



STATISTICHE CATASTALI 2021

Catasto edilizio urbano

data di pubblicazione: 21 luglio 2021
periodo di riferimento: anno 2021

STATISTICHE CATASTALI 2021

Catasto edilizio urbano

a cura della Divisione Servizi

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

direttore: **Gianni Guerrieri**

Direzione Centrale **Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**

direttore: **Claudio Fabrizi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

dc.sccpi@agenziaentrate.it

La redazione delle Statistiche Catastali è coordinata da **Maurizio Festa**
Capo Settore Osservatorio Mercato immobiliare

A questa edizione hanno collaborato

Saverio Serafini, Filippo Lucchese, Alessandro Tinelli

data di pubblicazione: **21 luglio 2022**

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

Indice

Introduzione	2
1 Stock immobiliare complessivo	4
1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	6
1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	8
2 Stock immobiliare a destinazione residenziale	10
2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	10
2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	14
2.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	17
3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria	19
3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	19
3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	27
3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	31
4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale.....	32
4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	32
4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	35
5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare	40
5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	40
5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	43
6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito	45
6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari.....	45
7 Appendice	48
7.1 Definizioni	48
7.2 Note Metodologiche	51
7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali.....	53
7.4 Il quadro generale delle categorie catastali	53
Indice delle tabelle.....	56
Indice delle figure	57

Introduzione

Le 'Statistiche catastali', giunte alla quindicesima 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 2021. Sono riferite a tutto il territorio nazionale, comprendendo anche lo *stock* immobiliare delle province di Trento e Bolzano, che gestiscono in proprio gli archivi censuari del Catasto¹.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di oltre 77 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»), distinta a seconda se l'intestatario catastale, che detiene un diritto reale sull'immobile, è una persona fisica o meno.

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

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

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

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

L'insieme di tali considerazioni permette di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo *stock* del 2021 con quello del 2020 per coglierne le variazioni. Occorre far presente però come la variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

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

Le variazioni intervenute nella numerosità dello *stock* e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici. In particolare, soprattutto per gli anni passati, si possono citare le normative fiscali-catastali 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 non dichiarati in catasto e di quelli ex-rurali (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato e successive modificazioni). Esiste poi una corrente

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

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

attività di rettifica di errori introdotti accidentalmente nelle basi dati, accertamenti che modificano classamenti e rendite già in atti presentati dal contribuente.

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

Il *report* sulle Statistiche catastali si inserisce nel quadro delle pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC SEOMI) dell’Agenzia delle Entrate e disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.it, volte a fornire quelle informazioni statistico-economiche utili alla conoscenza dei territori, allo studio e all’analisi del patrimonio immobiliare italiano e, più in generale, alla trasparenza del mercato immobiliare.

Il presente Rapporto è stato realizzato dall’Ufficio Statistiche e Studi della Direzione centrale Servizi estimativi e osservatorio del mercato immobiliare con la collaborazione e condivisione della Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità 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 provinciale³ e dei comuni capoluogo (senza la distinzione per tipologia di intestatari) sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate seguendo il percorso:

[Home - 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 - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati – Stock catastale](#)

³ Le tabelle dei dati allegate al volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici provinciali 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 al 31.12.2021 consiste di oltre 77 milioni di immobili o loro porzioni (Tabella 1), di cui oltre 66,5 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3,6 milioni sono censiti 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 circa 6,9 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 72 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, come detto, a oltre 66,5 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 54%) e nel gruppo C (quasi il 43%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero 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: 2,5%), 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, che corrispondono a quasi i 2/3 del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, oltre il 28%, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità.

Tabella 1: *Stock* immobiliare al 31.12.2021

gruppo	Totale Stock catastale al 31.12.2021	Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2021
A	36.033.056	18.838.348.350
B	211.361	1.401.211.670
C	28.414.957	6.182.896.561
D	1.674.838	10.865.433.007
E	177.969	830.420.898
Totale	66.512.181	38.118.310.486

F **	3.648.044
Beni comuni non censibili	6.906.783
Altro***	71.843

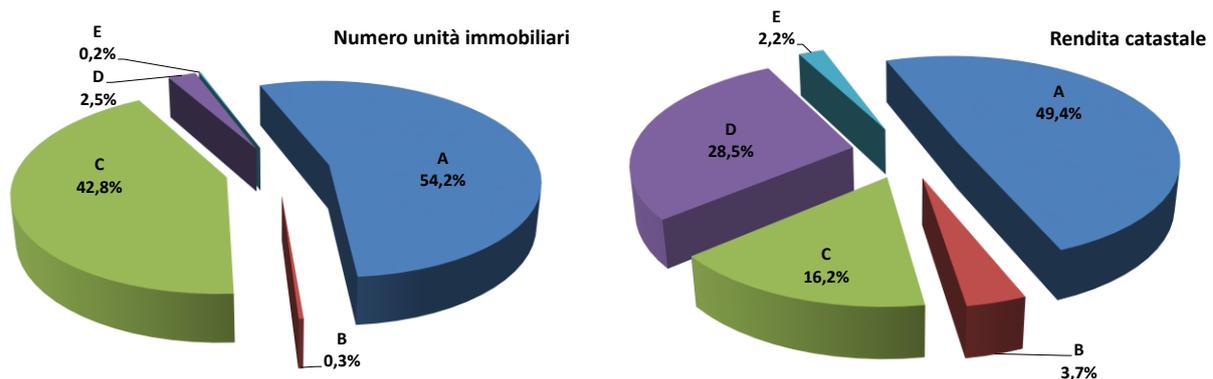
TOTALE STOCK 2021	77.138.851	38.118.310.486
--------------------------	-------------------	-----------------------

* Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (3.673 unità del gruppo D e 72.947 unità del gruppo E). Nella stragrande maggioranza dei casi si tratta di immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti, quali chiese, moschee, sinagoghe, ecc. (61.895, ad esempio, sono unità nella categoria E/7).

** Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 18.323 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 1.884 (di cui 4 in provincia di BS e 2 in provincia di VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 7.020 (di cui 1 in provincia di BS) unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.134 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 57 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento). Tali unità sono incluse in Altro.

*** 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 31.12.2021



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

Gli intestatari possono essere persone fisiche, d'ora in avanti PF, o persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.), d'ora in avanti PNF. Si precisa che, ai fini delle statistiche presentate in questo volume, tra gli immobili intestati alle persone fisiche sono incluse anche le unità con intestatari misti, di cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Si tratta circa del 2% dello *stock* totale e tale scelta è indotta dalla constatazione che, nella gran parte dei casi, i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili.

Per completare il quadro delle tipologie di intestatari, è necessario, infine, considerare gli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari ed esse rappresentano i Beni comuni censibili, d'ora in avanti BCC. In tale gruppo è stato incluso, ai fini delle statistiche elaborate, un numero esiguo di immobili (circa 30 mila unità) che risultano privi di intestatari catastali, ipotizzando che si tratti in realtà di Beni comuni censibili.



1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Lo stock immobiliare italiano⁴ nel 2021 è aumentato dello 0,9%, oltre 620 mila unità più del 2020.

La composizione dello stock nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2020, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2.

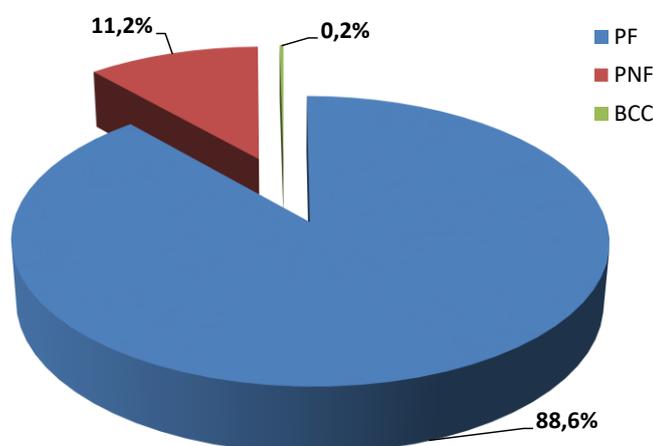
Nel 2021 lo stock immobiliare è per circa l'88% di proprietà di persone fisiche, poco più dell'11% circa è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC (Figura 2).

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

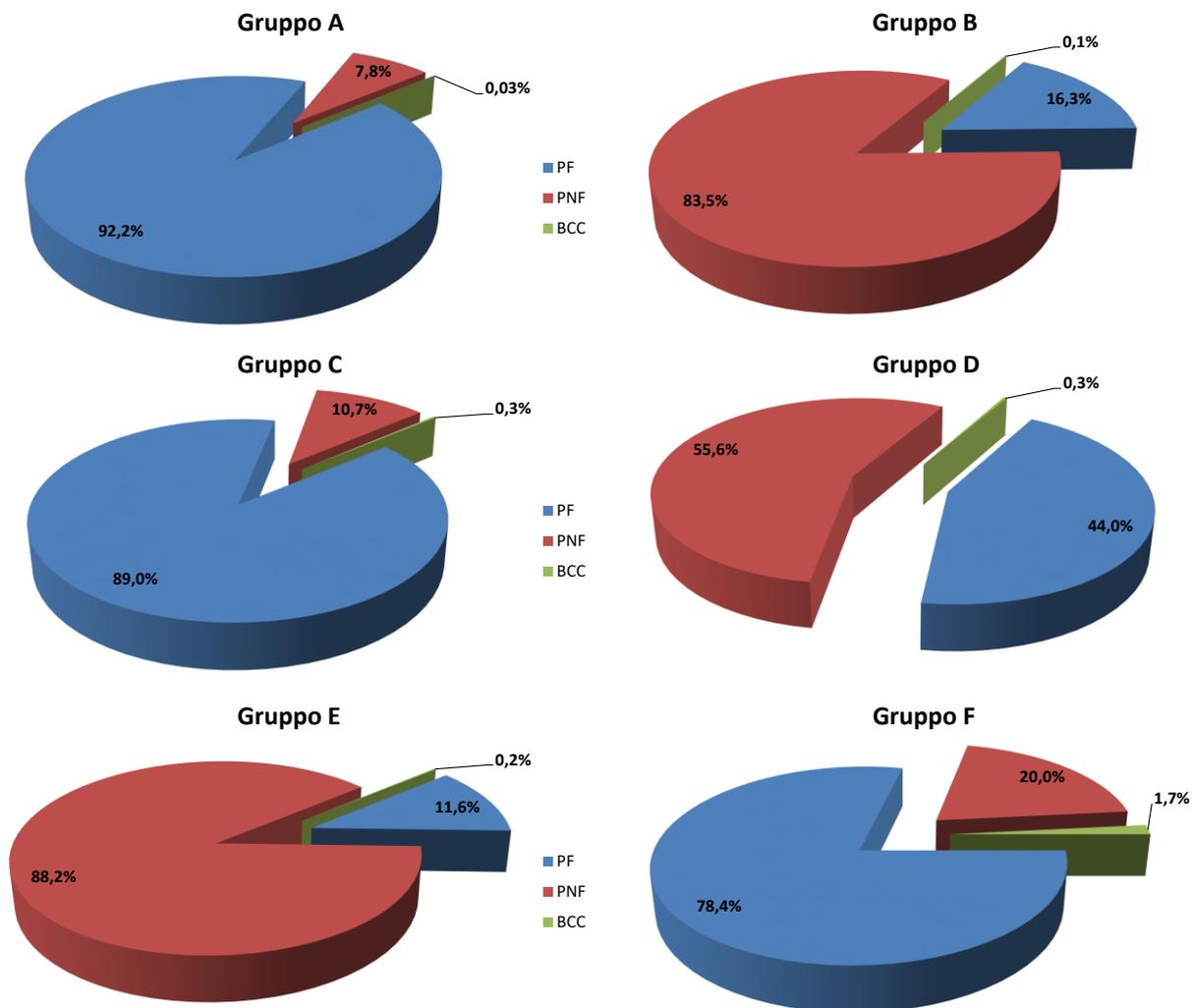
Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	32.846.299	2.513.389	19.997	35.379.685	0,3%
A/10	367.949	284.442	980	653.371	-0,2%
gruppo B	34.513	176.550	298	211.361	0,8%
gruppo C	25.302.612	3.028.540	83.805	28.414.957	1,5%
gruppo D	737.405	931.964	5.469	1.674.838	1,1%
di cui con r.c.	736.164	929.584	5.417	1.671.165	1,1%
di cui senza r.c.	1.241	2.380	52	3.673	-2,3%
gruppo E	20.596	157.057	316	177.969	0,4%
di cui con r.c.	16.678	88.114	230	105.022	1,3%
di cui senza r.c.	3.918	68.943	86	72.947	-0,8%
gruppo F	2.859.408	728.677	59.959	3.648.044	1,8%
Totale	62.168.782	7.820.619	170.824	70.160.225	0,9%

Figura 2: Distribuzione stock complessivo per tipologia di intestatari



⁴ Da qui in avanti si considererà lo stock immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+1,5% in numero rispetto al 2020) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-9,1% in numero rispetto al 2020).

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





1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

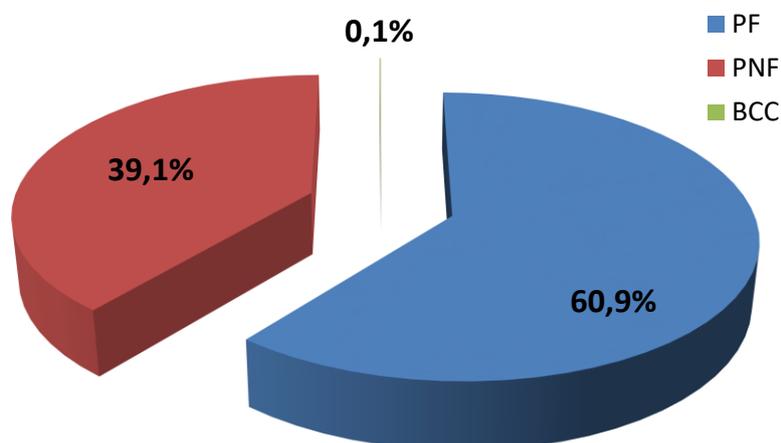
La rendita catastale complessiva attribuita allo *stock* immobiliare italiano ammonta, nel 2021, a oltre 38 miliardi di euro, di cui quasi il 61% relativo ad immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23,2 miliardi di euro) ed il restante 39% circa (quasi 14,9 miliardi di euro) detenuto dalle PNF (Tabella 3 e Figura 4). Risulta pari a poco meno di 40 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei Beni comuni censibili. La rendita catastale, rispetto al 2020, è aumentata di circa 200 milioni di euro, +0,5%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 A/10, B, D ed 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

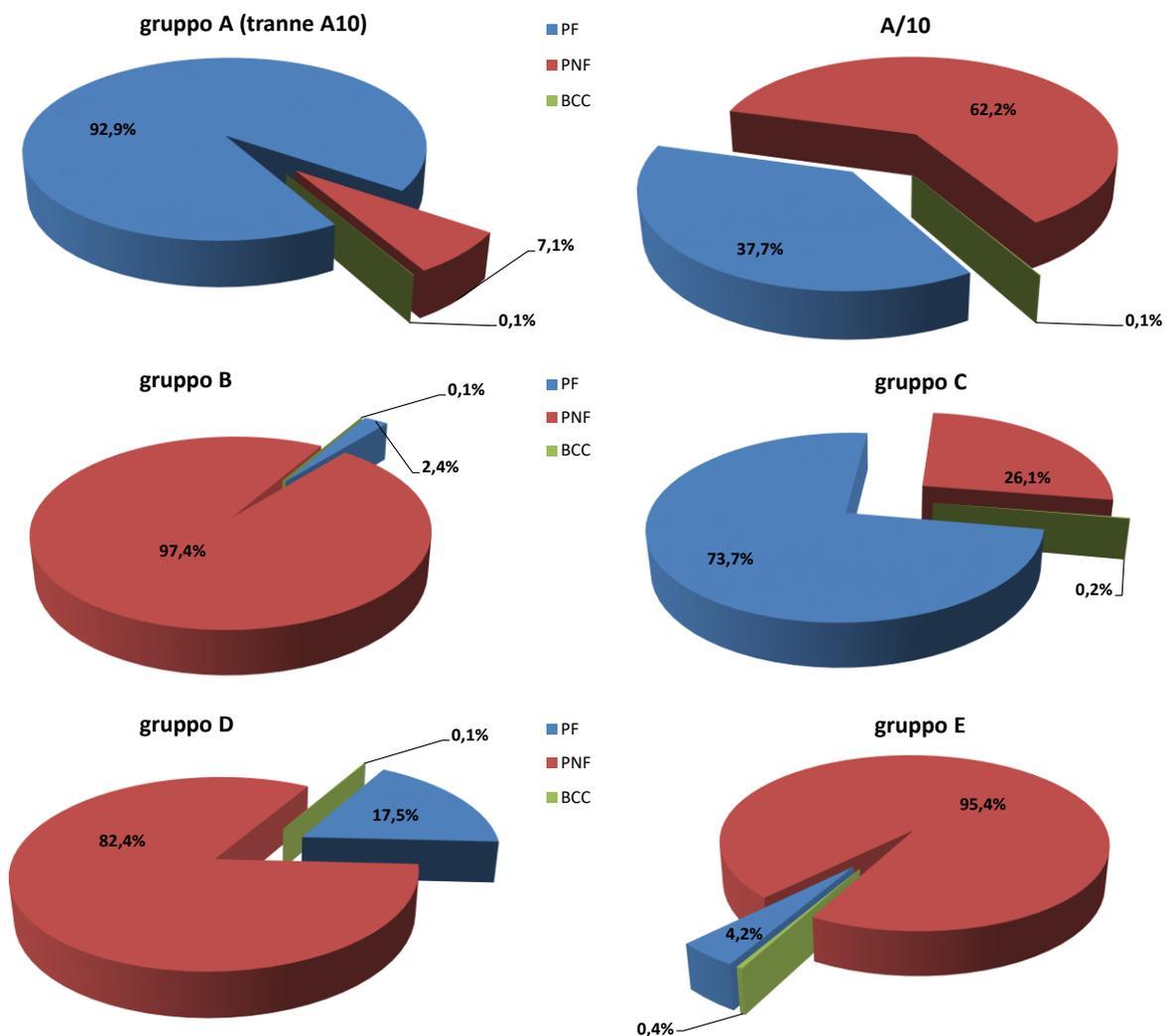
Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	16.102.204.158	1.223.513.764	7.339.949	17.333.057.872	0,5%
A/10	567.402.449	936.665.339	1.222.691	1.505.290.479	-0,4%
gruppo B	33.940.197	1.366.411.548	859.925	1.401.211.670	0,4%
gruppo C	4.559.647.586	1.611.791.263	11.457.712	6.182.896.561	0,4%
gruppo D	1.898.361.936	8.952.472.769	14.598.303	10.865.433.007	0,7%
gruppo E	35.087.944	791.821.612	3.511.341	830.420.898	1,1%
Totale	23.196.644.270	14.882.676.295	38.989.921	38.118.310.486	0,5%

Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari



⁵ La variazione della rendita complessiva, in costanza del quadro tariffario, può dipendere o dalle nuove costruzioni, o da ristrutturazioni o dai cambi di destinazione d'uso (o da una combinazione di questi ultimi due fenomeni), oppure da specifiche normative come è accaduto con la legge di stabilità 2016 per i cosiddetti "imballonati" concernenti le categorie D ed E.

