

# Dal 2011 a oggi Due milioni di case in più, ma in città il 17% non è abitato

L'analisi dei dati relativi ai capoluoghi: a Prato e Livorno sfiorato il pieno utilizzo, ad Agrigento ed Enna non si arriva al 60%

Lungarella e Paparo — a pag. 3

## Case aumentate di due milioni dal 2011, mancano dove serve

**La mappatura.** La crescita delle abitazioni registrate al Catasto si accompagna a un lieve aumento (0,2%) del tasso di abitazione degli immobili. Maggiore pressione sulle città, a Prato si sfiora il pieno utilizzo

**Raffaele Lungarella**

La geografia del tasso di utilizzo del patrimonio residenziale dei capoluoghi di provincia è a macchia di leopardo. Vi sono città, come Prato e Livorno, in cui con nove case abitate su dieci si potrebbe parlare di pieno utilizzo; altre dove questo non arriva al 60%: è il caso di L'Aquila, Agrigento ed Enna. La forbice è molto aperta, ma non è agevole spiegare perché. Si nota però una più elevata percentuale delle case abitate dei capoluoghi delle regioni del Centro-nord e in buona parte di quelli con più popolazione: Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze sono città con un tasso di utilizzo che tocca almeno l'85 per cento. In una decina di anni hanno registrato un aumento del 6-7%, ma restano città in cui la domanda di case è più pressante che altrove e dove si sente la maggiore urgenza di iniziative politiche nel settore.

La mappa dell'utilizzo del patrimonio abitativo è il risultato delle elaborazioni, relative alle province del grafico in pagina, delle statistiche catastali al 31 dicembre 2022, da poco pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle

entrate e dei dati sul censimento Istat sulle abitazioni nel 2021, messe in relazione con i dati del 2011. Per i capoluoghi, raffrontando i dati, sfasati di un anno, risulta che il 17% degli immobili registrati al catasto, non era abitato al censimento.

### Un patrimonio in crescita

Nel 2022 le abitazioni registrate al catasto erano 34,8 milioni, contro i 32,8 milioni del 2011. A questa crescita possono avere concorso sia l'accatastamento delle nuove costruzioni, sia la regolarizzazione al catasto di edifici esistenti. Non tutti gli immobili sono potenzialmente utilizzabili, una parte può essere costituita da unità degradate e ruderi non utilizzabili, però comunque iscritte al catasto: poiché non sono in grado di produrre reddito beneficiano di detrazioni fiscali, anche se potevano essere ristrutturare o ricostruite con il superbonus del 110 per cento. Per contro, ci sono anche case che non risultano al catasto per ragioni amministrative o per l'intenzione dei loro proprietari. Sono situazioni da considerare nella valutazione della percentuale di utilizzazione del patrimonio residenziale accatastato.

Nel 2022 il 70% delle abitazioni accatastate è risultato abitato. Il tasso di utilizzo ha fatto segnare un lieve progresso rispetto al 2011: +0,2%; è segno che nel periodo considerato il numero degli immobili residenziali Istat è cresciuto un poco più di quello delle case accatastate. La differenza tra il numero di abitazioni accatastate e abitate è fatta di seconde case, di immobili affittati per le vacanze, riservati agli affitti brevi o in condizioni precarie.

Tra il 2011 e il 2022 il peso dei capoluoghi di provincia sul totale è lievitato leggermente, ma resta al di sotto di un terzo del totale; nel caso di abitazioni accatastate, questa percentuale si è ridotta di un mezzo punto percentuale, ma si mantiene in tutti e due gli anni leg-





germente sopra un quarto del totale. La concentrazione di case abitate nei capoluoghi riflette quella del numero delle famiglie.

### La mappatura dell'abitato

La sua crescita ha spostato solo di poco il baricentro del patrimonio immobiliare accatastato dalla "città" dei comuni capoluoghi di provincia alla "campagna" dei restanti paesi; un movimento in direzione contraria è stato, invece, provocato dall'aumento delle case abitate.

