

# 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. Visono 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 eruderi 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 ricostruire 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 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 leggermente sopra un quarto del totale. La concentrazione di case abita-

**LO STOCK**

**Il censimento immobiliare**

Secondo il report Statistiche Catastali 2022 dell'Agenzia delle entrate, lo stock immobiliare italiano è aumentato del 1% sul 2021 (oltre 736mila 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.

te 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 calare, a meno dell'1% a Cremona.

**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	+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	504.024	84,1	+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

# Edifici vuoti per i costi di riqualificazione

**Il racconto dei dati**

**Nei centri maggiori prezzi inaccessibili. In quelli minori troppo cemento**

Che conclusioni trarre dalla mappatura del tasso di utilizzo del patrimonio abitativo italiano? La classifica dei capoluoghi sollecita riflessioni sul successo o meno di alcune città, sulle politiche abitative nazionali, di cui è diventato pressante un rilancio, e sulla necessità di fermare il consumo di suolo e rigenerare l'esistente, non da ultimo per l'incombente di rettiva europea sulle case green (obbligo per gli edifici residenziali di raggiungere la classe energetica E entro il 1° gennaio 2030).

«Spicca il successo dei capoluoghi con più popolazione come Milano, Roma, Firenze, Bologna, che attirano per opportunità di lavoro e servizi e traggono la popolazione più giovane», esordisce Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it. «Non penso che a Milano circa il 15% di immobili non utilizzati rifletta la situazione attuale. Valutiamo che nei maggiori capoluoghi circa un 5/7% di vuoto sia fisiologico per la rotazione delle persone all'interno degli immobili. Analizzando Milano, abbiamo meno del 2% di immobili in vendita, a riprova della dinamica del mercato immobiliare. Difficile che quasi il 10% siano tenuti vuoti e quindi improduttivi, anzi con i costi dei tributi. Rigione vuole pensare che una quota significativa sia dedicata a offerte di locazione di breve periodo, soprattutto nell'area centrale della

città o comunque come affitti transitori a persone che non hanno preso la residenza a Milano», spiega Giordano. Percentuali a parte, si tratta di città che saranno sempre più attrattive, ma sempre meno accessibili. «In assenza di politiche abitative, vince la legge di mercato. La soluzione non è chiedere al proprietario di ridurre il canone, ma affrontare il problema dal punto di vista istituzionale, sostenendo il housing sociale e recuperando il patrimonio di edilizia pubblica in abbandono. Quasi nessuna di queste ultime è stata riqualificata tramite il superbonus».

**Il tasso di utilizzo**

Dietro alle percentuali di vuoto si celano potenzialmente affitti non registrati e, in centri minori, immobili non occupati abitualmente (secondo case) e altri con bassa rendita catastale, troppo costosi da riqualificare. Incide anche il declino demografico, che l'immigrazione non compensa. In generale, però, il patrimonio abitativo si conferma in crescita. La lettura di Giordano è duplice: «Nei grandi capoluoghi, dove gli abitanti crescono, si costruisce meno di quanto richiesto e i nuclei familiari si dividono con più frequenza, per cui serve un abitare più frammentato. Da qui la direzione di crescita dei prezzi degli immobili. Oltre tutto chi non potrà permettersi di acquistare il nuovo, ripagherà su case di bassa classe energetica, che perderanno valore nei prossimi anni a causa dell'obiettivo europeo di "casa green". Fuori dalle grandi città la domanda si riduce, portando così a una riduzione del valore immobiliare. Questo renderà iniziative di nuovi sviluppi, frenando ancora meno aggiornare le case in cui viviamo». Ci sono poi comuni che non mettono limiti al-

le costruzioni e all'allargamento delle periferie, per ottenere gli oneri di urbanizzazione. Il risultato è un abitato migliore e più efficiente, ma che aggiunge cemento in zone dove la popolazione si riduce. Il caso di Frosinone è emblematico. Secondo il rapporto Ispira 2022 sul consumo di suolo, il capoluogo ciociaro è settimo nel Lazio e 16esimo su 7.901 comuni nella classifica del consumo di suolo. Eppure è uno dei pochi in cui il tasso di utilizzo degli immobili scende. «Frosinone non è attrattiva, ma ha una forte cultura del costruire. Si costruiscono e si abitano le case nuove; quelle vecchie rimangono vuote, perché il costo di riqualificazione è più alto dell'acquisto del nuovo. Ciò non succede nei centri maggiori».

**Luci e ombre**

Sul podio della classifica si trova Prato – «un polo industriale di successo, dove la comunità cinese ha sviluppato una sua economia, ha acquistato ed è diventata residente», commenta Giordano – a ruota segue l'Emilia Romagna: Reggio Emilia, Bologna, «ma anche Modena, che sta beneficiando della vicinanza con Bologna per intercettare gli studenti che, oltre a essere fuori sede (600mila su 1,8 milioni) sono diventati anche pendolari».

Giordano ha una lettura stratificata sulla città ultima in classifica: L'Aquila. «Oggi non ha più veramente 56mila appartamenti, nel conteggio viene considerato anche il non recuperato,

quindi il non occupabile. Invece concordo sulla risalita dell'occupazione (+4,1%), è una città che si sta ripopolando». Al Sud le case sono più vuote che al Nord e la traiettoria non sembra rallentare. Con alcune eccezioni: il +12,5% di Lecce, esemplificativo di una regione che negli ultimi dieci anni ha cambiato il suo corso grazie al turismo, è stata capace di trattenere i suoi giovani o farli ritornare. Poi, Sondrio, nella parte bassa della classifica, una città che – secondo Giordano – ha difficoltà a trattenere i giovani». La scommessa del futuro? «Genova: il progetto del treno ad alta velocità, che la collegherà a Milano in meno di 50 minuti, potrebbe farle riconquistare occupazione abitativa, anche grazie alla crescita dello smart working, e a soluzioni immobiliari di qualità oggi a basso costo. Il primo test positivo è stato il Waterfront di Levante, firmato da Renzo Piano: gli appartamenti sono stati venduti in quota significativa a compratori milanesi».

**La strada della riqualificazione**

Come uscire allora dall'impasse? «Con legislazioni nazionali che mettano un confine vero, come ha fatto la regione Veneto con la sua legge del 2017 sul consumo di suolo zero (nel 2021 il Veneto è stata la seconda regione per consumo di suolo dopo la Lombardia, ma inizia a vedersi una direttrice di contenimento, ndr), continua Giordano. «Bisogna mettere di costruire e allargare le periferie, e obbligare alla rigenerazione dell'esistente attraverso incentivi corretti: penso alla politica sulla casa di Fanfani. La riqualificazione non può essere interamente a carico delle famiglie».

— A.A.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La scommessa del futuro è Genova: l'alta velocità per Milano potrebbe farle riconquistare appeal**