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



La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie per unità immobiliare. Si evidenzia un totale nazionale medio di 574 euro, con poco meno di 400 euro in media per le unità delle PF, oltre 2.000 euro per le PNF e circa 350 euro per i beni comuni censibili.

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

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
gruppo A	490	487	367	490
A/10	1.542	3.293	1.248	2.304
gruppo B	983	7.740	2.886	6.629
gruppo C	180	532	137	218
gruppo D	2.579	9.631	2.695	6.502
gruppo E	2.104	8.986	15.267	7.907
Totale	391	2.120	352	574

2 Stock immobiliare a destinazione residenziale

2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d'ora in avanti "abitazioni") e, al 31.12.2021, risultano pari a circa 35,4 milioni, circa 115 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2020 (Tabella 5). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate anche nel 2021 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico), A/7 (villini), e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi), tutte con tassi inferiori o comunque prossimi all'1%. Sono diminuite, di contro, le abitazioni signorili (A/1), le abitazioni popolari (A/4), le ville (A/8), i castelli e i palazzi di pregio (A/9) e, con tassi più accentuati, le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5, -2,2%) e rurale (A/6, -2,5%). Il grafico di Figura 6 evidenzia come quasi il 90% delle unità residenziali sia censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, oltre 32,8 milioni di unità, quasi il 93% del totale. Alle PNF risultano intestate poco più di 2,5 milioni di unità e sono circa 20 mila le abitazioni tra i beni comuni. Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle PNF rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) (Figura 7).

La mappa rappresentata in Figura 8 evidenzia, attraverso i diversi cromatismi, la distribuzione dello stock residenziale nelle province italiane. In Figura 10 è riportata la distribuzione, sempre su base provinciale, del rapporto tra il numero di abitazioni e la popolazione residente.

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

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
A/1	27.557	5.299	6	32.862	-1,1%
A/2	12.272.456	837.284	8.812	13.118.552	0,8%
A/3	11.820.340	1.051.050	5.885	12.877.275	0,4%
A/4	5.044.922	436.856	3.487	5.485.265	-0,5%
A/5	679.810	76.993	391	757.194	-2,2%
A/6	528.741	32.755	129	561.625	-2,5%
A/7	2.423.240	61.118	1.132	2.485.490	1,2%
A/8	27.814	6.214	23	34.051	-0,8%
A/9	1.606	874	5	2.485	-0,4%
A/11	19.813	4.946	127	24.886	0,5%
Totale	32.846.299	2.513.389	19.997	35.379.685	0,3%

Figura 6: Distribuzione stock abitazioni per categoria catastale

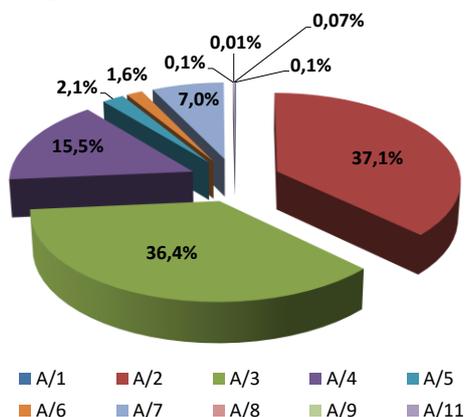


Figura 7: Distribuzione stock residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari

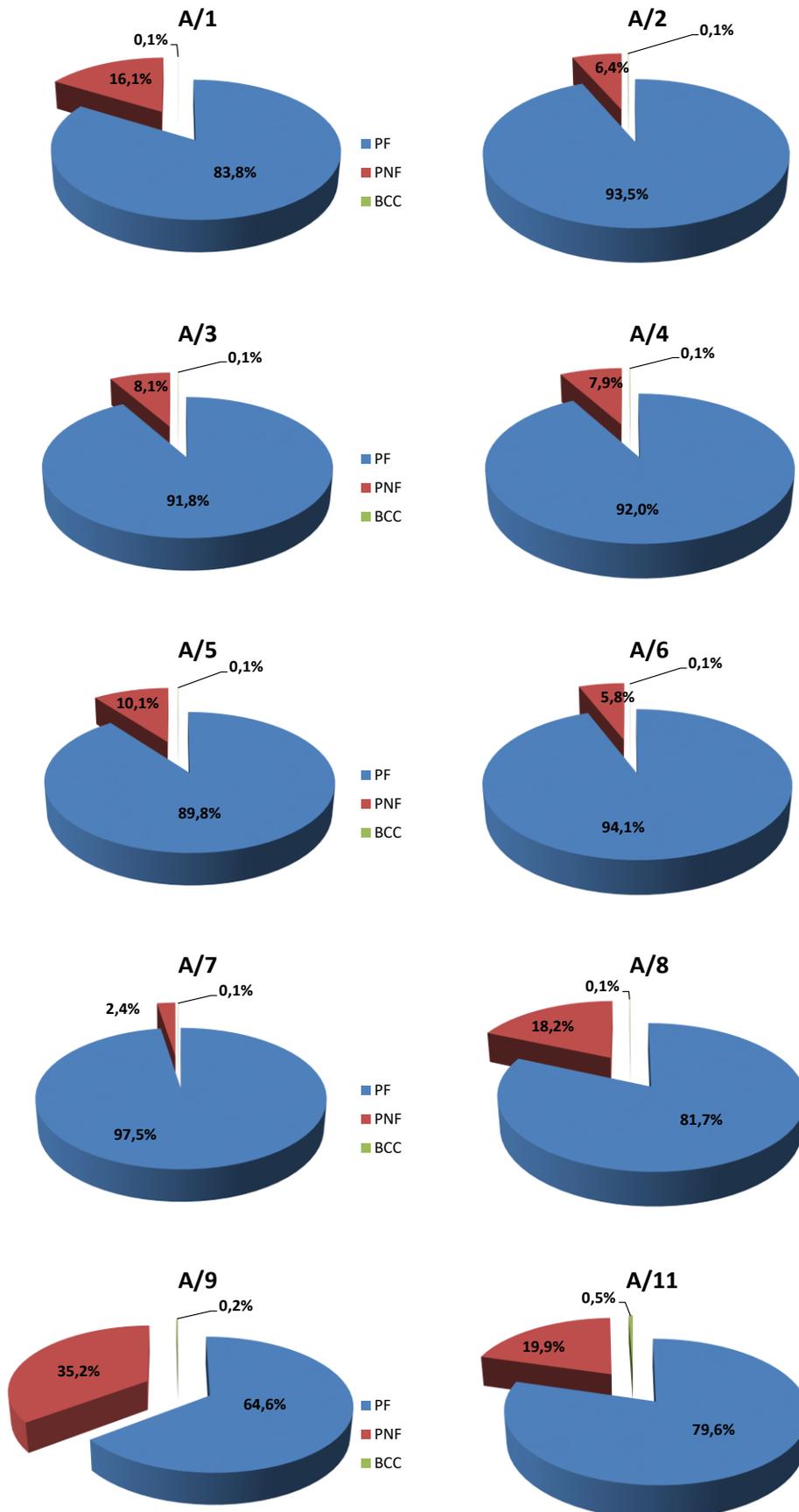
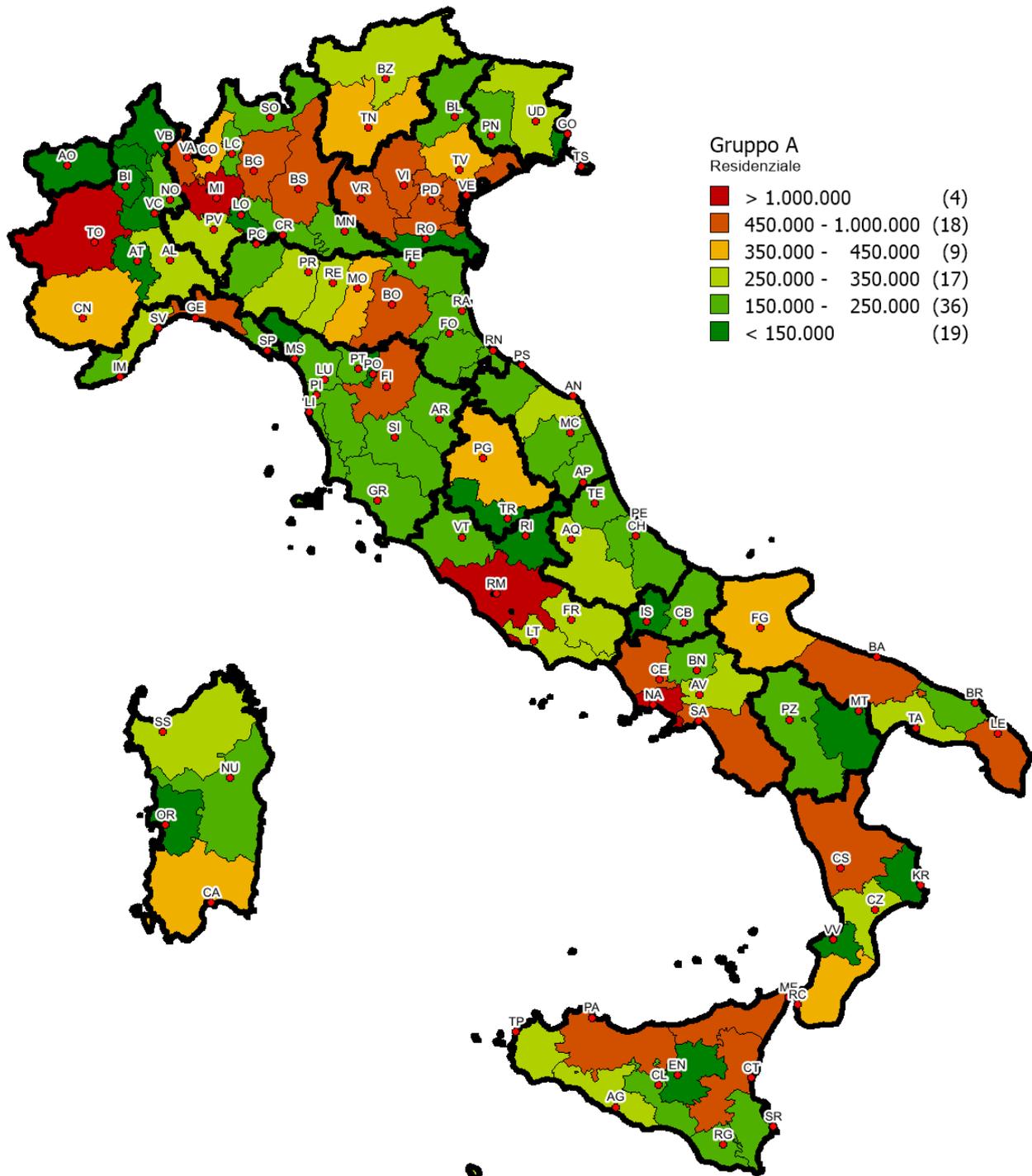
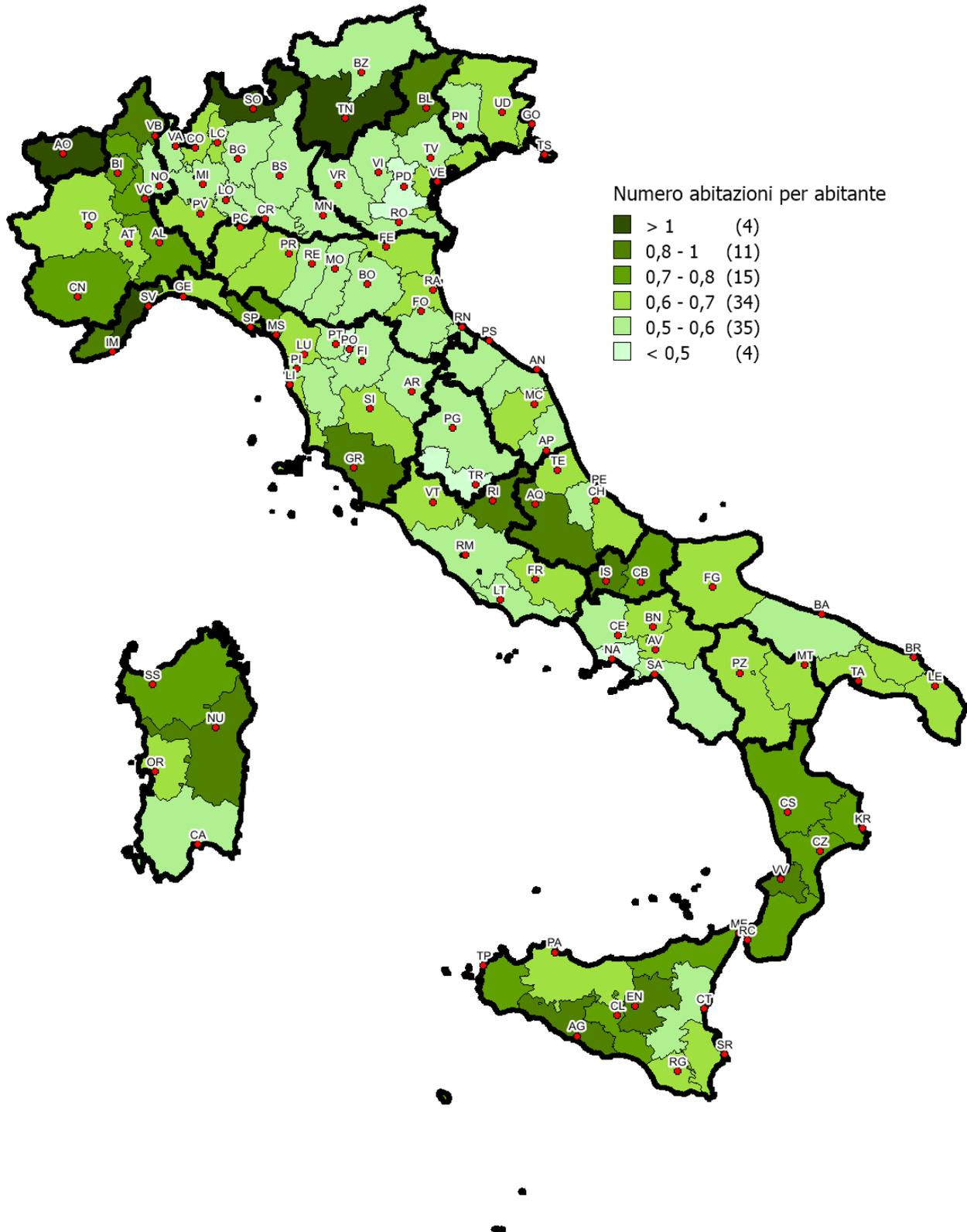


Figura 8: Distribuzione stock residenziale nelle province italiane⁶



⁶ 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.

Figura 9: Distribuzione numero abitazioni per abitante nelle province italiane⁷



⁷ Il dato della popolazione è quello reso disponibile dall'ISTAT con riferimento alla popolazione residente al 1° gennaio 2022.

2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Alle abitazioni censite al 31.12.2021 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari ad oltre 17,3 miliardi di euro, circa 95 milioni di euro in più del 2020 (Tabella 6). Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a poco più di 16 miliardi di euro, 93% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a poco più di 1,2 miliardi di euro ed è pari ad oltre 7 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) ed assume particolare rilievo, oltre il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9), come illustrato in Figura 11.

