

UNA LETTURA DEL 15° CENSIMENTO GENERALE DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI

a cura del

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa – CSEI

I dati Istat su edifici e abitazioni una fotografia del patrimonio immobiliare italiano al 2011

1. Introduzione

Tecnoborsa torna ad affrontare i temi dell'ultimo Censimento Istat 2011 per la parte che riguarda il patrimonio immobiliare italiano abitativo e non, sulla base dei nuovi dati resi noti dall'Istituto Nazionale di Statistica. A differenza del precedente Censimento del 2001¹ – si ricorda che la prima rilevazione sulle abitazioni risale al 1951 ma quella sugli edifici è stata introdotta nel 2001 – il set di informazioni raccolte è stato ristretto ad alcuni ambiti: per esempio, non sono stati rilevati dati relativi alla contiguità tra edifici, i materiali utilizzati per la struttura portante, la presenza di ascensore, lo stato di conservazione degli edifici e il numero dei piani fuori terra, etc. Inoltre, si fa presente che alcuni fenomeni non direttamente elaborati dal Centro Studi **Tecnoborsa** in questa analisi sono tuttavia allegati a margine del Capitolo in due Appendici originali Istat: Edifici e Abitazioni che tratta in particolare dei servizi nelle abitazioni come cucine, bagni, acqua potabile e acqua calda e Censimento delle Abitazioni che tratta prevalentemente dati a livello di ripartizioni geografiche, fatta eccezione per i metri quadrati per occupante, per i quali si scende a un'analisi regionale.

Le elaborazioni del presente lavoro sono state sviluppate soprattutto per le cinque macroaree Istat (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole), le regioni e, in alcuni casi, i sei maggiori Comuni italiani (Roma, Milano, Torino, Napoli, Palermo e Genova).

2. Edifici e complessi di edifici

Il Censimento 2011 ha raccolto su tutto il territorio nazionale informazioni su edifici e complessi di edifici dedicando una particolare attenzione agli edifici a uso residenziale.

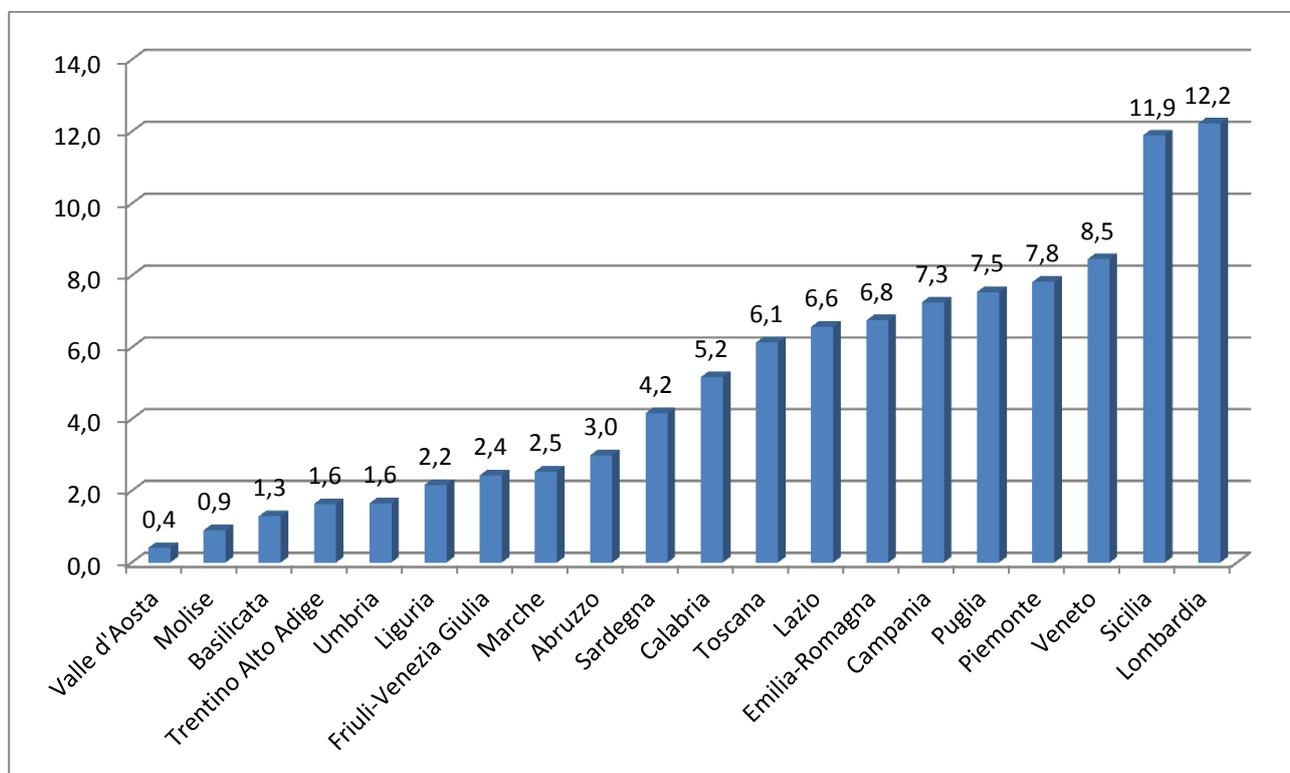
¹ Cfr. Qei – Quaderni di Economia Immobiliare **Tecnoborsa** N° 4, Gennaio/Giugno 2005, Cap. III.

2.1. Distribuzione e densità territoriale

Dal 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 è emerso che in Italia esistono 14.452.680 edifici e 63.115 complessi di edifici, per un totale di 14.515.795 unità; rispetto alla ripartizione territoriale il 25,2% si trovano al Sud, il 22,6% nel Nord-Ovest; il 19,3% nel Nord-Est; il 16,9% al Centro e il restante 16,1% nelle Isole. Circa un quarto degli edifici e complessi di edifici italiani sono concentrati in sole due regioni: la Lombardia (12,2%) e la Sicilia (11,9%) (graf. 1).

GRAFICO 1

EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI
(val. % sul totale nazionale)

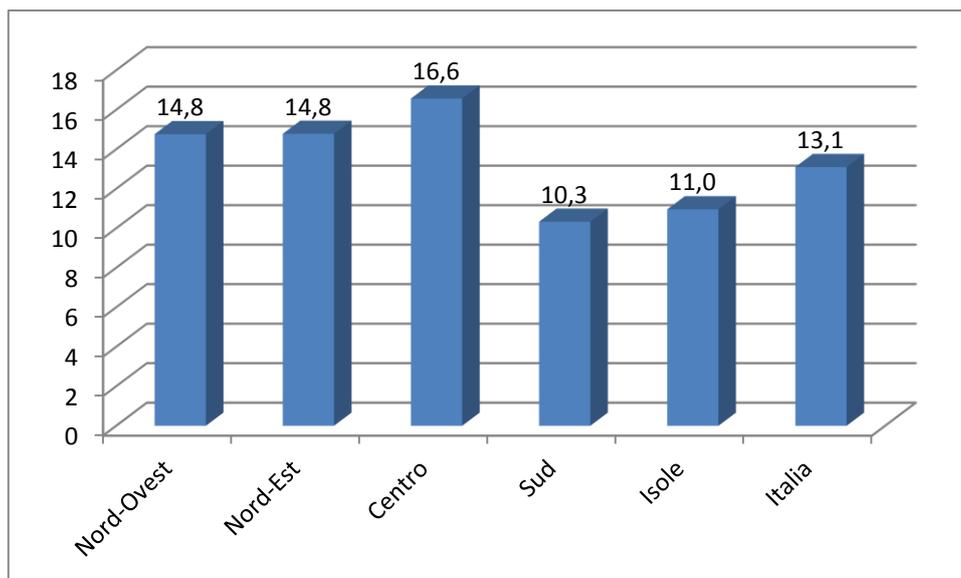


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto concerne l'incremento rispetto al Censimento del 2001 l'area in cui è stato più consistente è risultata essere il Centro (16,6%), seguita a parità di punteggio dal Nord-Ovest e il Nord-Est (14,8%), poi seguono le Isole (11%) e, infine, il Sud (10,3%) (graf. 2).

GRAFICO 2

EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI PER RIPARTIZIONE
(variazione % 2001-2011)

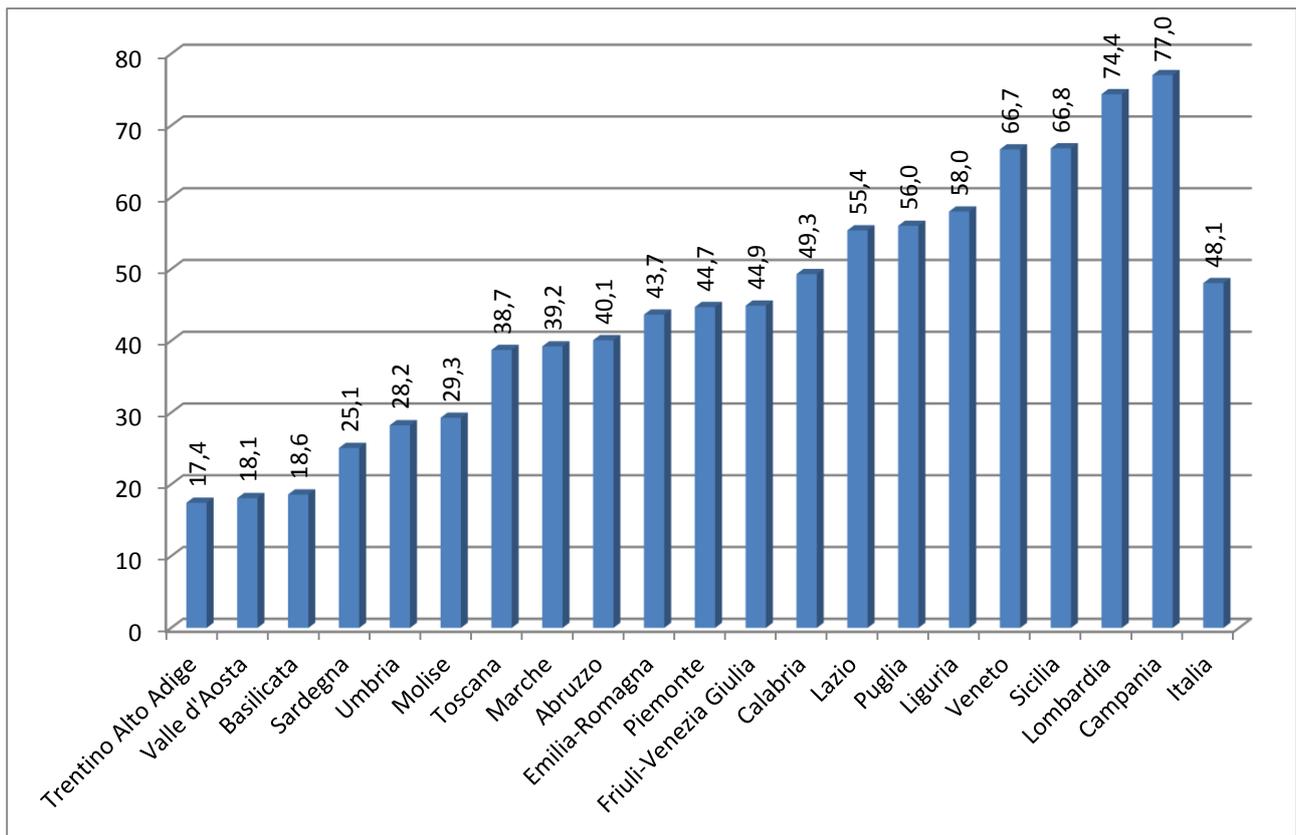


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La densità territoriale degli edifici e complessi di edifici in Italia nel 2011 è di 48,1 unità per chilometro quadrato (erano 42,5 nel 2001). Le regioni meno edificate (con meno di 20 unità per chilometro quadrato), sono il Trentino Alto Adige, la Valle d'Aosta e la Basilicata; mentre quelle più densamente edificate (con più di 60 unità per chilometro quadrato), sono la Campania, la Lombardia, la Sicilia e il Veneto (*graf. 3*).

GRAFICO 3

DENSITA' TERRITORIALE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI DI EDIFICI
(unità per chilometro quadrato)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

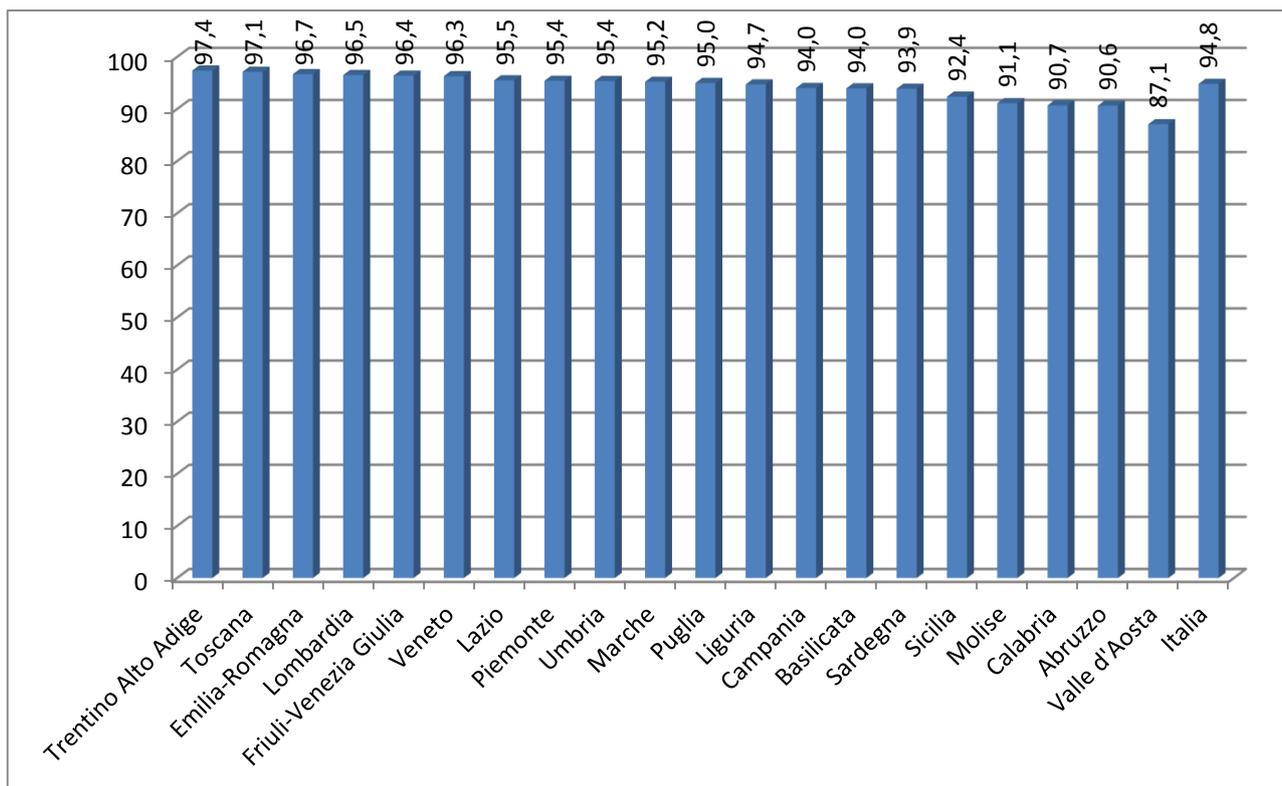
2.2. Stato d'uso e tipo d'uso

Anche in occasione del Censimento 2011 è stato rilevato lo stato d'uso e il tipo d'uso degli edifici e dei complessi di edifici ed è emerso che quelli utilizzati sono 13.763.857, ossia il 94,8% del totale (erano il 92,9% nel 2001); la percentuale scende all'86,5% se si considerano solo i complessi di edifici. Le regioni in cui il patrimonio immobiliare è più utilizzato sono il Trentino Alto Adige e la Toscana, mentre la Valle d'Aosta è la regione con la quota più alta di edifici e complessi di edifici inutilizzati (*graf. 4*).

GRAFICO 4

EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI PER STATO D'USO

(val. % edifici e complessi di edifici utilizzati su totale edifici e complessi di edifici)



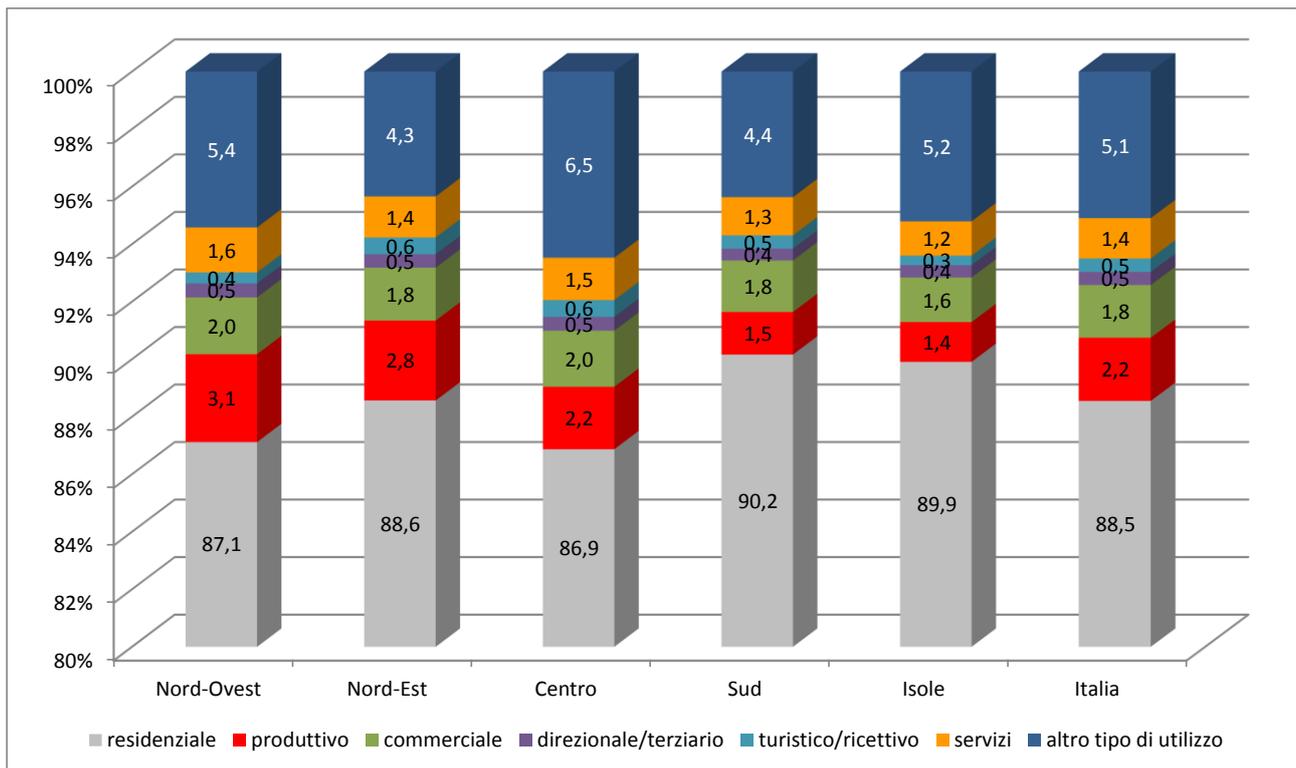
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando a esaminare gli edifici e complessi di edifici utilizzati rispetto al tipo d'uso è emerso che in Italia l'88,5% sono adibiti a uso residenziale; il 5,1% sono destinati ad altro tipo di utilizzo non meglio specificato; il 2,2% a uso produttivo; l'1,8% a quello turistico/ricreativo e direzionale/terziario. Da un'analisi per ripartizione emerge che la percentuale di edifici destinati al residenziale è sopra la media italiana al Sud (90,2%) e nelle Isole (89,9%), mentre la quota di edifici a uso produttivo è più rilevante nel Nord-Ovest (3,1%) e nel Nord-Est (2,8%) (graf. 5). In generale, le regioni in cui la quota degli edifici residenziali è più alta sono il Trentino Alto Adige (91,3%), la Puglia (91,1%) e la Basilicata (91%); comunque, in nessuna regione il valore scende al di sotto dell'84%.

GRAFICO 5

EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI UTILIZZATI PER TIPO D'USO

(val. %)



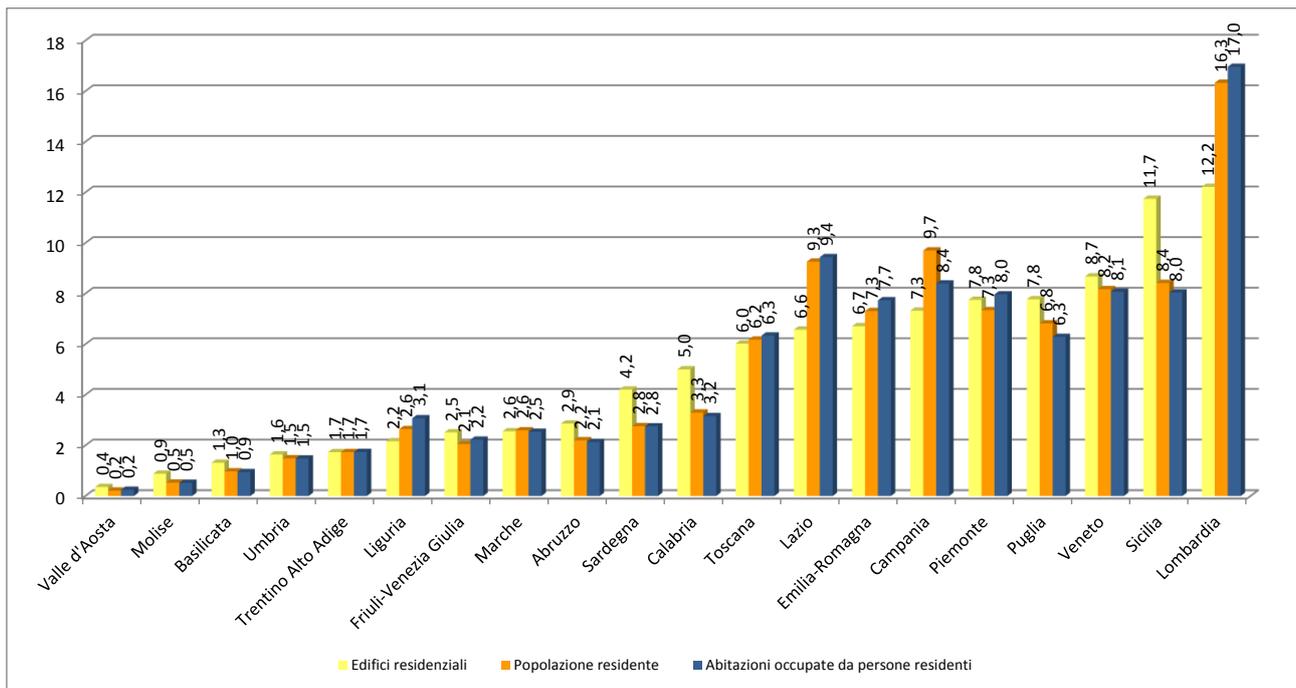
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

2.3. Edifici residenziali

In Italia gli edifici residenziali sono 12.187.698 e la concentrazione maggiore si trova in Lombardia (12,2%) e in Sicilia (11,7%), mentre quella più bassa si trova in Valle d'Aosta (0,4%), Molise (0,9%) e Basilicata (1,3%). Andando a esaminare anche la distribuzione della popolazione residente e delle abitazioni occupate da almeno una persona residente è emerso che tra questi due indicatori c'è un'alta correlazione e, infatti, le percentuali si discostano poco tra loro in quasi tutte le regioni. Invece, confrontando le percentuali di queste variabili con la distribuzione degli edifici residenziali emerge che in molte regioni il *gap* è decisamente rilevante: nel Lazio, in Lombardia, in Campania e in Liguria la quota di edifici residenziali è decisamente inferiore a quella della popolazione e delle abitazioni occupate da residenti e questo comporta che la densità abitativa sia più elevata; situazione diametralmente opposta si registra in Molise, in Valle d'Aosta, in Sardegna, in Abruzzo e in Sicilia (*graf. 6*).

GRAFICO 6

EDIFICI RESIDENZIALI, ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
E POPOLAZIONE RESIDENTE
(val. % sul totale nazionale)

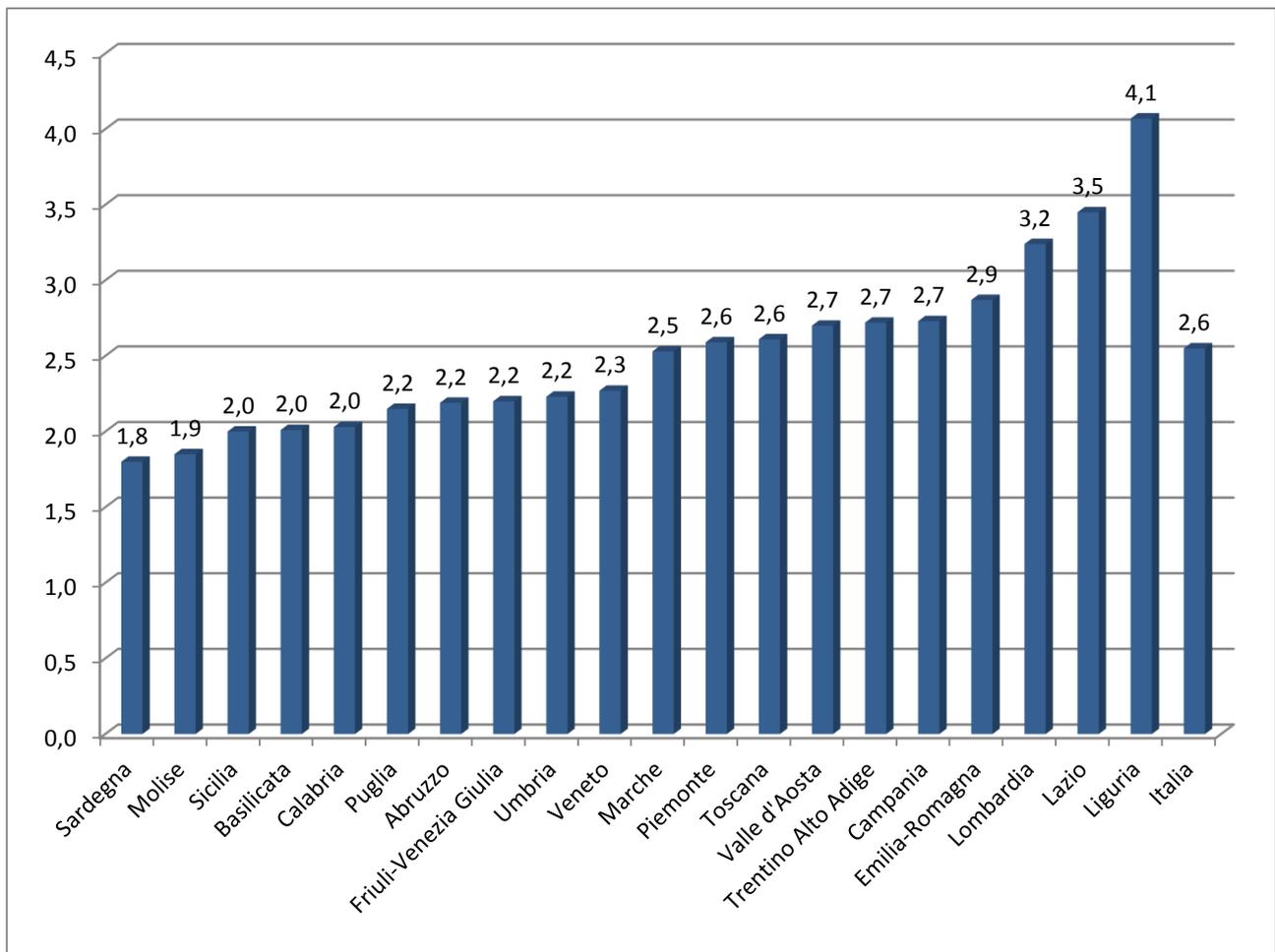


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

In Italia in media negli edifici a uso residenziale ci sono 2,6 abitazioni; da un'analisi territoriale la situazione, in linea con quanto già visto, appare molto disomogenea, infatti, si passa dalle 4,1 abitazioni della Liguria all'1,8 della Sardegna (graf. 7). A livello di macroaree il Nord-Ovest (3,1 abitazioni) e Il Centro (2,9 abitazioni), presentano valori superiori a quello medio nazionale, mentre il Sud (2,3) e le Isole (2) fanno registrare valori inferiori. Gli edifici residenziali dei Comuni maggiori hanno in media un numero molto elevato di abitazioni per edificio: 15 a Milano; 12,4 a Torino; 10,4 a Genova; 9,2 a Roma; 8,9 a Napoli e 6,2 a Palermo.

GRAFICO 7

NUMERO MEDIO DI ABITAZIONI PER EDIFICIO RESIDENZIALE



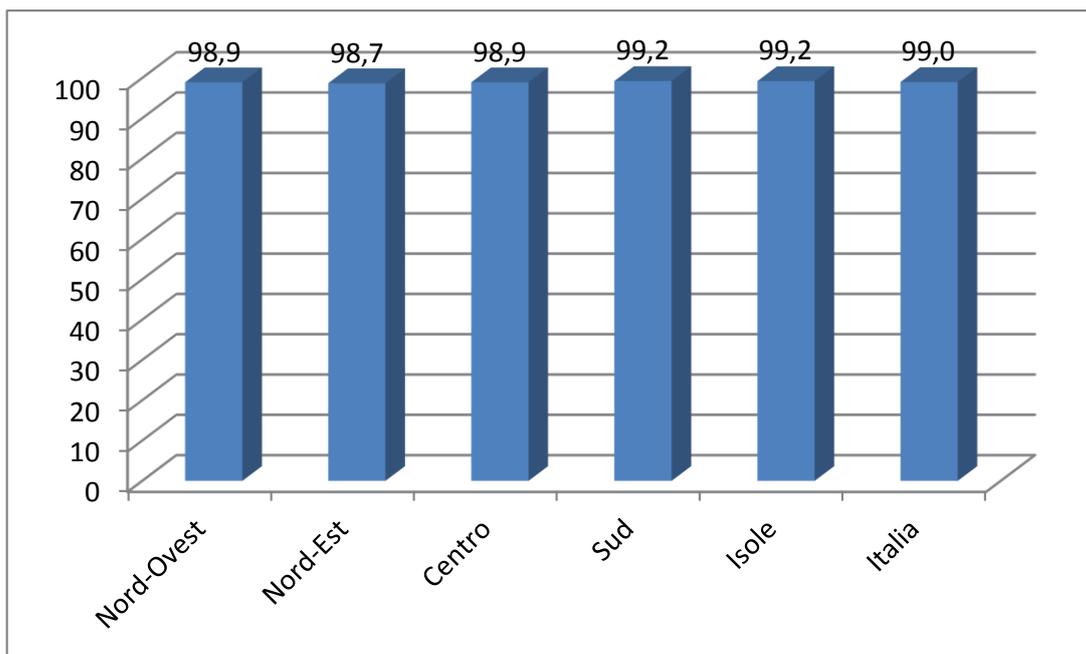
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il 99% della popolazione residente in Italia vive in edifici residenziali, lo 0,7% in alloggi senza edifici o complessi di edifici e il restante 0,3% in edifici non residenziali e complessi di edifici. A livello di macroaree non si riscontrano differenze significative (*graf. 8*) e, anche a livello regionale, non si trovano situazioni diverse, fatta eccezione del Trentino Alto Adige dove la percentuale di chi risiede in edifici destinati a uso abitativo scende al 97,4%.

GRAFICO 8

POPOLAZIONE RESIDENTE IN EDIFICI RESIDENZIALI

(val. %)

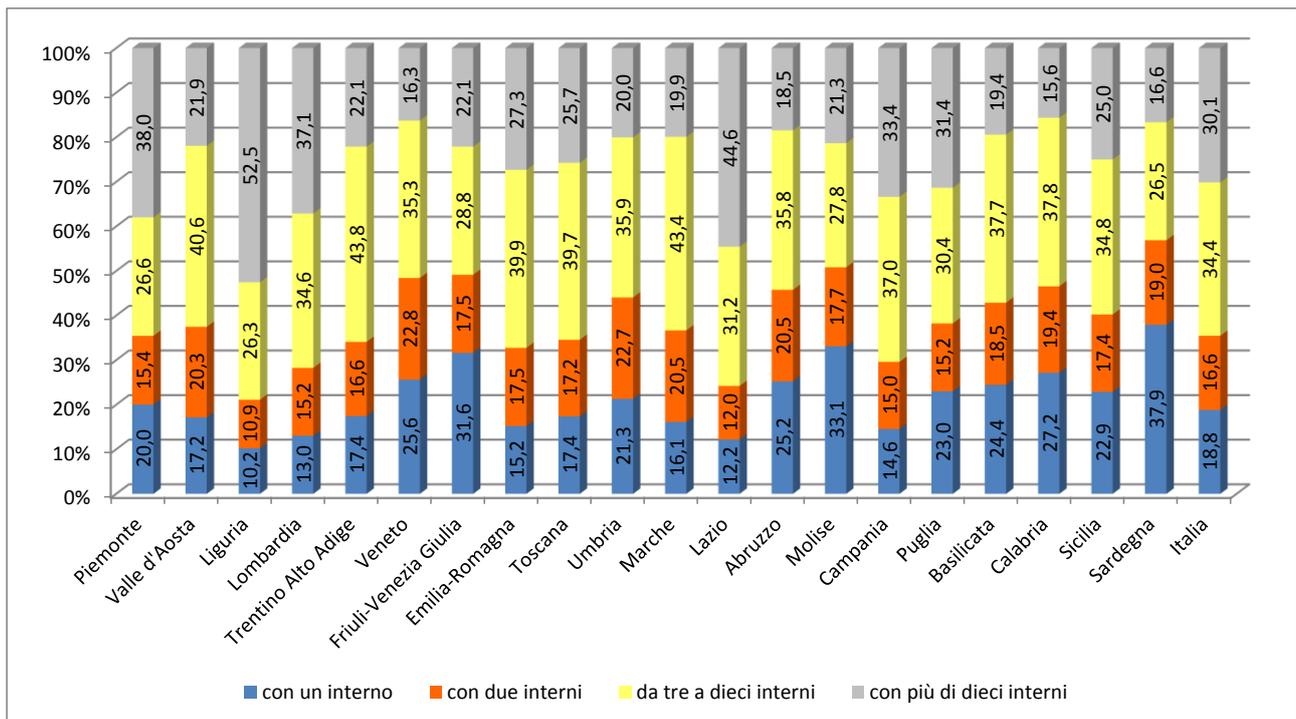


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto concerne la distribuzione della popolazione residente in edifici a uso abitativo rispetto al numero di interni è emerso che in Italia il 18,8% risiede in fabbricati con un solo interno, il 16,6% in quelli con due interni, il 34,4% in quelli che hanno fra tre e dieci interni e il restante 30,1% in quelli con più di 10 interni. Le aree che presentano un'incidenza superiore al valore medio nazionale con un solo interno sono le Isole (26,6%), il Nord-Est (21,6%) e il Sud (20,6%); viceversa, nel Nord-Ovest e al Centro è alta la quota di persone che risiedono in edifici con più di dieci interni (rispettivamente il 38,8% e il 33,4%). A livello regionale la situazione rilevata è piuttosto eterogenea: è alta l'incidenza delle persone che vivono in edifici con un solo interno in Sardegna, Molise, Calabria, Veneto e Abruzzo; le zone che spiccano per la quota elevata di popolazione che vive in fabbricati con due interni sono l'Umbria e il Veneto; dai tre ai dieci interni il Trentino Alto Adige e le Marche; infine, con più di dieci interni la Liguria, il Lazio e il Piemonte (graf. 9).

GRAFICO 9

POPOLAZIONE RESIDENTE IN EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO DI INTERNI
(val. %)



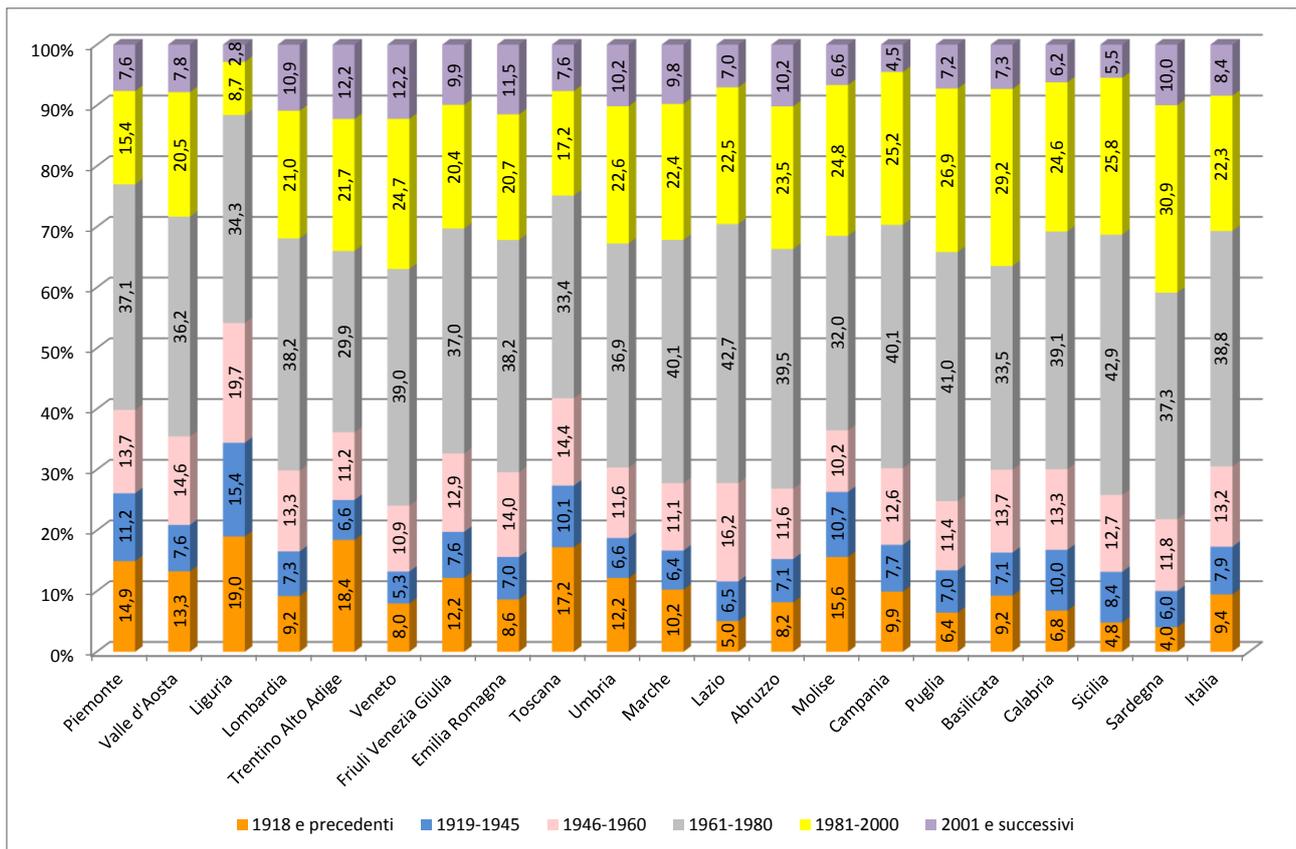
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

Quanto all'epoca di costruzione, in Italia il 9,4% della popolazione residente che vive in famiglia alloggia in abitazioni situate in edifici residenziali costruiti prima del 1919; il 7,9% in edifici realizzati tra il 1919 e il 1945; il 13,2% in quelli edificati tra il 1946 e il 1960; il 38,8% tra 1961 e il 1980; il 22,3% tra il 1981 e il 2000 e il restante 8,4% tra il 2001 e il 2011. Quindi, quasi il 70% della popolazione italiana risiede in edifici che hanno più di 30 anni: al Nord-Ovest la quota raggiunge il 72,6%, mentre al Nord-Est scende al 65,8%. In Liguria più della metà delle persone residenti in famiglia vive in edifici costruiti prima del 1960; seguita da Toscana (41,8%), Molise (36,5%), Trentino Alto Adige (36,2%) e Valle d'Aosta (35,5%). Viceversa, è alta l'incidenza di persone (più del 10%), che dimora in edifici residenziali piuttosto nuovi (realizzati dopo il 2000), in Sardegna, Abruzzo, Lombardia, Emilia Romagna, Trentino Alto Adige e Veneto. Tuttavia, in tutte le aree il boom edilizio si è avuto nel ventennio tra il 1961 e il 1980 (graf. 10).

GRAFICO 10

POPOLAZIONE RESIDENTE IN EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE

(val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

3. Abitazioni

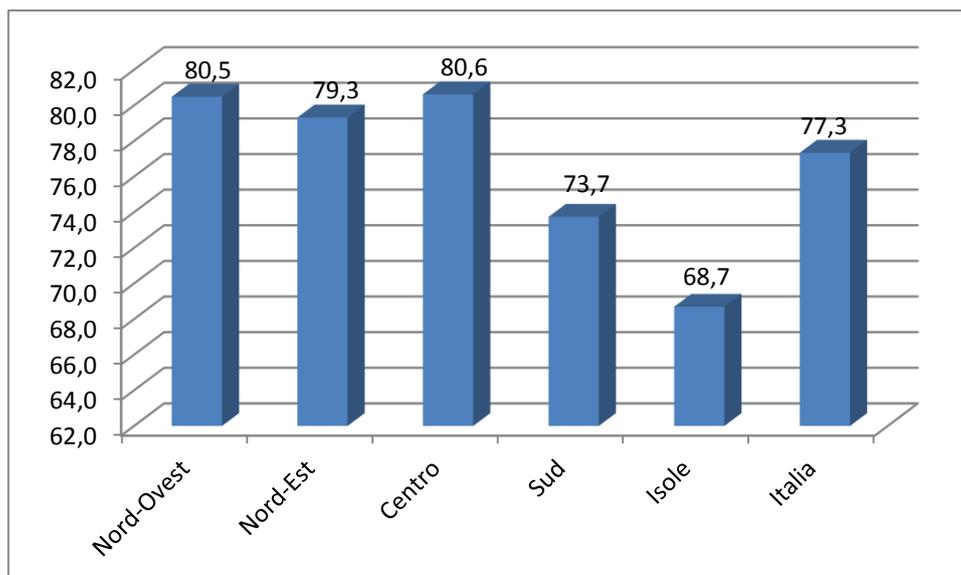
Anche in occasione di quest'ultimo Censimento l'Istat ha rilevato una serie di informazioni sulle abitazioni in Italia per permettere di conoscerne le principali caratteristiche, riservando, inoltre, un'attenzione particolare a quelle occupate da almeno una persona residente.

3.1. Distribuzione e densità territoriale

Dalla rilevazione effettuata dall'Istat risulta che in Italia nel 2011 sono state censite 31.208.161 abitazioni di cui 24.141.324 sono occupate da persone residenti, ossia il 77,3% (erano il 79,3% nel 2001): al Nord-Ovest sono l'80,5%, al Nord-Est il 79,3%, al Centro l'80,6%, al Sud il 73,7% e nelle Isole il 68,7% (graf. 11). Nei sei maggiori Comuni italiani la percentuale è notevolmente superiore a quella nazionale: a Napoli sono il 96%, a Milano il 94%, a Torino il 91,7%, a Roma il 90,3%, a Genova l'89,3% e a Palermo l'85,4%.

GRAFICO 11

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER RIPARTIZIONE
(val. % sul totale abitazioni)

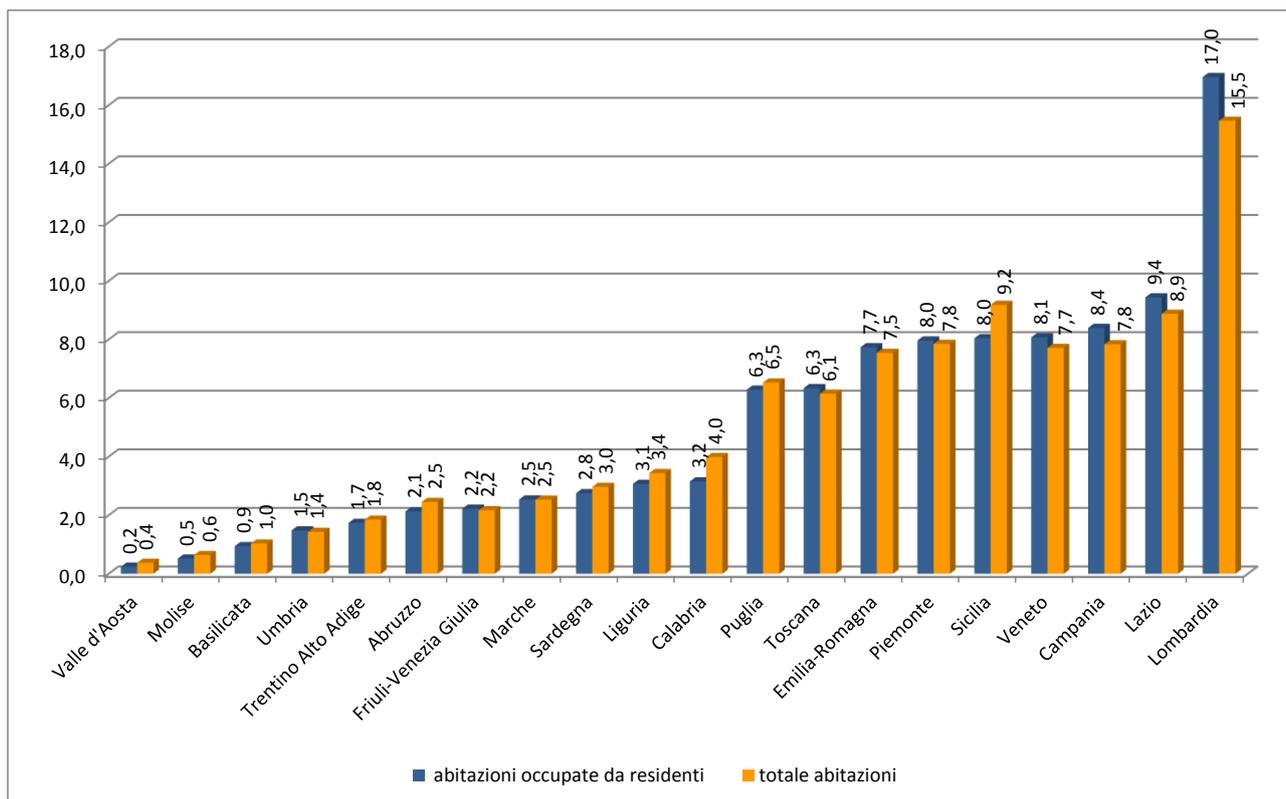


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Rispetto alla ripartizione territoriale la regione con più alto numero di abitazioni, sia se si considera il valore totale che quello relativo ai soli alloggi occupati da residenti, è la Lombardia, seguita con un notevole distacco dal Lazio, mentre quella con il più basso numero è la Valle d'Aosta (graf. 12). Nei sei grandi Comuni italiani in totale ci sono il 10,6% delle abitazioni e il 12,5% di quelle occupate da residenti.

