

**Contributo scritto dell'Istituto nazionale di statistica per
Indagine conoscitiva «Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità,
semplificazione e rilancio del settore»**

Indice

Introduzione	5
1. Mercato immobiliare: compravendite e prezzi	6
<i>Le compravendite immobiliari</i>	6
<i>L'andamento delle compravendite tra il 1997 e il 2018</i>	7
<i>Le compravendite degli immobili per tipologia di uso</i>	7
<i>Le compravendite dei terreni</i>	8
<i>I prezzi delle abitazioni</i>	9
<i>Indici territoriali dei prezzi delle abitazioni</i>	10
<i>Il mercato immobiliare e lo scenario macroeconomico</i>	10
2. Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare	11
<i>Le spese per consumi e il titolo di godimento dell'abitazione</i>	12
<i>La povertà e il titolo di godimento dell'abitazione</i>	13
<i>La ricchezza immobiliare delle famiglie</i>	14
3. Immobili e territorio	15
<i>Il territorio antropizzato</i>	15
<i>L'antropizzazione del territorio e le esigenze abitative</i>	17
<i>L'edilizia autorizzata e le esigenze abitative</i>	18
4. La geo-referenziazione delle informazioni statistiche	20
<i>L'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane</i>	20
<i>Il Registro degli edifici e delle unità abitative</i>	22
<i>Il progetto di micro-zonizzazione del territorio</i>	23
Allegato:	
– Tavole statistiche	

Introduzione

Con questo documento l'Istat intende offrire un contributo informativo ai lavori di codesta Commissione in materia di fiscalità immobiliare, consumo di suolo e degrado urbano, proponendo un'ampia gamma di informazioni attualmente a disposizione dell'Istituto da diverse fonti.

Nello specifico, in apertura viene descritto il settore immobiliare attraverso l'andamento delle compravendite di immobili e terreni e la dinamica dei prezzi degli immobili stessi. Si propone, poi, una valutazione complessiva del valore della ricchezza immobiliare delle famiglie e dell'impatto del titolo di godimento dell'abitazione sulle loro spese per consumi e sui livelli di povertà. Si richiamano, quindi, le più recenti stime dell'Istat in materia di territorio antropizzato¹, già presentate dall'Istituto in sede di audizione davanti alle Commissioni 9^a e 13^a della Camera dei Deputati in data 30 gennaio 2019. In materia di degrado urbano, invece, si rimanda ai materiali presentati dall'Istat presso la "Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie" in diverse audizioni svoltesi nell'arco del 2017. In quell'occasione l'Istat produsse, partendo dalla geo-referenziazione dell'informazione statistica dei censimenti del 2011, un'analisi sulla localizzazione territoriale (a livello sub-comunale) della marginalizzazione urbana nei 14 comuni capoluogo delle città metropolitane, utilizzando numerosi indicatori demografici, economici e sociali. Ad oggi, per un livello così fine di dettaglio territoriale, quei materiali rappresentano la fonte più aggiornata, accurata e completa di informazioni che la statistica ufficiale può offrire sul degrado urbano. Il documento chiude illustrando sinteticamente le attività intraprese dall'Istat per potenziare la capacità di geo-referenziare popolazioni statistiche diverse come gli individui e le famiglie, le imprese, le istituzioni, e poter leggere il territorio attraverso "viste" differenti, individuandone caratteristiche rilevanti e offrendo informazioni di elevato dettaglio con un maggiore livello di tempestività.

¹ Bisogna considerare che, se la definizione di suolo è condivisa dalla comunità scientifica, di contro per il consumo di suolo non si dispone ancora di un'enunciazione comune. Lo schema teorico adottato dall'Istat qualifica il territorio antropizzato come quella porzione di territorio che, a seguito dell'opera dell'uomo e in maniera irreversibile, ha perso sostanzialmente le sue originarie caratteristiche naturali; il dominio di analisi risulta quindi più ampio rispetto a quello delle superfici "sigillate" o "impermeabilizzate", spesso adottate per misurare il fenomeno del consumo di suolo.

1. Mercato immobiliare: compravendite e prezzi

Il mercato immobiliare italiano residenziale è stato caratterizzato nel periodo recente da una continua ripresa dei volumi compravenduti, in un contesto di persistente debolezza sul fronte dei prezzi.

Le compravendite immobiliari

Le informazioni relative alle compravendite immobiliari a disposizione dell'Istat provengono dalla "Rilevazione statistica sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai", i cui dati sono forniti trimestralmente dall'Ufficio Centrale Archivi Notarili. È utile sottolineare che i dati qui presentati non sono comparabili con quelli rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, ovvero le transazioni di compravendita di fronte a un notaio, sia la stessa. Ciò è riconducibile alle diverse modalità di conteggio, alle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), alle categorie catastali considerate e alla diseguale copertura territoriale.

Nel 2018² il numero complessivo di convenzioni notarili di compravendita³, e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari, è pari a 791.290. Il 94,1% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori⁴, il 5,4% a uso economico⁵ e lo 0,5% a uso speciale e multiproprietà⁶.

A livello territoriale, nel 2018 il 33,8% delle transazioni di immobili è stato registrato nel Nord-ovest, il 21,5% nel Nord-est, il 20,0% nel Centro, il 16,7% al Sud e l'8% nelle Isole. Il Nord-est e il Sud si caratterizzano per quote leggermente più alte per le convenzioni di immobili a uso economico, mentre le Isole, il Centro e il Nord-ovest per quelle a uso abitativo.

² I dati qui presentati si riferiscono all'intera serie storica disponibile: anni 1997-2018, fatta eccezione per l'analisi delle compravendite dei terreni realizzata per il periodo 2000-2018.

³ Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita. I dati, in particolare, si riferiscono a tutte le convenzioni di fonte notarile riguardanti negozi giuridici traslativi a titolo oneroso aventi ad oggetto beni immobili.