La Tabella 7 riporta per le categorie residenziali e per tipologia di intestatari la rendita catastale media per unità immobiliare. La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è di 490 euro, con valori superiori ai 3 mila euro per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni di maggior pregio (A/9), e punte superiori ai 6.500 euro per le PNF (A/9). 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 % 20/19
	PF	PNF	BCC		
A/1	79.710.301	20.793.522	11.653	100.515.475	-1,3%
A/2	7.681.590.677	518.303.640	3.730.015	8.203.624.333	0,7%
A/3	4.948.767.419	452.099.185	1.881.537	5.402.748.141	0,3%
A/4	1.091.551.783	118.877.771	676.712	1.211.106.266	-0,4%
A/5	53.353.126	7.952.648	41.670	61.347.443	-2,4%
A/6	35.405.190	2.297.436	10.785	37.713.411	-3,0%
A/7	2.129.220.337	69.692.117	932.486	2.199.844.940	1,2%
A/8	77.476.482	27.261.606	42.594	104.780.681	-0,4%
A/9	3.752.159	5.712.097	5.428	9.469.684	1,4%
A/11	1.376.684	523.743	7.070	1.907.498	0,8%
Totale	16.102.204.158	1.223.513.764	7.339.949	17.333.057.872	0,5%

Figura 10: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale

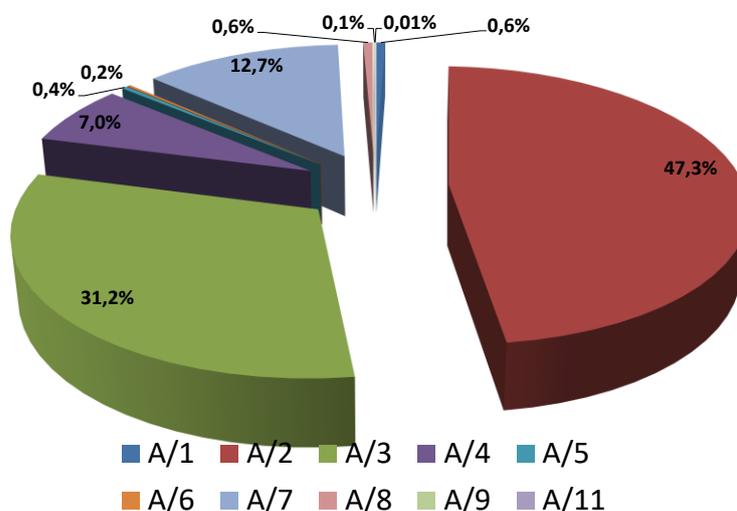


Figura 11: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari

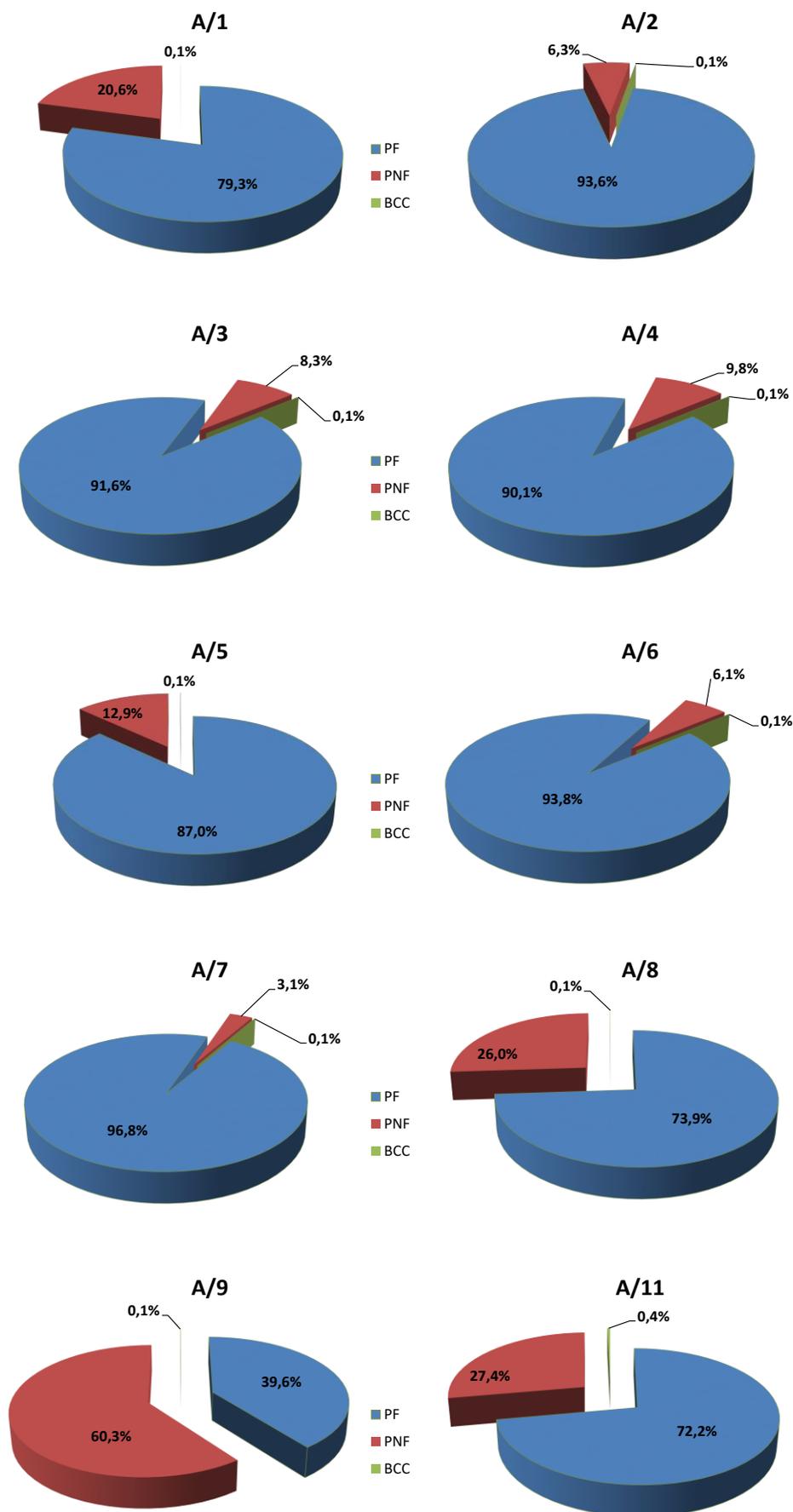


Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
A/1	2.893	3.924	1.942	3.059
A/2	626	619	423	625
A/3	419	430	320	420
A/4	216	272	194	221
A/5	78	103	107	81
A/6	67	70	84	67
A/7	879	1.140	824	885
A/8	2.786	4.387	1.852	3.077
A/9	2.336	6.536	1.086	3.811
A/11	69	106	56	77
Totale	490	487	367	490

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 4,5 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 catastale⁸ complessiva e il numero di unità, è pari a circa 118 m² (Tabella 9) al 31.12.2021. È 126 m² per le abitazioni in categoria A/2 e 110 m² per le abitazioni in A/3, è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, è circa 300 m² per le unità nella categoria A/1, circa 500 m² per le unità in A/8 e va ben oltre i 600 m² per le unità in A/9.

In Figura 12 è riportata la mappa tematica della distribuzione nelle province italiane del rapporto della superficie delle abitazioni e il numero di abitanti.

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

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	11,0	13,5	10,5	11,4
A/2	6,0	5,3	5,1	5,9
A/3	5,4	5,0	4,1	5,3
A/4	4,4	4,4	3,2	4,4
A/5	2,3	2,4	2,2	2,3
A/6	2,6	2,6	2,9	2,6
A/7	7,9	8,2	7,3	7,9
A/8	15,4	19,9	8,4	16,2
A/9	16,9	32,9	12,6	22,5
A/11	2,9	3,7	2,0	3,0
Totale	5,5	5,0	4,5	5,5

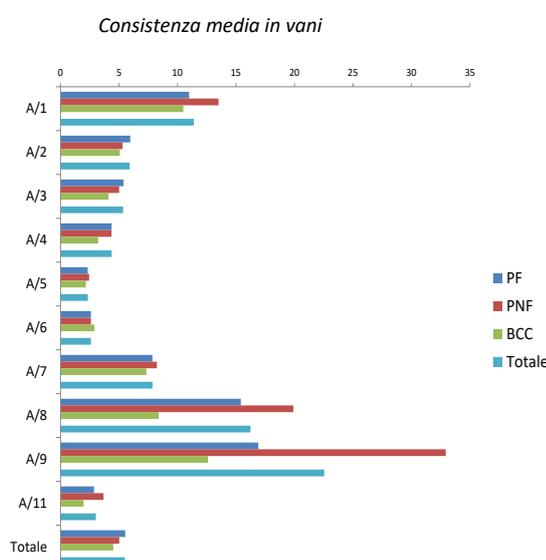
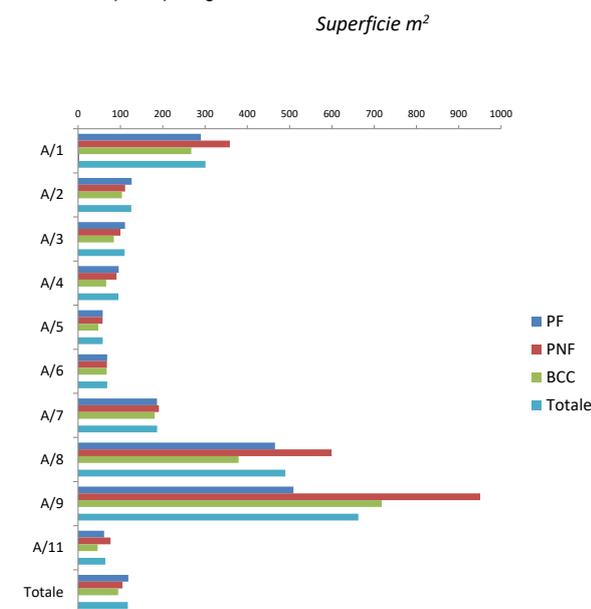


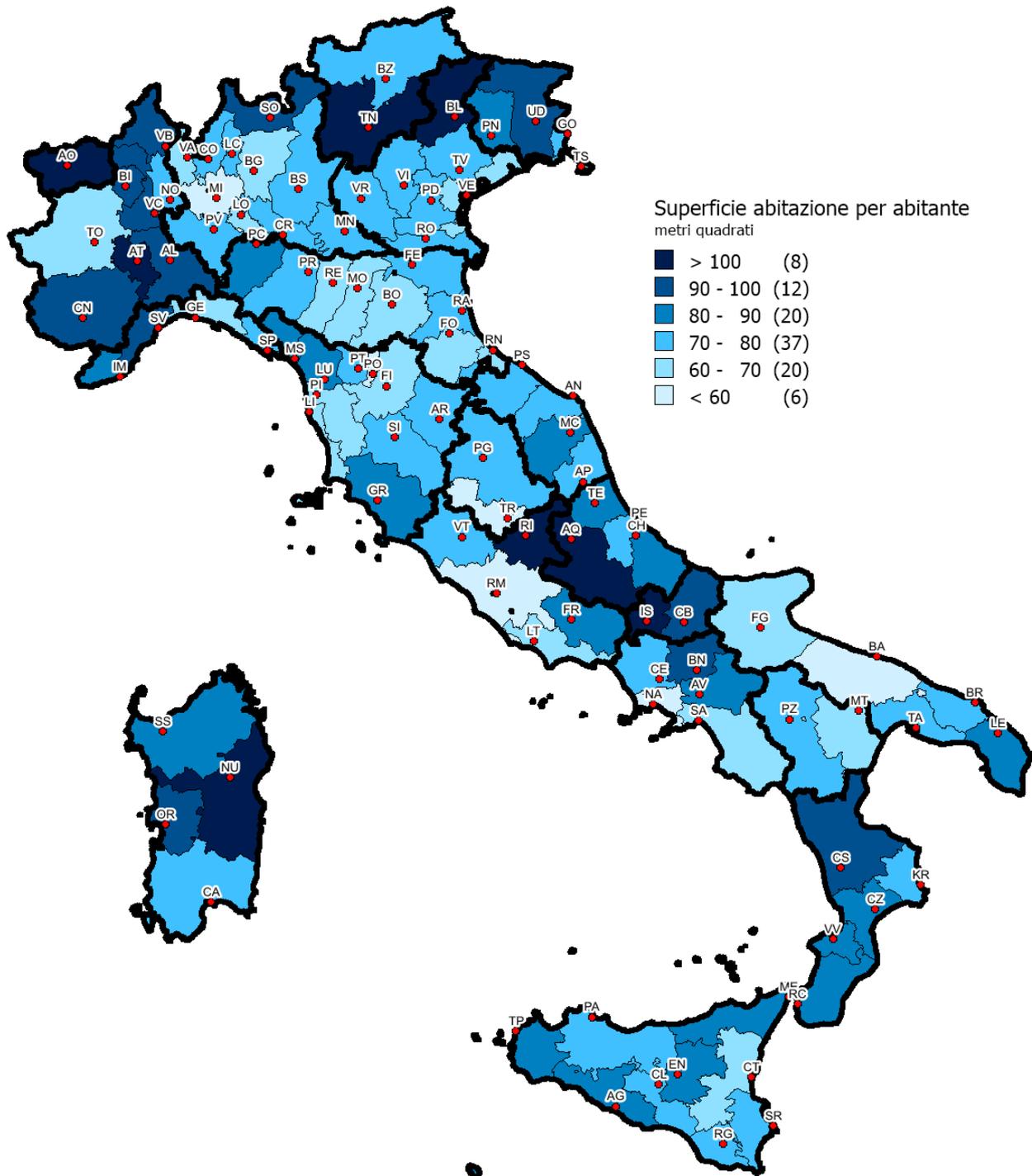
Tabella 9: Superficie media (m²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	290	359	330	301
A/2	127	111	105	126
A/3	111	100	85	110
A/4	96	91	67	95
A/5	58	58	47	58
A/6	69	68	72	69
A/7	187	193	180	187
A/8	466	602	256	490
A/9	516	950	718	663
A/11	61	77	46	64
Totale	119	105	95	118



⁸ 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 m² del vano. Per maggiori dettagli consultare il paragrafo 7.2 Note Metodologiche.

Figura 12: Distribuzione superficie delle abitazioni per abitante nelle province italiane⁹



⁹ Il dato della popolazione è quello reso disponibile dall'ISTAT con riferimento alla popolazione residente al 1° gennaio 2021.



3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria

3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Nella Tabella 2 (paragrafo 1.1) sono stati riportati il numero di unità, distinto secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2020. Sono 653.371 le unità immobiliari A/10, ripartite tra il 56,3% circa di proprietà delle PF ed il 43,5% circa di proprietà delle PNF; solo un residuo 0,1% riguarda unità di proprietà comune (Figura 13). Per completare il quadro di presentazione di questa categoria di immobili si riporta in Figura 14 la mappa con la distribuzione provinciale del numero di unità immobiliari censite nella categoria A/10.

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

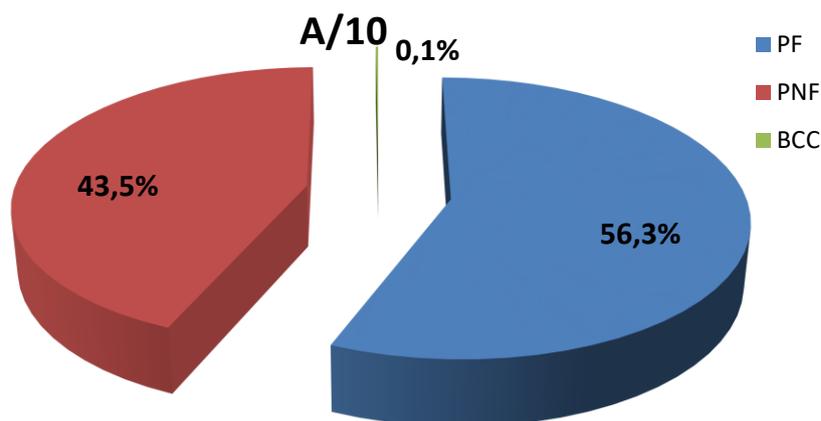
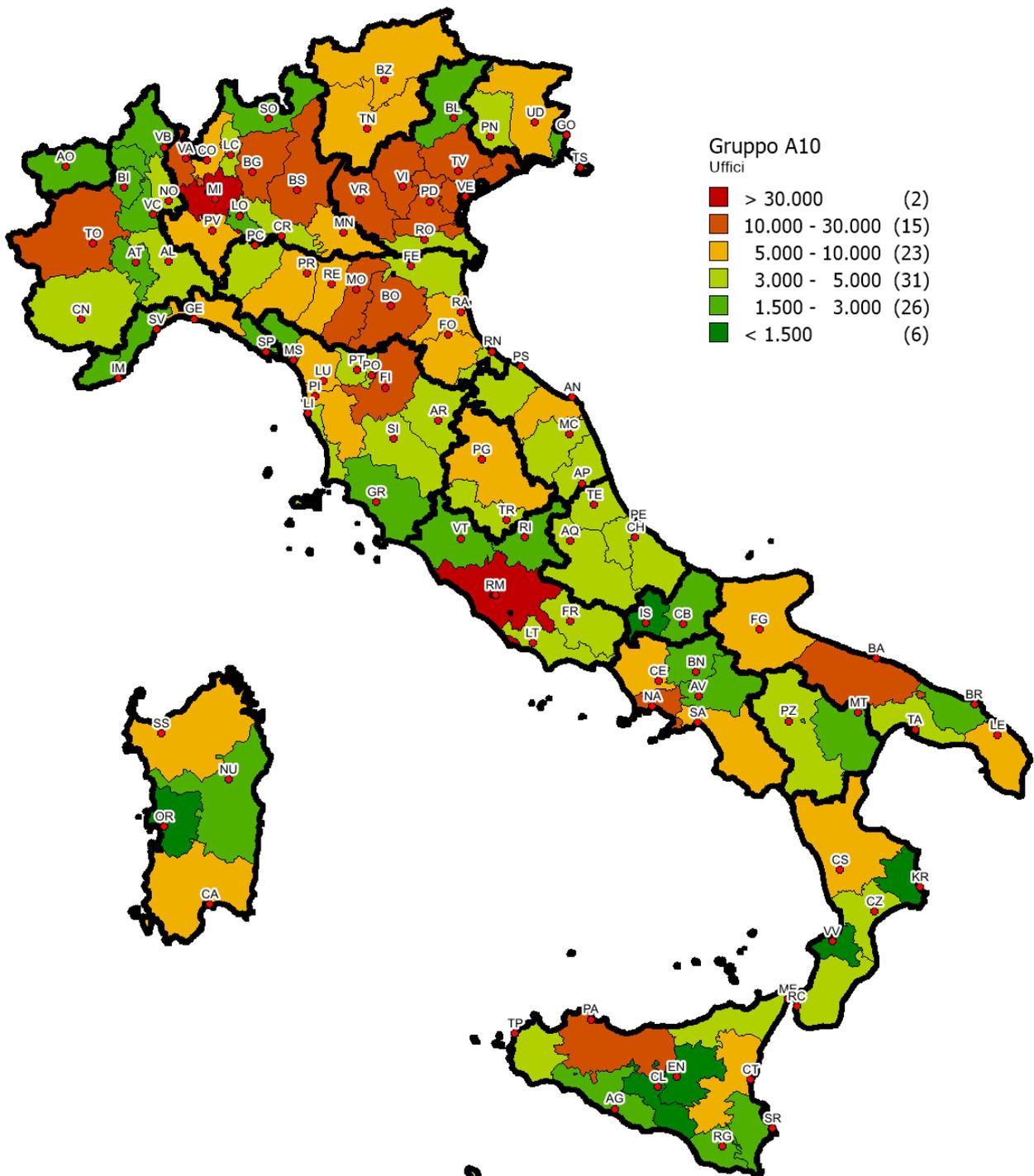


Figura 14: Distribuzione stock A/10 nelle province italiane





Nelle categorie catastali del gruppo B sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. La Tabella 10 riporta il dettaglio del numero totale di unità distinto per categoria e per tipologia di intestatari. Le unità del gruppo B sono aumentate dello 0,8% rispetto al 2020 e sono più rilevanti, in termini numerici (Figura 15), quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,3%), collegi e convitti (B/1, 23,4%) e uffici pubblici (B/4, 22,1%). Dai grafici in Figura 16 emerge una rilevante quota di proprietà delle persone non fisiche per le unità in tutte le categorie del gruppo B, fatta eccezione per le categorie B/7 (cappelle e oratori) e B/8 (magazzini per derrate).

