

**PATRIMONIO IMMOBILIARE COMPONENTE PRINCIPALE  
DELLA RICCHEZZA DELLE FAMIGLIE ITALIANE**  
*Importanza dei dati notarili e riflessioni sul ruolo del notariato  
per la tutela del patrimonio abitativo, delle famiglie e delle persone vulnerabili*

Claudio Ceccarelli (Direttore raccolta dati ISTAT) - Antonio Capiello (Consiglio nazionale del notariato)<sup>1</sup>

## 1. Importanza dei dati statici notarili e della collaborazione con Istat

La banca dati (DSN) del Consiglio nazionale del notariato (CNN)<sup>2</sup> viene costantemente aggiornata in tempo reale con dati provenienti direttamente dai notai in esercizio (circa 5.000) ed offre dunque un'immagine istantanea dell'attività notarile (es. settore immobiliare, mobiliare e societario). Tali dati rappresentano una fonte informativa particolarmente utile per i decisori politici e per gli analisti socio-economici. I dati, elaborati da Notartel<sup>3</sup>, vengono pubblicati in rapporti annuali (con Focus dedicati a temi specifici) e serie storiche.

I dati del Consiglio nazionale e degli archivi notarili vengono inoltre forniti all'Istat che pubblica annualmente (indagine relativa all'attività notarile<sup>4</sup>) il numero e le caratteristiche degli atti notarili e delle convenzioni in essi contenute.

Il modello utilizzato per la rilevazione offre una visione completa dell'attività notarile ed un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività.

Il notariato tuttavia non si presenta come un mero fornitore di dati ma è in grado di analizzarli ed utilizzarli per argomentare studi e proposte e discuterne con i decisori politici, i ricercatori accademici e le organizzazioni internazionali.

La collaborazione e l'impegno di tutti i notai in esercizio hanno dunque contribuito all'evoluzione del Consiglio nazionale del notariato quale partner istituzionale sempre più in grado di utilizzare i dati come strumento di conoscenza e di proposta.

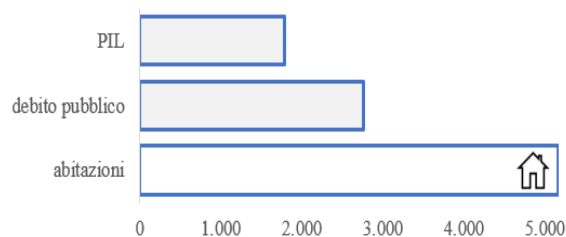
## 2. Ricchezza delle famiglie, valore del patrimonio abitativo

L'ultimo rapporto annuale dell'Istat e della Banca d'Italia sulla ricchezza dei settori istituzionali evidenzia che le abitazioni (5.163 miliardi di Euro) rappresentano circa la metà della ricchezza netta delle famiglie (10.422 miliardi di euro)<sup>5</sup>.

La casa si conferma l'investimento principale delle famiglie.

Il patrimonio abitativo equivale a circa 2,9 volte il valore del PIL e 1,9 volte il valore del debito pubblico (fig. 1) pari rispettivamente a 1.782 e a 2.756 miliardi di euro.

Fig. 1 *Valore del patrimonio abitativo, comparazione con PIL e debito pubblico (miliardi di euro)*



Fonte: Istat 2022

## 3. Famiglie unipersonali over 65 e proprietà dell'abitazione

Per quanto riguarda la distribuzione della proprietà delle abitazioni<sup>6</sup>, possiamo notare che l'80,4<sup>7</sup>% delle famiglie italiane (circa a 20,36 milioni di famiglie) sono proprietarie della casa in cui abitano (vedi tab. 1).

Inoltre, su un totale di 8,36 milioni di persone che vivono da sole, 4,12 milioni hanno 65 anni o più<sup>8</sup> e di queste ben l'88,6% (circa 3,68 milioni) è proprietaria della casa in cui abita (vedi fig. 2).

L'Istat stima (Futuro della popolazione: meno residenti, più anziani e famiglie più piccole)<sup>9</sup> che la quota di individui di 65 anni o più passerà dal 23,5% (2021) al 34,9% nel 2050 (fig. 3). Si stima inoltre che tra circa 20 anni vi saranno 10,2 milioni di persone destinate a vivere sole.

La tutela delle persone anziane e vulnerabili diventerà sempre più un tema da affrontare per i prossimi anni.