C'è una differenza rilevante tra città e campagna nel tasso di utilizzo del patrimonio residenziale. Lo scorso anno, nei capoluoghi ogni cento case accatastate 83 erano abitate, con un saldo positivo del 3,2% fra 2011 e 2022; negli altri comuni erano 66. La differenza è del 17%, in crescita di quattro punti rispetto al 2011. Si tratta di medie che nascondono una geografia variegata di cui è difficile individuare una chiave di lettura unitaria. Solo in sei delle province considerate (Ravenna, Mantova, Pisa, Caserta, Ragusa, Padova) la differenza

del tasso di utilizzo delle abitazioni tra la città e la campagna ha il segno negativo; sono città diverse tra di loro per collocazione geografica, dimensione e importanza del loro patrimonio immobiliare, sia accatastato sia abitato, sul complesso delle rispettive province: a Ravenna è concentrato oltre il 40%, a Caserta non arriva al 10 per cento.

In tutte le altre province, la percentuale delle case abitate è sempre maggiore nei capoluoghi che nel resto dei comuni. Con differenze che oscillano tra l'oltre 40% di Ascoli Piceno e, a calore, a meno dell'1% a Cremona.

### LO STOCK

#### Il censimento immobiliare

Secondo il report Statistiche Catastali 2022 dell'Agenzia delle entrate, lo stock immobiliare italiano è aumentato dell'1% sul 2021 (oltre 736 mila unità in più). Si tratta di quasi 78 milioni di immobili o loro porzioni, di cui

circa 67,1 milioni censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, e oltre 3,7 milioni censiti come gruppo F, ovvero unità che, anche se temporaneamente, non producono reddito (lastrici solari, unità in corso di costruzione, ruderi). Circa sette milioni poi sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 70 mila). Le unità immobiliari censite (circa 67,1 milioni) sono per la maggior parte nel gruppo A (circa il 54%) e nel gruppo C (il 43%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni come soffitte, cantine, posti auto. Circa il 93% delle abitazioni censite è di proprietà di persone fisiche.



## Il piano Ina-Casa Edilizia sociale

### Quattordici anni di attività

Il piano, attivo dal 1949 al 1963, ha rappresentato una delle più importanti esperienze di edilizia sociale in Italia, arrivando a

realizzare circa due milioni di vani e a migliorare le condizioni abitative di oltre 350 mila famiglie. L'iter parlamentare del progetto di legge è avviato nel luglio 1948 da Amintore Fanfani, all'epoca ministro del Lavoro e della Previdenza sociale

## La classifica del tasso di utilizzo nei capoluoghi

Numero di abitazioni accatastate nei comuni capoluogo e % di case occupate calcolata in base ai dati Istat, con la differenza rispetto al 2011

CAPOLUOGHI	N. ABITAZIONI	% UTILIZZO	DIFF 2022-11	TASSO DI UTILIZZO
1. Prato	83.636	94,2	+	+5,6
2. Livorno	77.903	90,8	+	+3,9
3. Reggio Emilia	85.057	89,4	+	+6,5
4. Bologna	229.301	88,4	+	+6,2
5. Roma	1.451.850	88,2	+	+6,9
6. Brescia	105.795	87,2	+	+6,4
7. Pordenone	28.032	86,7	+	+5,2
8. Firenze	206.582	86,7	+	+3,3
9. Verona	139.930	86,7	+	+3,2
10. Modena	96.332	86,7	+	+5,4
11. Arezzo	49.974	86,6	+	+3,2
12. Latina	62.687	86,4	+	+8,9
13. Genova	328.556	86,3	+	+1,5
14. Treviso	45.223	86,0	+	+5,6
15. Ancona	53.425	85,8	+	+3,5
16. Milano	821.980	85,2	+	+8,5
17. Salerno	63.642	85,2	+	+4,1
18. Padova	116.750	85,1	+	+5,2
19. Brindisi	41.665	85,1	+	+2,6
20. Udine	58.052	85,0	+	+3,0