GRAFICO 12

TOTALE ABITAZIONI E ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
(val % sul totale nazionale)



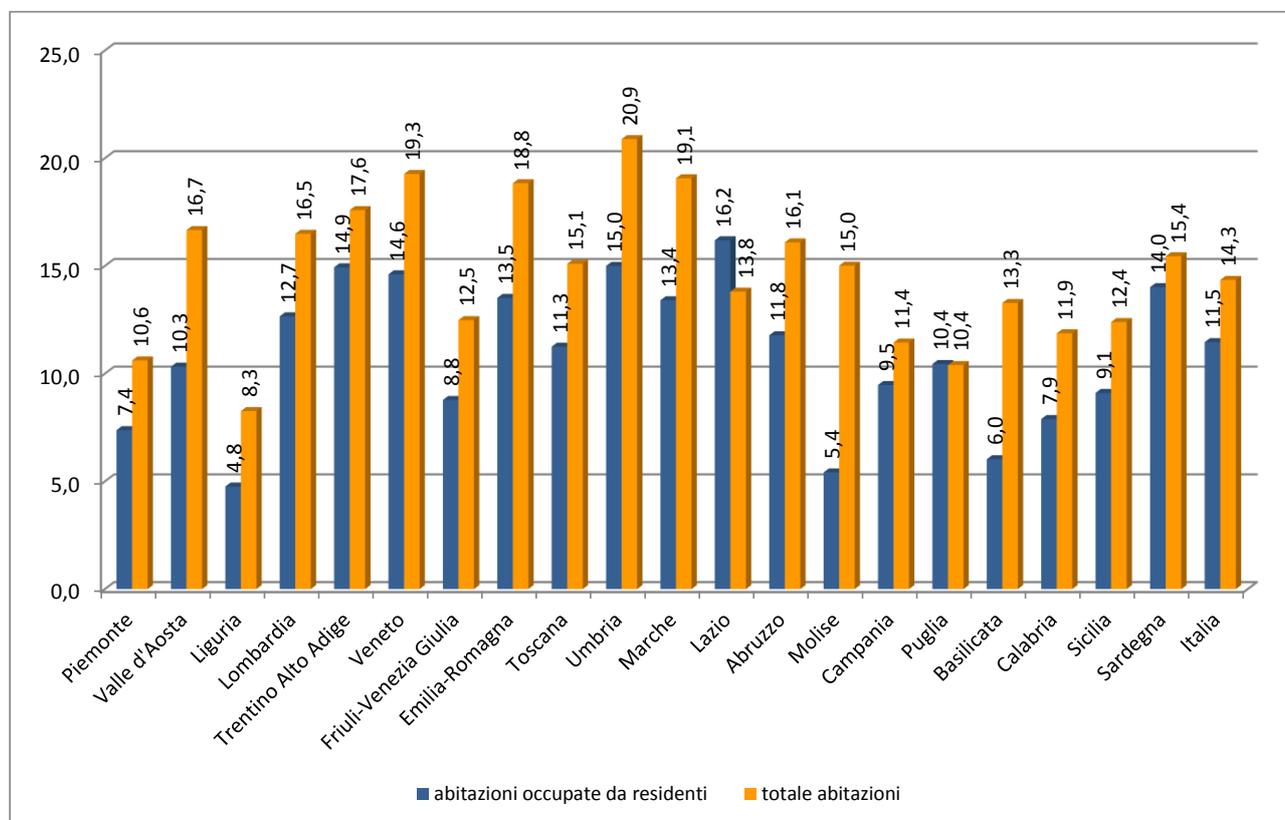
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Dal confronto con il Censimento del 2001 il numero di abitazioni e il numero di abitazioni occupate da persone residenti sono aumentati rispettivamente del 14,3% e dell'11,5%. A livello regionale gli incrementi più significativi sul totale alloggi si sono avuti in Umbria (20,9%), Veneto (19,3%), Marche (19,1%) ed Emilia Romagna (18,8%); per quanto riguarda quelli occupati da persone residenti le variazioni più rilevanti si sono registrate nel Lazio (16,2%), in Umbria (15%), in Trentino Alto Adige (14,9%), in Veneto (14,6%) e in Sardegna (14%), mentre la Liguria è la regione in cui ci sono stati i tassi di variazione più bassi. Il Lazio è la regione in cui l'aumento delle abitazioni nel loro complesso è stato inferiore a quello degli alloggi occupati da residenti e, infatti, è quella che ha fatto registrare l'incremento più basso di abitazioni non occupate da persone residenti (3,9%) (graf. 13). Per quanto riguarda i grandi Comuni italiani l'incremento delle abitazioni è stato inferiore a quello nazionale, il più elevato si è registrato a Roma (9,4%), seguita da Palermo (6%), Torino (5,1%), Genova e Milano a parità di punteggio (1,6%) e, infine, Napoli dove c'è stato un lieve decremento (-0,1%). Per quanto riguarda le abitazioni occupate da almeno una persona residente solo Roma presenta un valore superiore a quello medio nazionale con un incremento dell'11,9%, a Torino è stato del 4,9%, a Palermo del 4,8%, a Milano del 3,6% a Napoli del 3,3% e a Genova dell'1,6%.

Infine, va segnalato che le abitazioni non occupate da persone residenti, ossia le seconde case, sono aumentate in modo decisamente significativo (25,4%) nell'ultimo decennio intercensuario.

GRAFICO 13

TOTALE ABITAZIONI E ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
(variazione % 2001-2011)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3.2. Proprietà delle abitazioni occupate da persone residenti e titolo di godimento

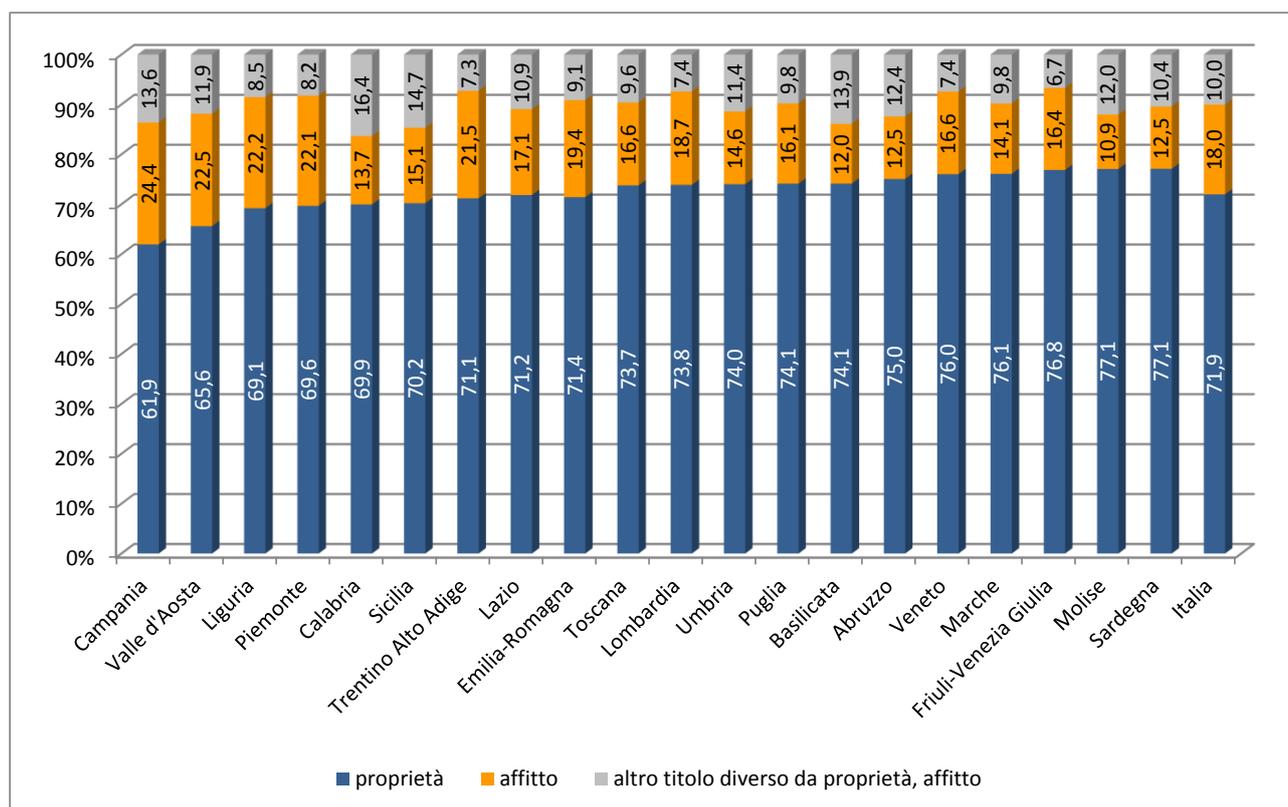
Dall'analisi della figura giuridica del proprietario delle abitazioni occupate da almeno una persona residente emerge che il 93,3% sono detenute da persone fisiche; il 2,7% da IACP o aziende per il territorio; l'1,5% da imprese o società; l'1,3% da Stato, Regioni, Province o Comuni; lo 0,3% da cooperative edilizie; lo 0,2% da enti previdenziali e il restante 0,7% da altre figure non specificate. A livello di ripartizione territoriale si è riscontrato che nel Nord-Ovest è alta l'incidenza di abitazioni di proprietà di imprese o società e cooperative edilizie; al Centro quella di enti previdenziali, al Sud quella di Stato, Regioni, Province o Comuni e IACP o aziende per il territorio; nelle Isole quella di IACP o aziende per il territorio; infine, nel Nord-Est i valori sono tutti abbastanza allineati a quelli medi nazionali.

Per quanto concerne il titolo di godimento il 71,9% delle famiglie italiane vive in abitazioni di proprietà, il 18% in case in affitto e il restante 10% in soluzioni diverse da proprietà e affitto. Le regioni con il più alto numero di nuclei familiari che vivono in case proprie sono la Sardegna e il Molise dove il valore raggiunge il 77,1% dei casi; viceversa, la Campania e la Valle d'Aosta sono quelle con la percentuale più alta di famiglie in locazione (rispettivamente il 24,4% e il 22,5%) (graf. 14). In tutte le grandi città la quota di famiglie che risiedono in abitazioni di proprietà è inferiore alla

media nazionale e Napoli è quella in cui si registra la percentuale più alta di nuclei che vivono in alloggi presi in affitto (37,7%), seguita da Milano (29,1%), Palermo (28,9%), Torino (28,1%), Genova (21,9%) e Roma (20,3%).

GRAFICO 14

NUMERO DI FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELLE ABITAZIONI
(val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

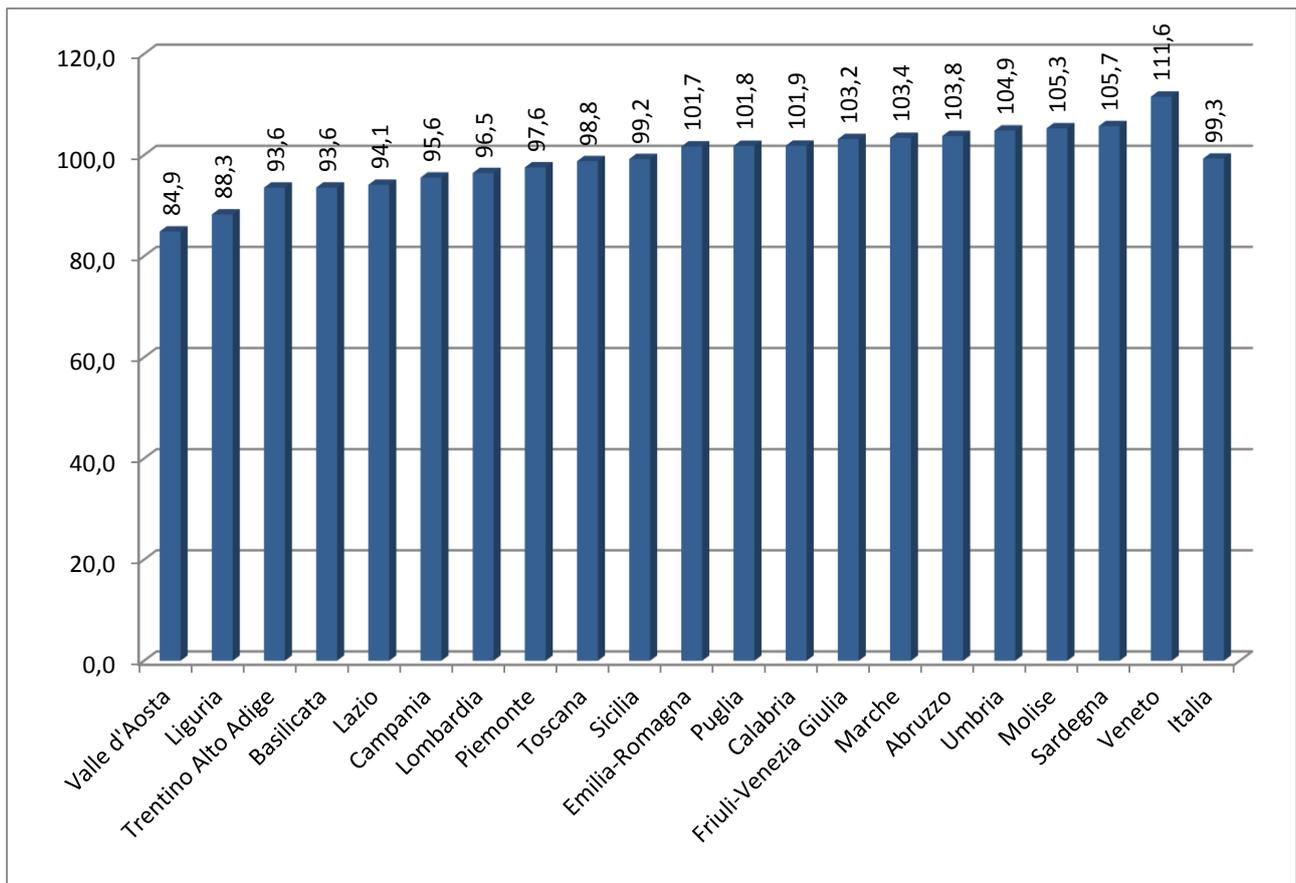
3.3. Abitazioni per superficie media, classe di superficie e superficie per persona residente

Dal Censimento del 2011 è emerso che le abitazioni occupate dai residenti nel nostro Paese hanno una dimensione media di 99,3 mq: nel Nord- Est la superficie sale a 105,2 mq e nelle Isole a 100,9 mq; viceversa, nel Nord-Ovest scende a 95,8 mq e al Centro a 97,3 mq.

