

Il rapporto del Notariato. Metà degli acquisti per le abitazioni principali - Nel 50% delle compravendite costi sotto 100mila euro

Immobili, «vince» la prima casa

Nel 2016 costituite 90mila società di capitali - Snc: negativo il saldo «nate-chiuse»

Patrizia Maciocchi
ROMA

Oltre la metà dei 632.513 fabbricati oggetto di compravendita nel 2016 sono stati pagati meno di 100 mila euro, con una richiesta di agevolazione prima casa nel 50% dei casi. La fascia d'età più "finanziata" con mutui è compresa tra i 18 e i 35 anni e tra i 36 e i 45.

Il primo rapporto sui dati statistici notarili, presentato ieri a Roma dal Consiglio nazionale del Notariato, fotografa l'Italia non solo dal punto di vista dei passaggi di mano di beni mobili e immobili ma registra anche i cambiamenti per le società e le imprese. Una foto "scattata" all'interno del 94% degli studi notarili, considerando aree geografiche e caratteristiche degli "utenti".

Il ritratto, anche "culturale", che svela un divario tra Nord e Sud e tra maschi e femmine. Sul fronte immobiliare la differenza di genere è quasi annullata rispetto agli acquisti di fabbricati (51,4% uomini e 48,6% donne) mentre a scegliere la "terra" sono soprattutto gli uomini (63%). La palma delle compravendite (56%) va al Nord con la Lombardia che fa registrare il maggiore scambio (19,9% del totale) al centro la percentuale scende all'8,2% mentre si attesta al 25,8% al Sud e nelle isole.

Ad accomunare gli acquisti, oltre 808 mila, in tutte le tipologie immobiliari (fabbricati, terreni agricoli e edificabili) è il basso "prezzo" di acquisto che resta sotto i 100 mila euro per i fabbricati nel 55,2% dei casi, nel 98% per i terreni agricoli e nell'87% per gli edificabili.

Il tetto dei 100 mila euro vale per oltre 262 mila "operazioni" mentre gli acquisti da "ricchi" con somme che sfiorano i 400 mila euro sono poco più di 5 mila.

Spostando l'attenzione sulle donazioni diventa evidente il divario regionale e di genere: al Nord si donano aziende al Sud case, le prime soprattutto agli uomini mentre il "matrone" va alle donne. Nel 2016 sono state analizzate 29.068 donazioni di beni mobili: 3555 riguardano aziende, 11.819 quote e azioni e 9.812 dona-

zioni di denaro. I beneficiari sono concentrati (50%) in una fascia d'età tra i 18 e i 45 anni, mentre il 36% dei donatori ha tra i 46 e i 65 anni, a dimostrazione che le sistemazioni immobiliari spesso sono un "anticipo" sull'eredità.

Successioni a parte un modo per avvicinare i giovani di "casa" al mondo del lavoro è quello di trasformare l'impresa individuale in impresa familiare. Nel 2016 nel Nord ovest sono stati stipulati 4.004 atti notarili per il riconoscimento dell'impresa familiare, 3.771 al Nord est, 2.345 al centro, 1.738 al Sud e 807 nelle isole.

Il 35,3% dei familiari portati all'interno dell'impresa ha tra i 18 e 35 anni: il 58,6% sono uomini e il 41,4% donne.

I "numeri" dei notai fanno registrare nel 2016 la costituzione di oltre 90 mila società, per il 70% di capitali, con uno scioglimento che supera di poco le 20 mila. Il dato si inverte per le società di persone, dove il saldo costituzione-scioglimento non è attivo. Le società sono concentrate soprattutto sulla dorsale appenninica e sfuggono alla tradizionale spaccatura Nord-Sud: circa il 17% sono in Lombardia, 13% nel Lazio, 11% in Campania, solo lo 0,20 in Valle d'Aosta e il 6% in Piemonte.

Boom di costituzioni delle nuove società nei primi sei mesi dell'anno (73.451), "solo" 54.722 nella seconda parte del 2016. L'opposto è avvenuto per gli scioglimenti concentrati nell'ultimo semestre (35.540 rispetto ai 17.786 del primo) in coincidenza con la scadenza dell'anno solare di bilancio.

Soddisfatto per la presentazione del rapporto il presidente del Notariato, la società informatica del notariato, Michele Nastro. «La ricerca legge la società italiana ma potrebbe farlo ancora meglio, se una norma di legge ci autorizzasse a trasmettere il repertorio per via informatica agli archivi notarili», spiega Nastro - o se l'Agenzia delle entrate aggiornasse i codici di tributo fermi al 1973: abbiamo il codice delle cave e torbiere e non quello dei patti di famiglia».

Immobili e terreni

L'andamento del 2016, prezzi in milioni di euro

I sem 2016		II sem 2016		Var. II semestre	
Numero*	Prezzo**	Numero*	Prezzo**	Numero*	Prezzo**
Fabbricato					
243.262	31.584,3	230.908	38.038,8	4.004	6.454,5
Terreno agricolo					
30.268	461	30.344	446,3	76	-14,7
Terreno edificabile					
8.965	474,8	8.957	436,2	-8	-38,6
TOTALE					
282.495	32.520,2	270.209	38.921,3	-12.286	6.401,1

Nota: *Numero delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili; **Valore in euro delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili
Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, dati statistici 2016

Compravendite fabbricati

Per fasce di prezzo. In euro



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, dati statistici 2016

INTERVISTA | Salvatore Lombardo | Presidente del Notariato

«Per il mercato inizia un trend positivo»

«Dal rapporto esce un quadro che ci rallegra: il 50% degli immobili ad uso abitativo è una prima casa e in genere a comprala sono i giovani». Il presidente del Consiglio Nazionale del Notariato Salvatore Lombardo, coglie l'occasione della presentazione del rapporto anche per suggerire qualche correzione di rotta.

La maggior parte delle case sono acquistate con meno di 100 mila euro. Ma ci sono segnali di un aumento dei prezzi degli immobili?

Sì. Un dato che ci fa capire che potrebbero salire è che, rispetto ai primi sei mesi dell'anno, è aumentato il capitale erogato dagli istituti di credito mentre è sceso il numero delle operazioni.

La lettura dei dati suggerisce delle correzioni di rotta?

Ci sarebbero vari interventi opportuni, iniziando, ovviamente, dal fisco. Dal nostro lavoro emerge che si acquista principalmente dai privati e raramente dal costruttore. È chiaro che il deterrente è l'Iva: per un giovane anche poche migliaia di euro di risparmio possono fare la differenza nell'orientarlo a comprare tra il vecchio e il nuovo.

A proposito di giovani, come vanno le cose sul fronte dei mutui?

Anche in questo caso si sarebbe da intervenire sui tempi. La burocrazia non aiuta. Per avere risposte in tempi più rapidi sarebbe necessario dare un



Al vertice, Salvatore Lombardo

maggiore potere alle banche a livello locale.

Le società sfuggono al tradizionale divario Nord-Sud...

Sì. Nascono soprattutto in Lombardia, Lazio e Campania. I Questa ripartizione evidenzia come vi sia un tessuto imprenditoriale importante anche nel centro e nel sud Italia.

Trasformare l'impresa individuale in una familiare è un modo per trovare un'occupazione ai figli?

Certamente è interessante soffermarsi sull'età dei familiari dell'imprenditore principale: in prevalenza sono molto giovani (36,61% di età tra i 18 e i 35) e maschi nella misura del 55,55%.

P. Mac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA