.

Per ciascun settore di attività economica il rapporto tra incidenza del numero di immobili e incidenza della rendita catastale evidenzia valori maggiori di uno nel settore della sanità, pubblica amministrazione ed istruzione (1,15), nei servizi (1,14), nell'agricoltura e della pesca (1,09) e nell'industria (1,08), segnalando in questi settori un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa. Al contrario i settori con un numero basso di immobili e con rendita catastale elevata, (rapporto inferiore a 1) risultano il settore delle costruzioni e delle estrazioni minerarie (0,50) e del commercio e del trasporto (0,99).

Tabella 3.22 Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività

Macrosettore	Totale proprietari	Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	10.192	67.335	1%	121.716.365	1%	1.808	1,09
Costruzioni ed estr. minerali	66.655	447.051	9%	1.766.602.684	17%	3.952	0,50
Industria	279.201	3.546.984	68%	6.466.094.953	63%	1.823	1,08
Commercio e Trasporti	41.536	100.187	2%	199.954.934	2%	1.996	0,99
Sanità, P.A, Istruzione	22.965	468.376	9%	803.936.608	8%	1.716	1,15
Servizi	99.808	489.923	9%	845.817.464	8%	1.726	1,14
Non classificabile	22.016	102.939	2%	102.824.035	1%	999	1,98
Totale	542.373	5.222.795	100%	10.306.947.043	100%	1.973	1,00

Importi espressi in euro

NOTE AL CAPITOLO 3

- ¹ Dal frazionamento della proprietà può tuttavia derivare un limite di significatività dell'indicatore di ricchezza immobiliare: affinché il valore di un immobile possa essere effettivamente computato nella ricchezza di un soggetto, quest'ultimo deve poterne liberamente disporre per collocarla sul mercato, e ciò non è sempre vero, soprattutto allorché il frazionamento non ricada all'interno della stessa famiglia. In questo lavoro si assume un'ipotesi di piena indipendenza del valore degli immobili rispetto al frazionamento della relativa proprietà e si considera ciascuna quota nella piena disponibilità del suo detentore e liberamente collocabile sul mercato.
- ² I moltiplicatori stabiliti dall'art. 13 del d.l. 201/2011 sono: 160 per i fabbricati classificati nei gruppi catastali A e nelle categorie catastali C2, C6, C7, con esclusione di A/10; 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C3, C4, C5; 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D5; 60 (65 a decorrere dal 2013) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D; 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1.
- ³ Il coefficiente di variazione è pari al rapporto tra la deviazione standard e la media; permette di valutare la dispersione del reddito e della ricchezza intorno alla media e, per costruzione, risulta più sensibile a variazioni di valori nella coda superiore della distribuzione rispetto a variazioni nella parte centrale o inferiore.
- ⁴ In questo caso il primo 10% della popolazione più "povera" in termini di ricchezza immobiliare non è costituito dagli stessi soggetti che costituiscono il 10% della popolazione più "povera" in termini di reddito o in termini di immobili considerati ai rispettivi valori catastali. In sostanza in ascissa vengono riportate quote di popolazione che risultano differentemente costituite a seconda dell'indicatore considerato.
- ⁵ L'indice di Gini è pari al rapporto fra l'area compresa tra la linea di perfetta uguaglianza e la curva di Lorenz e l'area totale sotto la linea di perfetta uguaglianza.

3 APPENDICE STATISTICA

Figura A 3.1 Distribuzione % del numero di immobili per stato civile con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