<sup>1</sup> clceccar@istat.it; cnn.acapiello@notariato.it

Le opinioni espresse nel presente documento sono esclusivamente riconducibili alla responsabilità degli autori e non riflettono necessariamente la posizione dei rispettivi enti di appartenenza,

<sup>2</sup> Open DSN dati statistici notarili <https://dsn.notariato.it/>

<sup>3</sup> Notartel Spa (società informatica del notariato)

<sup>4</sup> Istat, Attività notarile (2022).

<sup>5</sup> Inoltre le famiglie italiane sono proprietarie di immobili non residenziali e terreni coltivati rispettivamente per un valore di 641 e 229 miliardi di Euro (Banca d'Italia – Istat, 2023: La ricchezza dei settori istituzionali in Italia 2005 – 2021).

<sup>6</sup> MEF, Agenzia delle Entrate (2023) - Gli immobili in Italia, Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare.

<sup>7</sup> Istat, Titolo di godimento dell'abitazione (2022).

<sup>8</sup> Istat, Aspetti della vita quotidiana - Famiglie: Persone sole (2022).

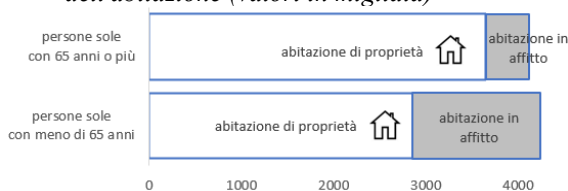
<sup>9</sup> Istat, Previsioni della popolazione residente e delle famiglie (2022).

Tab. 1 Famiglie italiane e titolo di godimento della abitazione (valori percentuali)

|   | abitazione in affitto | abitaz. di proprietà |
|---|-----------------------|----------------------|
| persona sola con 65 anni o più                  | 11,4                  | 88,6                 |
| persona sola con meno di 65 anni                | 32,6                  | 67,4                 |
| coppia senza figli con p.r. con 65 anni o più   | 7                     | 93                   |
| coppia senza figli con p.r. con meno di 65 anni | 21,1                  | 78,9                 |
| coppia con almeno un figlio minore              | 21,7                  | 78,3                 |
| coppia con figli adulti                         | 12,2                  | 87,8                 |
| monogenitore con almeno un figlio minore        | 29,6                  | 70,4                 |
| monogenitore con figli adulti                   | 20,6                  | 79,4                 |
| altro   | 25,7                  | 74,3                 |
| <b>totale</b>                                   | <b>19,6</b>           | <b>80,4</b>          |

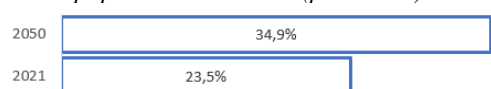
Fonte: Istat 2022

Fig. 2 Persone sole e titolo di godimento dell'abitazione (valori in migliaia)



Fonte: Istat 2022

Fig. 3 Persone con 65 anni o più sul totale della popolazione italiana (previsioni)



Fonte: Istat 2022

**4. Nel 2041 famiglie mediamente più piccole**

Tra circa venti anni il numero medio di componenti delle famiglie passerà da 2,3 persone (2021) a 2,1 (2041).

Tab. 2 Numero di famiglie per tipologia (previsioni – valori in migliaia)

| TIPOLOGIA                            | 2021   | 2031   | 2041   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| Numero totale di famiglie            | 25.323 | 25.895 | 26.289 |
| di cui famiglie con nuclei           | 16.285 | 15.996 | 15.400 |
| Coppie con figli                     | 8.232  | 7.253  | 6.332  |
| di cui con almeno un figlio <20 anni | 5.301  | 4.413  | 3.931  |
| Padre solo con figli                 | 532    | 667    | 770    |
| di cui con almeno un figlio <20 anni | 162    | 186    | 206    |
| Madre sola con figli                 | 2.197  | 2.289  | 2.318  |
| di cui con almeno un figlio <20 anni | 902    | 909    | 951    |
| Coppie senza figli                   | 5.003  | 5.463  | 5.657  |
| Persone sole maschi                  | 3.584  | 3.883  | 4.242  |
| Persone sole femmine                 | 4.874  | 5.380  | 5.967  |
| Altro tipo di famiglia               | 902    | 959    | 1.003  |

Fonte: Istat 2022

Le famiglie con almeno un nucleo (i.e. con presenza di almeno una relazione di coppia o di tipo genitore-figlio) passeranno da 3,0 a 2,8 componenti. Le famiglie senza nuclei (es. persone sole, famiglie composte da due sorelle, da un genitore con figlio separato, divorziato o vedovo, etc.), saranno pari a 11 milioni nel 2041 (incremento del

20,5%) e andranno a rappresentare il 41,4% del totale delle famiglie.

