

## LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA | ANNI 2005-2019

# Stabile la ricchezza non finanziaria in Italia nel 2019

 Nel 2019 lo stock di attività reali dei settori istituzionali residenti ha un valore di circa 10.377 miliardi di euro.

La lieve diminuzione rispetto al 2018 (-0,1%) è in linea con quella dell'ultimo triennio e rallenta rispetto alla contrazione più marcata registrata negli anni precedenti (-1,3% in media annua nel periodo 2011-2017).

I prezzi in continua discesa sul mercato immobiliare inducono un ulteriore declino del valore dello stock della ricchezza reale, parzialmente compensata dall'incremento del valore degli altri beni di capitale fisso (+1,9%).

## -0,2%

**La riduzione nel 2019 del valore delle abitazioni**

È la contrazione più bassa dal 2012

## +2,3%

**La crescita media annua 2017-2019 degli altri beni di capitale fisso delle società non finanziarie**

In accelerazione rispetto al periodo precedente (+0,3% nel periodo 2011-2017)

## +1,5%

**Incremento dei consumi in beni durevoli delle famiglie nel 2019**

In ripresa (+1,2%) lo stock di beni durevoli nel periodo 2017-2019 (-1,1% nel 2011-2017)

[www.istat.it](http://www.istat.it)

**UFFICIO STAMPA**  
tel. +39 06 4673.2243/44  
[ufficiostampa@istat.it](mailto:ufficiostampa@istat.it)

**CONTACT CENTRE**  
tel. +39 06 4673.3102  
[contact.istat.it](http://contact.istat.it)



## Miglioramenti nella stima del valore delle principali attività non finanziarie

La ricchezza non finanziaria esprime il valore delle attività patrimoniali, materiali e immateriali, detenute dai settori istituzionali delle società non finanziarie, società finanziarie, amministrazioni pubbliche, famiglie e istituzioni sociali private senza scopo di lucro al servizio delle famiglie (i dati relativi agli ultimi due settori istituzionali sono diffusi insieme).

Il valore delle attività patrimoniali reali, stimato dall'Istat, insieme a quello delle consistenze delle attività e passività finanziarie diffuso dalla Banca d'Italia, rappresenta il totale della ricchezza detenuta dai settori istituzionali.

I dati qui presentati riguardano il valore di diverse tipologie di attività non finanziarie: abitazioni; immobili non residenziali; altre opere; miglioramenti dei terreni; impianti, macchinari e armamenti (inclusi mezzi di trasporto e apparecchiature ICT); risorse biologiche coltivate; prodotti di proprietà intellettuale (in prevalenza, ricerca e sviluppo e *software*); scorte; terreni coltivati.

Come in altri paesi dell'Unione europea, la misurazione della ricchezza non finanziaria in Italia non è ancora completa per la non disponibilità di dati su alcune attività patrimoniali di più complessa misurazione, quali i monumenti, gli oggetti di valore e talune attività non finanziarie non prodotte (ad esempio, risorse naturali diverse dai terreni).

La produzione delle stime beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'economia e delle finanze e della Banca d'Italia.

Le serie del valore degli stock non finanziari di proprietà dei settori istituzionali incluse nella presente nota sono state prodotte a seguito di un processo di revisione, finalizzato all'introduzione di innovazioni e miglioramenti di metodi e fonti. I dati, dunque, presentano una discontinuità rispetto a quelli precedenti alla revisione, pubblicati il 1° febbraio 2019.

Nel report si presentano le variazioni medie annue calcolate tenendo conto dell'intero periodo di riferimento dei dati (2005-2019) e di alcuni sotto-periodi che hanno caratterizzato l'andamento economico negli ultimi decenni. I risultati relativi al 2019 sono preliminari in quanto basati su fonti informative ancora parziali.

L'aggiornamento è coerente con la politica di revisione dei conti economici annuali per settore istituzionale.

## ATTIVITÀ NON FINANZIARIE PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anno 2019, milioni di euro e variazioni percentuali

Attività	Totale economia	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie	Famiglie consumatrici
Abitazioni	5.587.568	352.654	9.706	47.234	5.177.974	4.525.799
Immobili non residenziali	2.183.365	1.097.081	108.537	311.369	666.378	-
Altre opere e miglioramenti terreni	979.117	381.607	-	565.461	32.049	-
Altri beni di capitale fisso	961.753	743.862	10.206	123.624	84.061	-
Scorte	403.494	381.565	25	3.275	18.629	-
Terreni coltivati	261.557	19.689	38	10.658	231.173	52.680
<b>Totale</b>	<b>10.376.855</b>	<b>2.976.459</b>	<b>128.513</b>	<b>1.061.620</b>	<b>6.210.263</b>	<b>4.578.479</b>
<i>Consumi durevoli</i>	553.037	-	-	-	553.037	553.037
<b>2019/2018</b>						
Abitazioni	-0,2	-2,3	3,8	-0,6	-0,0	-0,1
Immobili non residenziali	-0,6	-1,1	7,4	0,3	-1,5	-
Altre opere e miglioramenti terreni	-0,5	-1,4		0,2	-2,7	-
Altri beni di capitale fisso	1,9	2,2	3,7	1,5	-0,4	-
Scorte	-0,3	-0,3	0,4	5,6	-1,0	-
Terreni coltivati	-0,3	-0,3	-0,4	-0,3	-0,3	-0,2
<b>Totale</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>6,8</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>
<i>Consumi durevoli</i>	1,5				1,5	1,5

## Continua a ridursi la ricchezza non finanziaria ma a ritmo molto rallentato

A fine 2019 la ricchezza in attività non finanziarie in Italia è pari a 10.377 miliardi di euro, sostanzialmente stabile rispetto al valore registrato nel 2018 (-0,1% il tasso di variazione).

La dinamica negativa dell'ultimo triennio (-0,1% in media annua) è sensibilmente inferiore a quella registrata negli anni precedenti (-1,3% in media annua nel periodo 2011-2017).

Diminuisce nel 2019 il valore degli immobili (-0,2% e -0,6% rispettivamente per le abitazioni e per gli immobili non residenziali) a seguito della discesa, pur se contenuta, dei prezzi registrati sul mercato immobiliare.

Nel 2019 diminuisce anche il valore delle altre opere del genio civile (-0,5%), in particolare per il settore delle società non finanziarie (-1,4%) che detiene circa il 40% del totale, mentre cresce, seppur lievemente, per le amministrazioni pubbliche (+0,2%).

Aumenta lo stock degli altri beni di capitale fisso (+1,9%), sia materiali che immateriali.

Nel 2019 il valore delle scorte detenute dai settori istituzionali a fine anno è di poco inferiore a quello dell'anno precedente (-0,3%). Resta quasi invariato anche il valore dei terreni coltivati negli ultimi tre anni (-0,3% nel 2019).

Per le società non finanziarie l'incremento degli altri beni di capitale fisso (+2,2%) compensa parzialmente la perdita del valore delle costruzioni (-1,4%, totale immobili e altre opere) di proprietà del settore.

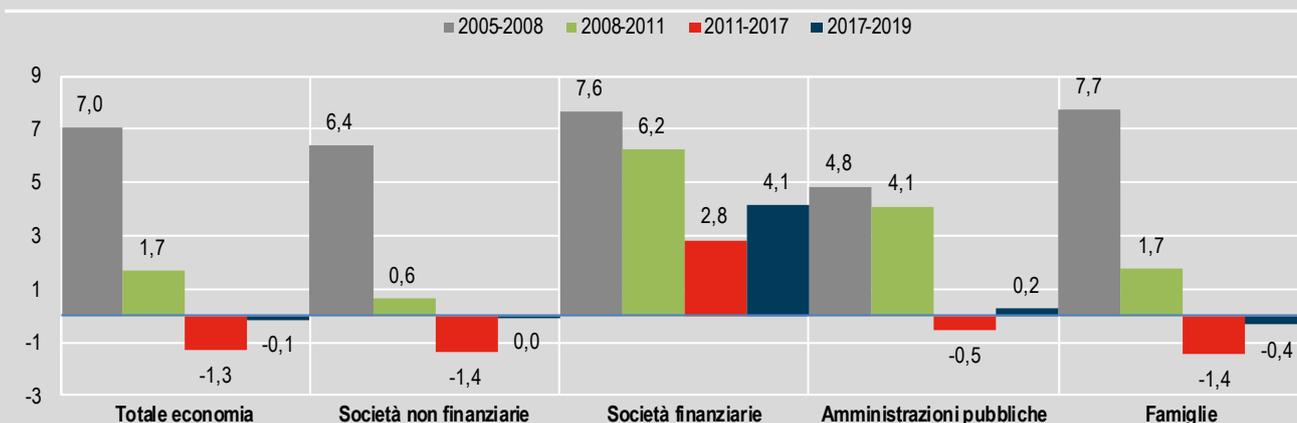
Risulta sostanzialmente invariata la ricchezza non finanziaria delle famiglie: la contrazione che si registra per tutte le tipologie di beni di cui il settore è proprietario porta ad una perdita di ricchezza pari a poco più di 13 miliardi di euro (-0,2%).

Lo stock di attività delle amministrazioni pubbliche è in leggera crescita (+0,4%), principalmente per l'incremento delle altre opere del genio civile e degli impianti e macchinari.

Il settore che registra la maggior crescita del valore delle attività reali è quello dalle società finanziarie (+6,8%), supportate soprattutto dall'attività dei fondi immobiliari.