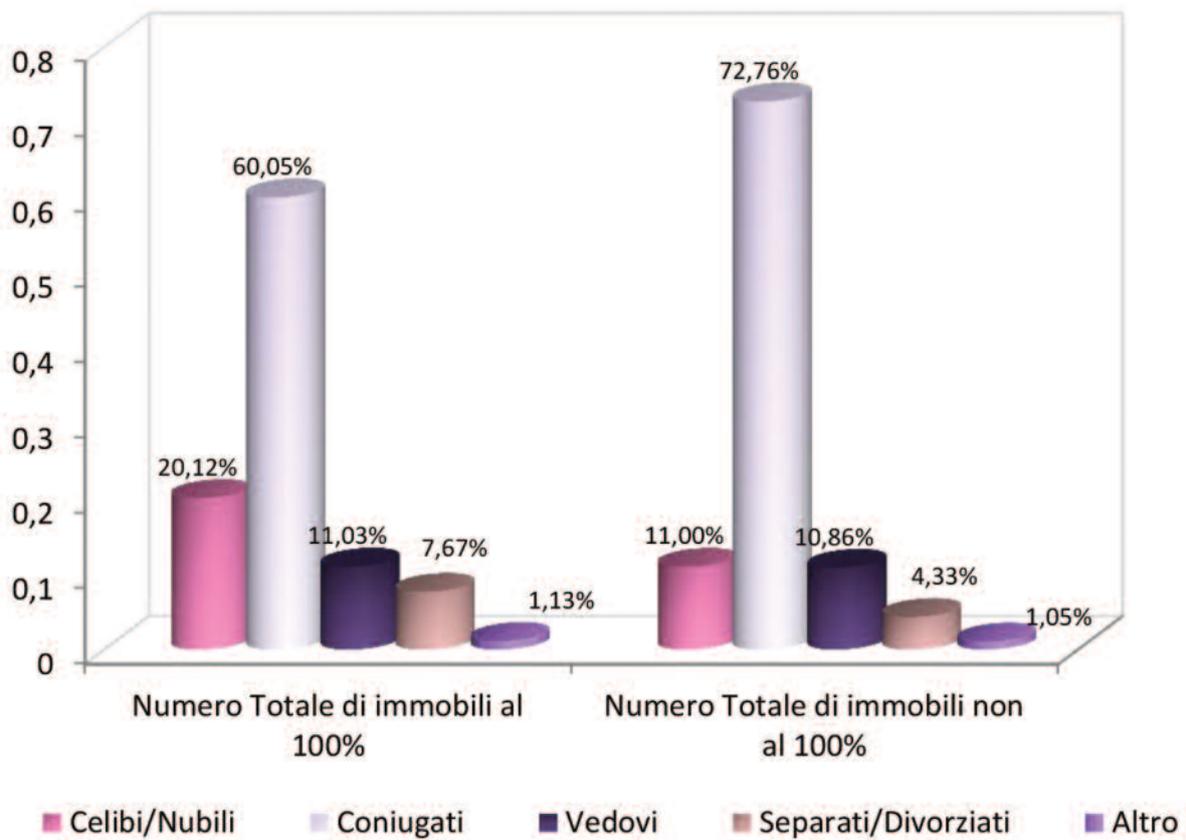


Figura A 3.2 Distribuzione % del numero di immobili per fascia di età con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