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

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
B/1	2.950	46.372	53	49.375	1,2%
B/2	212	7.069	8	7.289	1,0%
B/3	46	692		738	-0,5%
B/4	2.766	43.892	56	46.714	0,7%
B/5	6.354	61.872	84	68.310	0,7%
B/6	338	5.154	29	5.521	2,3%
B/7	11.104	10.104	53	21.261	0,5%
B/8	10.743	1.395	15	12.153	-1,0%
Totale	34.513	176.550	298	211.361	0,8%

Figura 15: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale

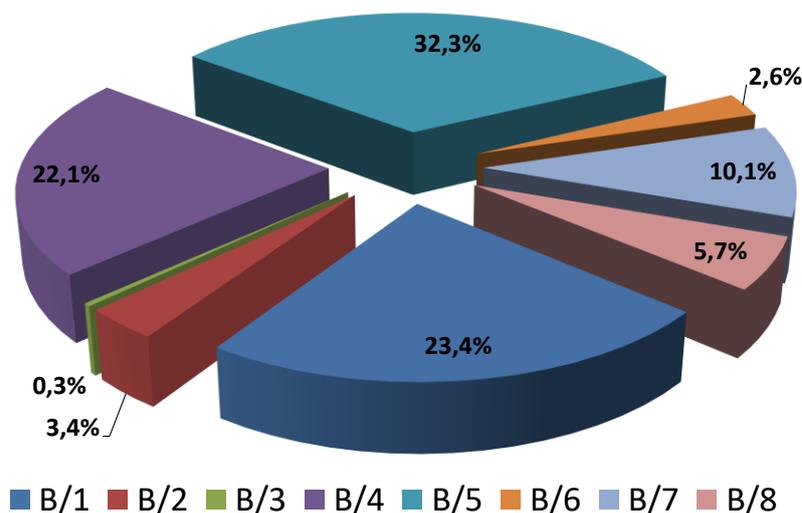


Figura 16: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari

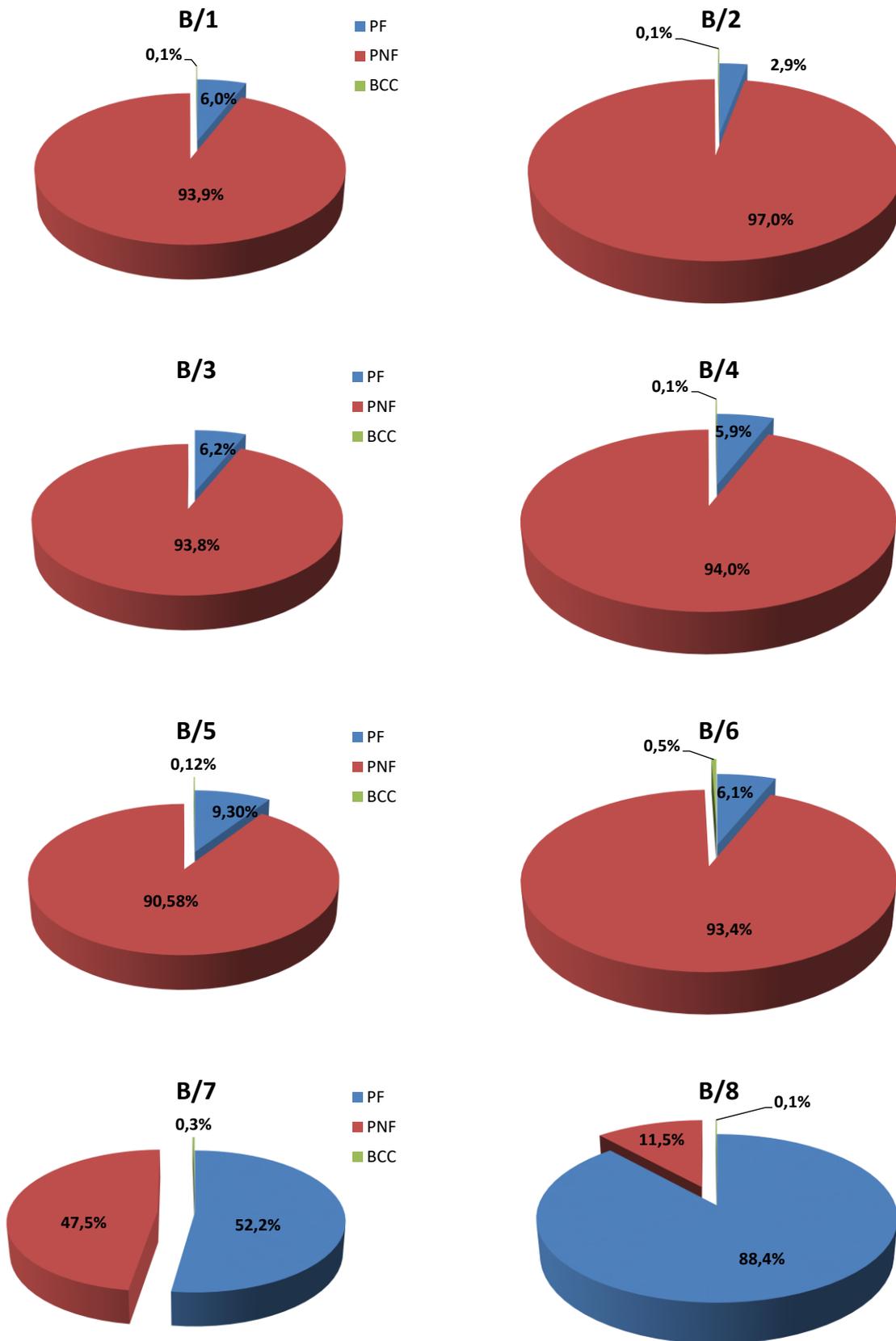
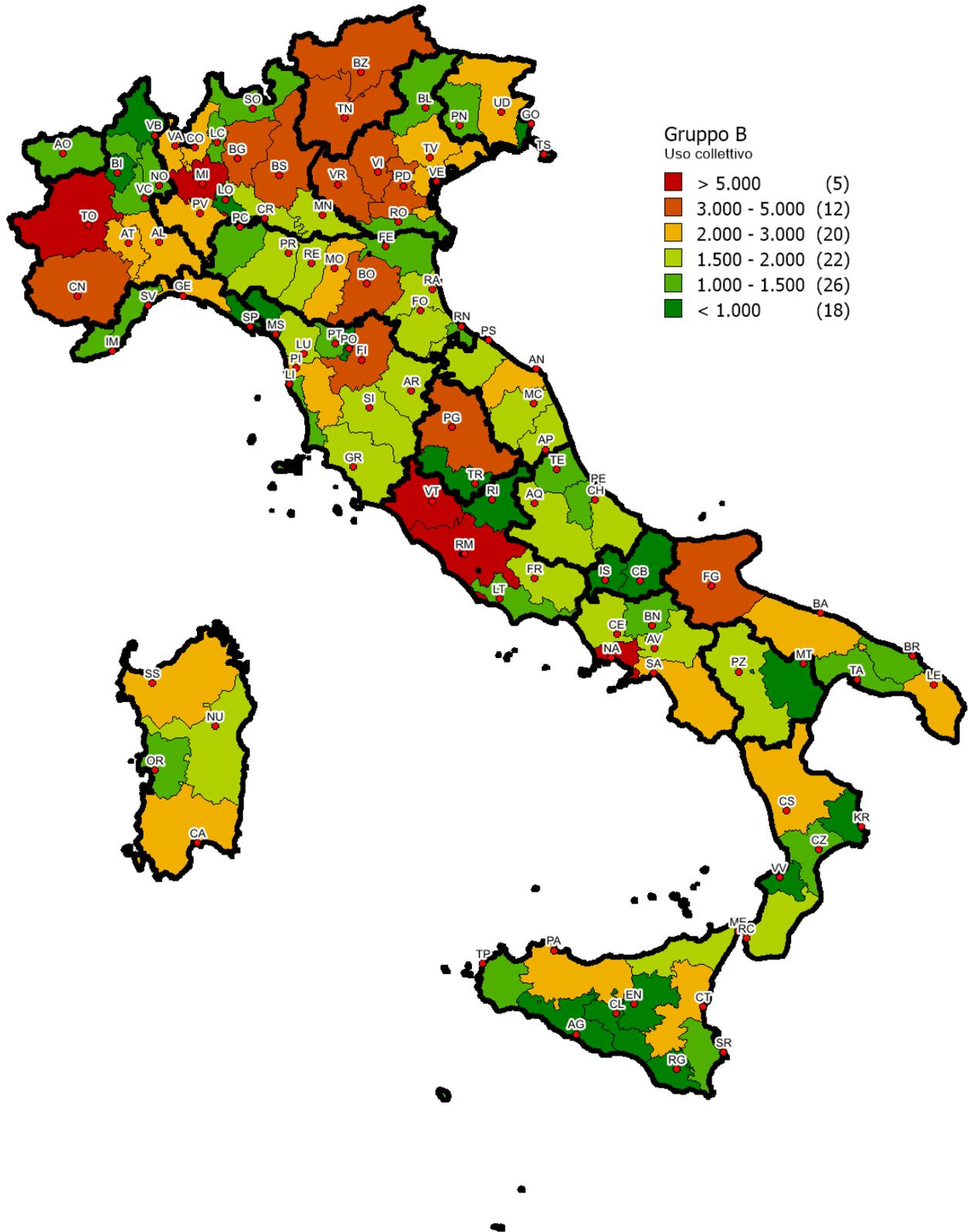


Figura 17: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane



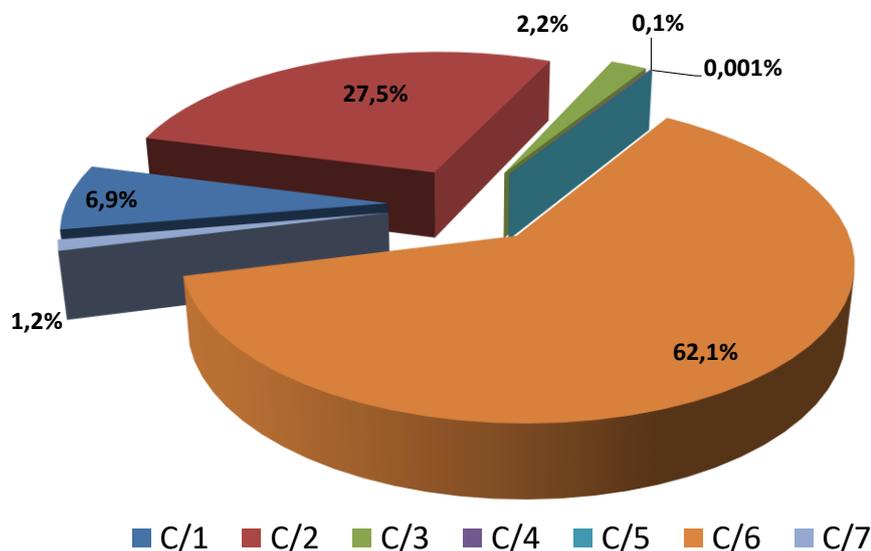
Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 28 milioni di unità, detenute per oltre l'89% dalle PF (Tabella 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63% circa), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (27,5%), prevalentemente cantine e soffitte (Figura 18)¹⁰. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano circa il 7% del totale. Rispetto al 2020 lo *stock* relativo a tale gruppo è aumentato dell'1,5%. La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari, grafici di Figura 19, evidenzia la prevalenza della quota con intestatari PNF solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.

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

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

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
C/1	1.565.194	402.175	1.082	1.968.451	-0,2%
C/2	7.041.557	736.925	44.313	7.822.795	3,9%
C/3	488.024	123.118	420	611.562	-0,6%
C/4	6.810	22.534	847	30.191	1,4%
C/5	91	253	2	346	-4,9%
C/6	15.897.045	1.720.149	34.914	17.652.108	0,7%
C/7	303.891	23.386	2.227	329.504	1,5%
Totale	25.302.612	3.028.540	83.805	28.414.957	1,5%

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



¹⁰ È da rilevare che nelle categorie C/2 e C/6 coesistono sia quelle unità che fiscalmente e per senso comune rappresentano tipicamente pertinenze di abitazioni, sia unità che rappresentano depositi commerciali e autorimesse. Nel Rapporto residenziale e in quello non residenziale, oltre che nelle Statistiche trimestrali, l'OMI opera una distinzione convenzionale basata sul parametro della superficie (vedi Nota metodologica compravendita in <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>), classificando le unità di queste due categorie o come pertinenze delle abitazioni o nel settore Terziario-Commerciale (TCO).

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

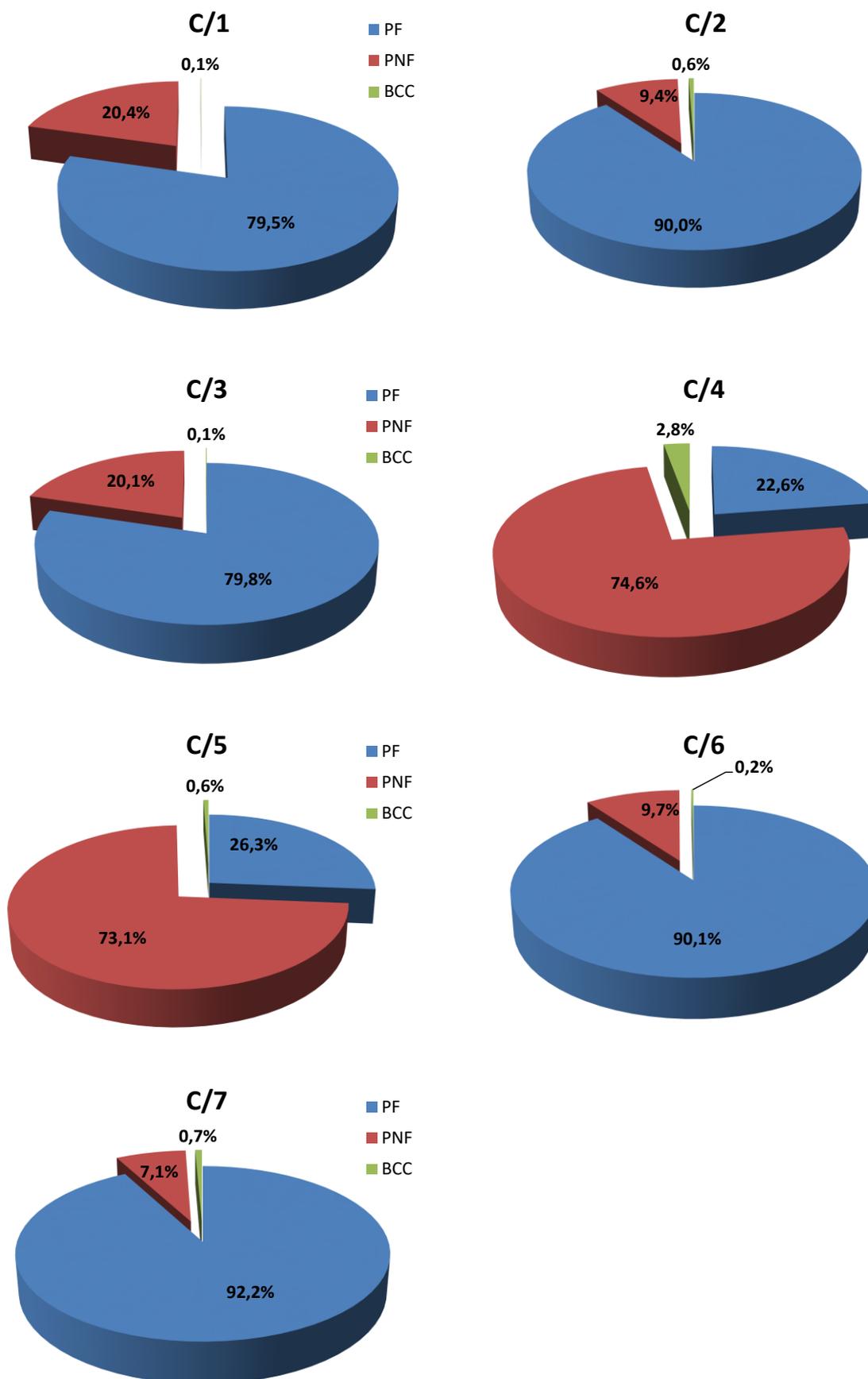
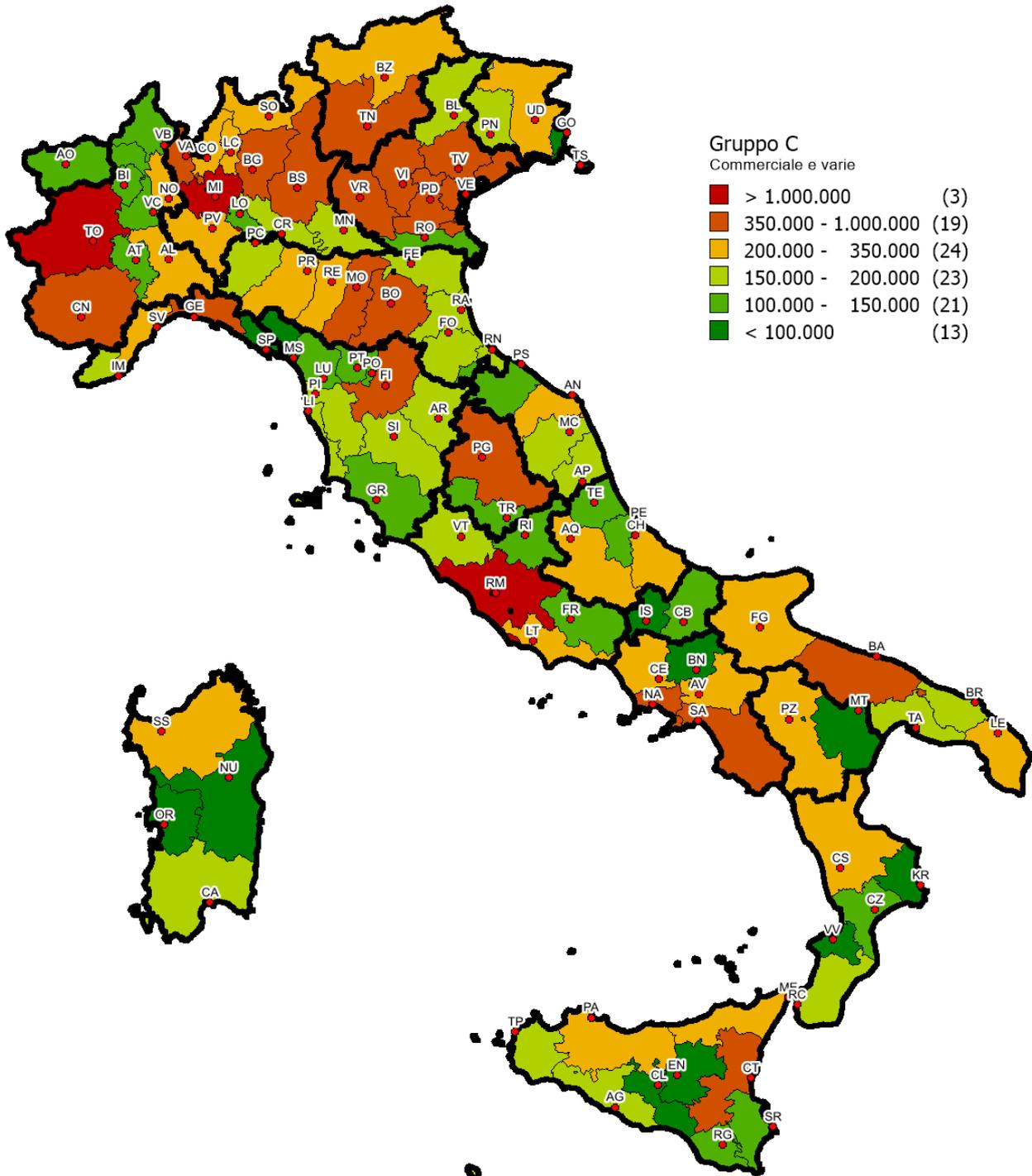