⁴ Tra le convenzioni di compravendite o riguardanti altri negozi giuridici aventi a oggetto beni immobili ad uso abitativo si considerano anche le loro pertinenze se contenute nella stessa convenzione. In particolare queste comprendono tutte le categorie catastali A – esclusa A/10 e C – escluse C/1 e C/3

⁵ Tra le convenzioni di immobili adibiti ad uso economico sono considerati i fabbricati rurali, le unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale. Queste comprendono le categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D.

⁶ Le unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca) comprendono la categoria catastale B.

L'andamento delle compravendite tra il 1997 e il 2018

L'andamento delle compravendite, espresso in termini di numero indice con anno base 1997, mette in luce una prima fase di crescita del mercato immobiliare, che porta l'indice al suo massimo livello nel 2006, oltre il 50% al di sopra di quello del 1997. Il periodo che segue registra, in corrispondenza della crisi economica, una contrazione fino al 2013, anno nel quale le transazioni raggiungono il minimo storico (sono circa un quinto in meno rispetto al 1997 e quasi la metà di quelle registrate nel 2006). Il 2012 ha rappresentato il momento di flessione più marcata (-22,6% rispetto all'anno precedente). La terza fase temporale, a partire dal 2014, mostra una graduale ripresa del mercato immobiliare, trainata dal settore abitativo, con un aumento di transazioni pari al 35,7% nel 2018 rispetto ai valori minimi del 2013, ma ancora con un gap del 28,9% rispetto ai valori massimi del 2006.

Questo andamento del mercato immobiliare ha interessato tutte le aree geografiche del Paese, pur con qualche diversità. Il Centro risulta la ripartizione geografica che nel 2006 ha raggiunto il tasso più alto di espansione rispetto alle altre aree ed è anche quella che, successivamente, ha risentito di meno, insieme al Sud, della crisi delle compravendite. Il Nord-est e il Nord-ovest, invece, hanno subito maggiormente gli effetti della contrazione del mercato immobiliare, ma sono anche le ripartizioni nelle quali la crisi è stata meglio recuperata (+46,4% e +36,6% nel 2018 rispetto al 2013). Le Isole, diversamente dalle altre ripartizioni geografiche, hanno anticipato di un anno i valori massimi di crescita, nel 2005, e hanno ritardato di un anno il loro minimo storico (2014).

Le compravendite degli immobili per tipologia di uso

Focalizzando l'attenzione sull'andamento delle compravendite per tipologia di utilizzo, si osserva che le transazioni di immobili a uso abitativo crescono di più negli anni di maggiore espansione del mercato immobiliare, rispetto a quelle destinate a un uso economico: tra il 1997 e il 2006 le prime aumentano del 59% e le seconde del 16%. Inoltre nel corso della ripresa, che ha caratterizzato gli ultimi 5 anni, il settore abitativo nel 2018 guadagna il 37,3% di transazioni rispetto ai valori minimi del 2013, ma presenta ancora un gap del 27,8% rispetto ai valori massimi del 2006. Il comparto economico, oltre a essere caratterizzato da una minore espansione negli anni di crescita del mercato immobiliare, è anche quello che risente maggiormente della crisi degli anni 2012 e 2013. Anche nel "post-crisi" recupera meno rispetto all'abitativo, attestandosi nel 2018 ancora su livelli inferiori al 1997.

Nel 2018, nelle città non metropolitane si registra una quota più elevata di convenzioni di compravendita (55,1%) rispetto alle città metropolitane⁷. Tale quota percentuale raggiunge il 59,1% nel caso di transazioni immobiliari per uso economico.

Osservando l'andamento in serie storica, negli anni dal 2000 – in cui per la prima volta sono disponibili queste informazioni - al 2018 si riscontra un aumento della quota delle compravendite per il settore economico nelle grandi città (da circa 35 a 40%) a discapito delle altre città che, pur rimanendo preponderanti, vedono passare la percentuale di compravendite da circa il 64% al 59%.

Le compravendite dei terreni

I dati sulle compravendite e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso dei terreni fanno riferimento alla serie storica 2000-2018. Nel 2018 le convenzioni sono pari a 175.926; nel 79,2% dei casi si tratta di trasferimenti di terreni a destinazione agricola, con o senza fabbricati rurali e annessi rustici, e il 10,4% riguarda i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e gli altri terreni.

Le compravendite di terreni sono fortemente diminuite negli anni e nel 2018 rappresentano poco più del 60% di quelle registrate nel 2000. I primi segnali negativi si osservano nel 2007 e si accentuano fino al 2014, anno in cui il numero di convenzioni di compravendita per i terreni risulta inferiore del 47,6% rispetto al 2000. Anche per il mercato fondiario, così come per quello immobiliare, il 2012 rappresenta l'anno in cui si registra la flessione più rilevante (-19,0% rispetto all'anno precedente) e che ha riguardato tutte le tipologie di terreni. Il mercato fondiario comincia gradualmente a risalire negli ultimi quattro anni, con un aumento del 17,2% nel 2018 rispetto al 2014.

I terreni sono stati oggetto di compravendita maggiormente nel Sud e nel Nord-ovest (rispettivamente 26,2% e 26,0%), poco più di un quinto delle transazioni ha riguardato il Nord-est (20,8%); mentre è inferiore la quota di terreni scambiati nel Centro e nelle Isole (rispettivamente il 13,9% e il 13,0%).

La crisi del mercato fondiario, registrata a partire dal 2007, ha riguardato tutte le aree geografiche del Paese. Le Isole tuttavia sono quelle che hanno segnato le maggiori flessioni sia nel 2007, quando le vendite sono diminuite quasi di un

⁷ Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

quarto rispetto all'anno precedente, sia nel 2012, quando queste si sono quasi dimezzate. Sempre nel 2012 tutte le ripartizioni hanno registrato una flessione di transazioni per i terreni edificabili, pari a un quinto rispetto all'anno precedente. Inoltre per le Isole, si osserva anche il dimezzamento delle vendite dei terreni a uso agricolo. Il Centro risulta la ripartizione geografica che nel 2014 ha raggiunto i valori minimi storici più bassi, rispetto alle altre aree territoriali, ed è anche quella che fatica maggiormente a recuperare.