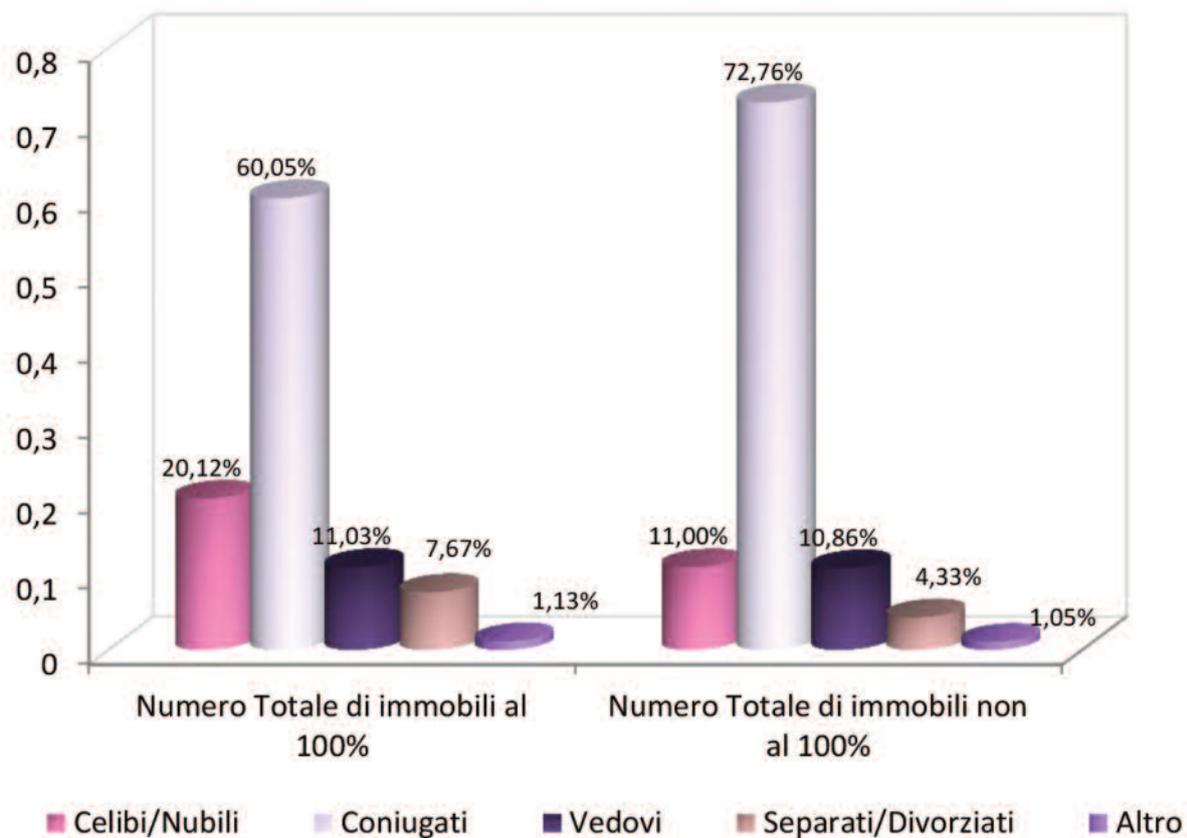
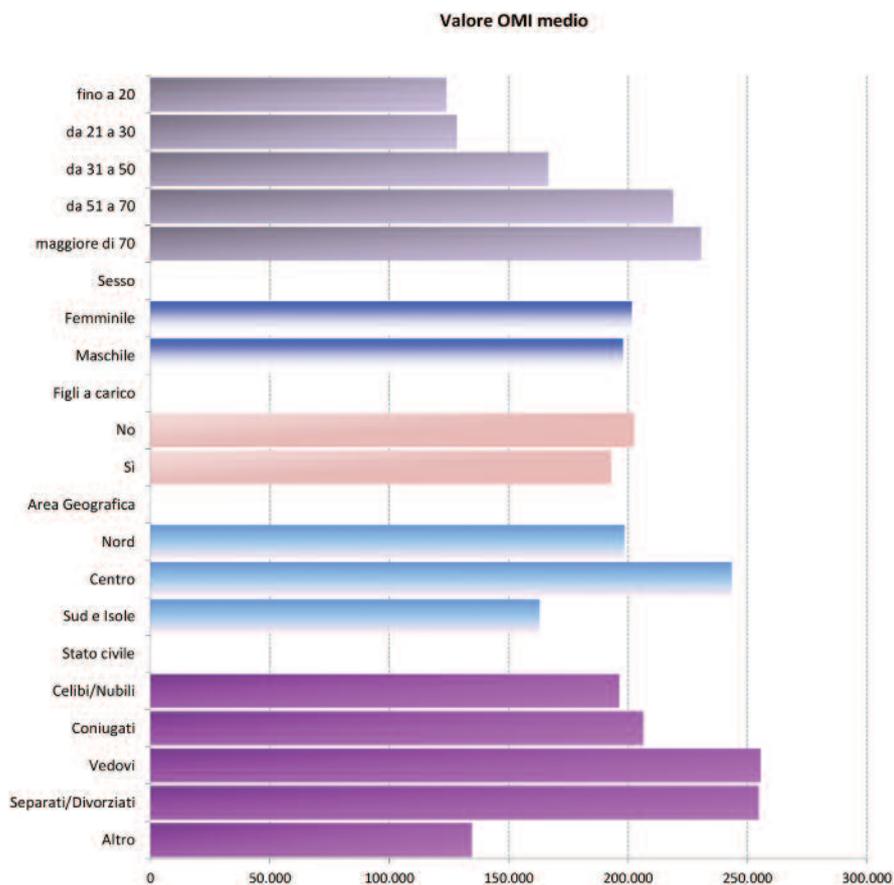