**FIGURA 1. ATTIVITÀ NON FINANZIARIE PER SETTORE ISTITUZIONALE**

Anni 2005-2019, variazioni medie annue percentuali



## Abitazioni detenute in prevalenza dalle famiglie

Lo stock di attività non finanziarie è costituito per il 54% dalle abitazioni, per il 21% dagli immobili non residenziali e per il 9% dalle altre opere del genio civile. Gli altri beni di capitale fisso, materiale e immateriale, rappresentano il 9% del totale, le scorte il 4% e i terreni coltivati meno del 3%.

Il patrimonio delle società non finanziarie è composto in prevalenza da immobili non residenziali (37%) e da altri beni di capitale fisso strumentali alla produzione (25%). Più del 77% dello stock di altri beni di capitale fisso è di proprietà di questo settore, mentre le piccole imprese, incluse nel settore delle famiglie produttrici, ne detengono meno del 9%; è da considerare che le unità classificate in questo settore sono attive essenzialmente nelle attività dei servizi, caratterizzate da una struttura produttiva a bassa intensità di capitale.

Le scorte rappresentano una quota relativamente ampia (circa il 13%) dello stock di attività non finanziarie delle società non finanziarie, mentre assumono un ruolo nullo o marginale in quello di tutti gli altri settori istituzionali. La quota di scorte detenute dal settore delle società non finanziarie, pari a circa il 95% del totale, è in costante crescita.

Gli immobili non residenziali costituiscono una quota molto consistente del patrimonio delle società finanziarie (85% circa del totale delle attività del settore) e sono in gran parte detenuti a scopo di investimento.

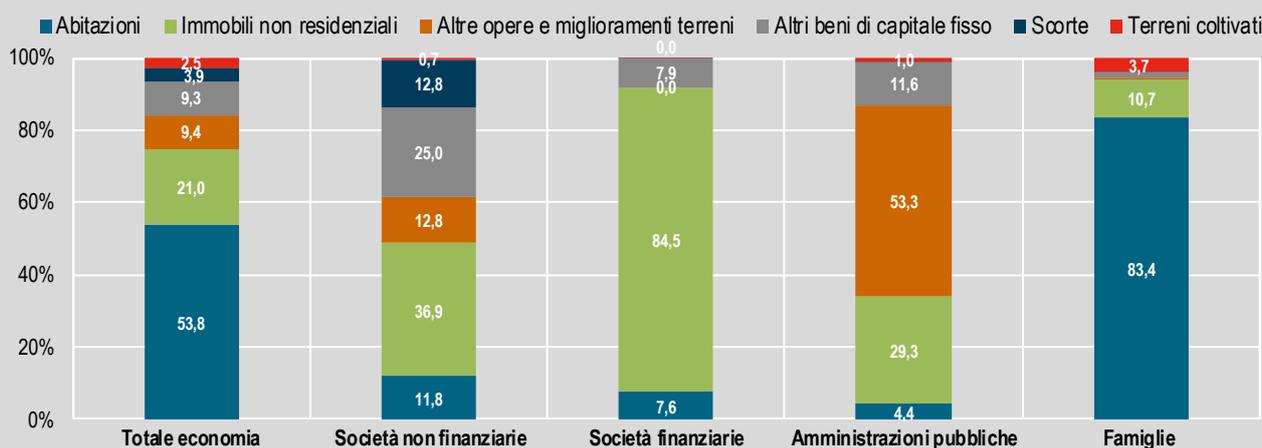
Lo stock delle attività patrimoniali delle amministrazioni pubbliche è rappresentato per circa il 34% da immobili, dal 54% dalle altre opere del genio civile e per circa il 12% dagli altri beni di capitale fisso.

Il 93% delle abitazioni è detenuto dal settore delle famiglie. Le abitazioni costituiscono l'84% delle attività reali del settore; gli altri immobili pesano per l'11%, mentre i beni strumentali utilizzati a fini produttivi dalle piccole imprese rappresentano poco più dell'1% del loro patrimonio.

Il settore detiene, inoltre, l'88% del totale dei terreni coltivati e questi incidono per quasi il 4% del complesso delle attività del settore. Si tratta di terreni principalmente utilizzati dalle piccole aziende agricole per lo svolgimento della propria attività produttiva; la quota di proprietà delle famiglie consumatrici (20% del totale nazionale) si riferisce a terreni dati in affitto ad altre unità istituzionali nonché agli orti familiari, ossia ai terreni coltivati dalle famiglie per autoconsumo.

**FIGURA 2. ATTIVITÀ NON FINANZIARIE PER SETTORE ISTITUZIONALE**

Anno 2019, composizione percentuale



## Immobili: rallenta la discesa del valore

Nel 2019 prosegue la discesa dei prezzi del mercato immobiliare che determina una ulteriore riduzione del valore medio delle abitazioni e delle unità non residenziali. Tuttavia, il mercato immobiliare è caratterizzato da una dinamica positiva delle compravendite che bilancia parzialmente l'effetto della riduzione dei prezzi.

Il valore delle abitazioni, in discesa a partire dal 2012, diminuisce nel 2019 dello 0,2% (dopo il calo dello 0,5% nel 2018) e risulta inferiore di circa il 10% rispetto a quello del 2011, anno in cui si è registrato il livello più alto in serie storica. Il valore degli immobili non residenziali si riduce dello 0,6% (-1,2% nel 2018).

Nel 2019, le famiglie consumatrici risultano proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale: si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza). Il restante 12% circa di proprietà delle famiglie è costituito da unità detenute dalle famiglie a scopo prevalente 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 dell'1%. La quota di abitazioni posseduta dalle società finanziarie resta molto al di sotto dell'1%, nonostante il ruolo dei fondi immobiliari.

Lo stock di immobili non residenziali è molto eterogeneo nella sua composizione, includendo immobili a destinazione commerciale, produttiva e gli uffici. Tali immobili possono essere sia strumentali, ossia utilizzati dalle imprese per l'attività di produzione, sia detenuti a scopo di investimento.

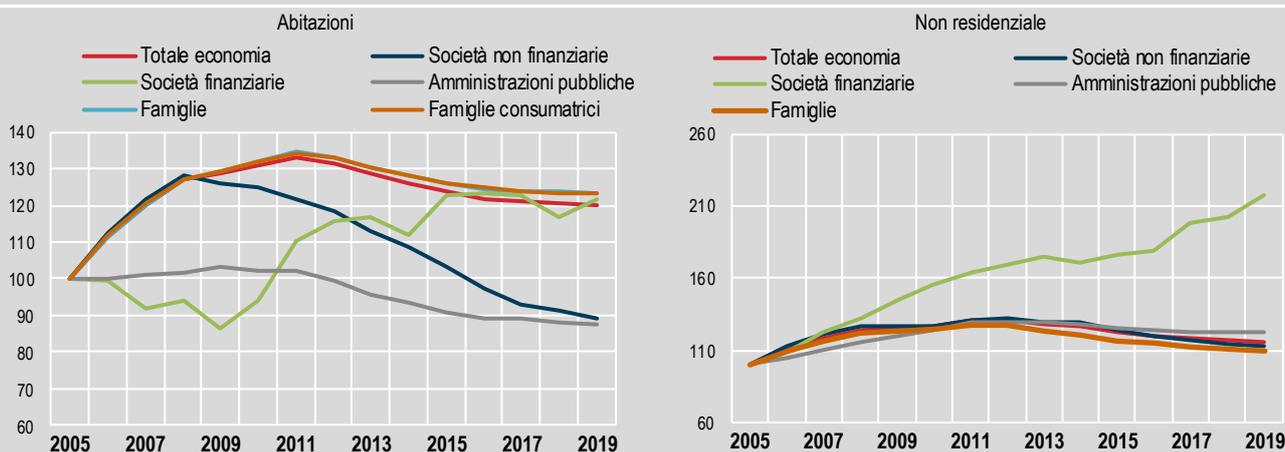
Le quote maggiori del valore di immobili non residenziali sono possedute dalle società non finanziarie (quasi il 50% nel 2019) e da famiglie (circa il 31%). Le unità immobiliari di proprietà delle famiglie includono sia immobili detenuti dalle piccole imprese, per fini strumentali all'attività produttiva, sia immobili non residenziali di proprietà delle famiglie dati in locazione (prevalentemente uffici, studi e negozi).

Le unità immobiliari di più ampie dimensioni (capannoni industriali, centri commerciali, ecc.) sono detenute in prevalenza dalle società non finanziarie. Nel 2019 il patrimonio non residenziale di proprietà delle amministrazioni pubbliche rappresenta il 14% del totale.

Il peso delle società finanziarie (5%) registra una tendenza alla crescita, riflettendo in particolare l'incremento del patrimonio dei fondi immobiliari; il valore degli immobili non residenziali di tale settore nel 2019 è aumentato di oltre il 7% rispetto all'anno precedente; rispetto al 2005, il loro patrimonio non residenziale è più che raddoppiato.

### FIGURA 3. ABITAZIONI E IMMOBILI NON RESIDENZIALI PER SETTORE ISTITUZIONALE

Andamento anni 2005-2019 (numero indice base 2005 = 100)



## In crescita nell'ultimo triennio il valore degli altri beni di capitale fisso

Lo stock degli altri beni di capitale fisso diversi dagli immobili include sia attività materiali (quali impianti, macchinari, mezzi di trasporto, apparecchiature ICT, mobili, armamenti), sia immateriali (in prevalenza software e ricerca e sviluppo).

Nell'ultimo anno il valore degli altri beni di capitale fisso è cresciuto dell'1,9%.

Le società non finanziarie registrano un tasso di crescita annuo del valore dei loro beni produttivi del 2,3% nel triennio 2017-2019, in accelerazione rispetto al periodo precedente (nel 2011-2017 la variazione media annua è stata del +0,3%).

A fronte di risultati positivi per tutti gli altri settori, lo stock produttivo delle piccole imprese (inserite nel settore delle famiglie) risulta in controtendenza, continuando a registrare una discesa, pur se con un ritmo rallentato: la contrazione dell'ultimo anno (-0,4%) risulta inferiore sia a quella media del periodo 2017-2019 (-0,8%) sia, soprattutto, a quella particolarmente marcata del periodo precedente (-2,5% tra il 2011 e il 2017).

Per le società finanziarie lo stock di altri beni di capitale fisso è costituito in buona parte da prodotti di proprietà intellettuale (58%, il 40% è rappresentato dal software).

Per le società non finanziarie e le famiglie produttrici, la componente principale è rappresentata dagli impianti e macchinari produttivi (intorno al 60% per entrambi i settori), seguita dai mezzi di trasporto (oltre il 15% per le società non finanziarie e il 19% per le famiglie).

Anche per le amministrazioni pubbliche lo stock di impianti e macchinari, che include gli armamenti, ha un peso rilevante (oltre il 52% del totale altri beni di capitale fisso).

Lo stock di capitale in ricerca e sviluppo rappresenta il 12% di tale raggruppamento di prodotti, per il totale economia, e è detenuto in prevalenza da società non finanziarie (poco più del 10% del loro capitale fisso diverso dagli immobili) e, con un peso ben superiore, dalle amministrazioni pubbliche (circa il 33%).

**FIGURA 4. ALTRI BENI DI CAPITALE FISSO PER SETTORE ISTITUZIONALE**

Anni 2005-2019, variazioni medie annue percentuali



## Prosegue la crescita dello stock di beni di consumo durevoli delle famiglie

I beni di consumo durevoli sono assimilabili, in termini economici, a beni capitali in quanto utilizzati dalle famiglie per periodi di tempo superiori ad un anno (ad esempio, l'automobile), ma sono classificati come consumi finali negli schemi di Contabilità nazionale.

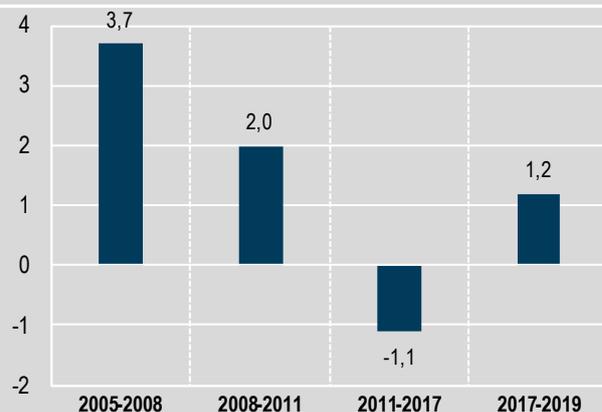
Nel 2019 lo stock di beni durevoli ammonta a 553 miliardi.

Negli anni compresi tra il 2005 e il 2008 il tasso di crescita dello stock di beni durevoli è stato sostenuto, con un incremento medio annuo del 3,7%. Nel triennio successivo lo stock si è ulteriormente incrementato, seppure a un ritmo inferiore (tra il 2008 e il 2011 si è registrata una crescita media annua del 2,0%).

Dopo una fase di contrazione tra il 2012 e il 2015, lo stock ha ripreso a crescere, ad un ritmo moderato, tra il 2016 e il 2018 e in misura più marcata nell'ultimo anno (+1,5% nel 2019), grazie soprattutto alla dinamica degli acquisti di automobili.

**FIGURA 5. BENI DI CONSUMO DUREVOLI DELLE FAMIGLIE CONSUMATRICI**

Anno 2005-2019, variazioni medie annue



# Glossario

**Abitazioni:** fabbricati utilizzati interamente o principalmente come abitazioni, comprese le costruzioni annesse, come i garage, e tutti gli impianti permanenti usualmente installati nelle abitazioni. Il valore delle abitazioni è presentato al lordo del valore dei terreni sottostanti. Sono inoltre inclusi i costi di trasferimento proprietà.

**Altre opere:** opere diverse da immobili residenziali e non residenziali. Esempi: autostrade, vie, strade, ferrovie, piste di campi di aviazione, ponti, autostrade sopraelevate, gallerie e sottopassaggi, idrovie, porti, dighe e altre opere idrauliche, condotte per grandi distanze, linee di comunicazione ed elettriche, condotti e cavi urbani e relativi lavori, costruzioni per attività estrattive e manifatturiere, impianti sportivi e ricreativi. Non è incluso il valore dei terreni sottostanti.

**Altri impianti, macchinari e armamenti:** impianti e macchinari non classificati altrove. Ne sono un esempio i prodotti, esclusi i servizi di installazione, di riparazione e manutenzione e le parti di cui alla divisione 26 («Prodotti informatici, elettronici ed ottici») (esclusi i gruppi 261 e 262), alla divisione 27 («Apparecchiature elettriche»), alla divisione 28 («Macchine ed apparecchi meccanici n.c.a.»), alla divisione 31 («Mobilio») e alla divisione 32 («Altri manufatti») della CPA 2008. Gli armamenti sono veicoli e altri apparecchi quali navi da guerra, sottomarini, velivoli militari, carri armati, portamissili, lanciamissili, ecc. Le armi monouso da essi trasportate sono registrate per la maggior parte come scorte militari, mentre altre, quali i missili balistici ad alto potenziale distruttivo, che si considerano mezzi di deterrenza sono classificate come capitale fisso.

**Ammortamenti:** gli ammortamenti rappresentano la perdita di valore subita dalle attività, nel corso del periodo in esame, per effetto del normale logorio fisico e dell'obsolescenza prevedibile, compreso un accantonamento per perdite di attività conseguenti al verificarsi di eventi accidentali assicurabili.

**Apparecchiature ICT:** apparecchiature per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT): dispositivi di controllo elettronico e componenti elettronici per tali dispositivi. Ne sono un esempio i prodotti compresi nei gruppi 261 («Componenti e schede elettronici») e 262 («Elaboratori elettronici e unità periferiche») della CPA 2008.

**Attività non finanziarie:** attività non finanziarie sulle quali le unità istituzionali esercitano, individualmente o collettivamente, diritti di proprietà e il cui possesso, il cui utilizzo o la cui concessione a terzi (perché siano usate per un certo periodo di tempo) permettono ai rispettivi proprietari di conseguire benefici economici. Le attività non finanziarie sono ripartite in attività non finanziarie prodotte e attività non finanziarie non prodotte.

**Attività non finanziarie non prodotte:** attività economiche che non rappresentano il risultato dei processi di produzione, ma sono ottenute con altre modalità. Esse comprendono: risorse naturali, contratti, locazioni, licenze, permessi, avviamento commerciale e risorse di marketing.

**Attività non finanziarie prodotte:** attività non finanziarie ottenute mediante processi di produzione. Sono costituite da capitale fisso, scorte e oggetti di valore.

**Beni di consumo durevoli:** beni durevoli utilizzati ripetutamente dalle famiglie a fini di consumi finali per periodi di tempo superiori a un anno. Essi sono inclusi nei conti patrimoniali come voci per memoria. Sono esclusi dal conto patrimoniale standard perché sono registrati come impieghi nel conto di utilizzazione del reddito del settore delle famiglie come interamente consumati nel periodo contabile e non gradualmente. Le consistenze di beni di consumo durevoli detenuti dalle famiglie nella funzione di consumatori finali - mezzi di trasporto e altri impianti e macchinari - sono valutati ai prezzi di mercato nella voce per memoria, al netto del valore cumulato degli ammortamenti. I beni durevoli, come i veicoli, sono classificati come capitale fisso o come beni di consumo durevoli in funzione della classificazione settoriale del proprietario e dell'uso a cui essi sono destinati.

**Capitale fisso:** attività non finanziarie prodotte, utilizzate ripetutamente o continuamente nell'attività di produzione per più di un anno.

**Capitale lordo:** lo stock di capitale lordo per un dato anno è il valore dei beni capitali ancora in uso nel sistema economico valutati come se fossero beni capitali nuovi, senza tener conto della loro età e del loro stato (ovvero del deprezzamento che essi subiscono nel corso del tempo).

**Capitale netto:** lo stock di capitale netto per un dato anno è il valore dei beni capitali ancora in uso nel sistema economico valutati allo stesso prezzo dei beni capitali nuovi dello stesso tipo, meno il valore cumulato del deprezzamento maturato fino all'anno per il quale si vuole calcolare lo stock.

**Conti patrimoniali:** un conto patrimoniale è un documento, redatto in un particolare momento, che evidenzia il valore delle attività di cui un'unità istituzionale o un insieme di unità hanno la proprietà economica e delle passività assunte da tale unità o insieme di unità. Il saldo contabile di un conto patrimoniale è il patrimonio netto. Le consistenze delle attività e delle passività registrate nel conto patrimoniale sono valutate di norma ai prezzi di mercato correnti alla

data cui il conto patrimoniale si riferisce o, per alcune categorie di attività e passività, ai valori nominali. I conti patrimoniali sono compilati per i settori e i sotto-settori istituzionali residenti, per il totale dell'economia nazionale e per il resto del mondo. Il conto patrimoniale completa la sequenza dei conti, presentando l'effetto finale sulle consistenze di ricchezza di un'economia delle registrazioni nei conti della produzione, della distribuzione e di utilizzazione del reddito, nonché dell'accumulazione.

