

**RADIOGRAFIA DEL PAESE DEL MATTONE**

# La penisola con 31 milioni di case E in duemila vivono nei castelli

*Tutte le curiosità del catasto appena aggiornato dall'Agenzia del Territorio  
Metà degli italiani risiede in dimore modeste, in 16mila tra trulli e baite*

**Matthias Pfaender**

■ Non più solamente principi o conti. I rubli hanno egregiamente sopperito alla mancanza di avi di alto lignaggio; e oggi, per accaparrarsi i pezzi migliori del mercato immobiliare di super lusso, conta molto disporre di petrolio che di sangue blu. Sono 2.404 gli edifici in Italia che rientrano nella categoria «A9», il codice in burocratese dietro al quale si nascondono «castelli e fabbricati di particolare valore artistico e storico» destinati all'uso residenziale. E per castelli, qui si intendono proprio «castelli»: torri, saloni, soffitti a cassettoni e, quando capita, ponti levatoi. Ma nel comparto rientrano anche palazzi storici di alto valore artistico e ville. Chi ci vive? «Sicuramente», commenta Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi di Gabetti - persone con disponibilità economiche non comuni. Questo tipo di residenze richiede infatti un flusso finanziario costante negli anni col quale affrontare i costi fissi di manuten-

zione; che sono ingentissimi. Talmente alti che alle volte i proprietari decidono di vivere solo in un'ala della struttura e di affittare le altre per congressi o feste di gala, così da assicurarsi entrate sufficienti per mantenere la struttura». E chi è che compra questo tipo di abitazioni? «Negli ultimi anni, questo segmento di mercato ha attratto soprattutto clienti di cittadinanza russa. Per i russi il lusso non è mai abbastanza, e in molti casi sono disposti a investire patrimoni pur di avere un edificio di valore storico in Italia; quando si entra in questo campo, si va molto oltre rispetto alle classiche «trattative riservate»». Ma quella dei castelli è solo una, e forse neanche la più sorprendente, delle tante curiosità che emergono dalle ultime rilevazioni statistiche catastali (aggiornate al 2007) diffuse dall'Agenzia del territorio. Il succo del rapporto, che fotografa l'Italia attraverso le case in cui i vivono gli italiani, parla invece di un Paese in cui la maggior parte delle abitazioni rientra nella categoria «A3»: «case economiche»; ovvero fabbrica-

ti con «grado di rifinitura tra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico». Di gran lunga la tipologia più presente negli elenchi catastali. Di queste se ne contano infatti 11,1 milioni, disseminate lungo tutto lo stivale. E qui, nel poco accattivante A3, vive un terzo degli italiani. Un terzo di popolazione che può comunque dirsi più fortunata di altre ampie fette di connazionali, come quelli che vivono nelle 5,6 milioni di case popolari o quelli che ogni sera tornano nel milione e 170mila edifici di bassissimo livello: gli «ultrapopolari». La somma di queste tre tipologie dà un totale di 17 milioni e 800mila abitazioni. Pari al 57,4 per cento dei 31,4 milioni di edifici a uso abitativo disseminati per l'Italia. Italiani popolo di padroni di casa? Sì. Ma, per la maggior parte, padroni di una casa economica. Soprattutto al Sud. L'indagine dell'Agenzia del territorio mette in luce come 705.789, del 1.174.479 case ultrapopolari italiane, sia situato

nel meridione.

Unica consolazione, per gli abitanti delle case modeste, il fatto di non pagare l'Ici. Destino peraltro comune alla gran parte degli italiani, visto che solo lo 0,23 per cento delle abitazioni (quelle delle categorie A1, A8 e A9, ovvero case di pregio, ville e, appunto, castelli) paga l'imposta catastale sulla prima casa: 42.361 abitazioni in tutto. Una casa-vip ogni 740 case normali. Uno sforzo tutto sommato abbordabile per disporre in compenso di 21 stanze. Questo infatti il numero di vani medio stimato per le case di pregio. Un numero impressionante, soprattutto se messo a confronto con le 2,39 stanze (cucina e bagno inclusi) di cui in media sono composte le case popolari e ultrapopolari.

Infine, nel rapporto dell'Agenzia del territorio, risaltano le 15.568 «abitazioni tipiche»,

quelle della categoria «A11». Ovvero «unità a destinazione abitativa caratteristiche della zona territoriale in cui sono ubicate». Ovvero trulli, baite e malghe. Oltre alle celebri case, uniche al mondo, ricavate nei Sassi di Matera.

**NORD E SUD Oltre la metà delle residenze di fascia bassa situata nel Meridione**

**STANZE Mediamente i castelli hanno 21 vani, gli alloggi popolari 2,4. Bagno incluso**

**ESCLUSIVO Il mercato del super-lusso è ormai in mano maggiormente ai cittadini russi**

La penisola con 31 milioni di case  
E in duemila vivono nei castelli

Dove abitano gli italiani

Se fuori piove ho spazio per passeggiare

**NUMERI**

**31.400.000**

Le «unità immobiliari» destinate all'uso abitativo. Case e appartamenti rappresentano poco più della metà dell'intero patrimonio immobiliare italiano.

**42.361**

Le residenze di super-lusso (case di pregio, ville e castelli) che pagano l'Ici sulla prima casa. Sono lo 0,23% del totale in media una ogni 740 case normali.

**57%**

La percentuale di case che rientra nella categoria «modesta», ovvero «abitazioni economiche», «abitazioni popolari» e «ultrapopolari».



**TERMOAUTONOMO** Estremamente difficile riscaldare muri in pietra larghi un metro