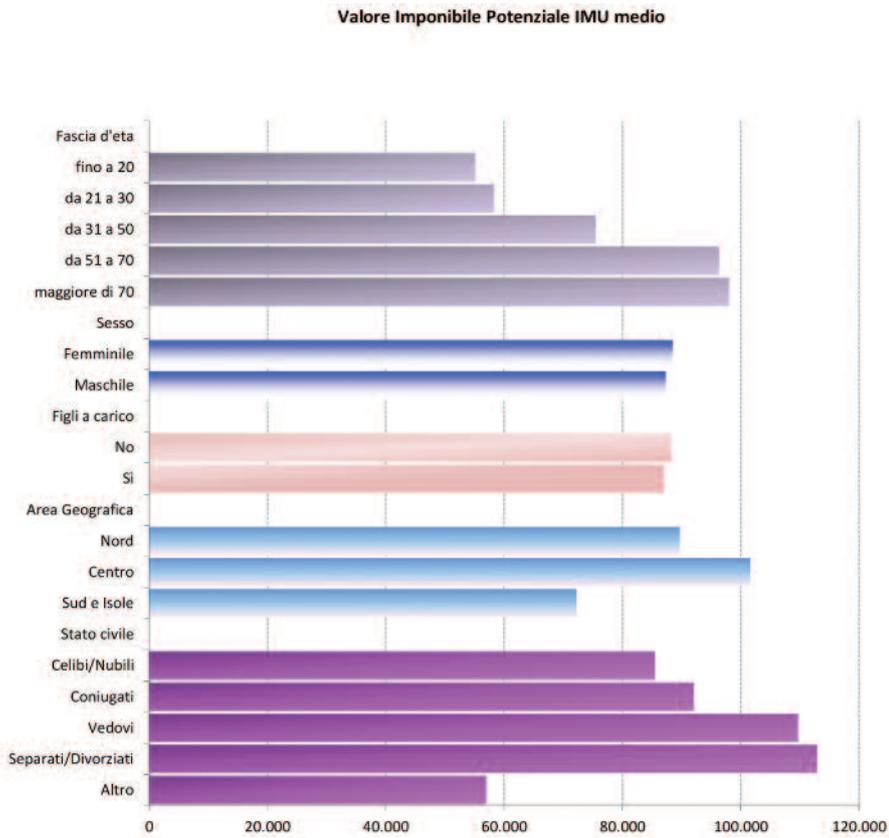


