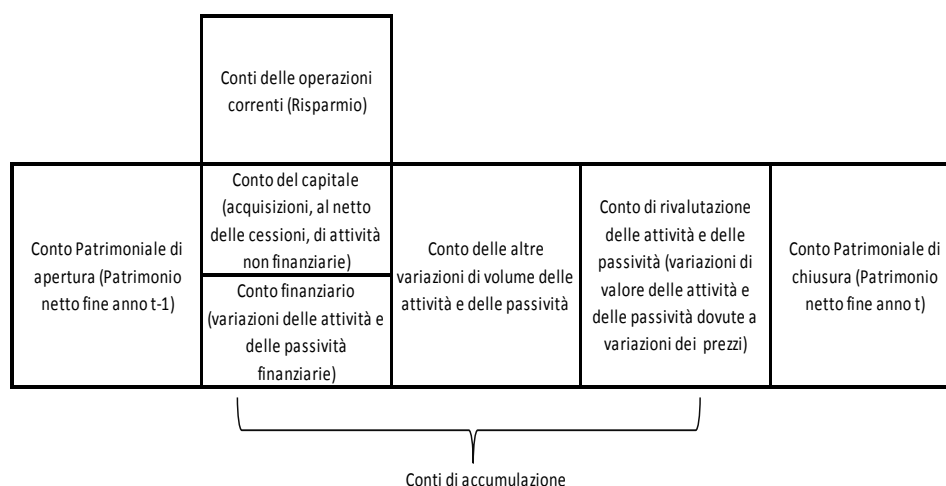


## Nota metodologica

### I conti patrimoniali nel sistema dei conti nazionali

Il sistema di Contabilità Nazionale, rappresentato nel Sec 2010, poggia su una serie di conti collegati tra loro: la sequenza completa per le unità e i settori istituzionali è composta dai conti delle operazioni correnti, da quelli dell'accumulazione e dai conti patrimoniali. In questo modo è possibile descrivere in un quadro coerente e completo non solo i flussi generati dall'attività economica attraverso la sequenza dei conti correnti, ma anche il processo di accumulazione che vi ha luogo. Grazie al loro risparmio gli agenti economici possono accumulare capitale sotto forma di attività finanziarie e non finanziarie, la cui consistenza a fine esercizio viene riportata nel conto patrimoniale. Il conto patrimoniale, dunque, presenta la ricchezza finanziaria e non finanziaria dei settori istituzionali e dell'economia nazionale; il suo saldo ne esprime il patrimonio netto.

**Figura 1. La sequenza dei Conti nel Sec 2010**



La figura 1 presenta la sequenza dei conti. Da sinistra verso destra, a partire dal conto patrimoniale di apertura, sono registrate le diverse variazioni delle attività e delle passività che si verificano nel periodo contabile. Il conto del capitale e il conto finanziario evidenziano le variazioni dovute a operazioni inerenti, rispettivamente, ad attività reali e ad attività e passività finanziarie. In assenza di altri effetti ciò permetterebbe il calcolo immediato della situazione finale, aggiungendo alla situazione iniziale le variazioni intervenute. Al di fuori del ciclo economico della produzione e del consumo possono, tuttavia, verificarsi modifiche che influenzano i valori delle attività e delle passività al momento della chiusura dei conti: si tratta, in particolare delle variazioni di volume delle attività, provocate da eventi che non sono la conseguenza di una operazione economica di scambio o di trasferimento (es. distruzioni di beni dovute a catastrofi), e che devono essere registrate nel conto delle altre variazioni di volume delle attività e delle passività; vi sono, poi, le variazioni delle attività (e delle passività)

dovute alla variazione del loro prezzo, che comporta guadagni e perdite in conto capitale sulle consistenze di attività detenute. Tale variazione è registrata nei conti della rivalutazione delle attività e delle passività.

La considerazione di questi due altri effetti sui valori delle consistenze di attività e di passività consente di stimare i valori del conto patrimoniale di chiusura: i dati qui diffusi si riferiscono proprio al valore delle Attività non finanziarie iscritte nel Conto Patrimoniale di chiusura nell'anno t.

La disponibilità dell'informazione sugli stock patrimoniali permette di ampliare ed arricchire la rappresentazione dei fenomeni economici, consentendo di analizzare i legami tra flussi e stock o di verificare le teorie economiche che stabiliscono dei legami tra le variabili patrimoniali e i comportamenti degli agenti economici, come le funzioni di consumo e di risparmio delle famiglie.

L'importanza di disporre dei conti della ricchezza è stata evidenziata nel 2009 nel Rapporto della Commissione Stiglitz-Sen-Fitoussi, dove si sottolinea come le misure della ricchezza sono fondamentali per misurare la sostenibilità: la terza raccomandazione della Commissione tende a promuovere proprio la costruzione di conti patrimoniali completi e tempestivi.

Le dinamiche della recente crisi hanno ulteriormente chiarito l'importanza dei rapporti tra flussi e stock nell'analisi economica: la compilazione di conti patrimoniali anche per le attività non finanziarie compare, infatti, tra le 20 raccomandazioni del G20 Data Gaps Initiative, il programma di potenziamento delle statistiche economiche e finanziarie definito dal Fondo Monetario Internazionale (IMF) e da, Financial Stability Board (FSB) nel 2009, quando il propagarsi della crisi ha messo in evidenza la necessità per i *policy makers* e le autorità di vigilanza sui mercati di disporre di un più ampio set di informazioni per poter meglio valutare l'evoluzione dell'economia e definire gli interventi necessari.

### **La stima delle abitazioni**

Il valore dello stock di abitazioni (fabbricati residenziali) è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale ed applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro.

La superficie totale delle abitazioni è ottenuta come prodotto tra la superficie media e il numero di abitazioni nella regione.

Per gli anni 2001 e 2011 il numero delle abitazioni è quello che risulta dal 14° e 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni. Per ogni anno dell'intervallo intercensuario, il numero di unità abitative è ottenuto incrementando il dato di fine periodo con il numero di nuove abitazioni, sia derivanti da attività di costruzione sia ricavate da unità preesistenti, a seguito di fenomeni di frazionamento o trasformazione d'uso (da non residenziale a residenziale). Il numero di unità residenziali prodotte nell'anno è stimato sulla base dei permessi richiesti per costruire nuove abitazioni, forniti dalla rilevazione ISTAT "Permessi di costruire": attraverso un algoritmo che considera il tempo medio necessario per costruire un'abitazione ("losanghe"), partendo dal momento della richiesta di permesso è possibile definire il momento dell'avvenuta realizzazione dei relativi fabbricati ed ottenere, quindi, il numero di nuove unità costruite nell'anno di riferimento. Le abitazioni derivanti da frazionamenti o da trasformazioni d'uso (al netto delle fusioni) di unità preesistenti sono invece stimate sulla base di indicazioni sui flussi annui dei relativi atti catastali di aggiornamento, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La procedura descritta aggiorna il dato censuario del 2001 utilizzando informazioni relative alle sole abitazioni costruite con la dovuta autorizzazione amministrativa; il numero di abitazioni stimato con il metodo descritto per l'anno 2011 è inferiore di circa l'1% rispetto a quello rilevato in quell'anno dal 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni (relativo sia alle abitazioni regolari che abusive); tale differenza è stata imputata alla presenza di unità residenziali costruite abusivamente nel decennio intercensuario, che non sono state, quindi, rilevate né dall'indagine ISTAT relativa ai permessi amministrativi né dai registri catastali<sup>1</sup>. Una stima annuale dell'abusivismo edilizio residenziale viene elaborata dal Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (CRESME); essa rappresenta un importante punto di riferimento per l'attribuzione annuale del dato complessivo riferito al decennio, sia per la stima del fenomeno negli anni successivi al 2011.

Il numero di abitazioni per gli anni successivi al 2011 è aggiornato con le nuove unità residenziali (stimate con le fonti e la metodologia sopra descritte) e sottraendo una stima del numero di unità demolite nell'anno, ottenuta sulla base di informazioni relative alla produzione delle imprese operanti nella ATECO 43.11 ("Demolizione").

La superficie media (espressa in metri quadri) utilizzata per la stima del patrimonio abitativo è una "superficie lorda" calcolata secondo i criteri definiti dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Essa è stimata dall'OMI, su base regionale, a partire dal 2005 ed è calcolata attribuendo alla consistenza media in vani di un'abitazione (dato censuario presente in catasto per ogni unità abitativa) la dimensione media (in metri quadri) dei vani delle unità residenziali<sup>2</sup>. Per gli anni precedenti al 2005 le superfici sono stimate a partire dalle informazioni relative alle superfici interne calpestabili rilevate all'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie italiane.

I prezzi medi unitari regionali, con cui vengono valorizzate le superfici, sono calcolati dall'OMI, dal 2001 in poi, a partire dalle quotazioni immobiliari: pubblicate con cadenza semestrale, le quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo - la zona OMI - e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie, riferiti ad abitazioni in condizioni ordinarie. Le quotazioni immobiliari dell'OMI si fondano sulla rilevazione puntuale delle compravendite in circa 1.300 comuni (nei quali si concentra il 70% circa del mercato residenziale) e su tecniche di stima, basate su comparazioni spaziali e temporali, per i restanti comuni, i quali presentano una scarsa dinamica di mercato<sup>3</sup>. Le fonti informative delle rilevazioni puntuali per l'elaborazione delle quotazioni sono varie; le quotazioni sono tratte per oltre il 60% dagli atti di compravendita, per circa il 25% da informazioni rilasciate da agenzie immobiliari e per la restante parte da altre informazioni rilevate sul mercato immobiliare.

I prezzi medi unitari regionali elaborati e forniti dall'OMI considerano le quotazioni rilevate nel secondo semestre dell'anno (in quanto lo stock viene valutato a fine anno)<sup>4</sup>. Ad ogni unità, per singola zona, l'OMI attribuisce un valore unitario dato dalla media aritmetica di tutte le quotazioni rilevate nella zona di appartenenza relative alle tipologie residenziali. Al fine di disporre di valori medi rappresentativi dell'intero patrimonio abitativo<sup>5</sup>, e non solo delle unità compravendute nel periodo di riferimento, i valori medi

<sup>1</sup> Il dato così ottenuto in realtà si riferisce al numero di abitazioni abusive al netto delle demolizioni avvenute nel decennio.

<sup>2</sup> Per maggiori informazioni, si veda il volume "Gli immobili in Italia", Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio fino al 30/11/2012) e Dipartimento delle Finanze, in particolare la Nota Metodologica disponibile alla pagina internet: [http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia\\_catasto\\_mercato\\_immobiliare/Immobili+in+Italia/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia_catasto_mercato_immobiliare/Immobili+in+Italia/)

<sup>3</sup> Per gli approfondimenti metodologici si veda Il Manuale della Banca Dati OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>

<sup>4</sup> I dati sulle quotazioni e i relativi approfondimenti metodologici sono consultabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>

<sup>5</sup> Per approfondimenti metodologici sui valori medi OMI, si veda il volume "Gli immobili in Italia", Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio fino al 30/11/2012) e Dipartimento delle Finanze, in particolare la Nota Metodologica disponibile alla pagina internet: [http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia\\_catasto\\_mercato\\_immobiliare/Immobili+in+Italia/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia_catasto_mercato_immobiliare/Immobili+in+Italia/)

sono calcolati ponderando le quotazioni con le superfici relative a tutto lo stock residenziale, su base territoriale regionale e per tipologia catastale.

Va ricordato che, a partire dai dati del 2010, l'Istat elabora e diffonde l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini di investimento. Tale indice è costruito sulla base degli atti di compravendita forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dal momento che le quotazioni necessarie al calcolo dell'IPAB sono riferite a dati di flusso e solamente alle abitazioni acquistate dalle famiglie, per costruire la misura del valore del patrimonio abitativo è stato ritenuto preferibile utilizzare le quotazioni OMI, tenuto conto che queste ultime sono riferite all'intero stock, del quale le abitazioni oggetto di compravendita sono solo una piccola parte. La possibilità di utilizzare le quotazioni sottostanti l'IPAB nel processo di stima del valore dello stock è peraltro molto limitata dalla disponibilità di dati in serie storica solo per gli ultimi anni (dal 2010).

Al valore delle abitazioni ottenuto come descritto in precedenza viene sommato il valore delle unità registrate in catasto separatamente dalle abitazioni ma che, di fatto, sono utilizzate come cantine, soffitte e box auto di pertinenza di unità residenziali<sup>6</sup>. Il valore è stimato dall'OMI (moltiplicando prezzi e quantità) sulla base delle informazioni contenute negli archivi catastali per le categorie C2 (magazzini e locali di deposito), C6 e C7 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e delle quotazioni relative alle unità residenziali, ai box e posti auto. Sono individuate come pertinenze di abitazioni le unità, incluse in tali categorie catastali, che presentano dimensione inferiore a una certa soglia (infatti, in queste categorie catastali, sono incluse anche unità non residenziali)<sup>7</sup>.

Il valore dello stock abitativo, così ottenuto, dovrebbe essere valutato, in base ai criteri del Sec 2010, ai prezzi osservabili sul mercato alla data cui si riferisce il conto patrimoniale: tuttavia al momento i prezzi disponibili rappresentano una media del secondo semestre dell'anno che può essere considerata come un'approssimazione accettabile della misura ottimale.

L'utilizzo del prezzo di mercato implica che il valore dello stock comprenda anche il terreno sottostante gli edifici; la stima del valore della componente prodotta, ossia della sola costruzione, è, invece, ottenuta attraverso l'utilizzo del metodo dell'inventario permanente (PIM, vedi paragrafo "La stima delle altre attività non finanziarie prodotte")<sup>8</sup>.

## La stima degli immobili non residenziali

La metodologia di stima del valore del patrimonio non residenziale varia a seconda della tipologia di immobile da valorizzare.

Una metodologia di stima diretta (numero per superficie media per prezzo unitario), analoga a quella descritta per gli immobili residenziali, viene utilizzata per le unità incluse nelle seguenti categorie catastali:

- A/10 Uffici e Studi Privati
- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale)
- C/3 Laboratori per Arti e Mestieri

<sup>6</sup> Occorre sottolineare che la stima del valore delle abitazioni si riferisce agli immobili presenti sul territorio italiano in quanto al momento non sono state individuate le unità di proprietà di residenti all'estero né il numero di abitazioni possedute all'estero da italiani.

<sup>7</sup> Per approfondimenti metodologici sui valori medi OMI, si veda il volume "Gli immobili in Italia", Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio fino al 30/11/2012) e Dipartimento delle Finanze, in particolare la Nota Metodologica disponibile alla pagina internet: [http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia\\_catasto\\_mercato\\_immobiliare/Immobili+in+Italia/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia_catasto_mercato_immobiliare/Immobili+in+Italia/)

<sup>8</sup> L'inclusione o meno del valore del terreno rappresenta anche il principale motivo della divergenza rispetto alle stime dello stock in costruzioni diffuse dall'ISTAT per branca di attività economica: queste stime, ottenute con il metodo dell'inventario permanente, sono riconducibili ai soli fabbricati. Lo stock in costruzioni, inoltre, include anche le altre opere dell'ingegneria civile.

- C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale)

Il numero di unità, la superficie media in metri quadri ed il valore medio per metro quadro sono elaborati e forniti, per singola tipologia e a livello regionale, dall'OMI, analogamente a ciò che avviene per le tipologie residenziali, sulla base delle informazioni catastali e delle quotazioni disponibili (abitazioni, uffici, negozi, box e posti auto), opportunamente integrate per i dati mancanti.

Il confronto tra la numerosità di unità registrate in catasto come abitazioni (nelle categorie del gruppo A diverse dall'A10 Uffici) e il corrispondente numero risultante dal Censimento, per gli anni 2001 e 2011, ha fatto emergere una discrepanza: il dato catastale risulta superiore al dato censuario di oltre il 5% nel 2001 e di oltre il 9% nel 2011; tale differenza è in gran parte ascrivibile alla presenza nei dati amministrativi di unità produttive tra gli immobili residenziali. Confrontando le informazioni censuarie sul numero di interni<sup>9</sup> in edifici ad uso abitativo ed il numero di abitazioni rilevate negli stessi edifici, è stato possibile calcolare, per il 2001 ed il 2011, il numero totale di unità utilizzate per fini produttivi presenti negli edifici residenziali: si ipotizza che esse siano assimilabili alle unità incluse in catasto nella categoria degli uffici A10. Pertanto, la differenza tra il numero di tali unità e quello degli uffici effettivamente registrati nella categoria catastale A10 è considerata una stima del numero di unità accatastate come abitazioni, pur essendo di fatto utilizzate a fini produttivi. Nella stima dello stock di immobili non residenziali anche queste unità vengono valorizzate, per ogni anno della serie, combinando opportunamente le informazioni sulle abitazioni e le unità della categoria A10 (prezzo e superficie) elaborate dall'OMI.

Per un secondo gruppo di unità non residenziali (categorie catastali gruppo B e D) viene utilizzata una procedura di stima indiretta, basata sulla rendita catastale. Questo approccio è motivato dall'impossibilità di calcolare prezzi medi rappresentativi, a causa dell'esiguità di scambi che avvengono annualmente sul mercato immobiliare e dell'ampia varietà qualitativa degli immobili da valorizzare. Inoltre, per alcune tipologie, non è disponibile alcuna informazione, né di natura statistica né amministrativa, sulle superfici.

Il gruppo B include unità destinate ad uso collettivo, in gran parte di proprietà pubblica, prevalentemente collegi e convitti (B1), case di cura ed ospedali (B2), uffici pubblici (B4), scuole, laboratori scientifici (B5). Nel gruppo D vi sono, invece, i c.d. "immobili a destinazione speciale", prevalentemente opifici (D1), alberghi (D2), fabbricati per attività industriale (D7), fabbricati per attività commerciale (D8).

Il valore dello stock di tali unità viene stimato, su base regionale e per ogni anno, utilizzando informazioni relative alle rendite catastali fornite dall'OMI. Poiché le rendite catastali non esprimono pienamente il valore di mercato del bene cui si riferiscono, ad esse viene applicato un coefficiente di correzione, calcolato (sempre per ogni anno e a livello regionale) come rapporto tra valore di mercato e rendita delle categorie catastali non residenziali, per le quali sono disponibili informazioni per entrambe le variabili.

