

## MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

### IV trimestre 2015

■ Nel quarto trimestre 2015 le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, pari a 183.786, registrano un aumento del 9,1% sullo stesso trimestre del 2014.

■ La ripresa del mercato immobiliare nell'ultimo trimestre dell'anno riguarda però solo il comprato dell'abitativo ed accessori, in crescita del 10,0% (171.517 trasferimenti di proprietà) sull'ultimo trimestre del 2014. I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico, pari a 11.121, registrano invece un calo del 2,5%.

■ Il quarto trimestre 2015 è particolarmente positivo per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. Le convenzioni rogate sono state 100.428, il 29,8% in più rispetto allo stesso trimestre del 2014.

■ Nel quarto trimestre è il Centro-Sud a contribuire maggiormente alla ripresa: mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche crescono del 37,1% al Sud, del 35,2% nelle Isole e del 30,0% al Centro.

■ Considerando l'intero 2015, il mercato immobiliare risulta in crescita per il secondo anno consecutivo, dopo una serie negativa iniziata nel 2006: i trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari (625.305 in tutto) segnano un +5,2% sul 2014. Anche per il risultato annuale gli andamenti sono differenziati fra le diverse tipologie immobiliari.

■ Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (584.822) registrano un aumento del 5,7% mentre quelle ad uso economico chiudono l'anno con un calo dell'1,3%, per un totale di 36.891 trasferimenti.

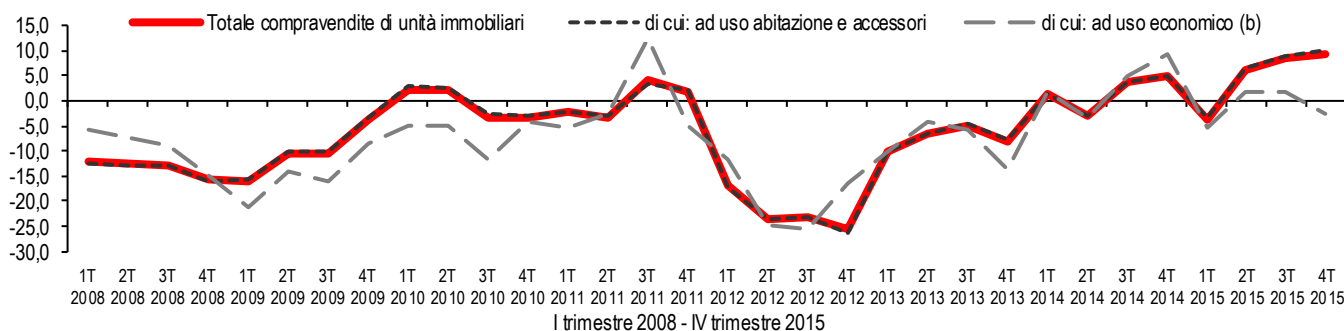
■ Complessivamente il 2015 si afferma come l'anno della ripresa soprattutto per gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri. Considerando tutti i comparti immobiliari, le grandi città registrano, infatti, un aumento tendenziale del 5,6%, a fronte del +4,8% dei piccoli centri.

■ A livello territoriale, la ripresa delle convenzioni traslative di unità ad uso abitazione ed accessori interessa tutte le ripartizioni, con valori sopra la media nazionale nel Nord-est (+8,8%) e nel Nord-ovest (+6,3%) e aumenti più contenuti nelle Isole (+5,4%) al Sud (+3,7%) e al Centro (+3,6%).

■ I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico risultano invece in crescita soltanto al Centro (+1,9%) e nelle Isole (+1,5%).

■ Il 2015 è un anno positivo anche per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche, per i quali la crescita sul 2014 è del 23,0%, con un numero complessivo di convenzioni pari a 342.467 a livello nazionale. Gli aumenti più rilevanti, sopra la media nazionale, si osservano al Sud (+29,9%) e nelle Isole (+25,7%).

**FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.**  
Anni 2008 – 2015, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

## 2015: anno positivo per il mercato immobiliare

Con una crescita complessiva del 9,1% (183.786 convenzioni notarili), il quarto trimestre dell'anno fornisce un ulteriore contributo alla ripresa già registrata nel secondo e nel terzo trimestre.

Tuttavia, l'andamento positivo dell'ultimo trimestre interessa solo il comparto ad uso abitazioni ed accessori (+10,0%), mentre i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico stentano ancora a decollare (-2,5%).