I prezzi delle abitazioni

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2018. La flessione dell'IPAB rispetto ai primi tre mesi del 2018 è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa dell'1,3% mentre quelli delle abitazioni nuove aumentano su base tendenziale dell'1,7%, mostrando un'accelerazione rispetto al +0,6% del quarto trimestre del 2018.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel primo trimestre 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti in Italia del 17,2%, a causa esclusivamente delle abitazioni esistenti, i cui prezzi sono diminuiti del 23,7% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur debole (+0,8%).

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2019 risulta quindi negativo e pari a -0,8%. Gli andamenti del primo trimestre di quest'anno si manifestano a fronte di una crescita tendenziale dei volumi di compravendita dell'8,8% registrata nel primo trimestre del 2019 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale.

In coincidenza con la ripresa della domanda, si assiste a una progressiva decelerazione della discesa dei prezzi e, poi, a partire dal 2016 a un ritorno per la prima volta (l'ultima era stata nel 2011) a variazioni positive (+0,3%).

Il risultato del 2016 è probabilmente dovuto alla risalita dei volumi compravenduti (+18,6%) con una performance che non si è ripetuta nei due anni successivi (2017 e 2018) quando gli aumenti sono stati di ampiezza minore (rispettivamente +5,0% e +6,5%) e i prezzi sono tornati a scendere, seppur in modo molto più contenuto degli anni passati. Questa dinamica sembra indicare

che la crescita dei prezzi degli immobili residenziali si riscontra solo in fasi caratterizzate da incrementi molto rilevanti della domanda.

Al di là dell'andamento ciclico e congiunturale della domanda, la vischiosità dei prezzi sembra dovuta anche a fattori più strutturali. Invecchiamento della popolazione, ripresa economica debole, difficoltà ad attrarre investimenti esteri, deterioramento del patrimonio immobiliare (ricordiamo che sono i prezzi delle case esistenti a provocare la caduta dei valori immobiliari dal 2010 a oggi, mentre quelli delle abitazioni nuove hanno mostrato una sostanziale tenuta e qualche lieve segnale di crescita) rappresentano un insieme di fattori che può spiegare in parte la debolezza dell'andamento dei prezzi delle abitazioni nel nostro Paese.

Indici territoriali dei prezzi delle abitazioni

A partire dai dati del secondo trimestre del 2018, l'Istat ha avviato la diffusione di indici territoriali dei prezzi delle abitazioni, in particolare per quattro ripartizioni geografiche (Nord-ovest, Nord-est, Centro e Mezzogiorno) e per tre grandi Comuni (Torino, Milano e Roma).

I dati del territorio hanno fatto emergere un'importante eterogeneità territoriale degli andamenti dei prezzi delle abitazioni. Per quanto riguarda Torino, Milano e Roma, la flessione delle quotazioni delle abitazioni, che ha caratterizzato gli ultimi anni, appare comune a tutti e tre i Comuni. Considerando dinamiche più recenti, mentre dal 2015 a Milano e dal 2016 a Torino (più moderatamente) l'IPAB ha ripreso a crescere, a Roma, con l'eccezione del 2015, le diminuzioni non si sono arrestate. A Milano, in media d'anno, i prezzi delle abitazioni nel 2018 sono cresciuti per il terzo anno consecutivo, a Torino per il secondo mentre a Roma sono calati ininterrottamente negli ultimi due anni e risultano di oltre un quarto inferiori a quelli del 2010.

Il mercato immobiliare e lo scenario macroeconomico

Nello scenario europeo del 2018 l'Italia e la Svezia sono gli unici Paesi ad aver chiuso l'anno con una variazione negativa dell'indice dei prezzi delle abitazioni (ma la Svezia veniva da oltre dieci anni di crescita ininterrotta, il nostro Paese da cali che si susseguono dal 2012 con la sola eccezione del 2016), mentre nell'Ue i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4,4%. Il quadro generale dell'Europa è quindi caratterizzato da una forte ripresa delle quotazioni immobiliari a partire dal 2014 e più chiaramente dal 2015.

È alla luce di questo elemento che va letta quindi la preoccupazione espressa dal Fondo Monetario Internazionale (Fmi) nel *Global Financial Stability Report*

dell'aprile di quest'anno, legata alla prospettiva di una correzione (al ribasso) dei prezzi delle abitazioni dopo l'aumento negli ultimi anni in molti Paesi. Una riduzione su larga scala dei valori immobiliari del settore residenziale, come accaduto nella crisi del 2008, può infatti influenzare sia gli andamenti macroeconomici sia la stabilità finanziaria. Come spiega bene il *Report* ciò è dovuto alle molteplici funzioni ("bene di consumo", investimento di lungo termine, patrimonio, etc.) che le abitazioni svolgono per i diversi soggetti (famiglie, imprese, intermediari finanziari) che le acquistano. Le crisi economiche sono state più ampie e profonde quando si è verificata una discesa repentina dei prezzi delle abitazioni, dal momento che, per le sue caratteristiche, l'andamento del mercato immobiliare ha un'ampia influenza sui volumi del credito, determinandone in genere una contrazione quando i prezzi scendono rapidamente con conseguenze negative sulla crescita economica.

La preoccupazione per questo scenario nei prossimi anni investe in realtà più i Paesi che hanno sperimentato aumenti consistenti negli anni più recenti e per i quali si teme una correzione al ribasso. Come analizzato in precedenza, l'Italia continua a vivere una debolezza marcata dei prezzi delle abitazioni che, sebbene escluda correzioni repentine al ribasso, non ci mette però al riparo dai rischi che il Fmi profila.

2. Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare

Poco più del 70% delle famiglie residenti (quasi 19 milioni di famiglie) vive in una casa di proprietà, mentre poco meno del 20% vive in abitazioni in affitto o sub-affitto. Il restante 10% circa vive in abitazioni per le quali risulta avere un titolo di usufrutto o altro titolo.