Il valore degli immobili non residenziali è stimato a partire dal 2005, in quanto le informazioni elaborate sulla base degli archivi catastali sono disponibili da tale data.

<sup>9</sup> Per numero di interni si intende l'insieme delle unità immobiliari (abitazioni, esercizi, uffici e simili) contenute in un edificio alle quali non si accede univocamente dall'esterno (via, piazza, ecc.), ma da scale interne, corti o cortili dell'edificio stesso e delle unità immobiliari abitative che hanno un accesso diretto (contraddistinto da un proprio numero civico) dall'area di circolazione.

## La ripartizione del patrimonio immobiliare per settore istituzionale

Il valore della ricchezza immobiliare, calcolata per il totale dell'economia, viene suddiviso tra i settori istituzionali che ne sono proprietari.

Sulla base delle informazioni presenti negli archivi catastali, il valore - sia degli immobili residenziali sia di quelli non residenziali - viene inizialmente ripartito tra Persone Fisiche (PF) e Persone Non Fisiche (PNF).

Le abitazioni di proprietà delle PF sono attribuite al settore istituzionale delle Famiglie. Esse vengono ulteriormente ripartite tra quelle occupate dal proprietario come abitazione principale o seconda casa, attribuite alle Famiglie consumatrici, e quelle detenute per essere poste sul mercato della locazione, attribuite alle Famiglie produttrici. A tal fine vengono utilizzati i dati dell'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie italiane, incrociando i dati relativi al titolo di godimento dell'abitazione e alla proprietà delle abitazioni.

Le unità non residenziali di proprietà delle PF sono in prevalenza assegnate alle Famiglie nella loro veste di produttori (si tratta sia di immobili ad uso funzionale utilizzati dalle piccole imprese, sia di immobili a scopo di investimento date in locazione da famiglie), e marginalmente al settore delle Società, per le categorie caratterizzate da dimensioni maggiori.

Gli immobili di proprietà delle PNF vengono, invece, attribuiti alle Società (finanziarie, S.12 e non finanziarie, S.11), alle Amministrazioni Pubbliche (S.13) e alle Istituzioni sociali private al servizio delle Famiglie (ISP, S.15).

Il patrimonio - residenziale e non residenziale - delle Società finanziarie (S.12) è stimato a partire dalle informazioni contenute nei bilanci aziendali (Stato Patrimoniale, Nota Integrativa ed allegati) per la Banca d'Italia, per le Banche e per le Imprese d'assicurazione (i bilanci di questi due ultimi sotto-settori sono forniti, rispettivamente, dall'ABI e dall'IVASS). Tali informazioni sono integrate con i dati di vigilanza raccolti dalla Banca d'Italia (Matrice dei conti delle banche e degli altri intermediari finanziari) ed altre fonti (relazioni annuali COVIP per i Fondi Pensione, rapporti annuali dell'ACRI per le fondazioni bancarie).

In assenza di fonti di informazione sul fenomeno, il valore degli immobili di proprietà delle Istituzioni sociali private al servizio delle Famiglie (ISP, S.15) viene stimato sulla base del peso degli investimenti di questo settore sul dato relativo al totale economia.

Il valore dello stock degli immobili delle Amministrazioni Pubbliche è stato ottenuto mediante una stima diretta, misurando le quantità (superfici) e applicando ad esse il prezzo medio della categoria catastale di riferimento. Tale approccio generale è stato seguito in tutti i casi in cui la base informativa ha consentito di individuare gli elementi a base del calcolo.

In particolare, le informazioni relative alle superfici sono state ottenute utilizzando la base di dati della "Rilevazione delle consistenze degli attivi patrimoniali delle Amministrazioni pubbliche" condotta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro per l'anno 2013.

La rilevazione, condotta a cadenza annuale al livello di singola Amministrazione, contiene i dati sulle superfici delle unità immobiliari comunicate da tutte le Amministrazioni coinvolte nell'indagine e trasmesse attraverso il Portale del Dipartimento del Tesoro<sup>10</sup>.

Le informazioni contenute nell'indagine sono state trattate ai fini di ricondurle alle definizioni e ai criteri di contabilità nazionale. In una prima fase, ai fini della distinzione tra immobili residenziali e non residenziali, a ciascuna unità immobiliare è stata associata la sua categoria catastale, mediante il raccordo con la tipologia di classificazione presente nella base dati.

<sup>10</sup> [http://www.dt.tesoro.it/it/cartolarizzazioni/patrimonio\\_pa/](http://www.dt.tesoro.it/it/cartolarizzazioni/patrimonio_pa/).