Nel quarto trimestre 2015 il 93,3% dei trasferimenti di proprietà riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori (171.517), il 6,1% unità immobiliari ad uso economico (11.121) e lo 0,6% (1.148) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca).

Per il complesso delle convenzioni rogate per trasferimenti di proprietà immobiliari, le Isole (+10,1%), il Nord-Ovest (+10,0%) e il Nord-Est (+9,6%) si distinguono per un ritmo di crescita più sostenuto tra ottobre e dicembre 2015. Più contenuti i risultati del Centro (+8,7%) e del Sud (+6,7%).

Nel comparto dell'abitativo ed accessori, aumenti sopra la media nazionale si registrano per il Nord-est (+11,0%), il Nord-ovest (+10,9%), il Centro (10,1%) e le Isole (+9,9%); decisamente sotto la media il Sud (+7,1%).

Al contrario, nel settore dell'immobiliare ad uso economico l'andamento è positivo solo nelle Isole (+14,0%), tutte le altre ripartizioni geografiche registrano cali, in particolare Nord-est (-6,4%) e Centro (-7,6%).

L'aumento delle convenzioni per trasferimenti di unità immobiliari è più marcato negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle città metropolitane: +10,0% per il complesso delle traslazioni (+8,4% nei centri minori), +10,4% nell'abitativo (+9,7% nei piccoli centri) e +4,9% nell'economico, che invece è negativo negli Archivi dei centri minori (-7,0%).

Il 2015 si afferma come l'anno della ripresa (Figura 1), il comparto immobiliare chiude infatti l'anno in positivo con una crescita del 5,2% sul 2014, per un totale di 625.305 trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari.

Gli andamenti sono però differenziati per le tipologie immobiliari dell'abitativo e dell'economico: se le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (584.822) registrano un aumento del 5,7%, quelle ad uso economico (36.891) tornano in territorio negativo (-1,3%) dopo la crescita nell'anno precedente.

Nel comparto dell'abitativo ed accessori, la crescita è superiore alla media nazionale al Nord-est (+8,8%) e al Nord-ovest (+6,3%) mentre per le Isole (+5,4%), il Sud (+3,7%) e il Centro (+3,6%) le variazioni sono positive ma più contenute.

Nel settore dell'immobiliare ad uso economico, invece, si registrano aumenti soltanto al Centro (+1,9%) e nelle Isole (+1,5%) mentre Nord-est (-2,8%), Nord-ovest (-2,7%) e Sud (-1,3%) reagiscono ancora con difficoltà alla crisi.

In una prospettiva temporale più ampia, ponendo il 2006 come anno base, è possibile osservare come i numeri indice riferiti al complesso delle convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari siano andati progressivamente decrescendo fino a quasi dimezzarsi, da 94,9 del 2007 a 52,6 del 2013 (Prospetto 2). Il 2014 segna un punto di svolta, i numeri indice riprendono a crescere, attestandosi nel complesso a 53,4 per poi salire a 56,2 nel 2015. Tuttavia mentre l'indice dei trasferimenti ad uso abitativo ed accessori passa da 53,6 nel 2014 a 56,6 nel 2015, quello riferito al settore economico decresce nuovamente da 54,2 a 53,5.