Questa composizione mostra una qualche variabilità territoriale. Il titolo di proprietà dell'abitazione è più diffuso nelle Isole (il 75% delle famiglie risultano proprietarie), mentre l'usufrutto è più diffuso nel Sud (13,2%), a scapito di valori più bassi della media nella proprietà (68,3%). Nelle ripartizioni del Nord si registrano invece incidenze più basse del titolo di usufrutto in favore di una maggiore diffusione delle famiglie in affitto.

L'affitto è relativamente più comune tra le famiglie residenti nel centro delle aree metropolitane (27,7%), a scapito di una diffusione della proprietà immobiliare e dell'usufrutto inferiori alla media (rispettivamente 65% e 7% circa). Nei comuni cintura delle aree metropolitane o comunque con più di 50mila abitanti la quota di famiglie che vivono in case di proprietà rientra nella media (70% circa), mentre

nei restanti comuni più piccoli la proprietà immobiliare supera la media arrivando a interessare quasi il 75% delle famiglie.

Con una quota pari a quasi il 90%, sono le famiglie composte da una coppia senza figli e con persona di riferimento con oltre 65 anni quelle per le quali è in assoluto più diffusa la proprietà dell'immobile adibito ad abitazione, seguite dalle persone sole con più di 65 anni (76,1%) e dalle coppie con uno o due figli (rispettivamente 74,9% e 75,7%). Sono, invece, le persone sole tra i 18 e i 64 anni, le coppie con più di tre figli e i monogenitore le tipologie famigliari per le quali si registra una minore diffusione della proprietà dell'abitazione (rispettivamente 55,5%, 62,7% e 65,1%).

Paga un mutuo il 19,2% delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà (circa 3,6 milioni): la quota è maggiore nel Nord (24,9% nel Nord-ovest e 22,3% nel Nord-est) e nel Centro (20,7%) rispetto a Sud (10,8%) e Isole (11,6%). Dal punto di vista economico e contabile, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra quindi nel computo della spesa per consumi; ciononostante, per le famiglie che lo sostengono rappresenta un esborso consistente e pari, in media, a 565 euro mensili.

La spesa media per le famiglie che pagano un affitto è di 399 euro mensili a livello nazionale, più alta nel Centro (461 euro) e nel Nord (420 euro nel Nord-ovest e 425 euro nel Nord-est) rispetto a Sud (316 euro) e Isole (309 euro). Nei comuni centro di area metropolitana si paga mediamente un affitto pari a 487 euro mensili, 83 euro in più della media dei comuni periferia delle aree metropolitane o con almeno 50mila abitanti, e 142 euro in più dei comuni fino a 50mila abitanti che non fanno parte della periferia delle aree metropolitane.

Le spese per consumi e il titolo di godimento dell'abitazione

Al netto degli affitti figurativi⁸, la spesa per consumi sostenuta dalle famiglie è pari a 2.074 euro per le famiglie in abitazioni di proprietà, a 1.855 euro per le famiglie in affitto e a 1.595 per quelle in usufrutto o uso gratuito. Le spese per

⁸ L'affitto figurativo è una componente non monetaria della spesa per consumi delle famiglie che vivono in abitazione di proprietà, usufrutto o in uso gratuito o che sono proprietarie di un'abitazione secondaria; rappresenta il costo che queste dovrebbero sostenere per prendere in affitto un'unità abitativa con caratteristiche identiche a quella in cui vivono o all'abitazione secondaria di loro proprietà. Tale componente viene generalmente considerata negli studi sulla distribuzione delle spese per consumi, sulla distribuzione dei redditi e sulla povertà, per avere un confronto più preciso tra le condizioni economiche delle famiglie con diverso titolo di godimento dell'abitazione. In termini operativi, per l'indagine sulle Spese alle famiglie viene chiesto di indicare il valore del canone mensile che potrebbero ottenere affittando l'abitazione.

l'abitazione rappresentano quasi un terzo (32,3%) della spesa complessiva per consumi delle famiglie in affitto. La quota destinata all'abitazione è composta per i due terzi dal pagamento del canone, che in definitiva pesa per oltre un quinto della spesa complessiva. Infine, la quota di spese destinata all'abitazione è pari al 12,7% per le famiglie proprietarie e all'11,5% per quelle in usufrutto.

Le famiglie in affitto hanno quindi, rispetto al resto delle famiglie, minori risorse da destinare agli altri capitoli di spesa; ciò vale in particolare per le quote destinate a Trasporti (11,5% rispetto al 15,4% delle altre famiglie proprietarie, in usufrutto o in uso gratuito), Ricreazione, spettacoli e cultura (4,5% contro 6,9%), Servizi ricettivi e di ristorazione (5,0% contro 6,9%), Servizi sanitari e per la salute (4,6% contro 6,4%), Abbigliamento e calzature (4,8% contro 6,2%) e Mobili, articoli e altri servizi per la casa (3,9% contro 5,8%).

La povertà e il titolo di godimento dell'abitazione

Il titolo di godimento dell'abitazione è strettamente associato ai livelli di povertà. La situazione risulta particolarmente critica per chi vive in affitto.

Le circa 850mila famiglie povere in affitto rappresentano quasi la metà (46,6%) di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto del 18,7% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie del Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,3% dei casi a fronte del 15,9% del Nord e del 14,9% del Centro. Tuttavia, tra le famiglie povere del Centro e del Nord quelle affittuarie sono più della metà del totale mentre nel Mezzogiorno sono il 37,8% (anche a causa di una minore presenza di affittuari tra le famiglie residenti).

Tra le famiglie con minori, l'incidenza della povertà assoluta è pari al 26,5% tra quelle in affitto, al 5,0% tra quelle proprietarie e al 15,4% tra le famiglie usufruttuarie o che hanno l'abitazione in uso gratuito.

L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a 307 euro mensili, oltre 100 euro meno dei 418 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (865 euro contro 2.065), la voce per l'affitto pesa per il 35,5% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (37,5% sia nel Centro sia nel Nord, 31,5% nel Mezzogiorno) e per il 20,3% quando non si è poveri.

