

**PROFESSIONISTI**

**Il rapporto del Notariato.** Metà degli acquisti per le abitazioni principali - Nel 50% delle compravendite costi sotto 100mila euro

# Immobili, «vince» la prima casa

Nel 2016 costituite 90mila società di capitali - Snc: negativo il saldo «nate-chiuse»

**Patrizia Maciocchi**

ROMA

Oltre la metà dei 632.513 fabbricati oggetto di compravendita nel 2016 sono stati pagati meno di 100 mila euro, con una richiesta di agevolazione prima casa nel 50% dei casi. La fascia d'età più "finanziata" con i mutui è compresa tra i 18 e i 35 anni e tra i 36 e i 45.

Il primo **rapporto sui dati statistici notarili**, presentato ieri a Roma dal Consiglio nazionale del Notariato, fotografa l'Italia non solo dal punto di vista dei passaggi di mano di beni mobili e immobili ma registra anche i cambiamenti per le società e le imprese. Una foto "scattata" all'interno del 94% degli studi notarili, considerando aree geografiche e caratteristiche degli "utenti".

Il ritratto, anche "culturale", che svela un divario tra Nord e Sud e tra maschi e femmine. Sul fronte immobiliare la differenza di genere è quasi annullata rispetto agli acquisti di fabbricati (51,4% uomini e 48,6% donne) mentre a scegliere la "terra" sono soprattutto

tutti gli uomini (63%). La palma delle compravendite (56%) va al Nord con la **Lombardia che fa registrare il maggiore scambio** (19,9% del totale) al centro la percentuale scende al 18,2% mentre si attesta al 25,8% al Sud e nelle isole.

Ad accomunare gli acquisti, oltre 808 mila, in tutte le tipologie immobiliari (fabbricati, terreni agricoli e edificabili) è il basso "prezzo" di acquisto che resta sotto i 100 mila euro per i fabbricati nel 55,2% dei casi, nel 98% per i terreni agricoli e nell'87% per gli edificabili.

Il **tetto dei 100 mila euro** vale per oltre 262 mila "operazioni" mentre gli acquisti da "ricchi" con somme che sfiorano i 400 mila euro sono poco più di 5 mila.

Spostando l'attenzione sulle donazioni diventa evidente il divario regionale e di genere: al Nord si donano azioni e aziende al Sud case, le prime soprattutto agli uomini mentre il "mattoncino" va alle donne. Nel 2016 sono state analizzate 29.068 donazioni di beni mobili: 3955 riguardano aziende,

11.819 quote e azioni e 9.812 donazioni di denaro. I beneficiari sono concentrati (50%) in una fascia d'età tra i 18 e i 45 anni, mentre il 36% dei donatori ha tra i 46 e i 65 anni, a dimostrazione che le sistemazioni immobiliari spesso sono un "anticipo" sull'eredità.

Successioni a parte un modo per avvicinare i giovani di "casa" al mondo del lavoro è quello di trasformare l'impresa individuale in **impresa familiare**. Nel 2016 nel Nord ovest sono stati stipulati 4.004 atti notarili per il riconoscimento dell'impresa familiare, 3.771 al Nord est, 2.345 al centro, 1.738 al Sud e 807 nelle isole.

Il 35,3% dei familiari portati all'interno dell'impresa ha tra i 18 e 35 anni: il 58,6% sono uomini il 41,4% donne.

I "numeri" dei notai fanno registrare nel 2016 la **costituzione di oltre 90 mila società, per il 70% di capitali**, con uno scioglimento che supera di poco le 20 mila. Il dato si inverte per le società di persone, dove il saldo costituzione-scioglimento non è attivo. Le società sono concentrate soprattutto

sulla dorsale appenninica e sfuggono alla tradizionale spaccatura Nord-Sud: circa il 17% sono in Lombardia, 13% nel Lazio, 11% in Campania, solo lo 0,20 in Valle d'Aosta e il 6% in Piemonte.

Boom di costituzioni delle nuove società nei primi sei mesi dell'anno (73.451), "solo" 54.722 nella seconda parte del 2016. L'opposto è avvenuto per gli **scioglimenti** concentrati nell'ultimo semestre (35.540 rispetto ai 17.786 del primo) in coincidenza con la scadenza dell'anno solare di bilancio.

Soddisfatto per la presentazione del rapporto il presidente di Notartel, la società informatica del notariato, **Michele Nastri**. «La ricerca legge la società italiana ma potrebbe farlo ancora meglio, se una norma di legge ci autorizzasse a trasmettere il repertorio per via informatica agli archivi notarili - spiega Nastri - o se l'Agenzia delle entrate aggiornasse i codici di tributo fermi al 1973: abbiamo il codice delle cave e torbiere e non quello dei patti di famiglia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Immobili e terreni

L'andamento del 2016, prezzi in milioni di euro

| I sem 2016                 |                 | II sem 2016    |                 | Var. II semestre |                |
|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Numero*                    | Prezzo**        | Numero*        | Prezzo**        | Numero*          | Prezzo**       |
| <b>Fabbricato</b>          |                 |                |                 |                  |                |
| 243.262                    | 31.584,3        | 230.908        | 38.038,8        | -12.354          | 6.454,5        |
| <b>Terreno agricolo</b>    |                 |                |                 |                  |                |
| 30.268                     | 461             | 30.344         | 446,3           | 76               | -14,7          |
| <b>Terreno edificabile</b> |                 |                |                 |                  |                |
| 8.965                      | 474,8           | 8.957          | 436,2           | -8               | -38,6          |
| <b>TOTALE</b>              |                 |                |                 |                  |                |
| <b>282.495</b>             | <b>32.520,2</b> | <b>270.209</b> | <b>38.921,3</b> | <b>-12.286</b>   | <b>6.401,1</b> |

Nota: \*Numero delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili;  
 \*\*Valore in euro delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili  
 Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, dati statistici 2016

## Compravendite fabbricati

Per fasce di prezzo. In euro

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Fino a 99.999        | 262.126 |
| Da 100.000 a 199.999 | 142.916 |
| Da 200.000 a 299.999 | 42.549  |
| Da 300.000 a 399.999 | 13.524  |
| Da 400.000 a 499.999 | 5.436   |
| Da 500.000 a 599.999 | 2.569   |
| Da 600.000 a 699.999 | 1.536   |
| Da 700.000 a 799.999 | 915     |
| Da 800.000 a 899.999 | 609     |
| Da 900.000 a 999.999 | 380     |
| Oltre 1.000.000      | 1.610   |

Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, dati statistici 2016