**PROSPETTO 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		Totale 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>										
Nord-ovest	44.438	-4,1	54.776	5,9	46.698	10,1	62.071	10,0	207.983	5,6
Nord-est	27.791	-0,1	34.292	10,8	30.620	10,7	38.427	9,6	131.130	7,9
Centro	27.917	-6,5	32.695	4,1	29.272	7,3	37.170	8,7	127.054	3,5
Sud	24.359	-2,3	26.877	2,9	25.529	5,1	31.074	6,7	107.839	3,3
Isole	11.170	-4,9	12.717	8,0	12.368	6,4	15.044	10,1	51.299	5,1
<b>Italia</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</b>	<b>161.357</b>	<b>6,2</b>	<b>144.487</b>	<b>8,4</b>	<b>183.786</b>	<b>9,1</b>	<b>625.305</b>	<b>5,2</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Nord-ovest	41.476	-3,6	51.439	6,3	43.820	10,8	57.846	10,9	194.581	6,3
Nord-est	25.829	0,5	32.130	11,8	28.622	10,9	35.755	11,0	122.336	8,8
Centro	26.090	-7,3	30.582	3,5	27.563	7,8	34.862	10,1	119.097	3,6
Sud	22.612	-1,8	25.009	3,2	23.857	5,6	28.913	7,1	100.391	3,7
Isole	10.534	-5,4	12.024	10,0	11.718	6,7	14.141	9,9	48.417	5,4
<b>Italia</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</b>	<b>151.184</b>	<b>6,6</b>	<b>135.580</b>	<b>8,9</b>	<b>171.517</b>	<b>10,0</b>	<b>584.822</b>	<b>5,7</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>										
Nord-ovest	2.694	-10,3	2.985	-1,3	2.624	1,8	3.782	-0,8	12.085	-2,7
Nord-est	1.831	-7,4	2.015	-0,9	1.821	5,7	2.512	-6,4	8.179	-2,8
Centro	1.668	2,8	1.995	16,4	1.586	-0,8	2.138	-7,6	7.387	1,9
Sud	1.601	-5,2	1.668	2,1	1.463	-1,3	1.873	-0,6	6.605	-1,3
Isole	577	1,6	636	-11,8	606	2,5	816	14,0	2.635	1,5
<b>Italia</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</b>	<b>9.299</b>	<b>1,9</b>	<b>8.100</b>	<b>1,6</b>	<b>11.121</b>	<b>-2,5</b>	<b>36.891</b>	<b>-1,3</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti

**PROSPETTO 2. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO. Anni 2006-2015, valori assoluti e numeri indici base 2006=100**

TIPOLOGIA DI UTILIZZO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Valori assoluti</b>										
<b>Totale</b>	<b>1.112.725</b>	<b>1.055.585</b>	<b>913.925</b>	<b>822.436</b>	<b>817.963</b>	<b>816.758</b>	<b>632.117</b>	<b>584.868</b>	<b>594.431</b>	<b>625.305</b>
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	1.032.512	976.953	843.466	762.203	761.519	761.077	587.330	544.392	553.324	584.822
Di cui: ad uso economico (b)	68.921	68.827	62.258	53.093	49.862	49.387	39.654	36.201	37.368	36.891
<b>Indici</b>										
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>94,9</b>	<b>82,1</b>	<b>73,9</b>	<b>73,5</b>	<b>73,4</b>	<b>56,8</b>	<b>52,6</b>	<b>53,4</b>	<b>56,2</b>
Di cui: ad uso abitazione ed accessori	100	94,6	81,7	73,8	73,8	73,7	56,9	52,7	53,6	56,6
Di cui: ad uso economico (b)	100	99,9	90,3	77	72,3	71,7	57,5	52,5	54,2	53,5

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo)

Il 2015 è un anno positivo soprattutto per gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri, che registrano, per tutte le categorie catastali coinvolte nelle convenzioni traslative di proprietà immobiliare una crescita del 5,6%, contro un +4,8% dei piccoli centri (Prospetto 3).

Nell'anno, gli Archivi con sede nelle città metropolitane recuperano con maggior vigore in tutti i comparti immobiliari: +5,9% per i trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (+5,5% nei centri minori) e +1,7% per i trasferimenti ad uso economico che invece risultano in calo nei piccoli centri (-3,2%).

**PROSPETTO 3. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. Anno 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		Totale 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
<b>TOTALE</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	61.236	-4,1	74.280	7,4	63.353	8,7	82.676	10,0	281.545	5,6
Con sede in altre città	74.439	-3,1	87.077	5,2	81.134	8,2	101.110	8,4	343.760	4,8
<b>Totale</b>	<b>135.675</b>	<b>-3,6</b>	<b>161.357</b>	<b>6,2</b>	<b>144.487</b>	<b>8,4</b>	<b>183.786</b>	<b>9,1</b>	<b>625.305</b>	<b>5,2</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	57.402	-4,4	70.141	8,0	59.698	9,2	77.505	10,4	264.746	5,9
Con sede in altre città	69.139	-2,6	81.043	5,4	75.882	8,7	94.012	9,7	320.076	5,5
<b>Totale</b>	<b>126.541</b>	<b>-3,5</b>	<b>151.184</b>	<b>6,6</b>	<b>135.580</b>	<b>8,9</b>	<b>171.517</b>	<b>10,0</b>	<b>584.822</b>	<b>5,7</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)</b>										
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.374	-0,4	3.676	1,9	3.170	-0,6	4.523	4,9	14.743	1,7
Con sede in altre città	4.997	-8,7	5.623	1,9	4.930	3,1	6.598	-7,0	22.148	-3,2
<b>Totale</b>	<b>8.371</b>	<b>-5,5</b>	<b>9.299</b>	<b>1,9</b>	<b>8.100</b>	<b>1,6</b>	<b>11.121</b>	<b>-2,5</b>	<b>36.891</b>	<b>-1,3</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