Tra le famiglie che vivono in casa di proprietà, paga un mutuo il 16,1% di quelle in povertà assoluta rispetto al 19,4% delle famiglie non povere. Dal punto di vista economico e contabile, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra

quindi nella spesa per consumi. Tuttavia, per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita rilevante, e ciò può essere particolarmente gravoso per quelle che scendono sotto la soglia di povertà anche a causa di questo esborso che non può essere dedicato a spese per consumi. La rata media effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 452 euro mensili per quelle povere e di 569 euro per le non povere.

La ricchezza immobiliare delle famiglie

L'Istat stima annualmente, all'interno degli schemi della contabilità nazionale (specificatamente nei conti patrimoniali dei settori istituzionali), il valore dello stock dei fabbricati residenziali presenti sul territorio nazionale. Tale valore è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. I dati relativi al valore del patrimonio immobiliare sono attualmente disponibili sino al 2017, con serie storiche che partono dal 2001.

Nel periodo 2001-2016, il valore nominale dello stock complessivo di abitazioni è cresciuto del 76%, passando da 3.268 a 5.738 miliardi di euro. La dinamica è stata particolarmente sostenuta sino al 2008, con un incremento medio annuo del 9%. Tra il 2008 e il 2011 la crescita è stata molto più contenuta (+1,6% in media d'anno) ma ha portato il valore dello stock abitativo a un picco pari a quasi il doppio rispetto al livello registrato nel 2001.

La tendenza alla discesa dei prezzi, registrata sul mercato immobiliare residenziale a partire dal 2012, ha determinato una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa che nel 2017 è risultata inferiore di circa il 9% rispetto a quella del 2011, con un calo medio annuo dell'1,4%. Nel 2017 si è registrato un rallentamento della diminuzione del valore dello stock di abitazioni (-0,8% rispetto al -1,3% del 2016) favorito da un primo recupero del mercato residenziale, che ha frenato la discesa dei valori medi.

Nel 2017, Famiglie e ISP⁹ detengono il 92% del patrimonio residenziale complessivo del Paese. In particolare, le Famiglie consumatrici risultano proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale: si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o comunque a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza). Il restante 11%

⁹ Le ISP sono le istituzioni sociali private al servizio delle famiglie; esse comprendono i produttori privati di beni e servizi non destinabili alla vendita quali associazioni culturali, sportive, fondazioni, partiti politici, sindacati ed enti religiosi. Il limitato stock di abitazioni da esse detenuto non può essere separato da quello di proprietà delle Famiglie.

dell'intera quota di famiglie e ISP è costituito da unità detenute prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione che, coerentemente con i criteri di classificazione adottati nei conti nazionali, sono classificate come proprietà delle Famiglie produttrici. Le Società non finanziarie sono proprietarie di poco più del 6% del valore totale delle abitazioni mentre le Amministrazioni pubbliche ne detengono meno del 2%. La quota di abitazioni posseduta dalle Società finanziarie resta al di sotto dell'1%, nonostante il ruolo dei fondi immobiliari.

Il patrimonio immobiliare costituisce una parte molto rilevante della ricchezza delle famiglie italiane. Il valore dell'insieme delle abitazioni costituiva nel 2017 circa la metà (precisamente il 49,2%) dell'insieme della ricchezza totale di questo settore istituzionale. Quote decisamente più contenute riguardano gli immobili non residenziali (quasi il 7% nel 2017) e le altre attività non finanziarie (essenzialmente asset produttivi) che pesano per circa il 3%. La restante parte della ricchezza delle famiglie è costituita dalla componente finanziaria la quale include: il risparmio gestito (quote di fondi comuni, riserve tecniche assicurative e fondi pensione) con un'incidenza del 14% della ricchezza lorda, i depositi (13%) e le azioni e partecipazioni (10%).

3. Immobili e territorio

Il territorio antropizzato

Riprendendo sinteticamente quanto già illustrato alle Commissioni 9^a e 13^a in sede di audizione, l'Istat dispone di un rilevante patrimonio informativo utile alla quantificazione e alla descrizione del fenomeno dell'antropizzazione del territorio. In particolare, sta lavorando alla definizione di una mappatura utile a misurare e qualificare il fenomeno dell'urbanizzazione del territorio, nelle sue varie accezioni riconducibili al concetto di suolo antropizzato, che, in una prospettiva più ampia, può essere una misura del consumo di suolo.

Lo schema teorico adottato dall'Istat qualifica il territorio antropizzato come quella porzione di territorio che, a seguito dell'opera dell'uomo e in maniera sostanzialmente irreversibile, ha perso le sue originarie caratteristiche naturali; il dominio di analisi risulta quindi più ampio rispetto a quello delle superfici "sigillate" o "impermeabilizzate", spesso adottate per misurare il fenomeno del consumo di suolo¹⁰.

Una migliore qualificazione delle superfici antropizzate risponde, tra l'altro, all'esigenza informativa emersa dai lavori del Comitato per la selezione e

¹⁰ A tal proposito si rinvia alle pubblicazioni sul tema curate dall'Ispra.

definizione degli indicatori di Benessere equo e sostenibile da inserire nel Documento di economia e finanza. Nella sua relazione finale il Comitato motiva la scelta dell'indicatore di abusivismo edilizio come approssimazione del consumo di suolo, in attesa di poter adottare una misura più accurata del fenomeno¹¹.

Da questa attività, realizzata anche grazie alla collaborazione con Agea¹², è stato quindi possibile quantificare: il suolo antropizzato lordo (SAL), ottenuto dalla somma della superficie dei centri abitati, dei nuclei abitati, delle località produttive (aree urbane), e della componente antropizzata presente nelle aree extra-urbane; il suolo antropizzato netto (SAN), ottenuto sottraendo alla SAL dei centri abitati le aree verdi e/o naturali presenti, di dimensioni significative (parchi urbani, vegetazione spontanea, aree agricole urbane, acque e zone umide); nelle aree extra-urbane sono state invece escluse le strade sterrate (stimate in base all'ampiezza della carreggiata).