**Immobili non residenziali:** immobili diversi dalle abitazioni. Esempi di immobili non residenziali: uffici, depositi e fabbricati industriali, fabbricati commerciali, sale di spettacoli, alberghi, ristoranti, edifici a indirizzo didattico-culturale, strutture sanitarie. Il valore degli immobili non residenziali è presentato al lordo del valore dei terreni sottostanti. Sono inoltre inclusi i costi di trasferimento proprietà.

**Impianti, macchinari e armamenti:** mezzi di trasporto, apparecchiature per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT) e altri impianti e macchinari, diversi da quelli acquistati dalle famiglie per consumi finali. Gli impianti e macchinari quali veicoli, mobili, elettrodomestici, computer, apparecchi per telecomunicazioni, ecc. acquistati dalle famiglie per consumi finali non sono considerati una attività, bensì sono inclusi nella voce per memoria «Beni di consumo durevoli» del conto patrimoniale delle famiglie. Gli armamenti sono veicoli e altri apparecchi quali navi da guerra, sottomarini, velivoli militari, carri armati, portamissili, lanciamissili, ecc. Le armi monouso da essi trasportate sono registrate per la maggior parte come scorte militari, mentre altre, quali i missili balistici ad alto potenziale distruttivo, considerate mezzi di deterrenza sono classificate come capitale fisso.

**Investimenti fissi lordi:** sono costituiti dalle acquisizioni (al netto delle cessioni) di capitale fisso effettuate dai produttori residenti a cui si aggiungono gli incrementi di valore dei beni non prodotti.

**Mezzi di trasporto:** mezzi per il trasporto di persone e cose. Esempi: mezzi di trasporto, escluse le parti, di cui alla divisione 29 («Autoveicoli, rimorchi e semirimorchi») e alla divisione 30 («Altri mezzi di trasporto») della Classificazione dei prodotti associata alle attività 2008 (CPA 2008).

**Miglioramenti dei terreni:** valore delle operazioni che comportano grandi miglioramenti della quantità, della qualità o della produttività dei terreni o ne impediscono il depauperamento. Ne sono un esempio l'aumento di valore dell'attività per effetto di operazioni di diboscamento, di sistemazione dei terreni, di scavo di pozzi, ecc.

**Prodotti di proprietà intellettuale:** capitale fisso - costituito da risultati di ricerca e sviluppo, da prospezione e valutazione mineraria, da software e basi di dati, da originali di opere artistiche, letterarie o di intrattenimento e da altri prodotti di proprietà intellettuale - che si intende utilizzare per più di un anno.

**Ricchezza lorda:** è pari alla somma delle attività finanziarie e non finanziarie.

**Ricchezza netta:** è data dalla differenza tra la ricchezza lorda (attività finanziarie e non finanziarie) e le passività finanziarie.

**Ricerca e sviluppo:** valore delle spese per attività creative esercitate in via sistematica al fine di aumentare l'insieme di conoscenze, compresa la conoscenza dell'uomo, della cultura e della società, e di utilizzare tali conoscenze allo scopo di concepire nuove applicazioni.

**Risorse biologiche coltivate:** risorse animali che generano ripetutamente nuovi prodotti quali bestiame da riproduzione, da latte, da tiro, ecc., nonché alberi, raccolti e risorse vegetali che generano ripetutamente nuovi prodotti, quali vigneti, frutteti e altre piantagioni permanenti. Le risorse biologiche coltivate sono gestite o controllate direttamente da unità istituzionali.

**Scorte:** beni e servizi ottenuti nel periodo corrente o in un periodo precedente e detenuti per la vendita, per l'impiego nella produzione o per altri usi in un momento successivo. Consistono in materie prime e prodotti intermedi, prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e beni per la rivendita.

**SEC - Sistema europeo dei conti:** sistema armonizzato dei conti adottato nel 1970 dall'Istituto statistico delle Comunità europee (Eurostat). Nel 2014, tale sistema è stato modificato, coerentemente con il nuovo sistema dei conti nazionali SNA 2008, redatto dall'ONU e da altre istituzioni internazionali, tra cui lo stesso Eurostat. Il SEC 2010, approvato come regolamento comunitario (Regolamento UE n. 549 del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 maggio 2013), permette una descrizione quantitativa completa e comparabile dell'economia dei paesi membri dell'attuale Unione europea, attraverso un sistema integrato di conti di flussi e di conti patrimoniali definiti per l'intera economia e per raggruppamenti di operatori economici (settori istituzionali).

**Settori istituzionali:** le unità istituzionali sono classificate nei diversi settori istituzionali in relazione al loro comportamento economico, alla loro funzione principale e al tipo prevalente di risorse utilizzate. I principali settori e sotto-settori sono:

**Società e quasi società non finanziarie:** comprendono le società di capitali, le società cooperative, le società di persone, e le società semplici e le imprese individuali con oltre 5 addetti. Il settore include anche le istituzioni non-profit che producono beni e servizi destinabili alla vendita che possono essere oggetto di scambio sul mercato oppure esclusivamente destinati ad altre società non finanziarie (quali ad esempio Confindustria, Confcommercio);

**Società e quasi società finanziarie:** comprendono la Banca centrale, le banche che effettuano raccolta a breve e a lungo termine e le unità impegnate nelle attività finanziarie regolamentate dal Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia in vigore dal 1° gennaio 1994 (unità che svolgono attività di assunzione di partecipazioni, concessione di finanziamenti, prestazione di servizi di pagamento o di intermediazione in cambi, società di leasing e di factoring, Sim, società di credito al consumo). Rientrano nel settore anche gli ausiliari finanziari impegnati nell'esercizio di attività strettamente connesse all'attività finanziaria diverse dall'intermediazione finanziaria e che impiegano almeno un addetto dipendente (altrimenti resterebbero inclusi nel settore famiglie). Si considerano ausiliari finanziari le società di gestione dei fondi comuni, i *brokers*, i promotori finanziari e gli agenti delle assicurazioni. Infine, nel settore rientrano le imprese di assicurazione, i fondi pensione e le istituzioni non-profit che forniscono servizi d'intermediazione finanziaria o esercitano attività finanziarie ausiliarie, o che sono al servizio di società finanziarie o svolgono funzioni di controllo e vigilanza (quali ad esempio le fondazioni bancarie, IVASS, Consob);

**Famiglie:** comprendono le famiglie consumatrici (individui o gruppi di individui nella loro qualità di consumatori) e le famiglie produttrici, ossia le imprese individuali, le società semplici e di fatto che impiegano fino a 5 addetti, produttrici di beni e servizi non finanziari destinabili alla vendita e le unità, prive di dipendenti, produttrici di servizi ausiliari dell'intermediazione finanziaria. In generale, è allocata alle famiglie produttrici qualsiasi attività che le famiglie svolgono per il mercato, quindi anche l'attività di locazione di immobili, residenziali e non residenziali, di proprietà dei singoli individui; nella presente pubblicazione le famiglie includono anche le istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie (ISP, vedi);

**Istituzioni sociali private al servizio delle famiglie (ISP):** comprendono i produttori privati di beni e servizi non destinabili alla vendita quali associazioni culturali, sportive, fondazioni, partiti politici, sindacati ed enti religiosi. Nella presentazione degli stock di attività non finanziarie, non viene data separata evidenza al valore dello stock del settore, che viene diffuso insieme a quello delle famiglie;

**Amministrazioni pubbliche:** comprendono tutte le unità istituzionali la cui funzione principale consiste nel produrre per la collettività beni e servizi non destinabili alla vendita e/o nell'operare una redistribuzione del reddito e della ricchezza del paese. Le principali risorse sono costituite da versamenti obbligatori effettuati direttamente o indirettamente da unità appartenenti ad altri settori;

**Resto del mondo:** raggruppa tutte le unità non residenti relativamente ai loro rapporti con quelle residenti.

**Software e basi di dati:** programmi informatici, descrizioni del programma e supporti per *software* di sistema e per *software* applicativo. File di dati organizzati in modo da permettere l'accesso a tali dati e il loro uso efficiente in termini di risorse.

**Superficie agricola utilizzata:** insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. È esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei e appositi edifici.

**Terreni coltivati:** terreni sui quali viene svolta, a fini commerciali o di sussistenza, una attività di produzione agricola o orticola, compresi, in linea di principio, i terreni a frutteto, a vigneto e altre coltivazioni.

**Valore di mercato:** è il corrispettivo al quale un'attività (passività) può essere scambiata (estinta) in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. È detto anche *fair value*.

**Variazione delle scorte:** è misurata come la differenza tra il valore delle entrate nelle scorte e il valore delle uscite dalle scorte e di ogni perdita ricorrente dei beni compresi nelle scorte.

## Nota metodologica

### Introduzione

I conti nazionali per settore istituzionale presentano la scomposizione dei conti generali del paese in quelli di alcune grandi tipologie di agenti economici che in esso operano. Essi consentono di ottenere un'immagine di come i risultati dell'economia nazionale derivino dalle relazioni economiche e finanziarie che si instaurano tra i diversi soggetti economici e che sottendono la formazione del valore, la generazione del reddito, la sua distribuzione e il suo utilizzo.

I conti per settore istituzionale, come tutti i conti nazionali, sono redatti sulla base delle regole definite dal Sistema Europeo dei Conti nazionali e regionali (SEC 2010).

All'interno del sistema di contabilità nazionale, i conti patrimoniali registrano le consistenze di attività finanziarie e non finanziarie detenute da ciascun settore istituzionale e le passività finanziarie attraverso cui ogni settore si finanzia. Il totale delle attività, finanziarie e non finanziarie, è anche definito ricchezza lorda: sottraendo a quest'ultima le passività finanziarie si ottiene la ricchezza netta.

La disponibilità dell'informazione sugli stock patrimoniali permette di ampliare e arricchire la rappresentazione dei fenomeni economici, consentendo di analizzare i legami esistenti tra le variabili patrimoniali e i comportamenti degli operatori economici, come le funzioni di consumo e di risparmio delle famiglie. A complemento dell'informazione sulla ricchezza non finanziaria viene fornito il valore dello stock di beni di consumo durevoli delle famiglie; si tratta di beni assimilabili, in termini economici, a beni capitali in quanto utilizzati dalle famiglie ripetutamente per periodi di tempo superiori a un anno (ad esempio, l'automobile) ma classificati come consumi finali negli schemi della contabilità nazionale.

### **L'unità di analisi**

Le unità istituzionali sono i soggetti economici dotati di autonomia di decisione, che possono essere proprietari di beni e attività reali e finanziarie, assumere passività, esercitare attività economiche e intervenire in operazioni con altre unità. Per queste loro caratteristiche esse dispongono, generalmente, di un sistema di contabilità strutturato; ciò non vale, evidentemente, per le famiglie, che sono comunque considerate per convenzione unità istituzionali.

In relazione al loro comportamento economico, alla loro funzione principale e al tipo prevalente di risorse utilizzate, le unità istituzionali si raggruppano in cinque settori istituzionali che si escludono reciprocamente e la cui aggregazione dà luogo al totale dell'economia nazionale: le società non finanziarie, le società finanziarie, le amministrazioni pubbliche, le famiglie e le istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie. Un sesto settore, il resto del mondo, riunisce le unità non residenti che interagiscono con i settori istituzionali residenti.

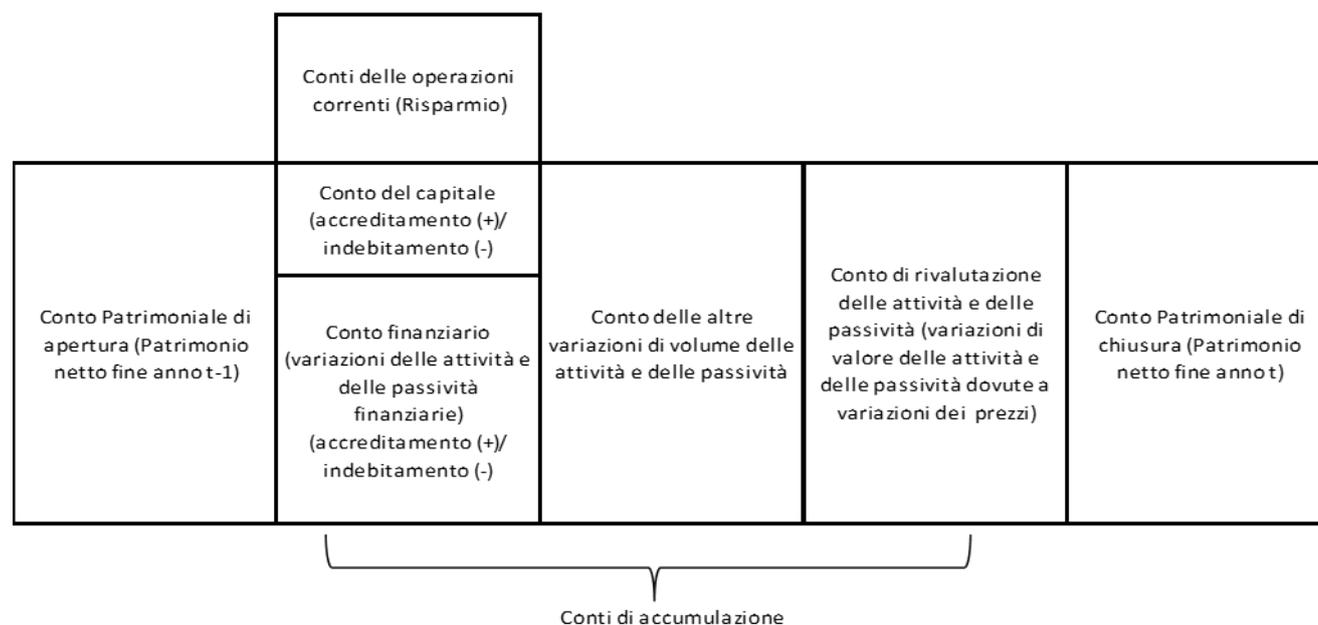
Nei conti nazionali dell'Italia viene operata una distinzione all'interno del settore famiglie, per evidenziare da un lato le unità che esercitano il solo ruolo di consumatori (famiglie consumatrici) e, dall'altro, quelle che hanno le caratteristiche di produttori per il mercato (famiglie produttrici). Ciò permette di riaggregare l'attività di tutte le imprese a prescindere dalla loro dimensione e, quindi, di individuare l'insieme dei produttori che vendono beni e servizi sul mercato.

Inoltre, questa suddivisione consente di isolare l'insieme di aggregati che esplicitano il comportamento delle sole famiglie consumatrici, ossia di quelle unità la cui attività consiste nel consumare per soddisfare i propri bisogni ed eventualmente di risparmiare una parte del reddito realizzato, rinviandone l'utilizzo a periodi successivi. Il risparmio, oltre che per fare fronte alle esigenze future potrà essere utilizzato per acquistare beni immobili (da usare come propria abitazione o come fonte di reddito), ovvero attività finanziarie.

### **I conti patrimoniali nel sistema dei conti nazionali**

I settori istituzionali costituiscono, dunque, i "blocchi" di operatori che agiscono nel sistema economico. La loro attività economica e finanziaria è descritta nel SEC 2010 in una sequenza di conti, composta dai conti delle operazioni correnti, da quelli dell'accumulazione e dai conti patrimoniali (Figura 1). In questo modo è possibile descrivere, in un quadro coerente e completo, non solo i flussi generati dall'attività economica corrente ma anche il processo di accumulazione che vi ha luogo. Gli operatori economici con il loro risparmio possono accumulare capitale sotto forma di attività finanziarie e non finanziarie, la cui consistenza a fine esercizio è riportata nel conto patrimoniale. Il conto patrimoniale presenta, dunque, la ricchezza finanziaria e non finanziaria dei settori istituzionali e dell'insieme dell'economia nazionale a un dato istante del tempo; il saldo tra attività e passività ne esprime il patrimonio netto.

FIGURA A. LA SEQUENZA DEI CONTI NEL SEC 2010



La Figura A 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 (un anno, nel prospetto).

L'attività di generazione dei redditi e di consumo determina il risparmio, che si traduce nell'acquisizione di attività reali e finanziarie. 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. Per ottenere il conto patrimoniale di chiusura occorre tener conto delle modifiche che possono verificarsi al di fuori del ciclo economico della produzione e del consumo e che influenzano i valori delle attività e delle passività al momento della chiusura dei conti.

Si tratta, in particolare, di 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, quindi, devono essere registrate nel conto delle altre variazioni di volume delle attività e delle passività. Inoltre, si devono considerare le variazioni delle attività (e delle passività) dovute a variazioni del loro prezzo, che comportano guadagni e/o perdite in conto capitale sulle consistenze di attività detenute. Tali variazioni sono registrate nei conti della rivalutazione delle attività e delle passività. Gli effetti dei vari flussi intervenuti nel periodo considerato sui valori delle consistenze di attività e di passività sono infine rappresentati nel conto patrimoniale di chiusura.

La sequenza dei conti per settore istituzionale in Italia non è ancora completa: al momento l'Istat elabora i conti delle operazioni correnti e il conto del capitale (ossia i conti non finanziari per settore istituzionale) e le stime di una parte degli stock di attività non finanziarie che compongono il conto patrimoniale di chiusura; la Banca d'Italia elabora il conto finanziario e gli stock delle attività e passività finanziarie dei settori.

Le attività non finanziarie definite e riportate nella presente pubblicazione non sono tutte quelle previste dal SEC 2010: mancano a oggi dalla misurazione della ricchezza reale alcuni beni, in particolare i monumenti, gli oggetti di valore, le risorse naturali diverse dai terreni e altre attività non prodotte. Questa carenza non compromette la capacità informativa dei conti. Inoltre, il valore degli immobili, residenziali e non residenziali, include il valore dei terreni sottostanti, diversamente dalla classificazione delle attività del SEC 2010.

Le attività non finanziarie sono valutate ai prezzi correnti, sulla base dei prezzi osservati sul mercato (in particolare, le abitazioni, alcune tipologie di immobili non residenziali e terreni coltivati) oppure attraverso metodi di stima indiretti (in particolare, alcune tipologie di immobili non residenziali e gli altri beni di capitale fisso; per quest'ultimi il valore a fine anno è calcolato con il metodo dell'inventario permanente).

## Principali fonti informative

Dati sul patrimonio immobiliare nazionale forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

Censimento dei beni immobili pubblici del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, condotto ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge 191/2009. I dati sono integrati con la stima del valore dei fabbricati censiti, secondo la metodologia messa a punto dal Dipartimento del Tesoro in collaborazione con l'area modelli di previsione e analisi statistiche di Sogei.

Segnalazioni di vigilanza delle banche alla Banca d'Italia (Banca d'Italia, Vigilanza bancaria e finanziaria – Matrice dei conti, Circolare n. 272 del 30 luglio 2008 e successivi aggiornamenti).

Segnalazioni statistiche e di vigilanza alla Banca d'Italia sull'attività di intermediazione mobiliare (Banca d'Italia, Manuale delle segnalazioni statistiche e di vigilanza per gli intermediari del mercato mobiliare, Circolare n. 148 del 2 luglio 1991 e successivi aggiornamenti), sugli intermediari finanziari, gli istituti di pagamento e gli istituti di moneta elettronica (Banca d'Italia, Manuale per la compilazione delle segnalazioni di vigilanza per gli intermediari finanziari, per gli istituti di pagamento e per gli IMEL, Circolare n. 215 del 5 agosto 1996 e successivi aggiornamenti), sugli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (Banca d'Italia, Manuale delle segnalazioni statistiche e di per gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio, Circolare n. 189 del 21 ottobre 1993 e successivi aggiornamenti).