Figura A 3.3 Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale IMU medio (tutti i fabbricati), del Valore OMI medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figlia carico, area geografica e stato civile



Reddito Imponibile Medio

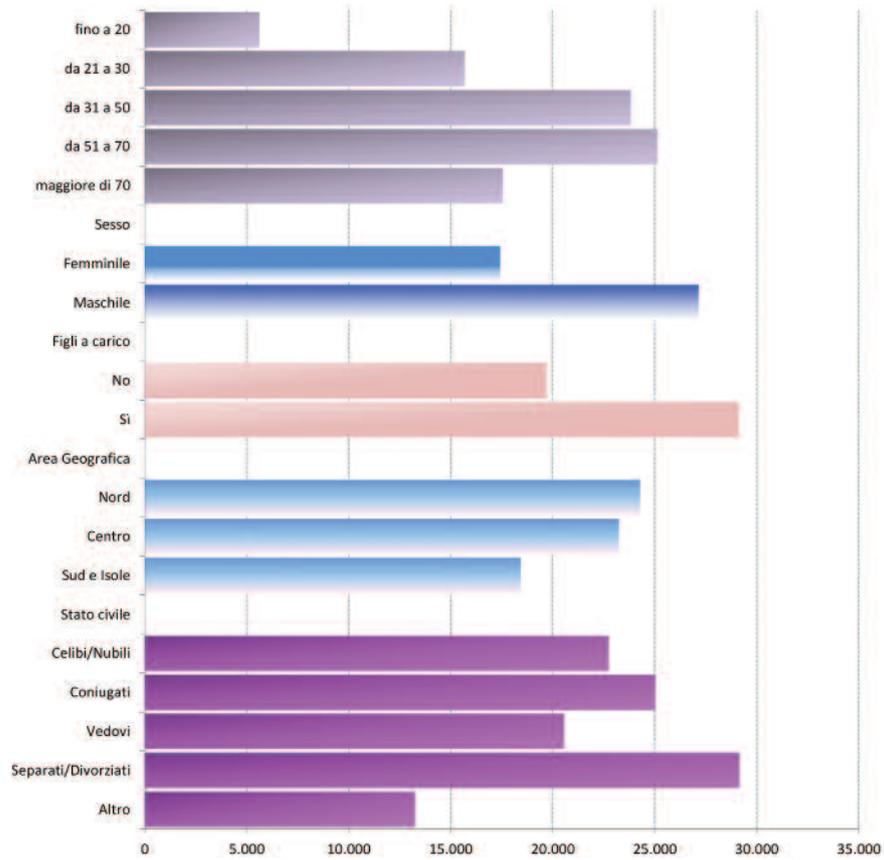


Figura A 3.4 Distribuzione % del numero di proprietari per natura giuridica

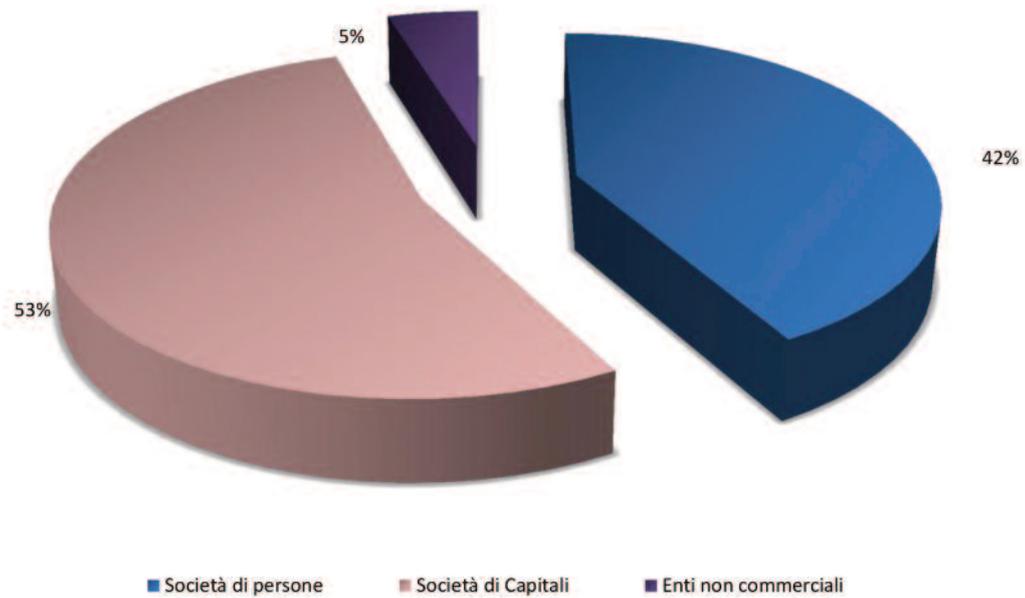


Tabella A 3.1 Distribuzione di immobili e rendita per dimensione d'impresa e categoria catastale

Dimensione Impresa	Abitazioni		Rendita Abitazioni		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dipendenti)	674.065	42%	350.198.727	43%	520	0,97
Micro Impresa (da 5 a 10 dipendenti)	53.146	3%	24.976.861	3%	470	1,08
Piccola Impresa	228.887	14%	114.753.942	14%	501	1,01
Media Impresa	231.109	14%	106.577.785	13%	461	1,10
Grande Impresa	180.605	11%	92.396.335	11%	512	0,99
Dimensione Errata	2.701	0%	1.475.710	0%	546	0,93
Assente/Non Disponibile	250.805	15%	129.446.199	16%	516	0,98
Totale	1.621.319	100%	819.825.559	100%	506	1,00