In secondo luogo, considerato che le unità immobiliari censite dalla rilevazione erano riferite sia ad Amministrazioni appartenenti al settore S13, sia ad altri Enti non inclusi nel perimetro di riferimento è stato necessario ricondurre la base di dati all'ambito del settore istituzionale delle Amministrazioni pubbliche. E' stata poi utilizzata una procedura di riporto all'universo per stimare il valore delle unità immobiliari appartenenti alle Amministrazioni che non hanno risposto alla rilevazione del Dipartimento del Tesoro. Tale procedura ha utilizzato per i fabbricati residenziali un coefficiente basato sulla popolazione, mentre per i fabbricati non residenziali il riporto all'universo è stata effettuato sulla base delle informazioni relative alle superfici di ciascuna tipologia di Ente contenute nel Censimento delle Istituzioni Pubbliche dell'Istat. Infine, nel caso di Amministrazioni che non avevano fornito l'indicazione relativa alla superficie è stata operata una stima utilizzando le superfici medie degli immobili presenti nei capoluoghi di appartenenza delle singole unità immobiliari, calcolate sulla base delle Statistiche Catastali di OMI<sup>11</sup>.

Una volta stimate le superfici complessive, è stato calcolato separatamente il valore delle abitazioni e quello degli immobili non residenziali. Per i primi sono stati utilizzati i prezzi medi delle abitazioni dell'insieme dell'economia di fonte OMI.

Per gli immobili non residenziali sono state adottate stime di prezzo diverse a seconda dello specifico sottogruppo di categoria catastale considerata. In particolare, in presenza di un prezzo definito dalle rilevazioni dell'OMI sulle quotazioni di mercato, questo è stato applicato alle superfici delle corrispondenti categorie catastali assegnate agli immobili delle Amministrazioni pubbliche (uffici, negozi, botteghe e pertinenze).

Per le rimanenti categorie del settore non residenziale per le quali non erano disponibili i prezzi di riferimento nelle rilevazioni dell'OMI sono state utilizzate diverse procedure.

Per le tipologie di immobili relative a scuole, caserme, biblioteche, ecc. (Gruppo B), fabbricati e locali per esercizi sportivi, stabilimenti balneari, ecc. (categorie C4 e C5) viene applicato un coefficiente di correzione, calcolato (per ogni anno e a livello regionale) come rapporto tra valore di mercato e rendita delle categorie catastali non residenziali per le quali sono disponibili informazioni per entrambe le variabili.

Per gli immobili del Gruppo D (teatri, cinema, fabbricati industriali ecc.), il valore degli immobili è stato calcolato applicando alle singole unità immobiliari la rendita catastale media della rispettiva categoria riportata dalle Statistiche Catastali dell'OMI, rivalutata in base al coefficiente di correzione utilizzato per il gruppo B e le categorie C4 e C5.

Ai fini della stima complessiva del valore del patrimonio delle Amministrazioni pubbliche sono state infine integrate le informazioni sul valore degli immobili di alcuni Enti inclusi nel settore S13, ma non coperti dalla rilevazione del Dipartimento del Tesoro (in particolare gli immobili delle Casse previdenziali privatizzate), e le informazioni sul valore degli immobili residenziali e non residenziali di proprietà dello Stato, attraverso il confronto con i dati contenuti nel "Conto Generale del Patrimonio dello Stato".

Il valore del patrimonio immobiliare, così calcolato per l'anno 2013, è stato poi ricostruito all'indietro fino al 2005 utilizzando la serie storica cumulata degli investimenti per gli immobili residenziali e non residenziali.

Una volta stimato il valore delle abitazioni e degli immobili non residenziali di proprietà delle Società finanziarie, delle Amministrazioni pubbliche e delle ISP, i relativi importi sono sottratti dal patrimonio delle PNF, ottenendo a residuo l'ammontare di proprietà delle Società non finanziarie (S.11), residenziale e non.

### **La stima delle altre attività non finanziarie prodotte**

Il metodo dell'inventario permanente (PIM) consente di ottenere lo stock di attività (capitale fisso) misurato alla fine di ciascun anno, per tipologia di bene, cumulando gli investimenti effettuati lungo un arco temporale pari alla vita utile del bene stesso, ossia lungo l'intervallo temporale entro cui si ritiene il bene apporti utilità al suo proprietario; al

<sup>11</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+catastali/> .

termine di tale arco temporale, il bene viene "ritirato" per raggiunta obsolescenza o deperimento fisico<sup>12</sup>.