**5. Nel 2041 ci saranno oltre 10 milioni di persone sole**

L'invecchiamento demografico e l'aumento della speranza di vita, produrranno un alto numero di persone sole. Il calo della natalità avrà come conseguenza un maggior numero di persone senza figli e l'aumento degli scioglimenti di legami di coppia produrrà un sempre più alto numero di persone o genitori soli.

Le donne sole passeranno da 4,9 a circa 6 milioni (incremento del 22,4%). Secondo le previsioni Istat, le famiglie con un solo componente avranno importanti conseguenze socio-economiche poiché soprattutto nelle fasce di età avanzate aumenteranno significativamente le persone sole.

Nel 2041 il numero di persone sole con 65 anni o più raggiungerà il 60% del numero totale di persone sole. Le persone sole saranno pari a circa 10,2 milioni (incremento del 20% rispetto al 2021), di cui dunque 6,1 milioni avranno 65 anni e più (incremento del 44%). L'aumento della popolazione anziana (di cui molti vivranno da soli) comporterà inevitabilmente un maggior numero di politiche sociali ed assistenziali.

**6. Famiglie senza eredi e potenziali destinazioni altruistiche dell'eredità**

Secondo le proiezioni della Fondazione Cariplo<sup>10</sup> (basate sull'analisi delle indagini sui bilanci e la ricchezza delle famiglie della Banca d'Italia e sui i dati sulle aspettative di vita dell'Istat), i patrimoni delle famiglie che si estingueranno per mancanza di eredi tra circa 7 anni potrebbero superare i 130 miliardi di euro.

Considerando che nel 2030 si stima che vi saranno più di 6 milioni di famiglie in cui si verificherà una successione (vedi tab. 3) e la crescente propensione al dono (es. dal 2020 al 2022 le donazioni di beni immobili sono passate da 174.754 a 212.992<sup>11</sup>), il valore dei beni potenzialmente destinabili a iniziative altruistiche potrebbe superare i 100 miliardi di euro.

Tab. 3 Proiezione lasciti di beneficenza da parte delle famiglie con e senza eredi (stime 2020- 2030)

| anno | Famiglie in cui si verifica una successione (fam. con eredi) | Famiglie estinte (fam. senza eredi) | Valore potenziale dei lasciti di beneficenza (miliardi di Euro) |
|------|--|-------------------------------------|---|
| 2020 | 844.687  | 62.426                              | 11,72   |
| 2030 | 6.048.842  | 423.944                             | 100,56  |

Fonte: proiezioni 2020-2030 F. Cariplo su dati Banca d'Italia e Istat

**7. Dati raccolti e pubblicati dal Consiglio nazionale del notariato**

I dati raccolti dalla banca dati notarile (DSN) coprono le attività degli studi notarili su tutto il territorio italiano e sono pubblicamente disponibili (dsn.notariato.it). Le analisi dei dati notarili rappresentano la fotografia della nostra società e dunque la nostra vita reale nell'ambito delle scelte più squisitamente personali quali l'acquisto di

<sup>10</sup> Fondazione Cariplo, il "Mercato" dei lasciti testamentari – Nuove stime (2014-2030), Quaderni dell'Osservatorio n. 23, 2016

<sup>11</sup> DSN (Consiglio nazionale del notariato). Donazioni di beni immobili (2020-2022)

una casa, l'accensione di un mutuo, una donazione o l'inizio di una attività commerciale. L'attività notarile, svolta con terzietà ed imparzialità, a tutela della certezza e della legalità delle transazioni immobiliari e societarie, alimenta in modo affidabile i pubblici registri, a salvaguardia dell'intero sistema paese.

La raccolta dei dati provenienti dai notai in esercizio (distribuiti in modo capillare sul territorio nazionale) rappresenta dunque un unicum in quanto, oltre a rappresentare una fonte importante per i decisori di politica economica, riveste grande interesse sotto il profilo sociale e demografico. L'analisi dei dati disponibili ad ottobre 2023<sup>12</sup> evidenzia che a fine anno le compravendite subiranno una flessione di circa il 10,5%. Il CNN, infatti, elabora dati e fornisce proiezioni (vedi es. tab. 4) che costituiscono un'utilissima fonte informativa per le scelte macroeconomiche e le politiche assistenziali ed abitative.