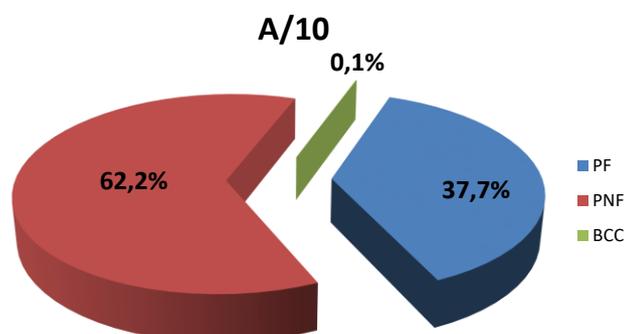
Figura 20: Distribuzione stock gruppo C nelle province italiane



3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A/10, nella Tabella 3 (paragrafo 1.2) sono state riportate la rendita catastale, distinta secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2020. La rendita complessiva per tali unità ammonta a circa 1,5 miliardi di euro, -0,4% rispetto al 2020, e per circa il 62% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (Figura 21).

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



Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a circa 1,4 miliardi di euro, cresciuta dello 0,4% nel 2021 rispetto all'anno precedente (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 % 21/20
	PF	PNF	BCC		
B/1	6.333.006	336.925.387	266.666	343.525.059	0,1%
B/2	872.529	203.488.047	48.413	204.408.989	0,2%
B/3	298.815	13.771.996		14.070.810	-3,2%
B/4	4.529.536	253.170.844	86.154	257.786.534	0,4%
B/5	18.657.034	511.349.413	413.349	530.419.796	0,6%
B/6	509.882	37.244.401	29.898	37.784.181	1,9%
B/7	1.976.730	9.983.758	14.927	11.975.414	0,7%
B/8	762.665	477.703	519	1.240.887	-1,3%
Totale	33.940.197	1.366.411.548	859.925	1.401.211.670	0,4%

Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale

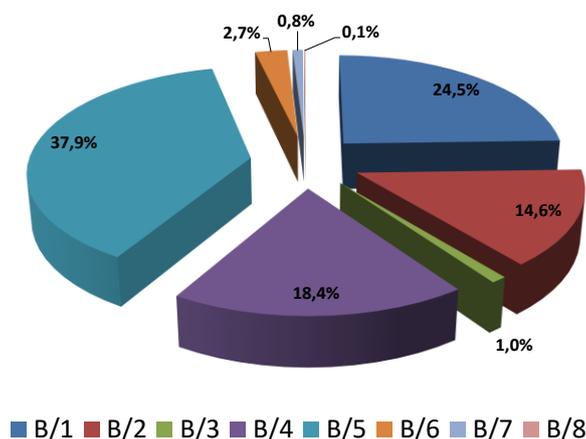
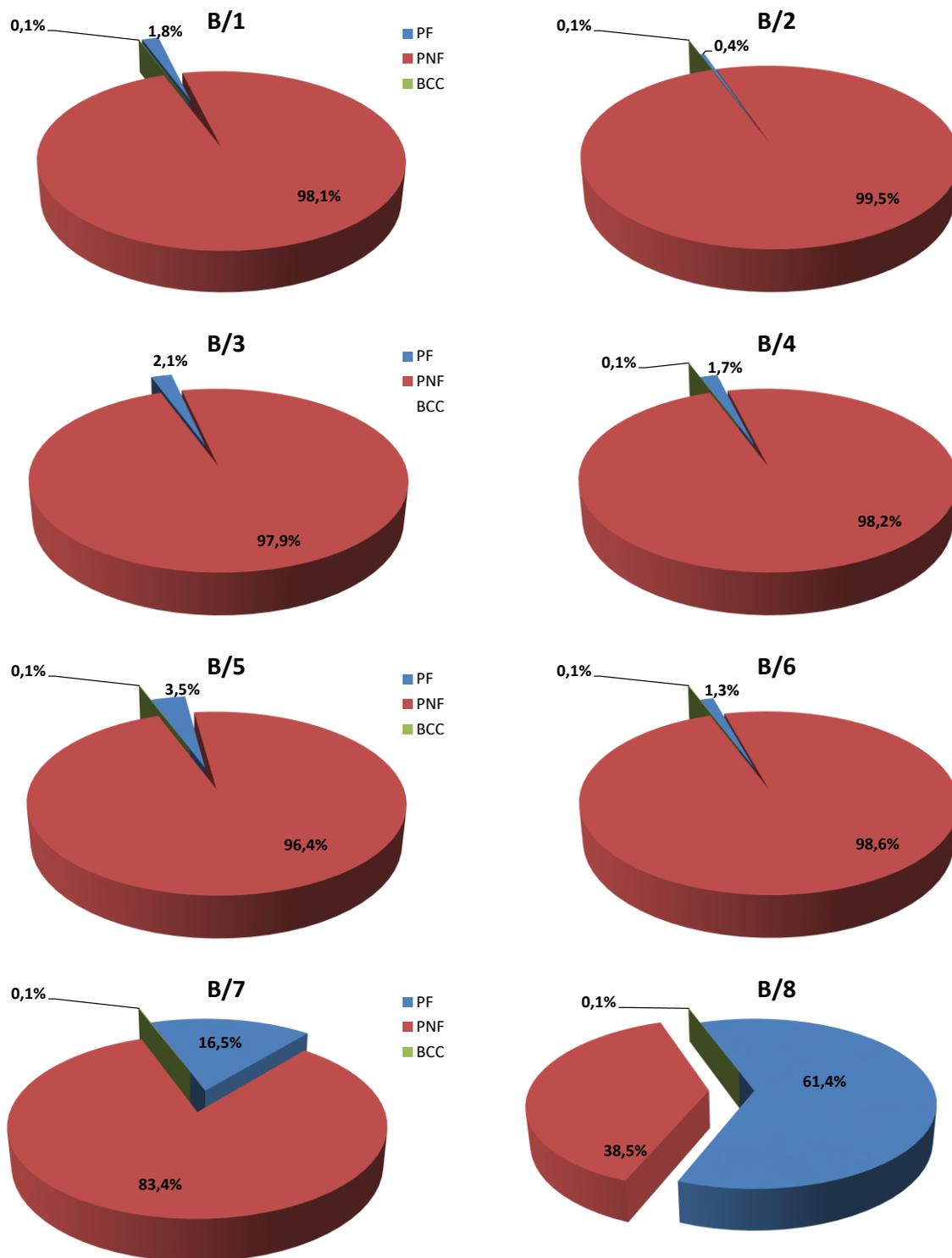


Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari



Ammonta a quasi 6,2 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (Tabella 13), di cui circa 3,4 miliardi di euro (il 56% - Figura 24) relativi agli immobili destinati a negozio o bottega (C/1). Rispetto al 2020 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,4%. I grafici in Figura 25, riportano, infine, la distribuzione delle rendite secondo la tipologia di intestatari.

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

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
C/1	2.284.870.440	1.176.818.261	1.704.335	3.463.393.036	0,1%
C/2	716.375.363	134.421.783	4.008.002	854.805.148	1,3%
C/3	204.814.979	105.460.433	123.912	310.399.323	-0,6%
C/4	2.937.156	26.321.789	375.114	29.634.059	0,6%
C/5	20.010	315.757	702	336.468	-2,1%
C/6	1.335.047.927	165.329.290	5.126.293	1.505.503.510	0,7%
C/7	15.581.710	3.123.952	119.355	18.825.017	0,7%
Totale	4.559.647.586	1.611.791.263	11.457.712	6.182.896.561	0,4%

Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale

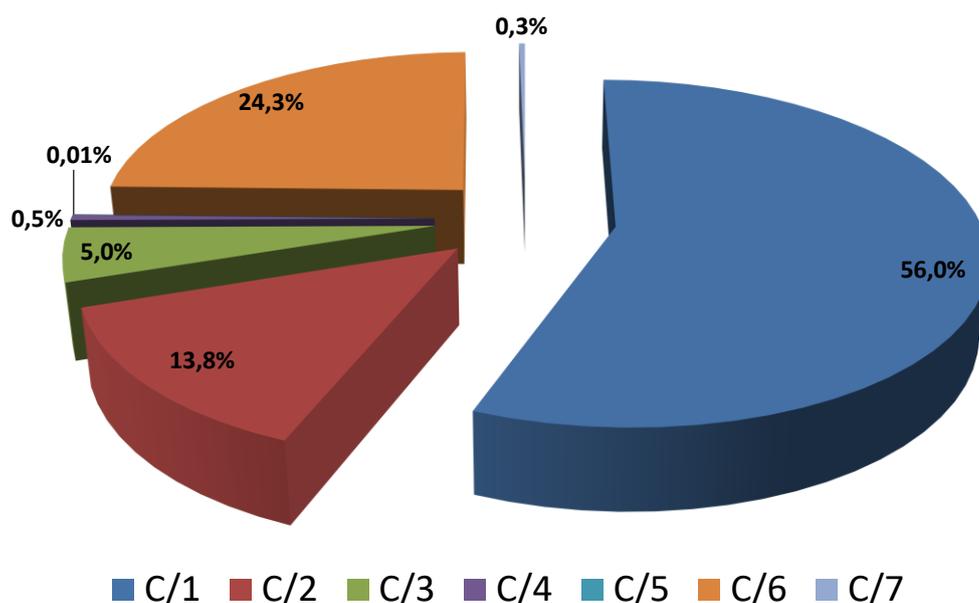
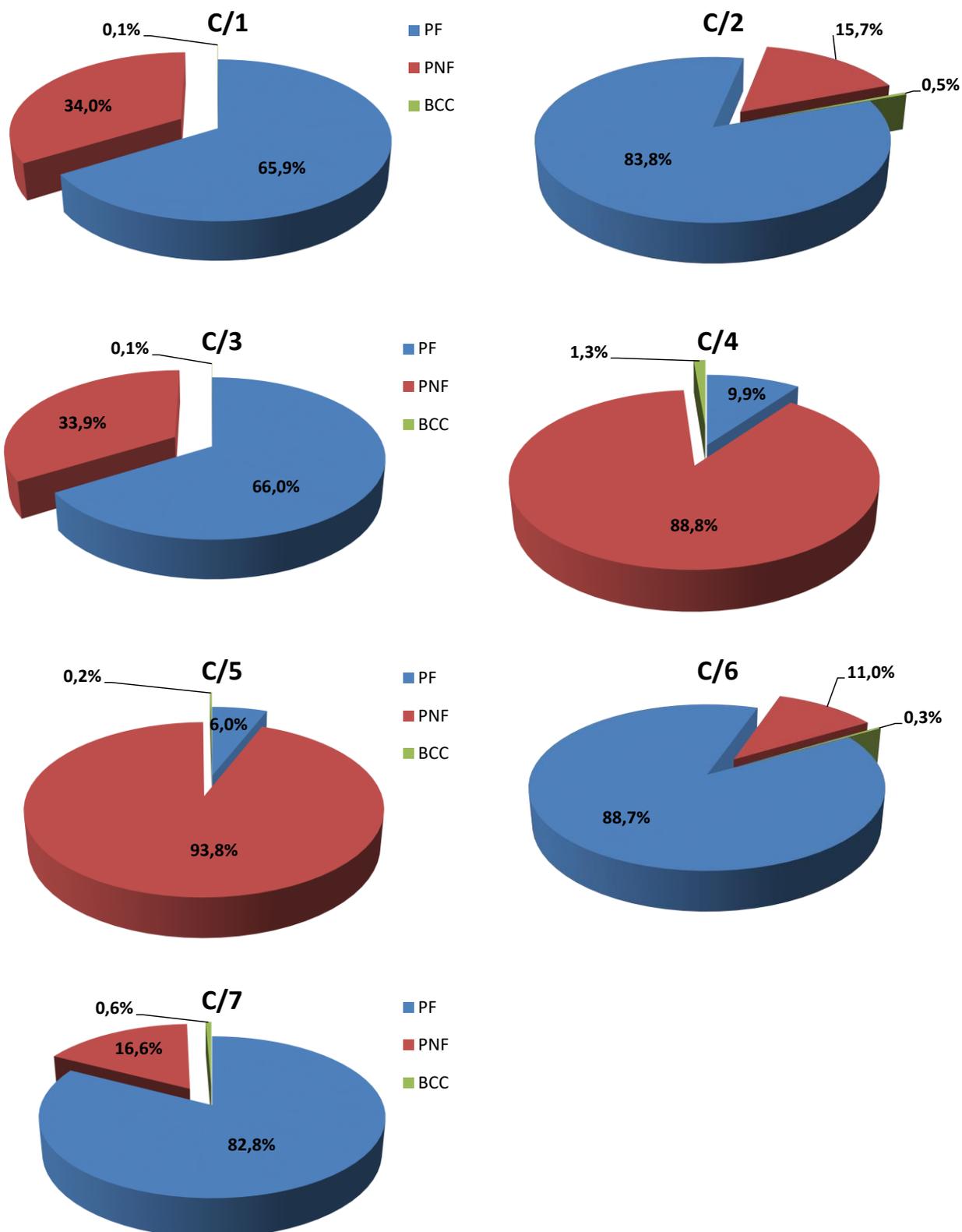


Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari



3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A/10, la consistenza media catastale è pari a 5,7 vani e, in termini di superficie, a circa 136,9 m². Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumentano se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, con, rispettivamente, 7,3 vani e 176,3 m² (Tabella 14).

La consistenza catastale è espressa in metri cubi per le unità del gruppo B e, in media, tali immobili hanno un volume pari a 5.520 m³. Anche per queste unità la consistenza è decisamente maggiore quando sono detenute da PNF (Tabella 15).

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

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

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A 10 (sup.)	106,6	176,3	76,8	136,9
A 10 (vani)	4,4	7,3	3,2	5,7

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

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
B/1	2.258	6.711	3.621	6.442
B/2	3.773	22.142	5.456	21.589
B/3	8.986	19.117	nd	18.485
B/4	1.545	4.034	1.266	3.884
B/5	2.780	7.059	3.733	6.657
B/6	1.196	4.700	754	4.465
B/7	215	1.184	289	676
B/8	179	365	133	200
Totale	1.000	6.409	2.212	5.520

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

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
C/1	65	108	82	74
C/2	49	71	36	51
C/3	134	256	105	158
C/4	138	389	105	325
C/5	65	352	145	275
C/6	27	26	51	27
C/7	60	114	46	64
Totale	38	61	44	40

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 oltre 1,6 milioni di unità, per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole). Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D (55%, Figura 3); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari PF sfiora il 90% (Figura 27).