Applicando tale metodo alla serie degli investimenti dei diversi settori istituzionali è possibile stimare il valore dello stock al tempo t dei beni di capitale fisso, diversi dagli immobili, che derivano da una attività di produzione. Si tratta, in particolare, delle seguenti tipologie di attività:

1. Impianti e macchinari
  - *Macchine ed attrezzature*
  - *Macchine per ufficio*
  - *Apparati per le comunicazioni*
  - *Mobili*
  - *Mezzi di trasporto su strada*
  - *Altri mezzi di trasporto (navi, treni ed aerei)*
  - *Armamenti*
2. Prodotti di proprietà intellettuale
  - *Software*
  - *Prospezioni minerarie*
  - *Originali di opere artistiche*
  - *Ricerca e Sviluppo*
3. Prodotti dell'agricoltura silvicoltura pesca
4. Costi di trasferimento proprietà per immobili residenziali
5. Costi di trasferimento proprietà per immobili non residenziali

I "Prodotti dell'agricoltura silvicoltura pesca" includono il valore delle piantagioni, il cui stock è stimato attraverso il PIM, e il valore degli animali da allevamento, stimati applicando una procedura diretta basata sul metodo prezzo per quantità<sup>13</sup>.

I costi di trasferimento di proprietà, sia per le abitazioni sia per gli immobili non residenziali, sono aggiunti alle stime dei beni cui si riferiscono.

Il PIM viene applicato, nelle stime per settore istituzionale, in coerenza con le assunzioni alla base delle stime dello stock per il totale economia e per branca proprietaria diffuse dall'ISTAT<sup>14</sup>; per la maggior parte delle attività, si ipotizzano vite medie costanti, distribuzione normale dei ritiri e ammortamenti lineari (il valore complessivo da ammortizzare viene ripartito in quote costanti, in modo che l'intero valore dell'acquisto risulti totalmente ammortizzato al momento del ritiro del bene). Il valore dello stock di Ricerca e Sviluppo viene invece stimato applicando il PIM con funzione di ammortamento geometrico, ipotizzando un tasso di deprezzamento costante lungo la vita media del bene, secondo le indicazioni dell'Eurostat<sup>15</sup>.

Il metodo PIM consente di stimare il valore dello stock, per settore istituzionale, al lordo e al netto dell'ammortamento. I valori diffusi in questa sede si riferiscono allo stock al netto dell'ammortamento, per tener conto del fatto che la maggior parte dei beni in uso in un certo periodo sono stati acquistati in anni precedenti subendo una perdita di valore<sup>16</sup>. Dal valore dello stock lordo vengono dunque detratti gli ammortamenti, cioè il valore cumulato del consumo dei beni stessi.

<sup>12</sup> Organisation for Economic Co-operation and Development, *Measuring Capital: OECD Manual, Second edition*, Paris, 2009. Available at [www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf](http://www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf).

<sup>13</sup> Le fonti principali utilizzate sono l'indagine campionaria Istat "Consistenza del bestiame bovino, bufalino, suino e ovino-caprino", integrata con i dati sulle importazioni ed esportazioni dei capi; l'indagine Istat "Rilevazione dei prezzi alla produzione dei prodotti venduti dagli agricoltori", in collaborazione con le Camere di Commercio. Per l'elaborazione vengono utilizzati coefficienti tecnici (natalità, rimonta, mortalità) stimati sulla base di una metodologia suggerita da Eurostat.

<sup>14</sup> <http://dati.istat.it/>

<sup>15</sup> Eurostat, "Manual on measuring Research and Development in ESA 2010" <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5937049/KS-GQ-14-004-EN.PDF/eed4dfe2-9b89-4c30-8c49-f6152912c1a7>

<sup>16</sup> Nello stock al lordo dell'ammortamento i beni sono valutati come se fossero nuovi, ossia come se il loro valore fosse rimasto intatto nel tempo.



Anche gli stock degli altri beni delle Amministrazioni pubbliche (macchine e attrezzature, macchine per l'ufficio, apparati per le comunicazioni, mobili, mezzi di trasporto su strada, altri mezzi di trasporto, software, R&S, Sistemi ed equipaggiamenti per la difesa nazionale<sup>17</sup>) sono stati stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente.

### La stima dei terreni agricoli

Il valore dei terreni agricoli è ottenuto moltiplicando le quantità di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) di ciascuna azienda agricola con il relativo prezzo medio per ettaro rilevato a livello provinciale.