21. Novara	54.940	84,9		+3,0
22. Rovigo	27.643	84,5		+3,2
23. Vicenza	61.188	84,5		+4,3
24. Torino	02053 504.024	84,1	02053	+1,8
25. Foggia	70.049	84,1		+1,7
26. Pistoia	47.327	83,8		+2,9
27. Parma	108.239	83,7		+5,2
28. Terni	60.343	83,3		+2,4
29. Bergamo	68.983	83,0		+3,4
30. Napoli	439.829	82,9		+1,9
31. Lucca	48.500	82,9		+3,7
32. Venezia	148.957	82,4		+0,1
33. Bari	164.959	82,3		+5,5
34. Piacenza	57.823	82,2		+2,1
35. Lodi	24.893	82,1		+3,6
36. Trieste	126.246	81,9		+2,2
37. Taranto	100.388	81,9		+3,8
38. Ferrara	78.012	81,8		-0,3
39. Crotone	28.823	81,7		+2,1
40. Rimini	81.183	81,6		+6,6
41. Frosinone	23.454	81,5		-3,9
42. Gorizia	20.724	81,4		+0,7
43. Savona	36.007	81,4		-0,7
44. La Spezia	53.554	80,7		-1,1
45. Teramo	28.636	80,7		-1,9
46. Como	48.517	80,7		+4,0
47. Perugia	89.675	80,6		+3,9
48. Potenza	33.806	80,6		+1,7
49. Avellino	27.658	80,6		+5,5
50. Alessandria	53.011	80,4		+3,5
51. Cremona	41.382	80,4		+1,8
52. Benevento	29.036	80,3		-1,4
53. Pescara	66.417	80,0		+4,0
54. Vercelli	26.390	80,0		+0,9
55. Pisa	56.067	79,9		+6,7
56. Cuneo	32.410	79,7		+2,5
57. Macerata	22.981	79,7		-0,1
58. Lecce	56.731	79,6		+12,5
59. Varese	45.540	79,6		+2,2
60. Matera	30.591	79,6		+0,3
61. Asti	42.699	79,4		+0,7
62. Lecco	27.039	79,3		+2,3
63. Viterbo	38.489	79,2		+5,3
64. Grosseto	47.013	79,2		+3,7
65. Palermo	326.463	78,9		+2,4
66. Siena	32.419	78,9		+3,5
67. Cosenza	36.988	78,5		-2,0
68. Campobasso	26.963	77,8		+3,2
69. Mantova	30.033	77,6		+3,6
70. Aosta	20.999	77,1		-1,4
71. Pavia	46.469	76,9		+3,7
72. Ascoli Piceno	26.242	76,6		-2,6
73. Catania	169.504	76,4		+7,4
74. Chieti	28.386	76,3		+0,5
75. Catanzaro	47.272	75,6		-0,2
76. Biella	28.419	75,2		+2,8
77. Rieti	27.612	75,0		+3,6
78. Isernia	11.739	74,7		+0,8
79. Belluno	22.693	74,2		+2,5
80. Siracusa	67.528	74,0		+2,0
81. Verbania	19.173	74,0		+1,1
82. Messina	133.557	73,4		-1,5
83. Caserta	41.619	73,1		+2,3
84. Reggio Calabria	101.824	72,9		-0,2
85. Ravenna	102.340	71,6		+2,9
86. Sondrio	14.058	71,5		-0,4
87. Trapani	34.887	69,8		+2,0
88. Vibo Valentia	18.971	67,8		+2,0
89. Imperia	29.143	67,6		-1,3
90. Caltanissetta	39.274	64,0		+7,0
91. Ragusa	51.233	61,2		+5,2
92. Enna	18.385	59,4		-0,7
93. Agrigento	40.864	58,9		+3,6
94. L'Aquila	56.168	56,2		+4,1
<b>TOTALE</b>	<b>9.077.773</b>	<b>83,0</b>		<b>+3,2</b>

Nota: non sono stati considerati i capoluoghi della Sardegna e del Trentino A. A. per mancanza di dati confrontabili. Fonte: elab. su dati Statistiche catastali 2022, 2011 e Istat 2021, 2011

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 2053 - L.1972 - T.1739