Prendendo a riferimento la superficie antropizzata netta (quantità che si ritiene più congrua per approssimare il consumo di suolo in Italia), si stima che nel 2017 lo stock di territorio, a vario titolo reso antropizzato, ammonti a quasi 28mila km², pari al 9,3% della superficie nazionale. In termini di superficie antropizzata lorda, quantità che deriva dalla considerazione dei vincoli più ampi determinati dall'operato dell'uomo sul territorio¹³, si superano di poco i 33,5mila km² pari a un'incidenza dell'11,1%.

L'incidenza totale della SAN (9,3%) si può scomporre in due componenti: 6,2% è il peso delle aree urbanizzate mentre il 3,1% afferisce al territorio al di fuori del loro perimetro (aree extra-urbane delle località abitate) e contribuisce a generare il cosiddetto fenomeno della città diffusa ("*urban sprawl*"¹⁴). La Lombardia è la regione dove l'incidenza della SAN risulta massima (15,7%, circa 3,7mila km² di

¹¹ Confronta "Relazione finale del Comitato per gli indicatori di benessere equo e sostenibile, istituito ai sensi dall'art. 14 della legge 163/2016 per la selezione e definizione, sulla base dell'esperienza maturata a livello nazionale e internazionale, degli indicatori di benessere equo e sostenibile".

¹² Questa specifica collaborazione si inquadra nel più vasto tema del miglioramento e rafforzamento delle statistiche agricole, oggetto di un importante protocollo d'intesa sottoscritto dall'Istat, dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (MIPAAF), dalle regioni e province autonome, dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) e l'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare (ISMEA). Inoltre, AGEA e Istat collaborano strettamente per la realizzazione del 7° Censimento dell'agricoltura del 2020.

¹³ È possibile infatti ritenere che anche le aree naturali intercluse nei centri abitati abbiano sostanzialmente perso la loro originaria caratteristica di naturalità, sia perché utilizzate dall'uomo per le proprie attività, sia perché soggette a cambiamenti ecologici conseguenti sempre all'attività dell'uomo (ad esempio l'inquinamento delle acque).

¹⁴ Forma insediativa a bassa densità abitativa, spesso associata a crescita rapida e disordinata di una città e/o a inadeguate forme di pianificazione del territorio.

suolo antropizzato netto), seguita a breve distanza dal Veneto (15,2%); oltre a queste, le regioni che presentano valori superiori al 10% di territorio antropizzato sono il Lazio (13,2%), la Campania (12,6%) e l'Emilia-Romagna (11,5%). Nel complesso il Nord-ovest è l'area che presenta la maggiore incidenza (11,4%) mentre, all'estremo opposto, troviamo il Mezzogiorno con il 7,4% di suolo antropizzato, valore di quasi 2 punti percentuali inferiore alla media nazionale.

Rispetto alla stima 2011 e su base nazionale, il fenomeno dell'antropizzazione del nostro suolo risulta in crescita del 6,6%, con un incremento di poco più di 1.700 km² pari a circa 288 km² all'anno. La crescita è stata particolarmente accentuata nel Mezzogiorno (+7,9% rispetto al 2011), e specificatamente in Calabria (12,3%) e Puglia (11,7%), ma nella ripartizione la generalità delle regioni mostra variazioni superiori al valore medio nazionale, con l'eccezione della Campania. Al Centro-Nord, nell'intervallo 2011-2017 incrementi intorno al 10% caratterizzano il Lazio e la Provincia autonoma di Trento e la Valle d'Aosta.

L'antropizzazione del territorio e le esigenze abitative

È interessante spostare l'ottica di analisi, misurando il fenomeno non più rispetto alla superficie, ma alla popolazione, attraverso i valori *pro capite* di suolo antropizzato. Ne emerge un quadro articolato: a ogni abitante è così possibile attribuire in media 462 m² di suolo antropizzato, valore che risulta più contenuto nel Mezzogiorno (441 m² per abitante) e nel Nord-ovest (409 m² per abitante), e massimo nel Nord-est (569 m²). Valori particolarmente elevati si evidenziano nelle regioni più piccole come l'Umbria, il Molise e la Basilicata, dove in rapporto alla dimensione demografica ridotta pesa maggiormente l'impegno infrastrutturale del territorio.

Da questo approccio ci si aspetterebbe quindi una crescita dei valori pro capite proporzionato alla crescita della popolazione, come risposta a maggiori esigenze insediative e/o di servizi infrastrutturali. In realtà, su base nazionale, i valori *pro capite* risultano in crescita del 4,5% tra il 2011 e il 2017, a fronte di una dinamica della popolazione molto inferiore (1,9%). Queste discrasie sono particolarmente evidenti nel Mezzogiorno dove la distanza tra la crescita del suolo antropizzato e quella della popolazione è di 6,7 punti percentuali (7,3% contro 0,6%, rispettivamente). All'opposto, in alcune limitate realtà regionali, la crescita demografica è superiore a quella del suolo antropizzato, con l'effetto di mitigare leggermente gli effetti di quest'ultimo sui valori pro capite: è questo il caso in particolare del Lazio (differenza negativa di 5,3 punti percentuali), della Provincia

autonoma di Bolzano/*Bozen* (-5,4 punti percentuali) e del Veneto (-1,2 punti percentuali).

Un ultimo approfondimento proposto è quello sulle 14 città metropolitane: oltre ai livelli particolarmente elevati di superficie antropizzata già segnalati per Milano (42,4%) e di Napoli (41,2%), le principali realtà metropolitane presentano incidenze del suolo antropizzato superiori alla media nazionale, a eccezione di Genova, Palermo, Messina e Reggio di Calabria. In 6 città metropolitane su 14 la crescita del suolo antropizzato è superiore a quella media nazionale nel periodo considerato: Torino, Milano, Roma, Bari, Reggio di Calabria e Messina.