A livello regionale le abitazioni più grandi si trovano in Veneto (111,6 mq), in Sardegna (105,7 mq), in Molise (105,3 mq) e in Umbria (104,9 mq); le più piccole sono in Valle d'Aosta (84,9 mq) e Liguria (88,3 mq) (graf. 15). Fatta eccezione per Palermo le restanti cinque città con più persone residenti presentano una superficie media inferiore a quella nazionale.

GRAFICO 15

SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
(valori medi in mq)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

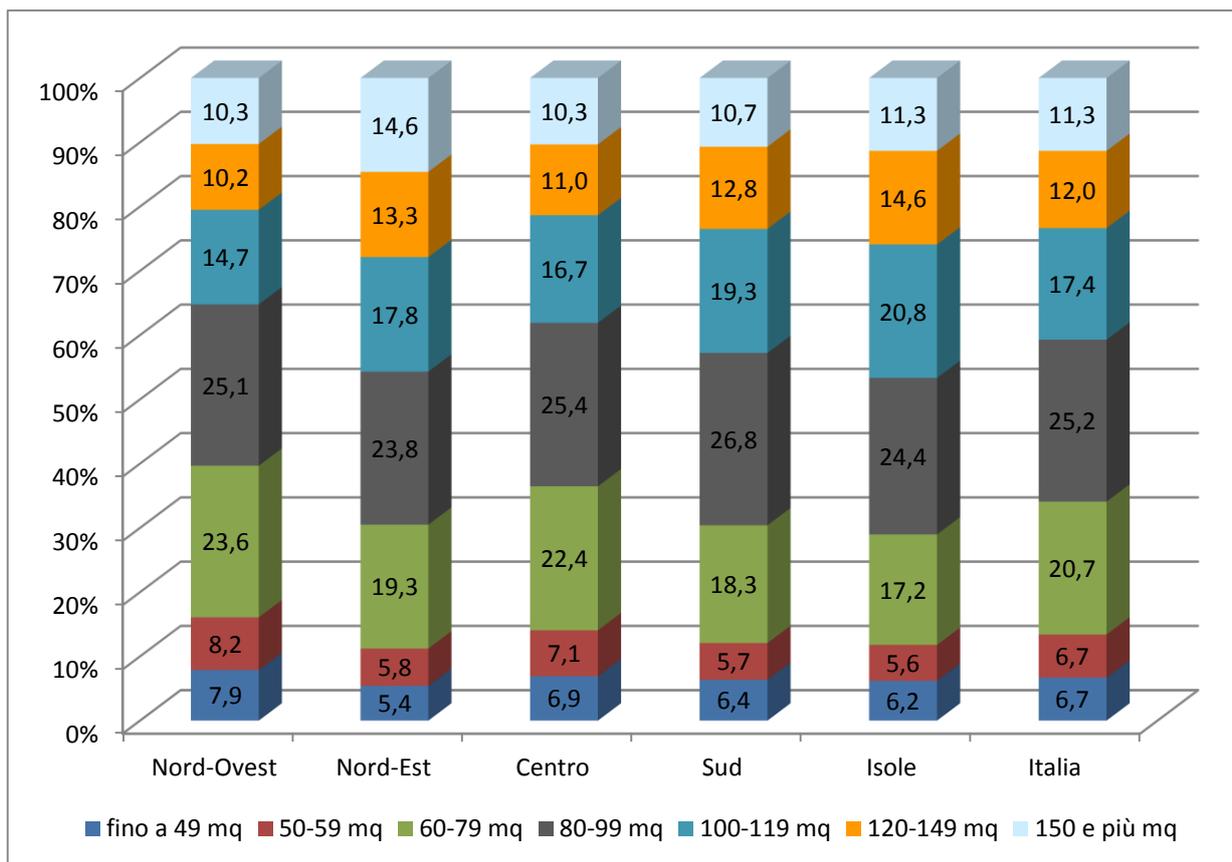
In Italia il 13,4% delle abitazioni occupate da residenti hanno una superficie inferiore ai 60 mq, il 20,7% sono tra i 60 e i 79 mq, il 25,2% tra gli 80 e i 99 mq, il 17,4% tra i 100 e i 119 mq, il 12% tra i 120 e i 149 mq e il restante 11,3% hanno una superficie da 150 mq e oltre. Nel Nord-Ovest vi è la più alta percentuale di case con una metratura inferiore agli 80 mq, nel Nord-Est, viceversa, c'è la più elevata incidenza di abitazioni con più di 149 mq, al Centro sono sopra media le case che vanno dai 60 ai 79 mq, al Sud quelle dagli 80 ai 149 mq e nelle Isole dai 100 ai 149 mq (*graf. 16*)².

GRAFICO 16

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER CLASSI DI SUPERFICIE

(val. %)

² Per i dati regionali cfr. Allegato 2: Istat – Censimento delle abitazioni.



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

La superficie media nazionale per persona residente in abitazioni è di 40,7 mq e Genova è la città, tra le sei, con più ampia metratura per occupante con ben 43,1 mq *pro capite*; a seguire si trova Milano con 41,5 mq; Torino con 41 mq; Roma con 40,4 mq; Palermo con 38,3 mq e, infine, Napoli con soli 31,7 mq per persona³.

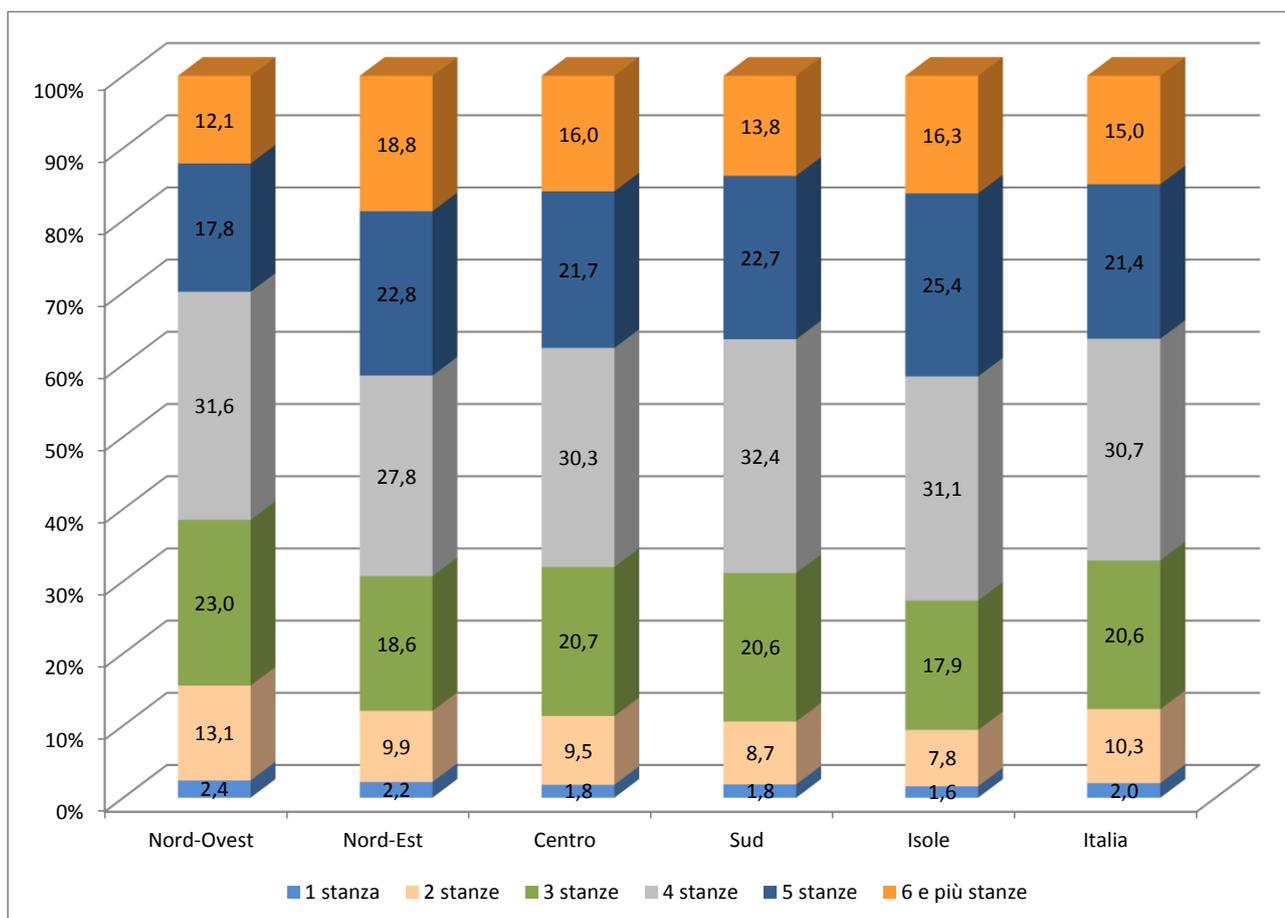
3.4. Stanze per numero e superficie

Il 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni ha evidenziato che in Italia circa i tre quarti delle case occupate da residenti hanno da 3 a 5 stanze; in particolare: il 2% sono composte da 1 sola stanza; il 10,3% da 2 stanze; il 20,6% da 3 stanze; il 30,7% da 4 stanze; il 21,4% da 5 stanze e il restante 15% da 6 o più stanze. A livello di ripartizione territoriale nel Nord-Ovest è alta l'incidenza di alloggi da 1 a 3 stanze, mentre nel Nord-Est è decisamente elevata la percentuale di quelle composte da 6 o più stanze (*graf. 17*). La Valle d'Aosta è la regione con la quota più alta di abitazioni composte da 1 sola stanza (4,4%) mentre, il Veneto è quello con l'incidenza più alta di alloggi con 6 o più stanze (22,1%). A Milano, Torino e Napoli è elevata l'incidenza delle abitazioni fino a 3 stanze; a Roma fino a 4 stanze e, infine, a Palermo quelle con più di 4 stanze.

³ Per i dati per ripartizione e regionali cfr. Allegato 2: Istat – Censimento delle Abitazioni.