Bilanci delle banche (fonte: Associazione bancaria italiana, ABI).

Bilanci delle imprese di assicurazioni (fonte: Istituto di vigilanza sulle imprese di assicurazione, IVASS).

Frame SBS - Sistema informativo sui risultati economici delle imprese- Sistema informativo statistico che include i principali dati economici annuali su tutte le imprese attive (circa 4,4 milioni di unità). Il sistema sfrutta in maniera integrata, utilizzando metodologie innovative, i dati di fonti amministrative e fiscali consolidate (Bilanci civilistici, Studi di Settore, IRAP, modello Unico, Registro Annuale del Costo del Lavoro nelle Imprese - RACLI) e i dati delle rilevazioni strutturali sulle imprese PMI e SCI.

Bilanci civilistici delle imprese.

Conti economici annuali per settore istituzionale, Istat.

Conti economici nazionali, Istat.

Indagine sulle spese delle famiglie, Istat.

Indagine campionaria Struttura e produzione delle aziende agricole (SPA), Istat.

6° Censimento dell'agricoltura, Istat.

14° e dal 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, Istat.

Dati sull'abusivismo edilizio prodotti dal CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato per l'Edilizia e il territorio)

Indagine sul mercato fondiario, CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria).

## La nuova stima della ricchezza non finanziaria per settore istituzionale: fattori di revisione

Le serie del valore degli stock non finanziari a fine anno, inclusi nei conti patrimoniali di chiusura qui presentati, sono state prodotte a seguito di un processo di revisione straordinario, finalizzato all'introduzione di innovazioni e miglioramenti di metodi e di fonti e sono coerenti con le nuove serie benchmark dei conti nazionali pubblicate a settembre 2019.

I dati, dunque, presentano una discontinuità con quelli precedenti alla revisione, pubblicati il 1° febbraio 2019.

Tra i principali fattori che hanno determinato cambiamenti nella misura del valore delle attività reali (totali e per settore), si segnalano:

- le nuove stime dei conti nazionali e dei conti economici annuali dei settori istituzionali elaborate in occasione della revisione generale dei Conti Nazionali (settembre 2019). Tale revisione, concordata in sede europea a cinque anni dal passaggio al nuovo Regolamento SEC 2010 ed in accordo con le raccomandazioni internazionali che prevedono operazioni di questo tipo almeno ogni cinque anni, ha riguardato anche aggregati che costituiscono gli input principali del metodo dell'inventario permanente utilizzato per il calcolo degli stock di capitale fisso e dei beni di consumo durevoli, ossia rispettivamente gli investimenti fissi lordi e i consumi delle famiglie. Inoltre, in occasione della revisione generale dei Conti Nazionali, sono state riviste le vite utili utilizzate nel metodo dell'inventario permanente per alcune tipologie di beni (hardware, apparati

per le comunicazioni, mobili e impianti e macchinari) con un impatto non trascurabile sulle stime dello stock per asset;

- la modifica della procedura di stima degli immobili del settore delle amministrazioni pubbliche, che impatta nella distribuzione tra i settori, in particolare sul valore degli immobili delle società non finanziarie;
- la nuova stima di prezzi (VSM) e superfici delle abitazioni e delle pertinenze sviluppata dall'Osservatorio del mercato immobiliare (come da nota metodologica del volume Immobili in Italia, 2017 e 2019, Agenzia delle Entrate, MEF Dipartimento delle Finanze);
- la revisione delle rendite catastali del gruppo D, a seguito delle nuove norme (Legge 208/2015 – Legge di stabilità per il 2016) che hanno previsto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, l'esclusione dal calcolo della rendita delle componenti impiantistiche destinate alla produzione (art. 1, comma 21) anche per unità già censite. I nuovi criteri di computo della rendita catastale risultano maggiormente coerenti con le definizioni e classificazioni del Regolamento SEC 2010, escludendo di fatto dalla determinazione della rendita degli edifici i beni aziendali "mobili", direttamente utilizzati nell'attività di produzione; tali beni nei conti nazionali sono classificati in Altri impianti e macchinari. La modifica della rendita per le unità del gruppo D impatta sul valore stimato per gli immobili non residenziali totali e, in particolare, sulla stima del settore delle società non finanziarie.

### La stima del valore 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 e 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 rispettivamente dal 14° e dal 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 delle informazioni derivanti dalla rilevazione ISTAT dei "Permessi di costruire" relative alla costruzione di nuove abitazioni. Uno specifico algoritmo permette di stimare il numero di nuove unità da ascrivere a ciascun anno di riferimento sulla base di un tempo medio di costruzione. Le abitazioni derivanti da frazionamenti (al netto delle fusioni) o da trasformazioni d'uso di unità preesistenti sono invece stimate sulla base di indicazioni sui flussi annui dei relativi atti catastali di aggiornamento, fornite per alcuni anni 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 (che per definizione include sia le abitazioni regolari che quelle abusive); si assume che tale differenza rappresenti una buona *proxy* per le unità residenziali costruite abusivamente nel decennio intercensuario, che non sono state rilevate né dall'indagine ISTAT 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 e 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.

La superficie media (espressa in metri quadri) utilizzata per la stima del patrimonio abitativo è la superficie lorda presente negli archivi catastali, calcolata secondo i criteri definiti dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Essa è fornita dall'OMI, su base regionale, a partire dall'anno 2013, con integrazione in caso di dati mancanti (5% delle abitazioni presenti in catasto) e correzione dei dati anomali, effettuata applicando alla consistenza in vani dell'abitazione (dato censuario presente in catasto per ogni unità abitativa) un parametro di conversione, calcolato in base alla dimensione media (in metri quadri) dei vani degli immobili residenziali.

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

I prezzi medi unitari regionali, con cui vengono valorizzate le superfici, sono quelli elaborati dall'OMI<sup>2</sup> che si basano sulle quotazioni immobiliari rilevate nel secondo trimestre dell'anno<sup>3</sup>. Le quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo - la zona OMI - e per ciascuna tipologia edilizia, 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 1.400 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.

Le fonti informative delle rilevazioni puntuali per l'elaborazione delle quotazioni sono costituite prevalentemente dagli atti di compravendita<sup>4</sup>. A partire dall'anno di riferimento 2013, l'OMI ha rivisto la metodologia di stima dei valori unitari di mercato delle abitazioni e pertinenze, al fine di tener maggiormente conto delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare oggetto della valutazione<sup>5</sup>.

L'utilizzo del prezzo di mercato implica che il valore dello stock comprenda anche il valore del terreno sottostante gli edifici; la stima del valore della componente prodotta, ossia della sola costruzione, può essere invece ottenuta attraverso l'utilizzo del metodo dell'inventario permanente (si veda paragrafo "La stima del valore delle altre opere, dei miglioramenti dei terreni e degli altri beni di capitale fisso")<sup>6</sup>.

Al valore delle abitazioni, ottenuto come descritto sopra, viene sommato il valore delle unità registrate in catasto separatamente dalle abitazioni utilizzate come pertinenze di unità residenziali (cantine, soffitte e box auto). 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 e autorimesse) e delle quotazioni relative alle unità residenziali, box e posti auto<sup>7</sup>.

Per gli anni precedenti il 2013, non essendo disponibili le nuove stime OMI relativi a prezzi e superfici delle abitazioni e pertinenze, si è proceduto ad una ricostruzione di tali valori, per regione e categoria, sulla base delle variazioni annue delle superfici e dei prezzi utilizzati nelle precedenti stime dei conti patrimoniali.

### La stima del valore 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
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse e 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 e il valore medio per metro quadro sono elaborati e forniti dall'OMI, per singola categoria e a livello regionale, analogamente a quanto avviene per le tipologie residenziali, sulla base delle informazioni catastali e delle quotazioni disponibili (abitazioni, uffici, negozi, box e posti auto).

<sup>2</sup> 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 i valori unitari elaborati dall'OMI, in quanto questi sono riferiti all'intero stock, del quale le abitazioni oggetto di compravendita sono solo una 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 solo a partire dal 2010.

<sup>3</sup> Lo stock abitativo dovrebbe essere valutato, in base ai criteri del SEC 2010, ai prezzi osservabili sul mercato alla data cui si riferisce il conto patrimoniale (prezzi di fine anno per il conto patrimoniale di chiusura): al momento i prezzi disponibili si riferiscono al secondo semestre dell'anno e possono, quindi, essere considerati una buona approssimazione della misura ottimale.

<sup>4</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/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali+e+guide>. Le quotazioni sono consultabili all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it>

<sup>5</sup> Per maggiori informazioni sulle superfici e valori unitari elaborati dall'OMI, si veda il volume "Gli immobili in Italia", anni 2017 e 2019, Agenzia delle Entrate 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\\_mercao\\_immobiliare/Immobili+in+Italia/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia_catasto_mercao_immobiliare/Immobili+in+Italia/)

<sup>6</sup> L'inclusione o meno del valore del terreno rappresenta uno dei principali motivi 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.

<sup>7</sup> La stima del valore delle abitazioni così ottenuto si riferisce agli immobili presenti sul territorio italiano in quanto al momento non sono state individuate né le unità di proprietà di residenti all'estero né il numero di abitazioni possedute all'estero da italiani.