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

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
D/1	124.601	385.836	2.937	513.374	1,0%
D/2	28.968	37.852	120	66.940	0,6%
D/3	3.031	8.432	14	11.477	-0,5%
D/4	1.463	5.314	18	6.795	3,6%
D/5	3.489	15.244	19	18.752	-1,8%
D/6	18.673	28.332	961	47.966	3,5%
D/7	86.334	223.595	371	310.300	1,5%
D/8	75.960	177.782	645	254.387	1,5%
D/9	1.058	1.543	1	2.602	0,2%
D/10	392.587	45.654	331	438.572	0,7%
Totale	736.164	929.584	5.417	1.671.165	1,1%

Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.673 unità al 31.12.2021)

Figura 26: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale

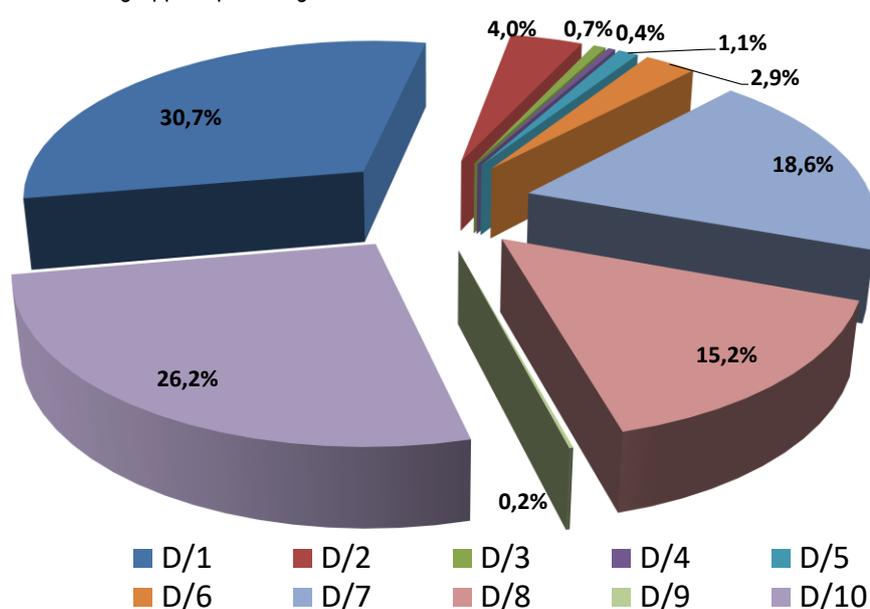
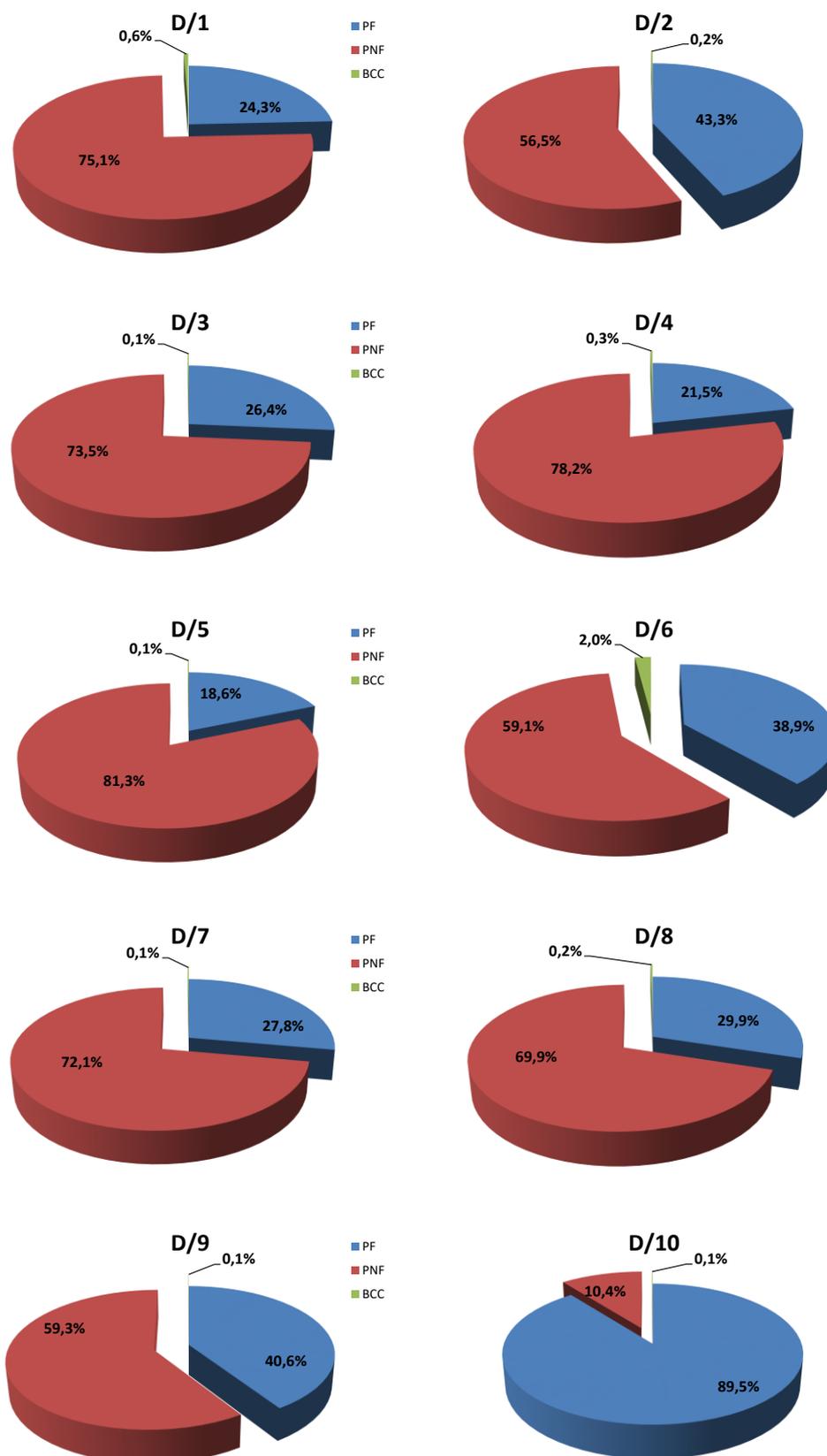
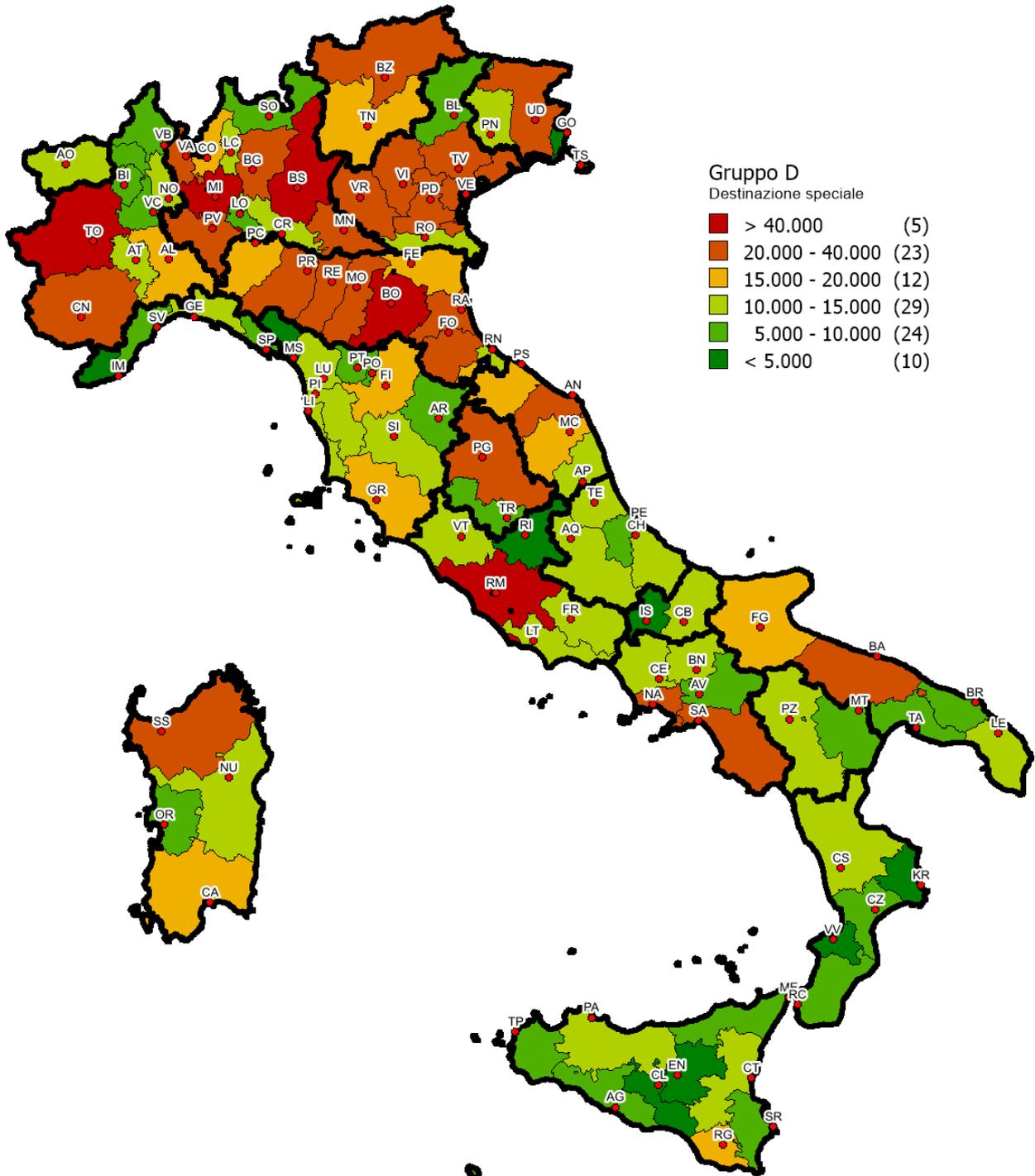


Figura 27: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari



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

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





4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,5% in numero dello *stock* censito in catasto, hanno una rendita catastale pari ad oltre 10,8 miliardi di euro (Tabella 18), oltre il 28% del totale (Figura 1). Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già visto, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo *stock* più numeroso. Alle unità in categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di *stock*, 26,2% del totale (Figura 26), la rendita attribuita rappresenta solo il 9%. Anche in termini di rendita la quota delle PNF supera ampiamente quella delle PF, con la sola eccezione delle unità in D/10 (Figura 30).

Complessivamente la rendita catastale delle unità del gruppo D è cresciuta, nel 2021, dello 0,7%, cioè di circa 80 milioni di euro, rispetto al 2020.

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

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
D/1	255.448.064	1.963.362.695	1.539.077	2.220.349.836	-0,6%
D/2	221.475.192	960.296.320	1.353.140	1.183.124.651	0,9%
D/3	15.648.964	115.656.680	64.207	131.369.850	-0,5%
D/4	12.122.866	200.446.792	89.596	212.659.254	2,8%
D/5	13.725.233	284.097.656	81.970	297.904.859	-2,3%
D/6	50.219.864	317.214.738	1.136.367	368.570.970	2,1%
D/7	289.141.699	2.440.547.503	1.451.069	2.731.140.271	1,5%
D/8	342.660.489	2.393.749.649	7.505.723	2.743.915.860	0,3%
D/9	283.535	1.369.925	134	1.653.593	-8,6%
D/10	697.636.031	275.730.812	1.377.019	974.743.862	3,1%
Totale	1.898.361.936	8.952.472.769	14.598.303	10.865.433.007	0,7%

Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale

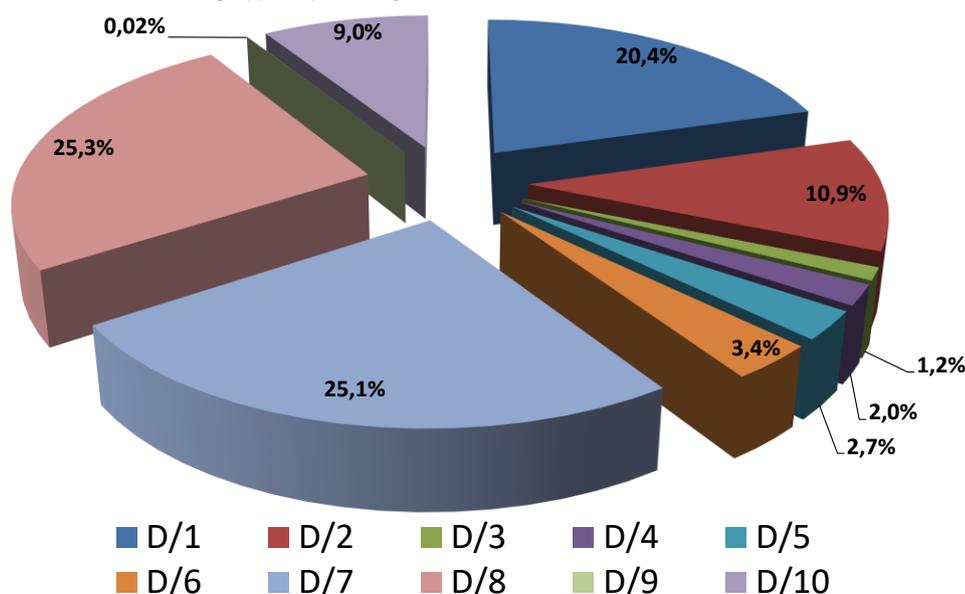
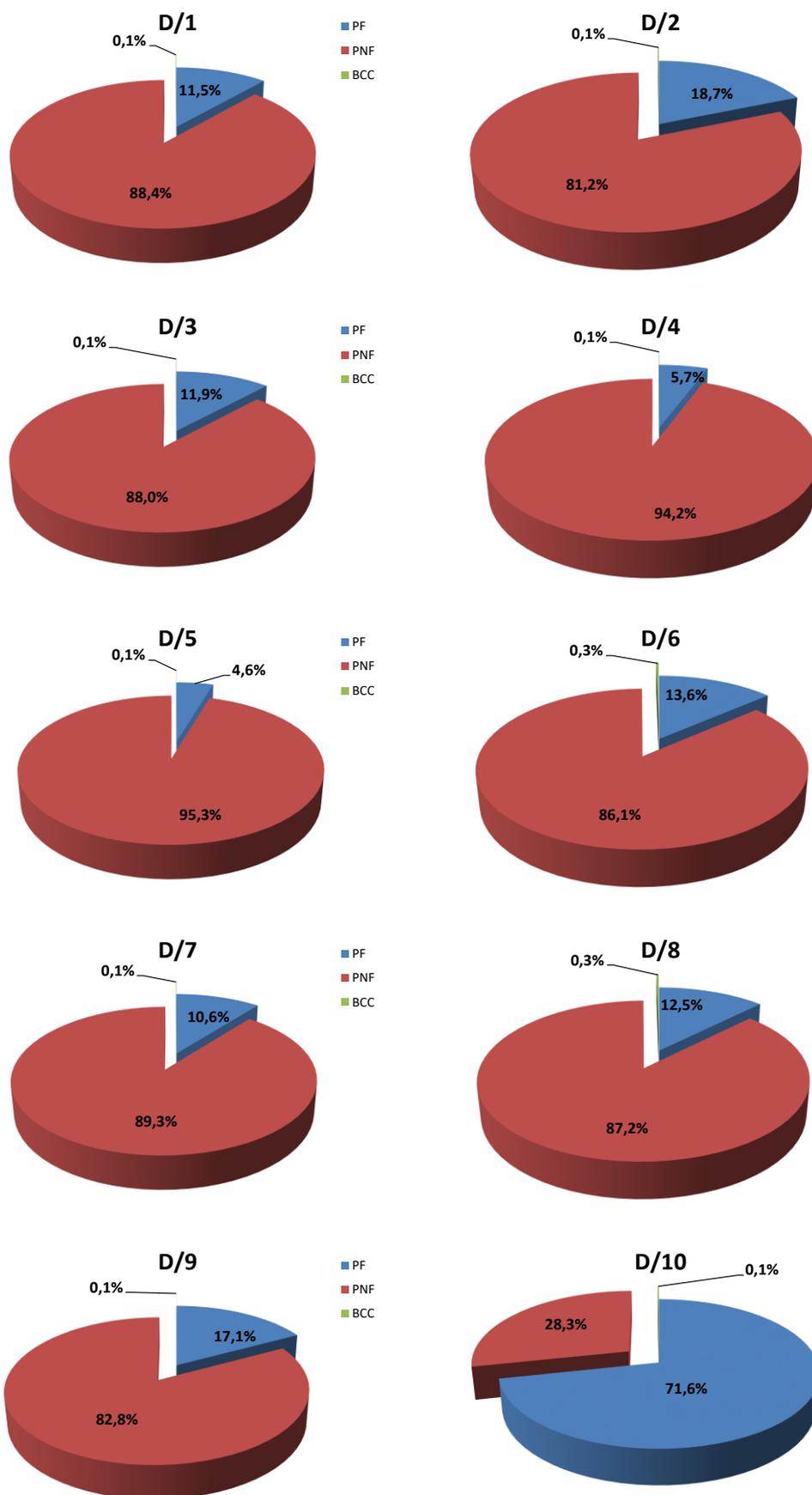


Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari



Per le unità immobiliari a destinazione speciale del gruppo D non è presente negli archivi informatizzati la consistenza in quanto la rendita è determinata con stima diretta. 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 riflette in sé anche il dato dimensionale.

In Tabella 19 e in Figura 31 è riportata, a tal fine, la distribuzione percentuale per classi di rendita catastale del numero di unità immobiliari classificate nel gruppo D. Emerge dal dato complessivo che a quasi il 30% delle unità (quasi 500 mila) è stata attribuita una rendita catastale non superiore a 500 euro. Oltre il 44% delle unità (più di 730 mila) ha una rendita catastale compresa tra 500 e 5 mila euro e meno dell'1%, 10.946 unità immobiliari, ha una rendita superiore a 100 mila euro.

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

La categoria D/1 (Opifici) è quella con la maggior numerosità di immobili con rendita entro i 100 euro, quasi il 30%; la ragione risiede nel 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.

Risulta evidente, di contro, una distribuzione delle unità in categoria D/4 (Case di cura e ospedali) concentrata nelle classi di rendita più elevate: il 29% circa delle unità immobiliari, in questo caso, è censito nelle classi rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D/10 (Fabbricati per attività agricole) sono per quasi l'85% contenute nelle classi di rendita tra 100 e 5 mila euro. Per le restanti categorie del gruppo D la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro, con l'eccezione della D/9, che presenta l'84% delle unità immobiliari concentrato nella sola classe 100-500 euro, per quanto a fronte di una numerosità assai limitata (2.186 unità).