I dati delle superfici agricole per il 2010 risultano dal 6° Censimento dell'agricoltura (che ha misurato una SAU di 12,8 milioni di ettari per oltre 1 milione e 600 mila aziende agricole attive), aggregando le varie tipologie di coltivazioni rilevate in cinque gruppi (Seminativi, Frutteti e agrumeti, Oliveti, Vigneti, Prati permanenti e pascoli). Per gli anni 2005 e 2007 sono stati utilizzati i dati dell'indagine campionaria "Struttura e produzione delle aziende agricole (SPA)", condotta a livello europeo su un campione di circa 50mila aziende, con lo scopo di aggiornare i dati strutturali nell'intervallo temporale tra due censimenti. Anche in questo caso le coltivazioni rilevate sono state aggregate nei cinque gruppi.

I prezzi medi dei terreni agricoli sono rilevati dall'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) nella Indagine sul mercato fondiario. Per ciascuno dei cinque gruppi (Seminativi, Frutteti e agrumeti, Oliveti, Vigneti, Prati permanenti e pascoli) sono forniti i prezzi medi dei terreni a livello provinciale per ciascun anno della serie. Questi prezzi sono la sintesi dei dati rilevati per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie, suddivisione territoriale omogenea costituita da comuni confinanti all'interno della stessa provincia i cui terreni hanno caratteristiche naturali e agricole simili.

I prezzi sono relativi al suolo nudo, con l'esclusione degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.).

Per ciascuna azienda agricola è stato calcolato il valore complessivo dei terreni agricoli coltivati (corrispondente alla SAU) aggregando le stime dei cinque gruppi, calcolate con il metodo superficie per prezzo medio.

Per poter attribuire correttamente il valore dei terreni ai diversi settori, si è adoperata la distinzione tra terreni di proprietà (direttamente riconducibili alla ragione sociale della azienda agricola) e quelli presi in affitto, in quanto negli ultimi anni è aumentato il ricorso da parte delle aziende agricole all'affitto dei terreni (al 6° Censimento dell'agricoltura la quota dei terreni presa in affitto è pari al 29,8% dei terreni coltivati). Pertanto, sulla base dei dati rilevati a livello di singola azienda agricola nel Censimento e nella SPA, è stato distinto il valore dei terreni di proprietà da quelli in affitto.

Per gli anni compresi nella serie non coperti dal censimento e dalla SPA, è stata effettuata una interpolazione delle superfici coltivate e sono state aggiornate le quote di terreni agricoli presi in affitto.

L'attribuzione ai diversi settori è stata effettuata incrociando le informazioni anagrafiche delle varie aziende agricole con gli archivi attualmente disponibili.

Si è effettuata infine una valutazione degli orti familiari non afferenti le aziende agricole, pertanto fuori campo di osservazione al censimento e alla SPA, che si è aggiunta alla stima del valore dei terreni.

<sup>17</sup> Corrispondono ai Weapon Systems definiti dal SEC2010 e sono stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente coerenti con i dati del Conto del Patrimonio dello Stato.

### La stima dei beni di consumo durevole

I beni durevoli sono quei beni utilizzati ripetutamente dalle famiglie per periodi di tempo superiori ad un anno; sono assimilabili ai beni capitali sebbene secondo gli schemi di Contabilità Nazionale siano classificati come consumi finali in quanto non utilizzati come input di attività produttiva; sono inclusi nei conti patrimoniali solo come voce per memoria.

La stima dello stock di beni durevoli è stata ottenuta con il metodo dell'inventario permanente, applicato a partire dalle informazioni sui flussi di spesa per diverse categorie di beni, ipotizzando vite medie costanti, distribuzione normale dei ritiri e ammortamenti lineari.

Il calcolo è stato effettuato per le tipologie di beni elencate nella tavola 1 e identificate dalla classificazione Coicop<sup>18</sup> come beni durevoli, coerentemente con il regolamento Sec 2010.

Per ciascuna tipologia di bene sono state individuate delle vite medie che tengono conto dell'evidenza empirica, dell'esperienza di altri paesi che hanno prodotto stime dello stock dei beni durevoli delle famiglie e di pareri di esperti di settore (è questo il caso dei mezzi di trasporto per i quali ci si è avvalsi di studi dell'ACI).

**Tabella 1 - Tipologie di beni.**

<i>Coicop</i>	
05.1	Mobili e arredamenti
05.3.1	Grandi elettrodomestici
06.1.3	Attrezzature sanitarie e apparecchi terapeutici
07.1	Mezzi di trasporto
08.2	Attrezzature telefoniche e di telefax
09.1.1	Apparecchiature per la ricezione, registrazione e riproduzione di suoni e immagini
09.1.2	Apparecchiature fotografiche
09.1.3	Apparecchiature per l'elaborazione delle informazioni
09.2.1	Beni durevoli principali per attività ricreative all'aperto
09.2.2	Strumenti musicali e beni durevoli per attività ricreative al chiuso
12.3.1	Gioielli e orologi

<sup>18</sup> Classification of Individual Consumption by Purpose