Analizzando le dinamiche insediative di lungo periodo della popolazione residente, dal 1951 al 2018, emerge la concentrazione degli insediamenti edificati nei grandi comuni italiani e nei loro limitrofi, sebbene in fasi alterne di crescita e decrescita di popolazione residente, e la contemporanea propagazione della città diffusa. Ciò mette in luce come questi due aspetti convivano nello sviluppo insediativo delle grandi città. Concentrando l'attenzione sul primo di questi aspetti, l'analisi territoriale mostra la diminuzione della popolazione residente nei comuni di maggiore dimensione, a partire dagli anni '80, cui si accompagna un aumento della popolazione nei comuni limitrofi. In valore assoluto, la popolazione di tutti i comuni capoluogo raggiunge il suo massimo nel 1971 (12,3 milioni) per poi diminuire in maniera costante fino al 2011 (10,3 milioni), con un leggero incremento nel 2018 (10,7 milioni). Le altre due fasce di comuni delle corone urbane risultano in costante ascesa fin dal 1951, compensando quindi la perdita di popolazione nei grandi comuni. Complessivamente, si vede confermata la progressiva riduzione del peso relativo della popolazione dei grandi comuni rispetto a quella dei comuni contermini, a fronte di una complessiva e stabile crescita demografica delle aree urbane nel loro complesso.

L'edilizia autorizzata e le esigenze abitative

Gli ultimi dati disponibili sui permessi di costruire, raccolti dal 1995, confermano l'inversione di tendenza che, a partire dal 2015, vede in crescita sia le superfici sia i volumi autorizzati dai comuni: +7,5% la variazione media per le superfici autorizzate (corrispondenti a una stima di superficie di suolo occupato per la costruzione di nuovi fabbricati o loro ampliamenti di circa 13 km² in un anno)¹⁵ e +13,4% per i volumi (complessivamente 81,8 milioni di

¹⁵ Attraverso semplici calcoli a partire dai volumi totali autorizzati e dal numero di piani si può stimare la superficie di suolo occupato per la costruzione di nuovi fabbricati.

metri cubi, considerando anche gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nel solo 2016). La ripresa appare più accentuata per la componente dei fabbricati produttivi e commerciali (+11,5% in termini di superfici contro +2,5% del residenziale). La componente residenziale risulta pressoché invariata nei principali centri urbani e in crescita del 2,8% nei comuni non capoluogo. L'incremento dell'edificabile autorizzato è largamente ascrivibile ad ampliamenti dei fabbricati esistenti non residenziali (+22,5%, circa 3 volte superiore a quello dei nuovi fabbricati), mentre per la componente residenziale le due quote sono quasi equivalenti.

All'origine degli andamenti della domanda complessiva e della sua composizione è possibile riconoscere l'influenza di fattori demografici, degli andamenti ciclici generali dell'economia e specifici del settore, e anche di decisioni politiche, come i condoni edilizi del 1994-1995 e del 2004, o norme quali il "piano casa"¹⁶ approvato nel 2009, in applicazione del quale sono stati autorizzati tra il 2010 e il 2016 circa 48 milioni di m³ (il 6,8% del totale dei volumi complessivamente autorizzati dai comuni nel periodo). Negli ultimi anni, seguiti a quelli in cui la congiuntura economica negativa ha fortemente ridotto il numero di nuovi permessi di costruire, si apprezza una ripresa che, nell'ottica del contenimento del fenomeno del consumo di suolo, necessita attenzione. È infatti strategico indirizzare la ripresa del settore verso la sostituzione del patrimonio edilizio strutturalmente inadeguato alle norme vigenti (in particolare quelle riferite al rischio sismico) o da rigenerare perché energeticamente inefficiente.

Considerando congiuntamente la dinamica delle abitazioni e delle famiglie (il driver della domanda per questa componente dell'edilizia), si osserva che a partire dai primi anni duemila la crescita del numero di famiglie è più che doppia (+19,1%) rispetto a quella delle abitazioni autorizzate (+8,5%). Anche negli anni della crisi del comparto (2010-2015) il numero delle nuove abitazioni autorizzate ammonta a complessive 456.982 unità (+1,1% a fronte di un +2,7% di una variazione delle famiglie). Pur considerando che si tratta di autorizzazioni¹⁷, i dati descrivono una domanda potenziale di nuove abitazioni superiore all'offerta, anche se l'evoluzione delle caratteristiche di quest'ultima non sembrano congruenti con le esigenze dei nuovi nuclei familiari. Infatti, la quota delle nuove abitazioni di grandi dimensioni (superiori ai 110 m²), diminuita dall'inizio del

¹⁶ Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009) e Accordo Stato - Regioni del 1-4-2009.

¹⁷ Non è possibile determinare l'effettiva epoca di costruzione dell'edificato autorizzato.

millennio di oltre 10 punti percentuali (fino al dal 9,4% del 2005), torna progressivamente a crescere negli anni successivi (rappresenta il 21% delle nuove abitazioni autorizzate nel 2015). Complessivamente la quota delle abitazioni medio-piccole (fino a 75 m²) scende in poco più di un decennio di oltre 14 punti (47% nel 2016), contribuendo a incrementare la crescita degli immobili invenduti.

4. La geo-referenziazione delle informazioni statistiche

L'Istat sta implementando un sistema informativo geo-statistico capace di porre in risalto le connessioni esistenti fra le dinamiche evolutive che caratterizzano i fenomeni socio-economici con le sottostanti trasformazioni del territorio. Al centro di questo sistema sono i Registri statistici della popolazione, delle imprese, delle istituzioni e dei luoghi, la cui integrazione consentirà di produrre informazione statistica e geografica con estremo dettaglio territoriale. L'integrazione avverrà principalmente attraverso uno o più Codici Unici di Indirizzo (CUI)¹⁸ che permettono il link alle informazioni della componente indirizzi del Registro statistico di base dei luoghi (RSBL) e alle unità statistiche degli altri registri.

Il RSBL è costituito a sua volta dal Registro degli indirizzi, dal Registro degli edifici e delle unità abitative e dalla micro-zonizzazione del territorio (le micro-zone, una volta completato il processo di costruzione, sostituiranno le tradizionali sezioni del censimento).

L'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane

Per quanto riguarda il Registro degli indirizzi, questo integra le informazioni ricavabili dalle Liste Anagrafiche Comunali, dall'Anagrafe tributaria e dal progetto ANNCSU, l'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane realizzato dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate.