Il confronto tra il numero 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>8</sup> in edifici ad uso abitativo e il numero di abitazioni rilevate negli stessi edifici, è stato possibile calcolare, per il 2001 e 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.

Il gruppo B include unità destinate ad uso collettivo, in gran parte di proprietà pubblica, prevalentemente collegi e convitti (B1), case di cura e 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).

L'utilizzo di una stima indiretta, basata non sui prezzi ma sulla rendita catastale, per questi gruppi 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 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 (per ogni anno 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.

Occorre tener presente che le stime calcolate con tale metodologia possono essere influenzate da fenomeni di natura amministrativo-fiscale. Un esempio è la revisione delle rendite catastali del gruppo D, dovuta alla norma introdotta dalla Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016) che prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2016, l'esclusione dal calcolo della rendita delle componenti impiantistiche destinate alla produzione (art. 1, comma 21). A seguito di questo cambiamento normativo i criteri per determinare la rendita degli immobili risultano maggiormente coerenti con le definizioni del Regolamento SEC 2010, con un conseguente miglioramento della stima (si veda paragrafo "La nuova stima della ricchezza non finanziaria per settore istituzionale: principali fattori di revisione"). La revisione della rendita del gruppo D a partire dal 2016 ha richiesto una ricostruzione delle serie retrospettivamente fino al primo anno della serie storica.

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.

### **La ripartizione del patrimonio immobiliare per settore istituzionale**

Il valore della ricchezza immobiliare, calcolata per il totale dell'economia, è 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 sulle spese delle famiglie, 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 dati in locazione da famiglie), e al settore delle società, per le sole categorie caratterizzate da dimensioni maggiori.

---

<sup>8</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.

Gli immobili di proprietà delle PNF sono, invece, attribuiti alle società (finanziarie e non finanziarie), alle amministrazioni pubbliche e alle Istituzioni sociali private al servizio delle famiglie (ISP).

Il patrimonio - residenziale e non residenziale - delle società finanziarie 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, degli intermediari finanziari e degli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio) e 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) viene stimato sulla base del peso degli investimenti di questo settore sul dato relativo al totale economia.

La principale fonte informativa utilizzata per misurare il valore dello stock degli immobili delle amministrazioni pubbliche è costituita dalla stima del valore dei fabbricati delle amministrazioni pubbliche prodotta dal Dipartimento del Tesoro (DT) del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

La stima del DT si basa sui risultati del "Censimento dei beni immobili pubblici" che rileva, a livello di singola amministrazione, i dati sulle superfici delle unità immobiliari comunicate da tutte le amministrazioni coinvolte nell'indagine e trasmesse attraverso il Portale del Dipartimento del Tesoro.

Il valore patrimoniale complessivo dei fabbricati censiti è ottenuto applicando alle informazioni comunicate dalle amministrazioni, un modello statistico-matematico per stime su larga scala (*mass appraisal*), messo a punto dal DT, in collaborazione con l'area Modelli di Previsione e Analisi Statistiche di Sogei.<sup>9</sup> Il modello è stato applicato ai fabbricati rilevati suddivisi in *cluster* omogenei per tipologia immobiliare. Il valore di ogni fabbricato viene ottenuto applicando il metodo di valutazione ritenuto più appropriato in base al *cluster* e al tipo di utilizzo. I metodi utilizzati sono il metodo sintetico-comparativo, il metodo del valore di sostituzione e il metodo del valore di trasformazione.<sup>10</sup> Si tratta di metodi di valutazione immobiliare largamente utilizzati nella prassi e nei principi contabili nazionali e internazionali, e che forniscono una valutazione degli immobili coerente con i criteri del regolamento SEC 2010.

La stima del MEF si riferisce ai soli immobili comunicati dalle amministrazioni rispondenti alla rilevazione e, tra questi, esclude alcune tipologie di immobili di difficile valutazione. Per contro, la stima di contabilità nazionale deve coprire tutti gli immobili di proprietà delle amministrazioni incluse nella lista S13. L'esaustività della stima viene ottenuta integrando la stima MEF con un'imputazione per il valore degli immobili di proprietà delle amministrazioni non rispondenti alla rilevazione, di quelli di proprietà di amministrazioni escluse dal campo di osservazione della rilevazione, di quelli censiti ma ritenuti non valutabili dal MEF.

L'imputazione per le amministrazioni non rispondenti o fuori perimetro è stata effettuata con il metodo prezzo per quantità, utilizzando superfici e prezzi mediani calcolati in strati di riferimento in base ai dati delle amministrazioni rispondenti<sup>11</sup>. In particolare, si sono definiti due strati:

Primo strato: tipologia di ente (lista S13), cluster immobile, ripartizione geografica e classe dimensionale del comune (in termini di popolazione)

Secondo strato: a) tipologia di ente e cluster immobile, per l'imputazione delle superfici

b) cluster dell'immobile, classe dimensionale del comune e ripartizione geografica, per l'imputazione dei prezzi.

Superfici e valori delle amministrazioni non rispondenti vengono imputati in base ai dati del primo strato o del secondo, se il primo strato è vuoto oppure ha meno di 30 osservazioni. Una procedura molto simile, ma riferita solamente ai prezzi, è stata applicata per valorizzare gli immobili non valutati nelle stime MEF, per i quali le informazioni sulla superficie sono disponibili dalla rilevazione.

Una procedura di imputazione specifica è stata adottata per RFI – Rete Ferroviaria Italiana e per gli enti previdenziali diversi da INPS e INAIL, per i quali il valore degli immobili è stato desunto dai bilanci d'esercizio. Inoltre, e per i contratti di partenariato pubblico-privato (PPP), per i quali il valore degli immobili è stimato in base

<sup>9</sup> La metodologia di stima è descritta nel Rapporto tematico "Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico", disponibile sul sito del Dipartimento del Tesoro e scaricabile dal seguente link: [http://www.dt.mef.gov.it/it/attivita\\_istituzionali/patrimonio\\_pubblico/censimento\\_immobili\\_pubblici/modello\\_di\\_stima\\_del\\_valore\\_del\\_patrimonio\\_immobiliare\\_pubblico](http://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/patrimonio_pubblico/censimento_immobili_pubblici/modello_di_stima_del_valore_del_patrimonio_immobiliare_pubblico)

<sup>10</sup> In sintesi, il metodo sintetico-comparativo consente di stimare il valore di un bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e localizzazione; il metodo del valore di trasformazione stima il valore di un immobile come differenza tra il valore del "prodotto finito" e i costi necessari per la sua realizzazione; il metodo di sostituzione, infine, stima il valore di un immobile in termini del costo necessario per la sua riproduzione o sostituzione con uno avente le stesse caratteristiche.

<sup>11</sup> Per evitare possibili duplicazioni per immobili di proprietà di amministrazioni non rispondenti ma inclusi nella rilevazione MEF perché dichiarati da altre amministrazioni, per calcolare i valori degli strati di riferimento si considerano solo gli immobili detenuti dalle amministrazioni rispondenti con i seguenti titoli di utilizzo: In dotazione della Presidenza della Repubblica, In gestione per conto dello Stato, In proprietà, In uso governativo.

al valore dello stock di capitale fisso ottenuto con il metodo dell'inventario permanente integrato con una stima del valore del terreno sottostante gli immobili.

Il valore del patrimonio immobiliare, calcolato a partire dall'anno 2017, è stato poi ricostruito all'indietro fino al 2005 utilizzando l'informazione disponibile per i vari anni. Al fine di garantire la coerenza della serie storica non è stato possibile utilizzare direttamente le stime MEF, come fatto invece per il 2017. Il valore dei fabbricati del 2016 è stato stimato sulla base di una procedura analoga a quella del 2017, ma correggendo i dati MEF per tener conto delle nuove modalità di rilevazione del censimento degli immobili pubblici implementate nel 2017, in particolare l'interoperabilità con il catasto, che hanno portato ad una revisione al rialzo delle superfici e del valore degli immobili<sup>12</sup>.

La ricostruzione per gli anni 2015-2013 è stata ottenuta separatamente per le diverse categorie di immobili, applicando al valore del 2016 la dinamica del prezzo definito dalle rilevazioni dell'OMI sulle quotazioni di mercato se disponibile, oppure del costo di costruzione dei capannoni o dei fabbricati residenziali per le tipologie di immobili per le quali non sono disponibili i prezzi di riferimento nelle rilevazioni dell'OMI. Infine la ricostruzione per gli anni 2012-2005 si basa sulla dinamica dello stock di capitale fisso di fabbricati residenziali e di fabbricati non residenziali ottenuta con il metodo dell'inventario permanente (si veda paragrafo successivo "La stima del valore delle altre opere, dei miglioramenti dei terreni e degli altri beni di capitale fisso").

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, residenziale e non residenziale.

### La stima del valore delle altre opere, dei miglioramenti dei terreni e degli altri beni di capitale fisso

Il metodo dell'inventario permanente (in inglese *Perpetual Inventory Method*, PIM) consente di ottenere lo stock di attività (capitale fisso) 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 termine di tale arco temporale, il bene viene ritirato dal ciclo produttivo per raggiunta obsolescenza o deperimento fisico<sup>13</sup>.