### In forte accelerazione mutui e altri finanziamenti

Nel IV trimestre 2015 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (100.428) confermano l'andamento positivo registrato nei primi tre trimestri dell'anno: la crescita registrata rispetto al corrispondente trimestre del 2014 è del 29,8%.

Sono in particolare il Sud (+37,1%), le Isole (+35,2%) e il Centro (+30,0%) a registrare aumenti sopra la media nazionale ma anche il settentrione mette a segno risultati molto positivi: +29,8% nel Nord-ovest e +24,5% nel Nord-est.

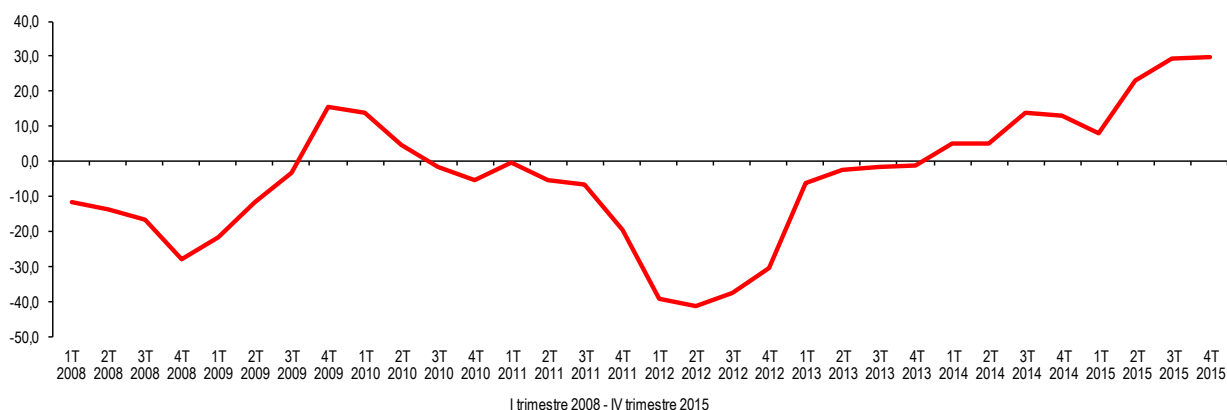
Nel IV trimestre, gli Archivi delle città metropolitane recuperano con maggiore rapidità (+33,0%) di quelli dei piccoli centri (+27,5%).

Il 2015 è un anno di forte ripresa anche per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: +23,0% la variazione percentuale sul 2014, per un numero complessivo di convenzioni pari a 342.467 a livello nazionale (Figura 2 e Prospetto 4).

Gli aumenti più significativi si rilevano al Sud (+29,9%) e nelle Isole (+25,7%). Variazioni sotto la media nazionale, ma comunque molto positive, si osservano nel Nord-ovest (+22,5%), al Centro (21,1%) e nel Nord-est (+20,9%).

Come per il comparto immobiliare, anche per i mutui e gli altri finanziamenti sono soprattutto gli Archivi con sede nelle città metropolitane a beneficiare della ripresa, dove la crescita rispetto all'anno precedente si attesta al 25,1%, a fronte di quella più contenuta (21,5%) registrata presso gli Archivi dei centri minori.

L'arco temporale 2006-2013 è stato caratterizzato da una costante e marcata flessione dei mutui, dei finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare. Dal 2014 il mercato dei mutui ha registrato segnali di ripresa, chiudendo il 2015 con un recupero particolarmente significativo: il numero indice base sale infatti da 48,1 del 2014 a 59,1 (prospetto 5).