Vale la pena, in questa sede, soffermarsi in particolare su quest'ultimo. L'art. 45 del Regolamento anagrafico (D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223) prevede che "In ciascun comune l'ufficio preposto agli adempimenti ecografici deve curare la compilazione e l'aggiornamento dello stradario secondo le indicazioni fornite dall'Istituto nazionale di statistica". Il decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, prevede

¹⁸ Il CUI corrisponde ad un civico certificato, ma un edificio può avere più di un civico corrispondente a diversi accessi.

l'istituzione dell'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU), realizzato e aggiornato dall'ISTAT e dall'Agenzia delle Entrate.

L'ANNCSU risponde all'esigenza di disporre, per l'intero territorio nazionale, di informazioni sulle strade e sui numeri civici informatizzate e codificate, aggiornate e certificate dai comuni, al fine di fornire a tutti gli enti della Pubblica Amministrazione una banca dati di riferimento. Tale archivio è essenziale per l'Istat quale unico archivio toponomastico di riferimento per il censimento permanente e la produzione di statistiche territoriali, ed è riconosciuto come strategico anche dall'Agenzia per l'Italia Digitale, per l'impatto sulla funzione anagrafica in vista della transizione verso l'Anagrafe nazionale della popolazione residente oltre che sui molteplici ulteriori usi di interesse pubblico. Occorre che questo archivio divenga, una volta implementato, riferimento unico e obbligatorio.

Costruire l'ANNCSU rappresenta un beneficio di grande rilevanza. Tradizionalmente il censimento decennale richiedeva la verifica territoriale di ciascun numero civico. La costituzione di ANNCSU prevede invece la realizzazione di un registro con verifiche annuali. Circa l'80% degli indirizzi risulta di buona qualità. Restano circa 4 milioni di indirizzi di più bassa qualità che devono essere controllati attraverso una azione costante.

D'intesa con l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Catasto e Cartografia, con la circolare 912/2014/P è stato chiesto ai comuni di verificare i disallineamenti riscontrati e provvedere, se necessario, a correggere, integrare e validare i dati aggiornandoli alla situazione di fatto esistente alla data in cui effettuerà la validazione finale. Le informazioni da validare sono costituite dall'insieme delle aree di circolazione e dei numeri civici situati nelle sezioni di censimento del Comune in indirizzo, così come definite nelle Basi Territoriali aggiornate con il Progetto Census 2010 e rese disponibili sul sito internet dell'Istat.

In generale, è opportuno ricordare che la qualità degli indirizzi è di fondamentale importanza per il Paese perché migliora e velocizza sia l'interscambio di dati fra cittadini e istituzioni, sia l'interscambio di beni e servizi fra istituzioni, cittadini e imprese nelle tante attività quotidiane che li riguardano.

Inoltre indirizzari di qualità si sono dimostrati determinanti in operazioni di soccorso, siano esse di carattere ordinario, come quelle volte al raggiungimento della cittadinanza mediante mezzi di soccorso (autobulanzze, mezzi dei vigili del fuoco, etc.) siano esse susseguenti a eventi catastrofici, come è accaduto nei recenti eventi sismici che hanno interessato l'Italia centrale, quando la qualità di questi dati è risultata di grande utilità sin dai primi interventi.

L'Istituto ha intensificato le attività volte a migliorare i dati su strade e numeri civici a partire dal 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni perché sono di grande rilevanza, anche per la produzione di statistiche territoriali e per la realizzazione del censimento permanente che l'Istituto ha avviato.

Il Registro degli edifici e delle unità abitative

Gli edifici e le unità abitative sono, come detto, una componente fondamentale del Registro statistico di base dei luoghi. Gli edifici sono il “contenitore” delle unità abitative e solo in alcuni casi, quello delle abitazioni monofamiliari, coincidono con esse. Ciascuna unità, edificio o abitazione, è identificata da un codice univoco che ne rende possibile l'individuazione e il riconoscimento nel tempo. A ogni abitazione deve essere associato il codice dell'edificio che la ospita.

Come già accennato, a ciascuna unità del Registro degli edifici e delle Unità abitative è associato uno o più Codici Univoci di Indirizzo (CUI) che permettono il link alle informazioni della componente *indirizzi* del RSBL e alle unità statistiche degli altri Registri del SIR.

Va sottolineato che un punto di criticità nel link tramite CUI tra edifici/unità abitative e unità degli altri registri è legato all'assenza, nell'indirizzo rappresentato dal CUI, del riferimento alla numerazione interna rispetto al più generico punto di accesso all'area di circolazione rappresentato dal numero civico ed eventuale esponente.

In mancanza di informazioni sulla numerazione interna, più abitazioni e più famiglie possono condividere lo stesso CUI – accesso all'area di circolazione – senza avere la possibilità di associare in maniera univoca la singola famiglia al singolo alloggio.

La geocodifica a elementi di micro-zonizzazione (ad esempio la sezione di censimento) e la georeferenziazione delle unità del RSBL/EUA potranno avvenire sia tramite il CUI che attraverso la rappresentazione cartografica dei singoli elementi, ove questa sia disponibile.

Per il Registro degli edifici e delle unità abitative si è fatto principalmente ricorso alle informazioni del Catasto fabbricati tenuto dall'Agenzia delle Entrate, integrate con i dati del Censimento 2011 (per la quota parte di informazioni più robuste) e a eventuali altre fonti istituzionali ove disponibili.

Rispetto al censimento del 2011, in questo modo sarà possibile fornire maggiori informazioni di dettaglio anche sulla parte di edificato non residenziale.

Il progetto di micro-zonizzazione del territorio

Per concludere, un altro strumento di grande rilevanza è il nuovo progetto per una micro-zonizzazione del territorio, più precisa e dettagliata di quella offerta dalle Basi territoriali (sezioni di censimento). Consentirà di mappare meglio il territorio ai fini del censimento e offrirà nuove chiavi di lettura dell'insieme dell'informazione statistica prodotta dall'Istituto. Sarà anche utile per le politiche di protezione dell'ambiente e, in generale, all'organizzazione dei servizi sul territorio.