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

Classe di rendita (€)	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	gruppo D
fino a 50	10,7%	0,5%	4,0%	0,2%	0,2%	0,7%	1,5%	0,5%	0,6%	2,8%	4,5%
50 -100	18,7%	0,5%	1,3%	0,2%	0,2%	0,9%	2,1%	1,0%	4,9%	3,9%	7,4%
100-500	27,9%	5,5%	4,8%	1,4%	1,7%	12,7%	6,5%	4,4%	84,0%	25,7%	18,0%
500-5.000	26,5%	34,2%	44,5%	28,9%	43,1%	52,0%	51,1%	49,0%	9,0%	58,4%	44,2%
5.000-10.000	7,9%	20,8%	20,8%	19,8%	24,5%	16,4%	19,4%	21,1%	0,7%	6,0%	12,6%
10.000-25.000	5,3%	22,7%	15,9%	20,7%	19,5%	12,2%	13,0%	16,2%	0,4%	2,6%	8,9%
25.000-50.000	1,8%	9,0%	5,2%	12,5%	6,3%	3,5%	4,0%	4,8%	0,4%	0,5%	2,8%
50.000-100.000	0,8%	4,3%	2,1%	9,5%	2,6%	1,2%	1,6%	1,8%	0,0%	0,1%	1,1%
>100.000	0,5%	2,6%	1,4%	6,7%	1,9%	0,5%	0,8%	1,1%	0,0%	0,0%	0,7%
Totale	100%										

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

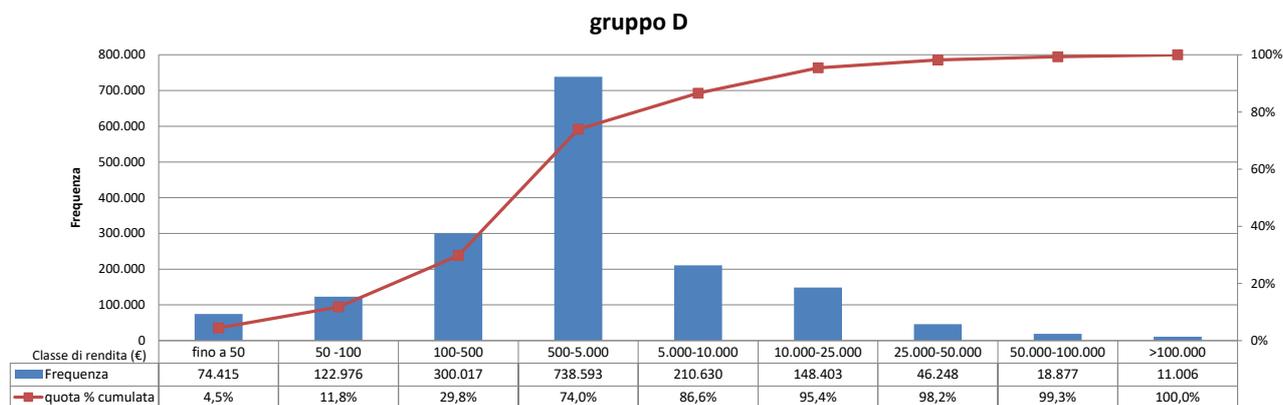


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D

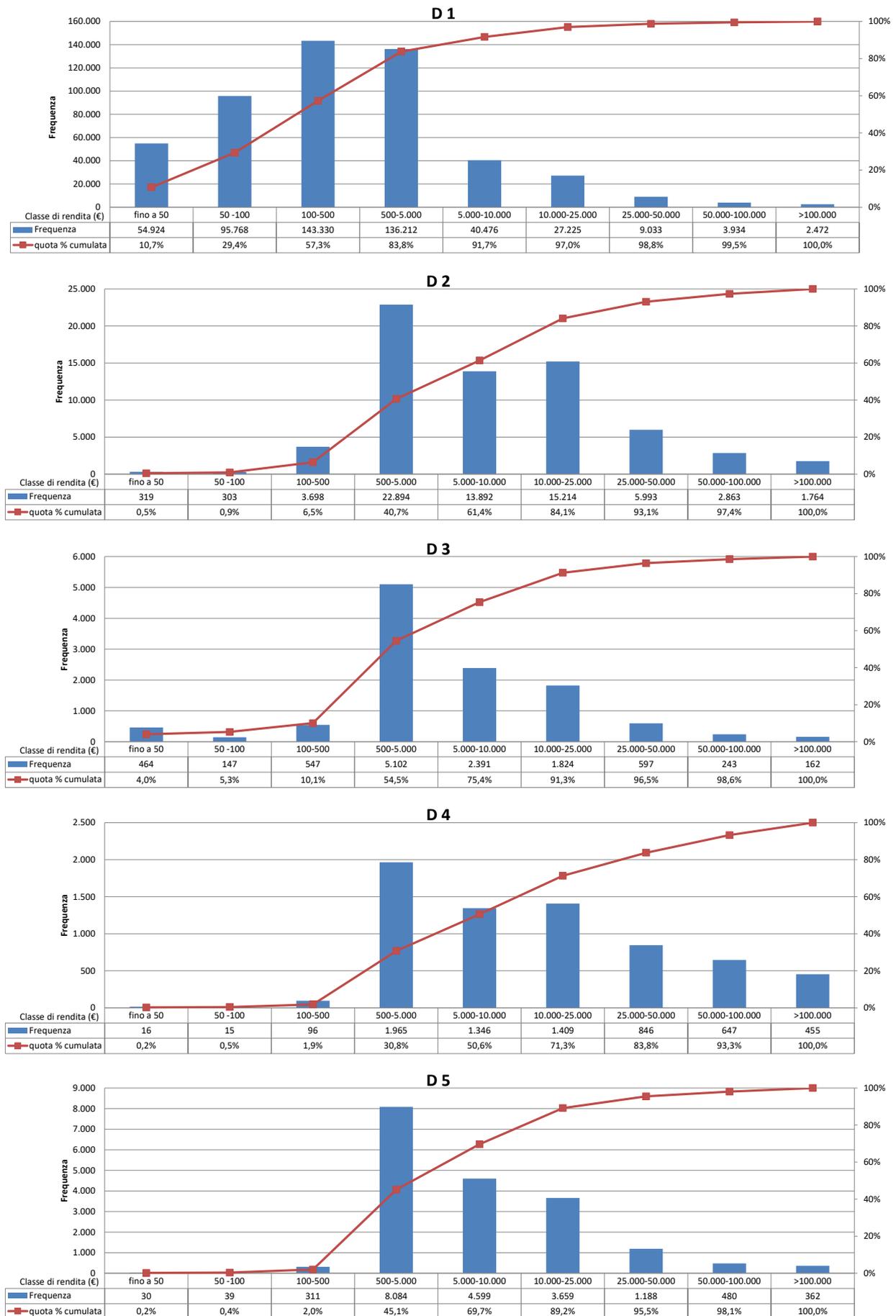
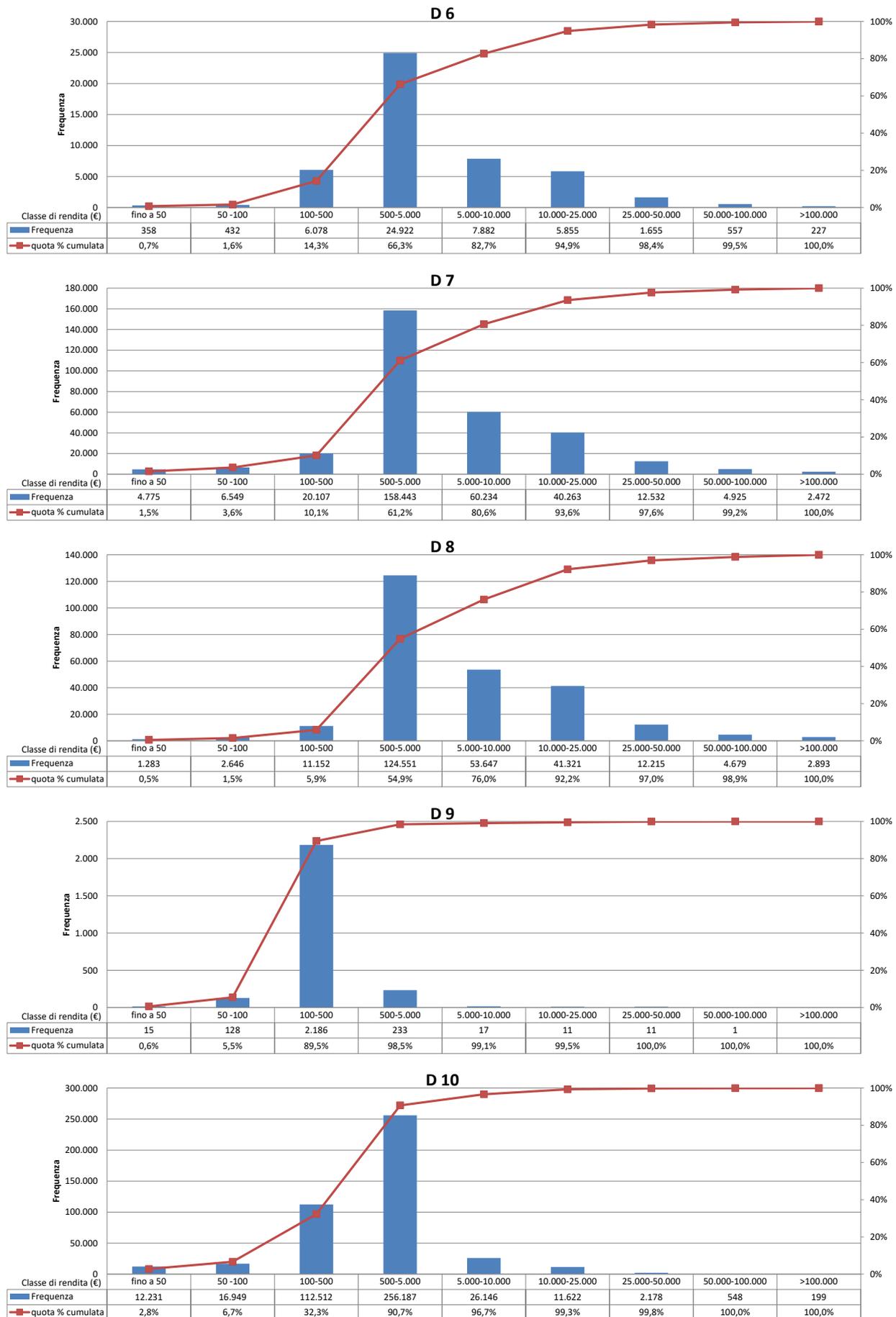


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D





5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare

5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo E rientrano tutti le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad 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 u.i.u., distinto per categoria; sono in totale oltre 100 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, infine, 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 % 21/20
	PF	PNF	BCC		
E/1	180	9.537	6	9.723	0,6%
E/2	10	41		51	0,0%
E/3	10.103	33.920	65	44.088	0,6%
E/4	39	705	3	747	-3,6%
E/5	62	391	3	456	1,8%
E/6	51	1.208		1.259	0,7%
E/7	1.246	12.035	22	13.303	5,3%
E/8	357	2.033	4	2.394	5,0%
E/9	4.630	28.244	127	33.001	0,7%
Totale	16.678	88.114	230	105.022	1,3%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (72.947 unità al 31.12.2021)

Figura 33: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale

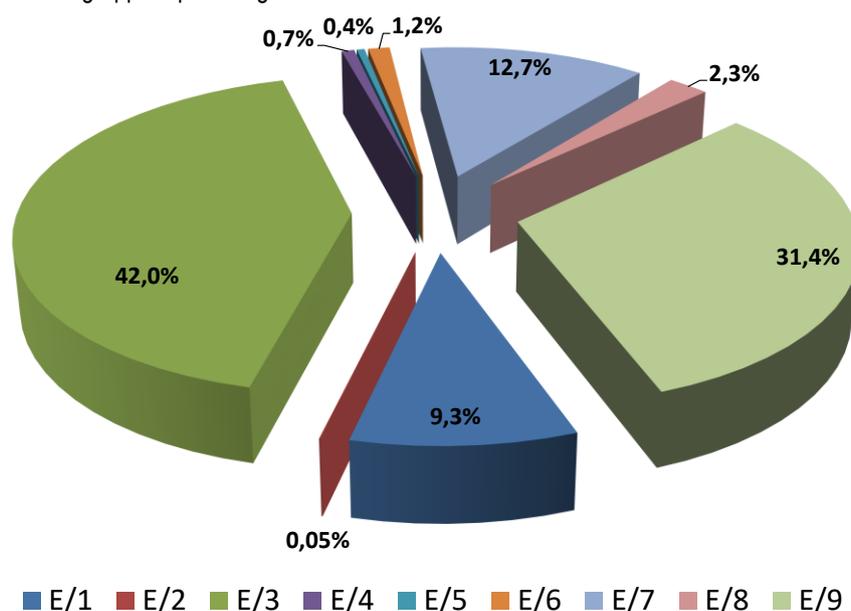


Figura 34: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari

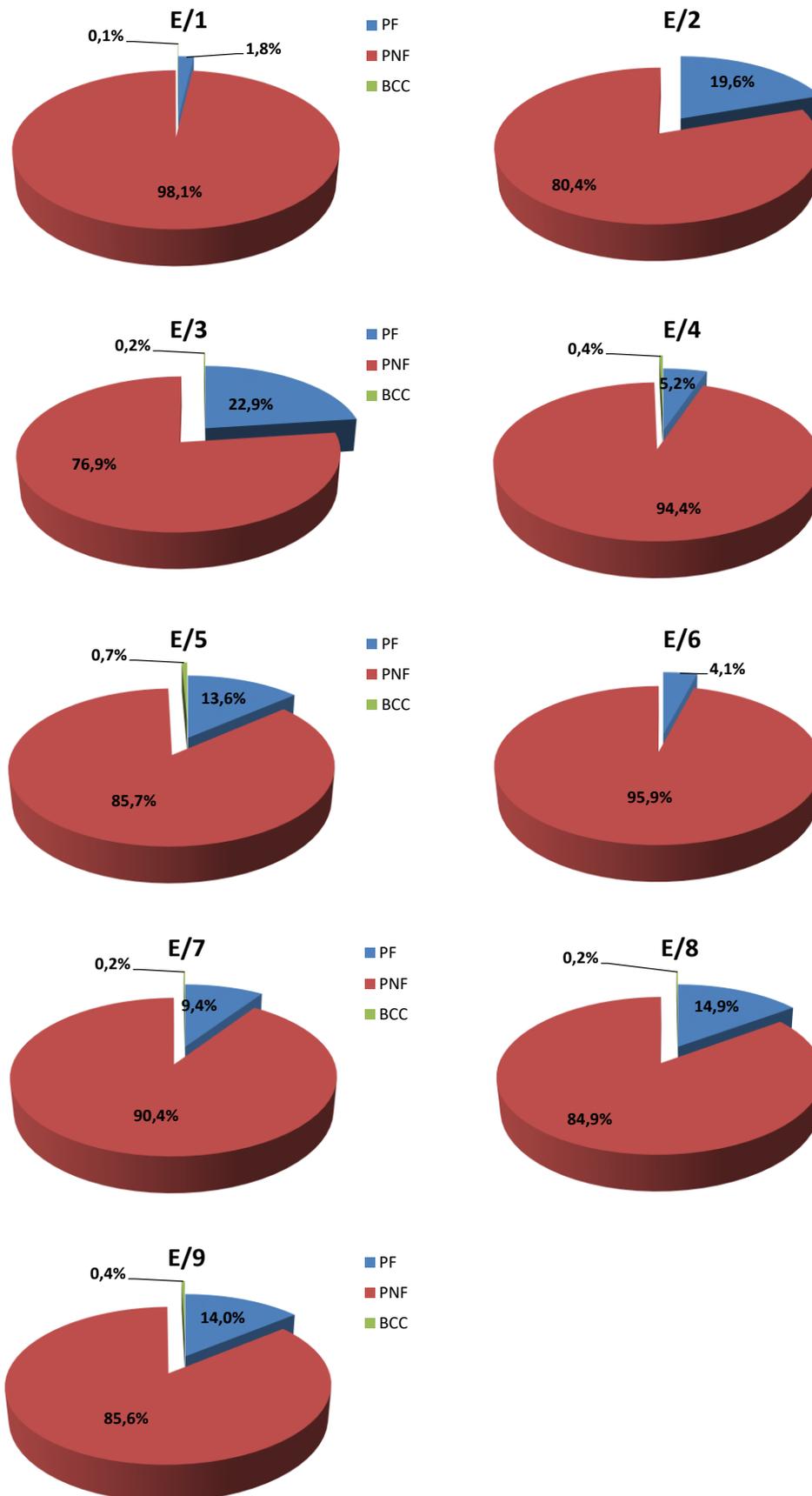
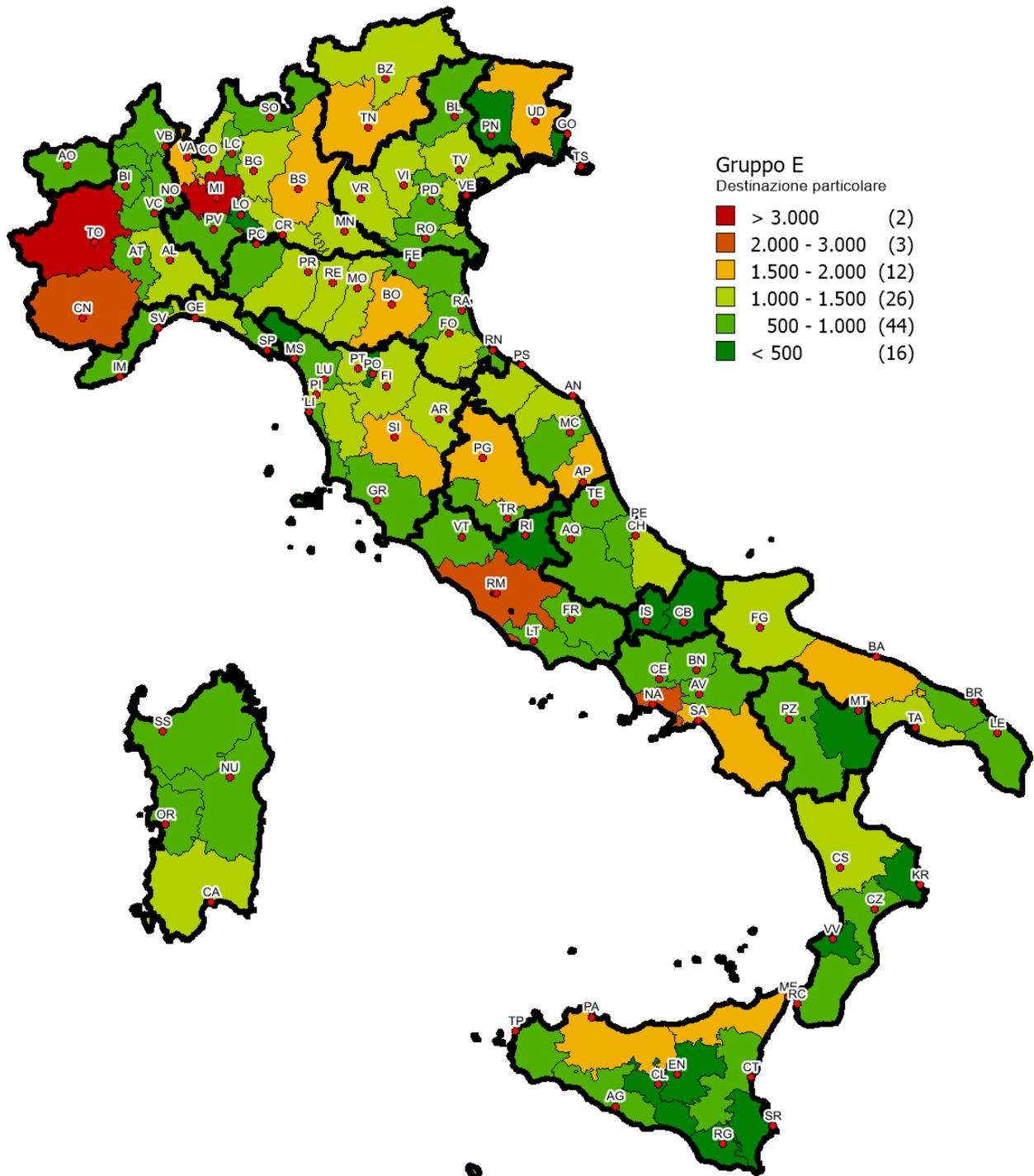


Figura 35: Distribuzione stock gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane



5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E ammonta ad oltre 800 milioni di euro, per la gran parte attribuiti alle unità immobiliari delle categorie E/1 (Stazioni per servizi di trasporto), E/3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) ed E/9 (Immobili particolari con altre destinazioni), che rappresentano oltre il 90% del totale (Tabella 21 e Figura 36). Rispetto al 2020, la rendita complessiva è aumentata dell'1,1%.