**FIGURA 2. MUTUI, FINANZIAMENTI, ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008-2015, variazioni percentuali tendenziali**


(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

**PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE, STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE. Anno 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a)	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		Totale 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
Nord-ovest	22.055	6,7	29.536	23,1	27.483	28,3	33.352	29,8	112.426	22,5
Nord-est	16.880	9,3	21.765	23,3	21.269	24,9	24.571	24,5	84.485	20,9
Centro	15.042	4,3	19.070	18,9	18.926	29,9	21.905	30,0	74.943	21,1
Sud	9.976	15,7	12.279	27,7	12.529	37,5	14.047	37,1	48.831	29,9
Isole	4.208	7,3	5.523	27,4	5.498	30,3	6.553	35,2	21.782	25,7
<b>Italia</b>	<b>68.161</b>	<b>8,0</b>	<b>88.173</b>	<b>23,1</b>	<b>85.705</b>	<b>29,2</b>	<b>100.428</b>	<b>29,8</b>	<b>342.467</b>	<b>23</b>
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		III trimestre 2015		IV trimestre 2015		Totale 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
Con sede nelle città metropolitane (b)	28.774	8,3	38.382	25,8	36.078	31,4	43.078	33,0	146.312	25,1
Con sede in altre città	39.387	7,9	49.791	21,0	49.627	27,6	57.350	27,5	196.155	21,5
<b>Italia</b>	<b>68.161</b>	<b>8,0</b>	<b>88.173</b>	<b>23,1</b>	<b>85.705</b>	<b>29,2</b>	<b>100.428</b>	<b>29,8</b>	<b>342.467</b>	<b>23,0</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia centro delle 15 città metropolitane previste dalla legge n.142/1990, dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali : Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

**PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI ED ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE (a). Anni 2006-2015, valori assoluti e numeri indici base 2006=100**

MUTUI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>VALORI ASSOLUTI</b>	579.083	577.660	475.511	448.144	457.792	419.440	262.470	254.959	278.447	342.467
<b>INDICI</b>	100	99,8	82,1	77,4	79,1	72,4	45,3	44,0	48,1	59,1

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

## Glossario

**Archivio notarile distrettuale:** fa parte dell'amministrazione del Ministero della Giustizia e ha il compito di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali<sup>1</sup>.

**Atto notarile:** espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

**Convenzione:** accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

**Convenzione di compravendita di unità immobiliari:** convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà.

**Convenzione di compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo:** bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

**Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio:** categoria catastale A/10.

**Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale:** categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

**Mutui con costituzione di ipoteca:** convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche. Tra i mutui garantiti da ipoteca immobiliare rientrano quelli chiesti dalle famiglie per l'acquisto della casa.

<sup>1</sup> Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

## Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta dall'Istat dal 1997. La statistica ufficiale si è, così, dotata di un apprezzabile impianto metodologico per la rilevazione, l'analisi e la diffusione dell'attività notarile, rispondendo contemporaneamente tanto ad un mai ridimensionato interesse ed obbligo giuridico in materia, quanto ad una variegata domanda informativa di settore degli *stakeholder* e dell'opinione pubblica.

Essa si svolge presso tutti i notai in esercizio, pari a circa 5.000. I notai trasmettono trimestralmente i dati statistici agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono, dopo averne verificato la completezza e la qualità, ad inviarli all'Ufficio centrale archivi notarili. Quest'ultimo, dopo aver effettuato ulteriori controlli, li invia all'Istat.

Il modello utilizzato per la rilevazione<sup>2</sup> offre una visione completa dell'attività notarile ed un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività. Le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più rilevanti.

Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita di unità immobiliari, opportunamente distinta in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso economico; unità adibite ad uso speciale; multiproprietà. Tra le convenzioni contenute nella categoria "Atti di garanzia" vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche.

Il computo trimestrale delle compravendite immobiliari si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti Notarili del trimestre di riferimento.

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni relative alle compravendite di immobili, sia di tipo residenziale che economico, i notai registrano una convenzione di compravendita per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa, nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto, non sia inferiore al 50% dell'intero.

Tra le compravendite di immobili ad uso abitativo si considerano anche le loro pertinenze se contenute nella stessa convenzione.

Tra le compravendite di immobili adibiti ad uso economico sono considerati i fabbricati rurali; le unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili o le unità immobiliari), delle categorie catastali considerate e della diseguale copertura territoriale, i dati presentati nella statistica flash non sono comparabili con i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, le transazioni di compravendita di fronte ad un notaio, sia la stessa.

Allo stato attuale l'Istat sta valutando una ridefinizione dei contenuti e della metodologia della rilevazione, che potrebbe portare in futuro a dei cambiamenti nelle informazioni diffuse.

<sup>2</sup> Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".