GRAFICO 17

NUMERO DI ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER NUMERO DI STANZE
(val. %)



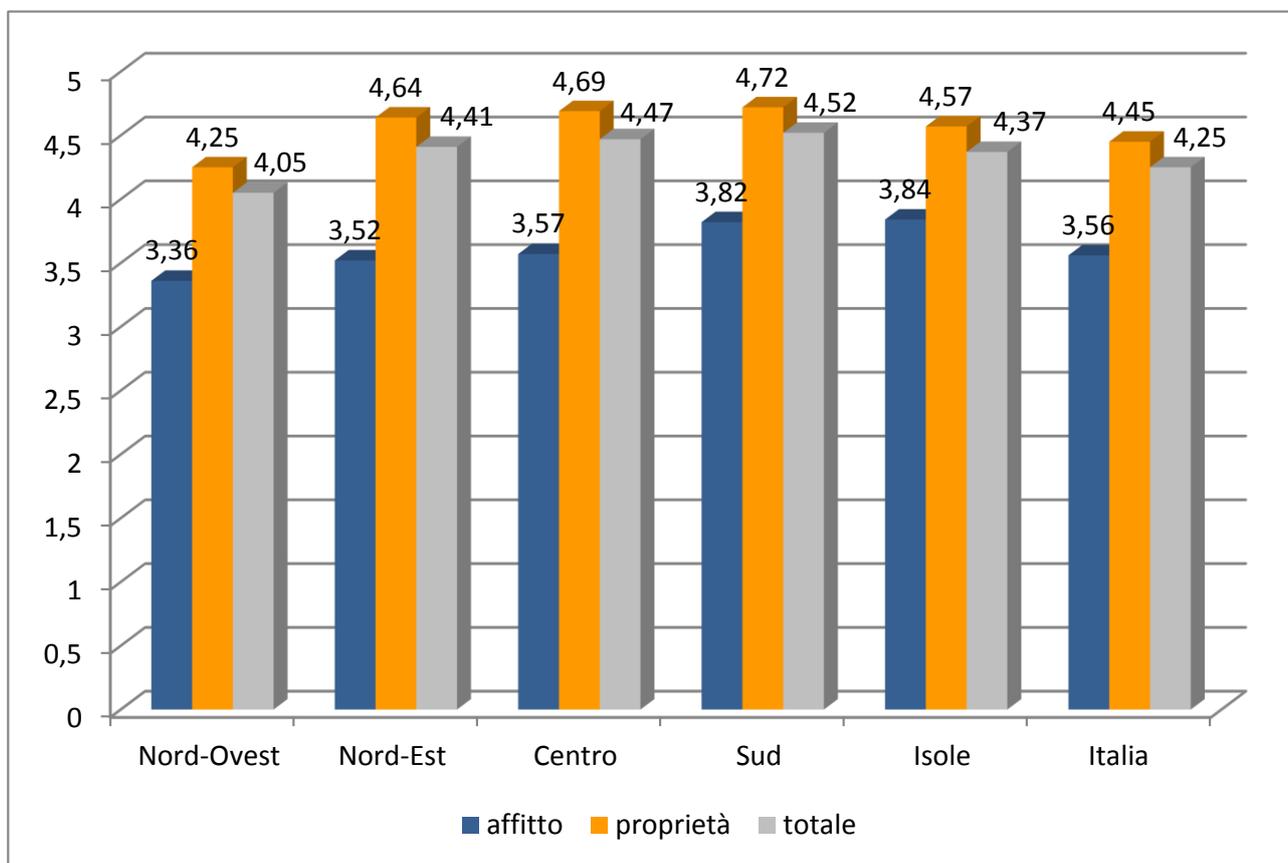
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto concerne il numero medio di stanze in abitazioni occupate da residenti si è rilevato che in Italia è pari a 4,25, passando dal 4,05 del Nord-Ovest al 4,52 del Sud. La Toscana è la regione con il più elevato numero medio di vani (4,57), mentre la Valle d'Aosta è l'unica che presenta un valore sotto a 4.

Da un'analisi effettuata rispetto al titolo di godimento delle abitazioni è emerso che il numero medio di stanze scende se si considerano le abitazioni prese in affitto, infatti si registra il valore massimo al Sud dove il numero medio di stanze per abitazione è pari solo a 3,82 (*graf. 18*). Per quanto concerne i Comuni con più di 250.000 persone residenti Palermo è l'unica città che presenta valori superiori alla media nazionale indipendentemente dal titolo di godimento; Genova, invece, ha un numero medio di 4 stanze per abitazioni occupate da persone in affitto, mentre le altre città hanno tutte valori inferiori a quelli medi nazionali.

GRAFICO 18

NUMERO MEDIO DI STANZE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO

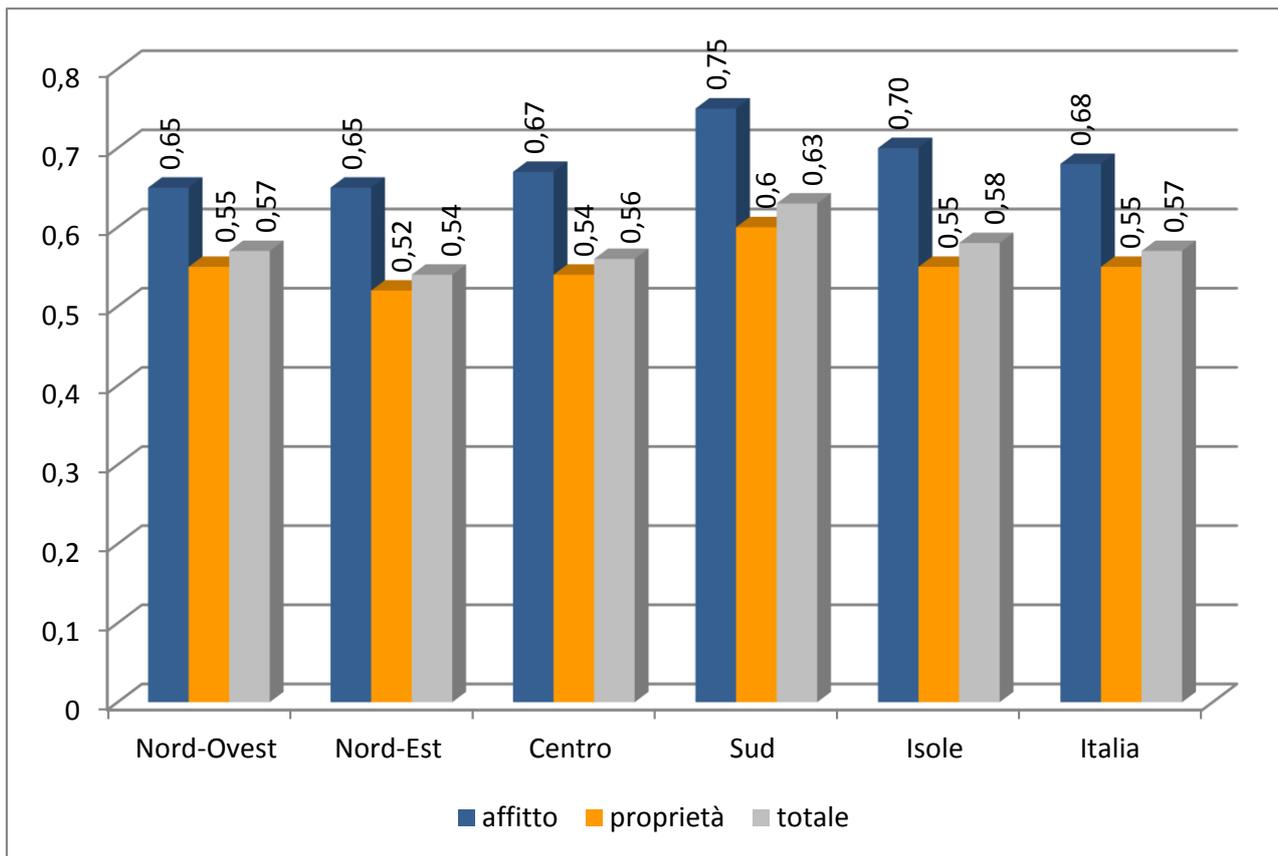


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il numero medio di abitanti per stanza nel nostro Paese è pari a 0,57, valore che sale allo 0,68 se si considerano solo le abitazioni in affitto e scende allo 0,55 per quelle di proprietà; a livello di ripartizione geografica il Sud fa registrare il valore più alto di occupante per stanza indipendentemente dal titolo di godimento, mentre è il contrario per il Nord-Est (*graf. 19*). Le regioni con il maggior numero di occupanti per stanza sono la Campania (0,69) e il Trentino Alto Adige (0,6); viceversa, quelle con i valori più bassi sono il Friuli Venezia Giulia (0,5) e la Liguria (0,51). Milano è la città con il più basso numero di occupanti per stanza per le abitazioni in proprietà (0,48), Genova per le abitazioni occupate da residenti in generale (0,48) e, in particolare, per quelle in affitto (0,51), mentre Napoli è il Comune con il più alto numero di occupanti per stanza indipendentemente dal titolo di godimento.

GRAFICO 19

NUMERO MEDIO DI OCCUPANTI PER STANZA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

Inoltre, in Italia il 2,6% delle abitazioni occupate da persone residenti hanno almeno una stanza adibita a uso professionale: al Nord-Ovest sono il 2,4%; nel Nord-Est sono il 3%; al Centro il 2,7%; al Sud il 2,6% e, infine, nelle Isole il 2,3%.

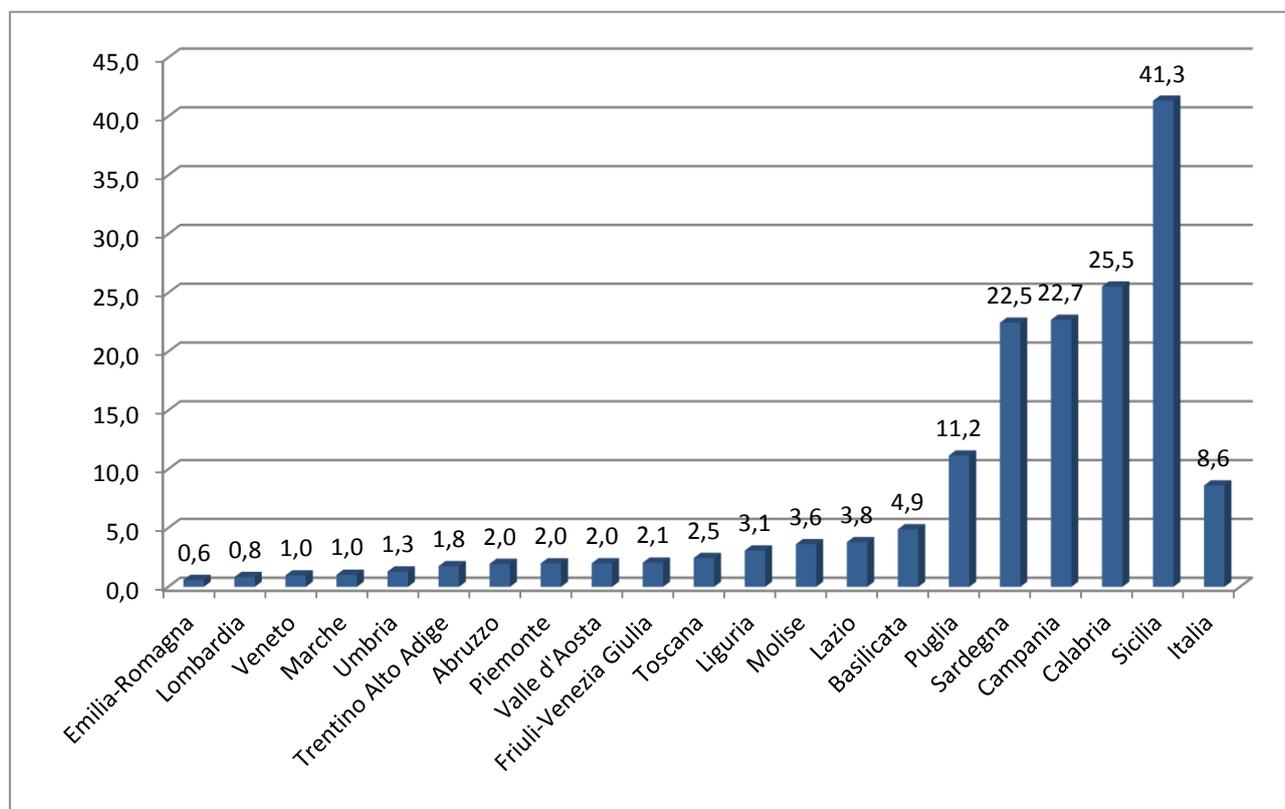
3.5. Impianto di riscaldamento

In Italia l'8,6% delle abitazioni occupate da persone residenti non hanno un impianto di riscaldamento; Il fenomeno è fortemente correlato alla posizione geografica, infatti, sono l'1% nel Nord-Est, l'1,4% nel Nord-Ovest, il 2,8% al Centro, il 16,4% al Sud e il 36,5% nelle Isole. Le regioni in cui ci sono più abitazioni con almeno un impianto sono l'Emilia Romagna, la Lombardia, il Veneto e le Marche; viceversa, quelle in cui è meno presente sono La Sicilia, dove circa il 40% degli alloggi ne sono sprovvisti, seguita con notevole distacco da Calabria, Campania, Sardegna e Puglia (graf. 20). Da un focus sulle sei grandi città emerge che a Milano l'1,3% delle abitazioni occupate da residenti non hanno un impianto di riscaldamento, a Roma sono il 2,5%, a Genova il 2,7%, a Torino il 4,3%; in linea con i risultati regionali le percentuali salgono in modo rilevante a Napoli e Palermo dove raggiungono rispettivamente il 34,1% e il 45,5%.