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 % 21/20
	PF	PNF	BCC		
E/1	409.125	391.541.601	138.640	392.089.366	2,4%
E/2	7.328	82.057	-	89.384	0,0%
E/3	25.664.336	176.934.147	418.787	203.017.270	-0,6%
E/4	73.391	7.732.162	35.765	7.841.318	-4,7%
E/5	90.712	3.350.876	933	3.442.521	0,7%
E/6	41.192	1.036.171	-	1.077.363	0,0%
E/7	1.618.432	62.038.125	400.154	64.056.711	6,7%
E/8	667.783	5.225.346	3.463	5.896.592	2,9%
E/9	6.515.645	143.881.128	2.513.599	152.910.371	-1,9%
Totale	35.087.944	791.821.612	3.511.341	830.420.898	1,1%

Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale

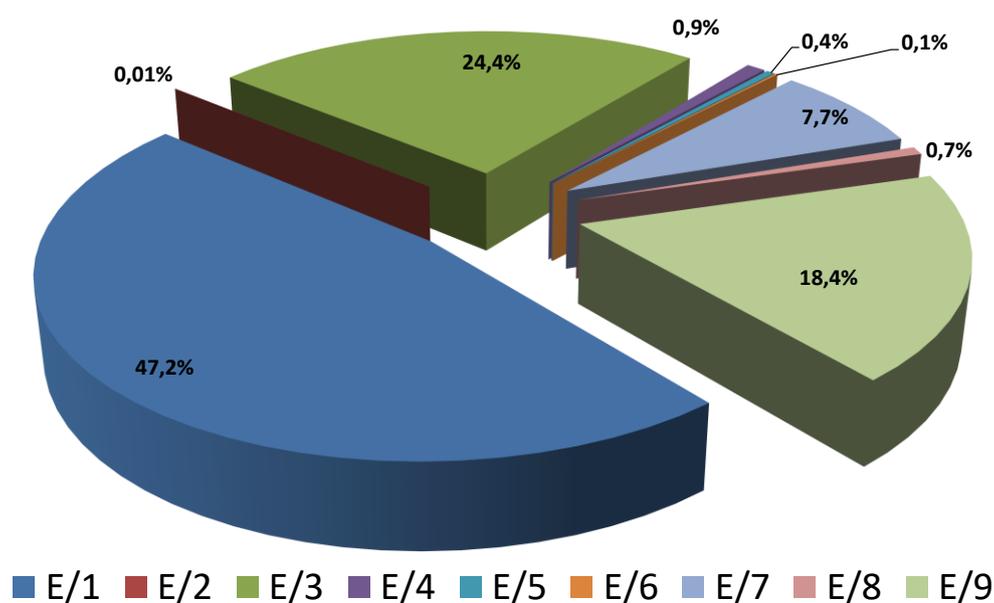
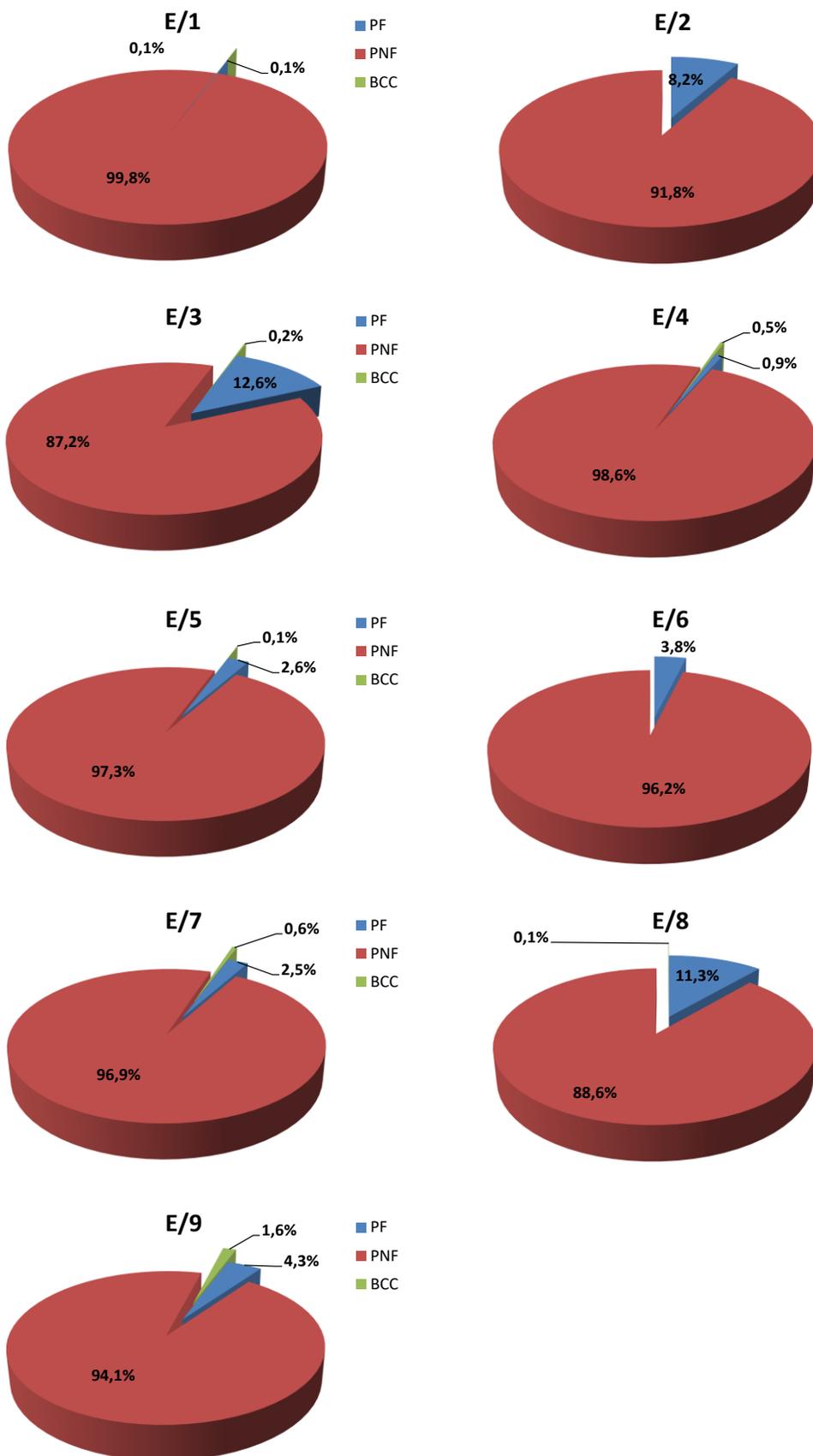


Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari



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 oltre 3,6 milioni e rappresentano unità identificate al solo scopo inventariale, in quanto non producono reddito (Tabella 22). Sono per la maggior parte aree urbane (F/1), le quali, insieme ai lastrici solari (F/5), rappresentano quelle unità dotate di potenziale autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale e che, seppur pertinenza o dipendenza di altre unità immobiliari, non contribuiscono, per la loro natura, a incrementarne il reddito.

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

Infine in questo gruppo di immobili ci sono le unità collabenti (F/2): sono oltre 594 mila (in aumento del 3,3%) e si tratta di immobili che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi.

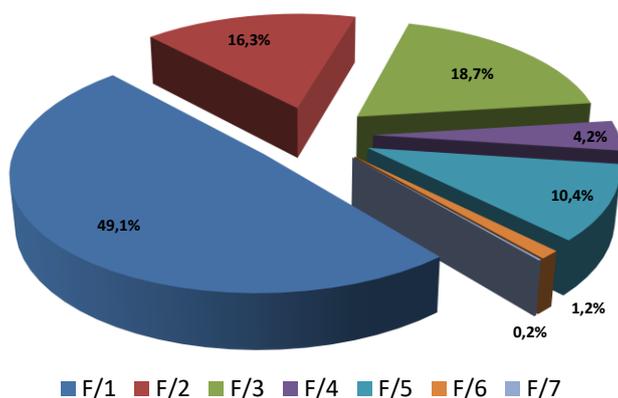
Rispetto al 2020 lo stock complessivo del gruppo F è aumentato dell'1,8%.

In Figura 39 i diversi grafici riportano le quote di 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 F¹¹ per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

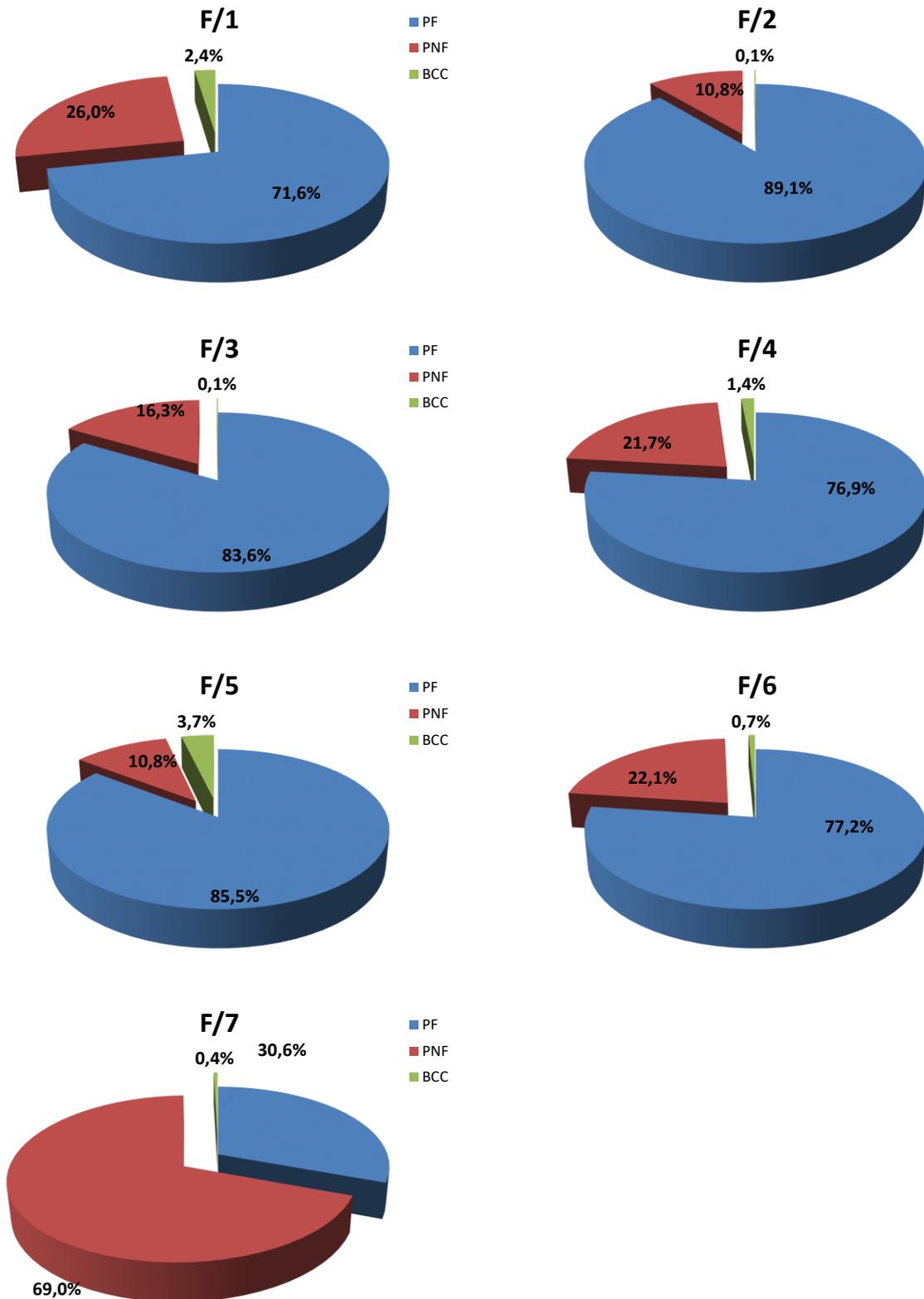
Categoria	Intestatari			Totale	Var % 21/20
	PF	PNF	BCC		
F/1	1.284.308	466.319	42.069	1.792.696	2,5%
F/2	529.307	64.095	692	594.094	3,3%
F/3	569.337	110.782	738	680.857	-1,6%
F/4	116.899	33.009	2.197	152.105	1,6%
F/5	324.602	40.919	13.925	379.446	1,3%
F/6	33.148	9.482	312	42.942	17,0%
F/7	1.807	4.071	26	5.904	33,0%
Totale	2.859.408	728.677	59.959	3.648.044	1,8%

Figura 38: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale



¹¹ Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 18.323 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 1.884 (di cui 4 in provincia di BS e 2 in provincia di VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 7.020 (di cui 1 in provincia di BS) unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.134 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 57 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento).

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



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**» [u.i.u.]: porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (art. 2 del D.M. n. 28 del 1998).¹²

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

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

gruppo A

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

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

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

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

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1. conteggiando separatamente e sommando:

- a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;

¹² Secondo l'art. 4 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n.652 si definiscono immobili urbani "i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali". Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce unità immobiliare urbana "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio". La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana "ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".

- b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
 - c) come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
 - d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per $\frac{1}{2}$ di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per $\frac{1}{4}$ di vano utile;
2. apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
 3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

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; i dati comprendono anche 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 u.i.u. censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

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

n = comuni della provincia/capoluogo

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

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

n = comuni della provincia/capoluogo

Elaborazioni statistiche

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

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

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

$$ConsistenzaMedia = \frac{TotaleConsistenza}{N^{\circ}U.I.U.}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A e per ciascuna provincia/capoluogo, sono fornite le informazioni statistiche relative a dati di superficie catastale media per u.i.u. 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 m² del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità. Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale. La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata quindi stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Ai fini del calcolo delle superficie medie:

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

$$SuperficieTotale = \sum_1^n SuperficieComunale$$

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):

$$SuperficieMediaUIU = \frac{SuperficieTotale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

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

$$SuperficieMediaVano = \frac{SuperficieTotale}{TotaleConsistenza}$$

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

7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali

TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI		
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11
A/10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A/10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E/1-E/2-E/3-E/4-E/5-E/6-E/7-E/8-E/9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6-F/7
ALTRO E BCNC	U.I.U. FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R – USO NON ACCERTATO – U.I.U. 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 F¹³

- F/1 - **Area urbana**.
- F/2 - Unità **collabente**.
- F/3 - Unità **in corso di costruzione**.
- F/4 - Unità **in corso di definizione**.
- F/5 - **Lastrico solare**.
- F/6 - **Fabbricato in attesa di dichiarazione**.
- F/7 - **Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione**.

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**

¹³ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009. La categoria F/7 è stata introdotta con circolare dell'Agenzia delle Entrate n°18/E del 08-06-2017. In essa vengono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione".

Nelle province di Trento e Bolzano sono previste oltre la categoria F/7, anche le categorie F/9, F/10, F/11 e F/50. In particolare nella provincia di Bolzano in F/9 unità proveniente dal catasto fondiario; in F/10 fabbricati ritenuti rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di classamento, in F/50 sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili. Nella provincia di Trento in F/9 sono censite unità provenienti dal catasto fondiario - da verificare; in F/10 unità dichiarate o ritenute rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di accatastamento.

Indice delle tabelle

Tabella 1: <i>Stock</i> immobiliare al 31.12.2021.....	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	14
Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari ..	16
Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	17
Tabella 9: Superficie media (m ²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari.....	17
Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	21
Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	24
Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	27
Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	29
Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari	31
Tabella 15: Volume medio (m ³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari	31
Tabella 16: Superficie media (m ²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari	31
Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	32
Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	35
Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D	37
Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	40
Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	43
Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	45

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione <i>stock</i> immobiliare al 31.12.2021	5
Figura 2: Distribuzione <i>stock</i> complessivo per tipologia di intestatari	6
Figura 3: Distribuzione <i>stock</i> per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	7
Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari	8
Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	9
Figura 6: Distribuzione <i>stock</i> abitazioni per categoria catastale	10
Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari	11
Figura 8: Distribuzione <i>stock</i> residenziale nelle province italiane	12
Figura 9: Distribuzione numero abitazioni per abitante nelle province italiane	13
Figura 10: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale	14
Figura 11: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari	15
Figura 12: Distribuzione superficie delle abitazioni per abitante nelle province italiane	18
Figura 13: Distribuzione <i>stock</i> A/10 per tipologia di intestatari	19
Figura 14: Distribuzione <i>stock</i> A/10 nelle province italiane	20
Figura 15: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale	21
Figura 16: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	22
Figura 17: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B nelle province italiane	23
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale	24
Figura 19: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	25
Figura 20: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C nelle province italiane	26
Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari	27
Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale	27
Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	28
Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale	29
Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	30
Figura 26: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale	32
Figura 27: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	33
Figura 28: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane	34
Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale	35
Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	36
Figura 31: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D	37
Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D	38
Figura 33: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale	40
Figura 34: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	41
Figura 35: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane	42
Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale	43
Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	44
Figura 38: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale	45
Figura 39: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari	46
Figura 40: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F nelle province italiane	47