Dimensione Impresa	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dipendenti)	117.205	50%	288.652.134	40%	2.463	1,25
Micro Impresa (da 5 a 10 dipendenti)	9.771	4%	23.346.388	3%	2.389	1,29
Piccola Impresa	31.637	13%	107.560.668	15%	3.400	0,91
Media Impresa	22.139	9%	98.824.972	14%	4.464	0,69
Grande Impresa	38.640	16%	147.067.151	20%	3.806	0,81
Dimensione Errata	241	0%	474.427	0%	1.969	1,57
Assente/Non Disponibile	15.197	6%	58.998.106	8%	3.882	0,80
Totale	234.831	100%	724.923.846	100%	3.087	1,00

Dimensione Impresa	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dipendenti)	162.418	56%	449.819.942	54%	2.770	1,05
Micro Impresa (da 5 a 10 dipendenti)	12.694	4%	37.244.633	4%	2.934	0,99
Piccola Impresa	31.705	11%	107.160.036	13%	3.380	0,86
Media Impresa	20.402	7%	69.356.796	8%	3.400	0,86
Grande Impresa	36.428	13%	121.947.290	15%	3.348	0,87
Dimensione Errata	475	0%	1.127.466	0%	2.374	1,23
Assente/Non Disponibile	23.640	8%	51.505.521	6%	2.179	1,34
Totale	287.761	100%	838.161.684	100%	2.913	1,00

Dimensione Impresa	Pertinenze		Rendita Pertinenze		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dipendenti)	941.150	51%	113.382.159	50%	120	1,02
Micro Impresa (da 5 a 10 dipendenti)	72.152	4%	10.067.827	4%	140	0,88
Piccola Impresa	331.325	18%	37.807.103	17%	114	1,08
Media Impresa	192.594	10%	21.985.933	10%	114	1,08
Grande Impresa	150.974	8%	22.715.854	10%	150	0,82
Dimensione Errata	3.396	0%	465.065	0%	137	0,90
Assente/Non Disponibile	167.493	9%	21.851.381	10%	130	0,94
Totale	1.859.085	100%	228.275.321	100%	123	1,00

Tabella A 3.2 Distribuzione di immobili e rendita per natura giuridica e categoria catastale

Natura Giuridica	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	237.112	2,96	122.552.764	1.530
Società di Capitali	1.151.838	8,05	580.626.901	4.058
Enti non commerciali	232.369	12,38	116.645.894	6.222
Totale	1.621.319	6,70	819.825.559	3.389
Natura Giuridica	Uffici e Studi privati		Rendita uffici e studi privati	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	46.447	1,54	91.050.293	3.020
Società di Capitali	174.216	3,16	575.294.793	10.429
Enti non commerciali	14.168	3,23	58.578.759	13.356
Totale	234.831	2,62	724.923.846	8.082
Natura Giuridica	Negozi e botteghe		Rendita Negozi e botteghe	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	88.435	1,48	221.013.555	3.705
Società di Capitali	178.444	3,10	572.137.822	9.928
Enti non commerciali	20.882	3,42	45.010.307	7.375
Totale	287.761	2,33	838.161.684	6.793
Natura Giuridica	Pertinenze		Rendita Pertinenze	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	310.798	3,16	45.858.465	466
Società di Capitali	1.408.135	9,26	163.222.280	1.074
Enti non commerciali	140.151	9,43	19.194.575	1.293
Totale	1.859.085	7,01	228.275.321	861
Natura Giuridica	Immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro		Rendita immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	1.290	1,11	2.914.554	2.497
Società di Capitali	11.071	2,24	90.781.468	18.355
Enti non commerciali	44.250	3,72	412.053.386	34.629
Totale	56.611	3,14	505.749.408	28.078
Natura Giuridica	Altro uso		Rendita immobili altro uso	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	71.203	2,08	5.533.423	5.377
Società di Capitali	308.560	3,93	289.569.324	102.141
Enti non commerciali	76.396	6,20	52.553.772	15.093
Totale	456.160	3,64	347.656.520	47.326
Natura Giuridica	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	41.914	1,26	37.576.237	1.132
Società di Capitali	58.106	2,24	56.152.395	2.167
Enti non commerciali	9.591	1,82	9.070.273	1.721
Totale	109.610	1,70	102.798.905	1.597
Natura Giuridica	Uso produttivo		Rendita uso produttivo	
	Numero immobili	Media	Ammontare	Media
Società di persone	117.615	1,42	841.941.223	10.195
Società di Capitali	459.555	3,84	5.688.905.899	47.708
Enti non commerciali	20.248	3,17	208.708.678	32.878
Totale	597.419	2,86	6.739.555.801	32.374

