

Dall'Agenzia del territorio la mappatura degli immobili. Scoperti 1,2 milioni di fabbricati non accatastati

Case, in Italia oltre 30 milioni di abitazioni

DI GIOVANNI GALLI

Ammonta a 2.462 miliardi il valore imponibile degli immobili presenti in Italia. Dei quali il 62% è relativo alle abitazioni, mentre il 17% a quelli destinati alle attività produttive. I dati arrivano dall'Agenzia del territorio che, per la prima volta, ha reso nota la mappatura del patrimonio immobiliare in Italia che, entro l'anno in corso, dovrebbe portare ad avere un quadro completo del patrimonio complessivo. In particolare, lo studio dell'Osservatorio evidenzia un totale di 60.840.205 unità immobiliari così composto: 30.093.300 (49,46%) al Nord, 11.854.532 (19,48) al Centro e 18.892.373 (31,05%) al Sud. Sul totale dello stock nazionale, il 50,68% è costituito da unità appartenenti agli immobili a destinazione ordinaria, ossia le case, gli uffici e gli studi privati. Per quanto riguarda invece la categoria C (negozi, magazzini, locali per attività sportive, stabilimenti balneari e terme, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, tettoie chiuse e aperte), rappresenta il 35% ed è presente «in maggioranza relativa al Nord con il 38,80%».

Ma si tratta dei dati riferiti a dicembre 2006 e destinati certamente

a crescere. Infatti, con la campagna dell'Agenzia del territorio per individuare i fabbricati non dichiarati al Catasto sono state scovate finora altre «1,2 milioni di particelle su cui insistono fabbricati», e considerando che è stato coperto il 60% del territorio e il restante sarà completato per il 2008, i dati non potranno che aumentare.

I dati estratti dagli archivi del Catasto, dunque, riguardano sia la distribuzione per numero di unità, la consistenza catastale (vani/superficie) del patrimonio nazionale per tipologia e gruppo, sia la consistenza delle rendite catastali. Inoltre, per ogni tipologia di immobile è stato calcolato il valore imponibile potenziale (Vip) ai fini Ici. Valore che si basa sui criteri normativi che stabiliscono le modalità di determinazione della base imponibile dell'Ici, tenendo conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale moltiplicata per i coefficienti dell'imposta. Su un totale nazionale di 2.462.813.240.560,72 euro, al Nord il Vip è 1.241.285.902.473,14 euro (il 50,40%), al Centro è 593.499.446.969,35 euro (il 24,10%) e al Sud è 628.027.891.118,23 euro (il 25,50%). Quanto alla media nazionale del valore imponibile potenziale ai fini Ici, è di 49.321,74 euro per il gruppo A (case), di 122.917,18 euro per la categoria A10 (uffici e studi privati), di 728.255,42 euro per il gruppo B (collegi, convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi,

conventi, seminari e caserme; prigionie e riformatori; case di cura e ospedali; scuole e laboratori scientifici; biblioteche, pinacoteche, gallerie), di 15.889,81 per il gruppo C (negozi, magazzini, laboratori eccetera), di 480.212,90 per il gruppo D (immobili a destinazione speciale, come alberghi, pensioni, opifici, case di cura a fini di lucro, edifici galleggianti). Un valore però, quello indicato dal Vip, ancora estremamente distante da quello di mercato: in media 3,38 volte più alto. Insomma: se per il catasto il valore medio a fini Ici è di 81 mila euro circa, quello di mercato è più del triplo

(276 mila euro con un Vip complessivo di 2.462 miliardi di euro).

Infine, bisogna tenere presente che le condizioni variano da regione a regione. Per esempio, tra le città, si scopre che nella classifica per valore medio di mercato delle unità immobiliari residenziali Firenze è al top con 384 mila euro. Ultima in classifica è Catania, dove una «casa media» ha un valore di 159 mila euro. Le unità «residenziali» (il gruppo A per il catasto) in Italia sono in tutto 30.834.464, concentrate per poco meno della metà (14 milioni) al Nord. L'80% di queste sono concentrate nei sottogruppi A2, A3 e A4, rispettivamente abitazioni civili, economiche e popolari. E mediamente i vani a disposizione per le tre categorie sono circa cinque, per una superficie media stimata (nei capoluoghi) di 106 metri quadri.

Il valore imponibile potenziale di tutti gli immobili in Italia

	VIP A	VIP A10	VIP B	VIP C	VIP D	Totale VIP
Nord	738.746.879.871,00	37.229.440.360,35	57.263.495.155,65	159.345.186.623,62	248.700.900.462,53	1.241.285.902.473,14
Centro	382.760.741.722,80	20.025.945.344,48	27.172.247.019,75	83.140.380.431,58	80.400.132.450,75	593.499.446.969,35
Sud	399.301.807.760,10	9.863.417.264,40	30.687.603.228,45	95.920.492.365,06	92.254.570.500,23	628.027.891.118,23
Italia	1.520.809.429.353,90	67.118.802.969,23	115.123.345.403,85	338.406.059.420,25	421.355.603.413,50	2.462.813.240.560,72

Gruppo A - immobili residenziali + A10 uffici

Gruppo B - immobili a destinazione pubblica (collegi-caserme-uffici-scuole-biblioteche)

Gruppo C - negozi-cantine-box e posti auto-stalle-stabilimenti-tettoie

Gruppo D - immobili a destinazione speciale (opifici-industrie-commercio-alberghi etc)

Fonte: Elaborazione Agenzia del territorio 2008