Applicando tale metodo alla serie degli investimenti dei diversi settori istituzionali viene stimato il valore dello stock al tempo  $t$  dei seguenti beni di capitale fisso:

- Altre Opere<sup>14</sup>
- Miglioramenti dei terreni
- Impianti e macchinari, con il seguente dettaglio: ICT (ulteriormente ripartiti in hardware e apparati per le comunicazioni); mezzi di trasporto (ulteriormente ripartiti in mezzi di trasporto su strada e altri mezzi di trasporto, ossia navi, treni e aerei); altri impianti e macchinari (ripartiti in macchine e attrezzature industriali; mobili; armamenti)
- Prodotti di proprietà intellettuale, con il seguente dettaglio: ricerca e sviluppo, software, prospezioni minerarie, originali di opere artistiche e intrattenimento
- Prodotti dell'agricoltura silvicoltura pesca (per le sole piantagioni)
- Costi di trasferimento proprietà, ripartiti per abitazioni e per immobili non residenziali.

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>15</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>16</sup>.

Le vite medie utilizzate nel calcolo dello stock di capitale sono state riviste per quattro tipologie di beni (macchine e attrezzature industriali, mobili, hardware e apparati per le comunicazioni) in occasione della revisione generale dei conti nazionali del 2019 in base ai risultati dell'Indagine sulle imprese industriali e dei servizi (INVIND) svolta nel

<sup>12</sup> Le nuove stime del DT derivanti dall'interoperabilità con il catasto verranno pubblicate per la prima volta dal DT nel prossimo Rapporto annuale sugli immobili (dati 2018) in cui verrà data evidenza delle differenze tra i due metodi anche per i dati 2017.

<sup>13</sup> Il manuale metodologico di riferimento è *Measuring Capital: OECD Manual, Second edition*, Paris, 2009, disponibile all'indirizzo: [www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf](http://www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf).

<sup>14</sup> Il ricorso al metodo dell'inventario permanente per la stima dell'attività "Altre opere" implica che nel suo valore non è incluso il terreno sottostante (diversamente dalle abitazioni e immobili non residenziali).

<sup>15</sup> <http://dati.istat.it/>

<sup>16</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>

2019 dalla Banca d'Italia. In tale ambito, è stata predisposta in collaborazione con l'Istat una sezione specifica per la raccolta di informazioni sulle vite medie di tali beni di capitale fisso acquistati e prodotti dalle imprese. Le informazioni sulle vite utili delle quattro tipologie di beni nel settore manifatturiero sono state raccolte anche utilizzando i risultati di un modulo predisposto ad hoc e inserito nel questionario dell'Indagine Istat su "Clima di fiducia delle imprese manifatturiere", svolta nel novembre del 2018.

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 per il totale economia e ripartito per settore in base a quote calcolate sulla cumulata degli investimenti in tale bene effettuati da ogni settore su più anni<sup>17</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>18</sup>.

Anche gli stock degli altri beni delle amministrazioni pubbliche (macchine e attrezzature, ICT, mobili, mezzi di trasporto su strada, altri mezzi di trasporto, software, R&S, Armamenti<sup>19</sup>) sono stati stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente.

### La stima del valore delle scorte

Per le unità diverse dalle amministrazioni pubbliche, il valore delle scorte a fine anno è ottenuto a partire dalla stima del valore dell'anno di benchmark (2016), per tipologia (materie prime e prodotti intermedi, prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e beni per la rivendita), branca di attività economica e settore istituzionale.

Il livello del 2016 è ottenuto, a livello micro, per singola impresa, utilizzando due procedure:

1. per circa l'88% delle imprese<sup>20</sup> lo stock è ottenuto direttamente dai documenti contabili e fiscali (bilanci aziendali e studi di settore);
2. per le unità restanti, per le quali non vi sono fonti informative dirette, il valore delle scorte a fine anno è stato calcolato moltiplicando il valore della produzione per il rapporto medio, per branca di attività economica e settore istituzionale, tra stock di rimanenze e produzione delle imprese di cui al punto 1; l'ipotesi di base è che la dimensione delle scorte sia commisurata al volume della produzione. Per la stima delle scorte delle imprese agricole, il rapporto tra produzione e rimanenze è calcolato sulla base di informazioni fornite dalla rilevazione campionaria sui risultati economici delle aziende agricole (Indagine Rica-Rea) ISTAT/CREA<sup>21</sup>.

La stima delle scorte a fine 2016 così calcolata è aggiornata per gli anni successivi e ricostruita per gli anni precedenti ricorrendo al valore annuale della *variazione delle scorte*, per tipologia, branca di attività economica e settore istituzionale, e alla stima dei guadagni e perdite in conto capitale intervenuti nell'anno (per tipologia di scorte, per branca e settore).

Nell'ambito della misurazione dell'aggregato della *variazione delle scorte*, fattori di correzione sono moltiplicati per le stime iniziali relative alle variazioni delle rimanenze ottenute dai dati di base (Frame SBS), al fine di escludere dall'aggregato i guadagni e perdite in conto capitale, secondo le definizioni dei conti nazionali; di contro, per l'aggiornamento del valore delle consistenze a fine anno  $t$ , che per definizione deve includere anche le variazioni di valore dovute alle variazioni dei prezzi, la *variazione delle scorte* viene ricondotta al valore che include i guadagni e le perdite in conto capitale, per branca, settore e tipologia di scorta, al fine di ottenere il valore a fine anno coerente con le indicazioni del SEC 2010<sup>22</sup>.

L'identificazione del settore istituzionale proprietario è ottenuta, a livello micro, in base alla forma giuridica, alla branca di attività economica e alla dimensione dell'impresa, utilizzando le informazioni presenti nei dati di base e negli archivi di contabilità nazionale. In tal modo è possibile riconoscere le unità afferenti al settore delle società non finanziarie, società finanziarie e famiglie produttrici. Le scorte delle società finanziarie si riferiscono alle sole unità del settore che svolgono attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative; per le banche, gli altri intermediari finanziari e per le imprese di assicurazione ad oggi, in coerenza con quanto viene fatto per la stima dei

<sup>17</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>18</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.

<sup>19</sup> Gli Armamenti sono stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente in coerenza con i dati del Conto del Patrimonio dello Stato.

<sup>20</sup> Tale quota è calcolata al netto delle unità (prevalentemente persone fisiche e società di persona) per le quali le scorte (sia in termini di flusso che di stock) sono pari a zero; si tratta di realtà molto piccole che, in termini di produzione, pesano per circa il 3% del totale dell'economia.

<sup>21</sup> <http://www.istat.it/it/archivio/8313>

<sup>22</sup> Per gli anni precedenti al 2010, non essendo disponibili elaborazioni puntuali dei fattori di correzioni, la componente relativa ai guadagni e perdite in conto capitale è stimata ricorrendo agli indici mensili dei prezzi alla produzione dell'industria, calcolati dall'Istat (indice a fine anno e valore medio annuo).

relativi flussi, si assume che gli importi siano marginali (le unità incluse in queste branche di attività economica detengono prevalentemente scorte di cancelleria). La stessa ipotesi è adottata per la stima relativa alle ISP, in assenza di fonti informative disponibili.

Lo stock delle scorte delle amministrazioni pubbliche è stimato mediante le informazioni disponibili nei bilanci degli enti.

### La stima del valore dei terreni coltivati

Il valore dei terreni coltivati 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 provengono dal 6° Censimento dell'agricoltura riferito allo stesso anno (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 2003, 2005, 2007, 2013 e 2016 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 dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella Indagine sul mercato fondiario. Per ciascuno dei cinque gruppi (Seminativi, Frutteti e agrumeti, Oliveti, Vigneti, Prati permanenti e pascoli) sono disponibili 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 si riferiscono al suolo al netto di eventuali 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 (nel 6° Censimento dell'agricoltura tali terreni rappresentano il 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 ma non coperti dal censimento e dalla SPA, si è effettuata una interpolazione delle superfici coltivate e si sono aggiornate le quote di terreni agricoli presi in affitto.

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

Si è proceduto, infine, ad integrare la stima del valore dei terreni con una valutazione degli orti familiari non afferenti alle aziende agricole, pertanto fuori campo di osservazione del censimento e dell'indagine SPA.

### La stima dello stock dei beni di consumo durevoli

I beni durevoli sono quei beni utilizzati ripetutamente dalle famiglie per periodi di tempo superiori ad un anno; sono assimilabili ai beni capitali sebbene siano classificati come consumi finali nei conti nazionali, in quanto non utilizzati come input di attività produttive; nei conti patrimoniali essi sono inclusi come voce supplementare.

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 separatamente per le tipologie di beni elencate nel Prospetto 1 e identificate dalla classificazione COICOP<sup>23</sup> come beni durevoli, coerentemente con il regolamento SEC 2010.

Sono state individuate delle vite medie per le differenti tipologie di beni, tenendo 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).

<sup>23</sup> Classification of Individual Consumption by Purpose

**PROSPETTO 1 - TIPOLOGIE DI BENI**

<b>COICOP</b>	
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

**La diffusione e le politiche di revisione**

Le informazioni sul valore delle componenti reali della ricchezza sono tratte dalle statistiche relative allo stock di attività non finanziarie per settore istituzionale, diffuse dall'Istat due volte l'anno, ad aprile e dicembre. La diffusione dei dati avviene tramite la loro pubblicazione su I.stat<sup>24</sup>.

Periodicamente viene diffusa dall'Istat una statistica report sulla ricchezza non finanziaria nonché una nota congiunta con la Banca d'Italia sulla ricchezza totale (finanziaria e non finanziaria) dei settori istituzionali.

L'aggiornamento delle stime è coerente con la politica di revisione dei conti economici annuali per settore istituzionale<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Le stime sono disponibili nel [data warehouse I.Stat](#).

<sup>25</sup> I conti annuali dei settori istituzionali sono pubblicati due volte l'anno, in aprile e settembre. Si veda <https://www.istat.it/it/archivio/256457>. Nel report sono presentate le stime delle misure della ricchezza coerenti con le serie di contabilità nazionale diffuse il 01 marzo 2021.