GRAFICO 20

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI SENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

(val.%)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

In Italia il 65,1% delle abitazioni occupate da residenti hanno un impianto di riscaldamento autonomo; il 20,2% un impianto centralizzato, il 13,5% apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione e l'8,9% apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione o la maggior parte di essa⁴. E' alta l'incidenza di impianti autonomi nel Nord-Est e al Centro, in modo particolare in Veneto (83%), Marche (87,2%), Abruzzo (82,9%) e Umbria (82,7%). L'impianto centralizzato predomina nel Nord-Ovest e in maniera decisamente rilevante in Valle d'Aosta (47,4%), in Trentino Alto Adige (45,6%), in Piemonte (39,5%). Nelle Isole prevale la presenza di apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione e al Sud apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione o la maggior parte di essa (graf. 21).

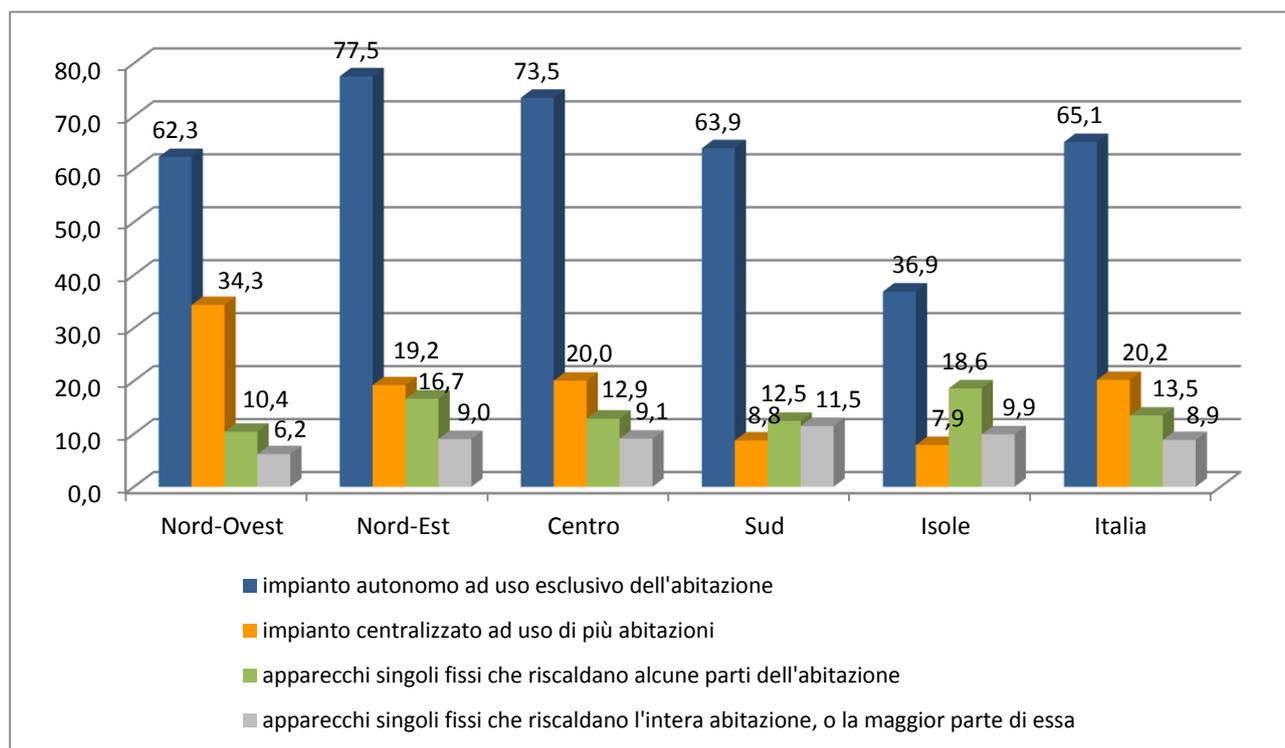
Nelle grandi città del Nord e del Centro Italia è molto alta la quota di abitazioni con la presenza di impianti centralizzati ad uso di più abitazioni: Milano (77,2%), Torino (70,8%), Genova (49,8%) e Roma (46,5%), mentre tutte e sei presentano valori al di sotto della media nazionale per quanto concerne le altre tipologie di riscaldamento.

GRAFICO 21

TIPOLOGIA INSTALLAZIONE DI RISCALDAMENTO

⁴ La somma delle percentuali delle abitazioni occupate da almeno una persona residente per tipologia di impianto di riscaldamento supera il 100% perché in un'unità abitativa possono essere presenti più installazioni.

(val.% sul totale abitazioni occupate da persone residenti)



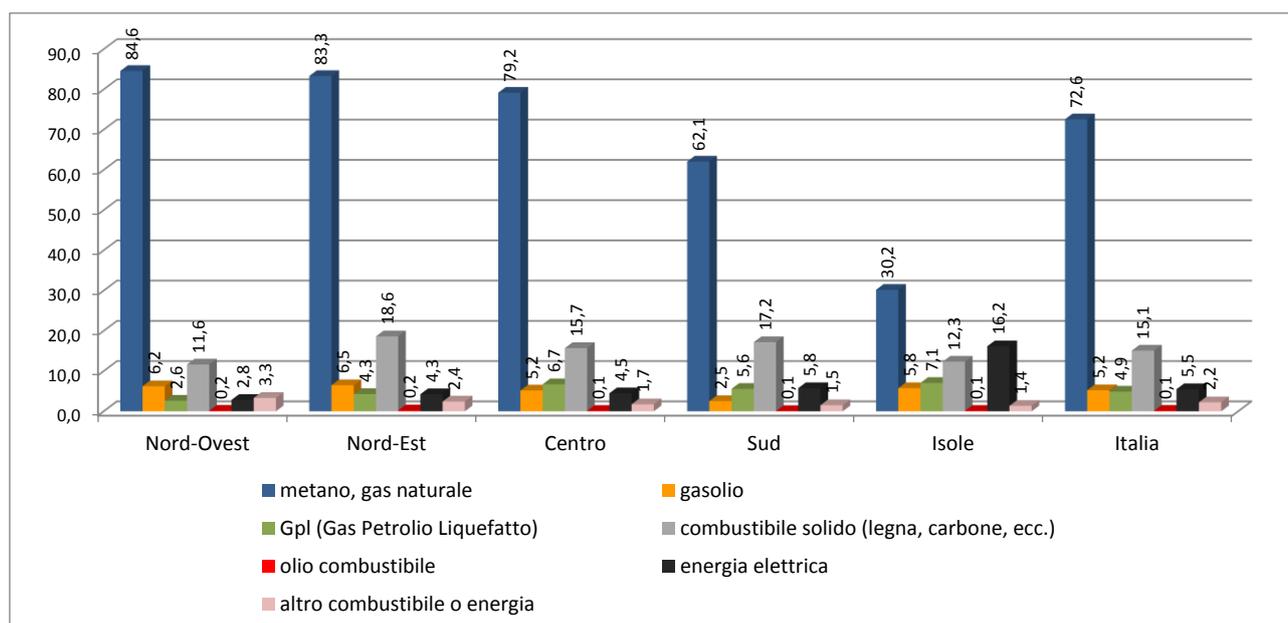
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

Il Censimento ha rilevato anche il tipo di combustibile ed energia che alimentano l'impianto di riscaldamento e dall'analisi dei dati è emerso che il 72,6% delle abitazioni ha un impianto alimentato a metano o gas naturale; il 15,1% da combustibile solido (legno, carbone, ecc.); il 5,5% da energia elettrica; il 5,2% da gasolio; il 4,9% da Gpl; il 2,2% da altro combustibile e/o energia e solo lo 0,1% da olio combustibile. Al Nord e al Centro la presenza di abitazioni con impianti alimentati da metano o altro gas naturale è elevata, al Nord-Est e al Sud sono molto utilizzati i combustibili solidi, mentre nelle Isole prevale l'energia elettrica (graf. 22). A livello regionale gli impianti alimentati a metano o gas naturale prevalgono in Emilia Romagna (90,7%) e Lombardia (89%); quelli a gasolio in Valle d'Aosta (37,4%), Trentino Alto Adige (18,2%), Sardegna (17%), Liguria (7,2%) e Piemonte (7%); quelli a Gpl in Sardegna (17,1%), Valle d'Aosta (13,3%), Umbria (9,3%) e Campania (8,3%); quelli a combustibile solido in Trentino Alto Adige (37,3%), Sardegna (34,2%) e Umbria (31,9%); mentre quelli a energia elettrica in Sicilia (3,2%), Basilicata (2,1%) e Calabria (2%). E' alto l'impiego di metano o altri gas naturali a Genova (87,6%), Roma (84,8%), Milano (83,9%) e Torino (78,5%); è alta l'incidenza di impianti alimentati con l'energia elettrica a Palermo (14,3%), Roma (6,1%) e Napoli (5,9%); mentre è bassissimo l'uso di combustibile solido in tutte le città.

GRAFICO 22

TIPO DI COMBUSTIBILE O ENERGIA CHE ALIMENTA L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

(val.% sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

4. Conclusioni

In Italia, nel decennio intercorso tra gli ultimi due Censimenti Istat il patrimonio immobiliare è cresciuto del 13,1% ma le zone del Centro e del Nord superano tale media ed è aumentata altresì anche la densità territoriale; inoltre, nel Paese sono pochissimi gli immobili non utilizzati e oltre i quattro quinti sono adibiti a uso residenziale.

Particolarmente significativi sono i dati sull'epoca di costruzione dello stock abitativo da cui risulta che i due terzi della popolazione italiana risiede in edifici che hanno più di 30 anni; tuttavia, il boom edilizio si è concentrato nel ventennio tra il 1961 e il 1980 in tutte le aree.

Per quanto concerne le abitazioni nel loro complesso si è riscontrato un incremento significativo tra gli ultimi due Censimenti ma l'incremento maggiore si è rilevato per quelle non occupate da persone residenti, cioè le seconde case. Si conferma l'elevata percentuale di famiglie italiane che vive in abitazioni di proprietà ma in tutte le grandi città tale quota, pur restando elevata, è al di sotto della media nazionale.

Inoltre, la superficie media delle abitazioni occupate dai residenti è di poco inferiore ai 100 mq ma ben cinque delle sei maggiori città italiane presentano una superficie media inferiore a quella nazionale. Quanto al numero delle stanze la media del Paese è pari a 4,25; in particolare, se si confrontano le dimensioni delle case di proprietà con quelle in locazione queste ultime risultano più ridotte.

Infine, per quanto riguarda la presenza dell'impianto di riscaldamento nelle abitazioni occupate da residenti il fenomeno è fortemente legato alla posizione geografica, con un'alta incidenza di impianti autonomi nel Nord-Est e al Centro e un prevalere del centralizzato nel Nord-Ovest, mentre nelle

Isole e al Sud c'è una forte presenza di apparecchi singoli. Va segnalato che più dei due terzi degli impianti è alimentato a metano o gas naturale.