Importi espressi in euro

Tabella A 3.3 Distribuzione di immobili e rendita per settore di attività e categoria catastale

Macrosettore	Abitazioni		Rendita Abitazioni		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul Totale (A)	Ammontare	% Rendita sul Totale (B)		
Agricoltura e pesca	24.484	2%	12.526.516	2%	512	0,99
Costruzioni ed estr. minerali	79.909	5%	34.189.702	4%	428	1,18
Industria	1.124.940	69%	567.624.559	69%	505	1,00
Commercio e Trasporti	12.722	1%	5.852.863	1%	460	1,10
Sanità, P.A, Istruzione	193.426	12%	94.367.668	12%	488	1,04
Servizi	142.156	9%	76.964.402	9%	541	0,93
Non classificabile	43.682	3%	28.299.577	3%	648	0,78
Totale	1.621.319	100%	819.825.287	100%	506	1,00

Macrosettore	Uffici e Studi privati		Rendita Uffici e Studi		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul Totale (A)	Ammontare	% Rendita sul Totale (B)		
Agricoltura e pesca	1.320	1%	2.937.772	0%	2.226	1,39
Costruzioni ed estr. minerali	10.257	4%	19.755.340	3%	1.926	1,60
Industria	170.559	73%	564.299.552	78%	3.309	0,93
Commercio e Trasporti	4.486	2%	7.135.965	1%	1.591	1,94
Sanità, P.A, Istruzione	11.930	5%	46.616.638	6%	3.908	0,79
Servizi	33.195	14%	74.010.308	10%	2.230	1,38
Non classificabile	3.084	1%	10.168.272	1%	3.297	0,94
Totale	234.831	100%	724.923.846	100%	3.087	1,00

Macrosettore	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul Totale (A)	Ammontare	% Rendita sul Totale (B)		
Agricoltura e pesca	1.475	1%	3.072.440	0%	2.083	1,40
Costruzioni ed estr. minerali	13.561	5%	28.402.292	3%	2.094	1,39
Industria	177.104	62%	567.251.023	68%	3.203	0,91
Commercio e Trasporti	21.982	8%	55.761.705	7%	2.537	1,15
Sanità, P.A, Istruzione	19.066	7%	38.284.846	5%	2.008	1,45
Servizi	49.827	17%	135.298.910	16%	2.715	1,07
Non classificabile	4.747	2%	10.090.468	1%	2.126	1,37
Totale	287.761	100%	838.161.684	100%	2.913	1,00

Macrosettore	Pertinenze		Rendita Pertinenze		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
	Numero	% Immobili sul Totale (A)	Ammontare	% Rendita sul Totale (B)		
Agricoltura e pesca	18.220	1%	3.453.054	2%	190	0,65
Costruzioni ed estr. minerali	119.348	6%	15.391.583	7%	129	0,95
Industria	1.385.792	75%	158.772.562	70%	115	1,07
Commercio e Trasporti	28.309	2%	7.598.284	3%	268	0,46
Sanità, P.A, Istruzione	115.262	6%	15.626.489	7%	136	0,91
Servizi	161.339	9%	23.004.727	10%	143	0,86
Non classificabile	30.814	2%	4.428.621	2%	144	0,85
Totale	1.859.085	100%	228.275.321	100%	123	1,00