Tab. 4 *Compravendite (2022-2023 previsioni)*

|                                 | Anno 2022      |               | Anno 2023      |               | Variazioni 2023 |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                 | N              | %             | N              | %             | N               | %             |
| <b>Prima casa tra privati</b>   | 285.807        | 48,48         | 246.283        | 46,68         | -39.524         | -13,83        |
| <b>Prima casa da impresa</b>    | 27.340         | 4,64          | 18.515         | 3,51          | -8.825          | -32,28        |
| <b>Seconda casa tra privati</b> | 224.621        | 38,10         | 219.058        | 41,52         | -5.563          | -2,48         |
| <b>Seconda casa da impresa</b>  | 51.718         | 8,77          | 43.798         | 8,30          | -7.920          | -15,31        |
| <b>Totale</b>                   | <b>589.486</b> | <b>100,00</b> | <b>527.654</b> | <b>100,00</b> | <b>-61.832</b>  | <b>-10,49</b> |

Fonte: Consiglio Nazionale del notariato. Dati statistici notarili (2023)

**8. Welfare e accessibilità all'acquisto della casa**

Secondo una recente ricerca<sup>13</sup> che ha elaborato i dati relativi al reddito familiare e ai prezzi delle abitazioni, emergono alcune criticità da parte delle famiglie per l'acquisto della casa. In circa il 25% dei comuni italiani si riscontra un indice di accessibilità immobiliare (indice che rappresenta la percentuale di "reddito disponibile" da spendere in media per acquistare un immobile) superiore alla soglia del 30%.

Per molte famiglie, residenti in questi comuni, sarà dunque precluso l'accesso all'abitazione di proprietà considerando che normalmente l'acquisto di una casa viene reputato accessibile se l'indice risulta sotto la soglia del 30%.

È stato inoltre riscontrato un notevole divario tra aree urbane e costiere rispetto alle zone interne caratterizzate da una migliore accessibilità. Roma, Milano, Bologna Firenze e Napoli presentano accessibilità all'acquisto maggiormente problematiche (indici al di sopra del valore soglia<sup>14</sup>).

Secondo l'ultimo rapporto OMI<sup>15</sup>, i nuclei il cui capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni, non proprietari di una casa, hanno in media un reddito pari a circa il 67% di quello medio nazionale.

A fine 2022 il 50% circa delle famiglie giovani (non proprietarie) non poteva accedere all'acquisto di

un'abitazione. Le criticità riscontrate nell'accessibilità all'acquisto rilevano l'esigenza di opportune misure di sostegno per le famiglie. L'abitare è infatti una delle componenti principali per la valutazione del benessere sociale. Le Nazioni Unite, ad esempio, considerano l'abitazione un indice di cruciale importanza per la valutazione del welfare individuale.

Per il miglioramento delle condizioni di vita occorre dunque consentire un equo accesso all'acquisto dell'abitazione considerata (vedi § 2) inoltre voce principale del bilancio familiare e una tra le più importanti forme di investimento<sup>16</sup>.

**9. Nuovi istituti e ruolo del notariato in risposta al mutato quadro demografico e socio-economico**

Il sistema italiano, proprio grazie al binomio tra certezza dell'atto notarile e pubblicità immobiliare, è stato in grado di resistere a crisi come quella dei subprime e in generale ai rischi di danno prodotto da furti di identità e frodi ipotecarie<sup>17</sup>.

Difatti, il notariato - oltre a garantire il controllo di legalità delle transazioni immobiliari - è promotore di proposte relative ai possibili servizi accessori all'abitare (e alla loro disciplina) con attenzione al rapporto tra la proprietà e i bisogni della persona. In tale ottica sono state proposte riforme di istituti esistenti e poco utilizzati per consentirne il rilancio e la diffusione.

Inoltre, osservando i dati demografici e congiunturali si potrebbero prospettare nuovi piani di edilizia residenziale pubblica e nuovi istituti quali forme innovative di social housing, diverse modalità di separazione tra titolarità e amministrazione del patrimonio (con il coinvolgimento anche di enti filantropici), di rapporti di convivenza, e di mandati di protezione per futura incapacità.

<sup>12</sup> Consiglio nazionale del notariato, Dati statistici notarili 2022-2023

<sup>13</sup> La Voce, Think-Tank Tortuga, Quanto reddito per una casa, 2022

<sup>14</sup> Roma 33,17%, Milano 34,31%, Bologna 34,52%, Firenze 41,34%, Napoli 46,55%.

<sup>15</sup> Osservatorio del mercato Immobiliare, Rapporto immobiliare, settore residenziale, 2023.

<sup>16</sup> Jim Kemeny, J, Comparative housing and welfare, Journal of Housing and the Built Environment, 2001

<sup>17</sup> Ugo Mattei, il risparmio immobiliare italiano, Bancaria Editrice 2013