

STUDIO DI SETTORE UG40U

- ATTIVITÀ 41.10.00 SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI
SENZA COSTRUZIONE
- ATTIVITÀ 42.99.01 LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA
CON L'URBANIZZAZIONE
- ATTIVITÀ 68.10.00 COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI
EFFETTUATA SU BENI PROPRI
- ATTIVITÀ 68.20.01 LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI
O IN LEASING (AFFITTO)
- ATTIVITÀ 68.20.02 AFFITTO DI AZIENDE

Aprile 2009

PREMESSA

L'evoluzione dello Studio di Settore TG40U – Locazione, valorizzazione, compravendita di beni immobili propri, è stata condotta analizzando i modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore per il periodo d'imposta 2007.

I contribuenti interessati sono risultati pari a 191.994.

Nella prima fase di analisi 25.395 contribuenti sono stati scartati in quanto, pur tenuti alla compilazione dei modelli, non risultano utilizzabili nelle successive fasi dell'elaborazione dello studio di settore (cessazione di attività, situazioni di non normale svolgimento dell'attività, contribuenti forfettari, ecc.).

Sui modelli studi di settore della restante platea sono state condotte analisi statistiche per rilevare la completezza, la correttezza e la coerenza delle informazioni in essi contenute.

Tali analisi hanno comportato, ai fini della definizione del campione dello studio, lo scarto di ulteriori 10.158 posizioni.

A seguito degli scarti effettuati, il numero dei contribuenti oggetto delle successive analisi è stato pari a 156.441.

Distribuzione dei contribuenti per Forma Giuridica		
	Numero	% sugli elaborati
Persone fisiche	5.557	3,6%
Società di persone	65.723	42,0%
Società di capitali, enti commerciali e non	85.161	54,4%

INQUADRAMENTO GENERALE

L'analisi ha portato all'individuazione di 17 gruppi omogenei (cluster) differenziati in funzione dei seguenti fattori:

- tipologia di attività;
- destinazione degli immobili;
- dimensione.

La **tipologia di attività** ha permesso di distinguere le imprese specializzate in:

- compravendita e/o valorizzazione immobiliare (cluster 2, 3, 4, 12 e 14);
- locazione (cluster 1, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16 e 17);
- sviluppo di progetti immobiliari, stime, valutazioni e studi di fattibilità (cluster 5);
- affitto di aziende (cluster 15);

da quelle che svolgono attività mista di compravendita e locazione (cluster 9).

La **destinazione degli immobili** oggetto dell'attività ha consentito di classificare le imprese di compravendita e/o valorizzazione immobiliare in:

- compravendita di fabbricati e/o valorizzazione immobiliare (cluster 2, 4 e 12);
- compravendita di aree edificabili e/o valorizzazione immobiliare (cluster 14);
- compravendita di altri terreni (cluster 3).

Nell'ambito della locazione è stato possibile distinguere invece le imprese specializzate in:

- fabbricati ad uso abitazione (cluster 8 e 11);
- fabbricati ad uso commerciale (cluster 13);
- fabbricati ad uso industriale (cluster 6);
- fabbricati ad uso ufficio (cluster 16);
- fabbricati ad altro uso (cluster 7);

- centri commerciali (cluster 10);
- terreni agricoli (cluster 1);
- altri terreni (cluster 17).

Il **fattore dimensionale**, espresso in termini di consistenza del patrimonio immobiliare che caratterizza l'offerta dell'impresa o che genera il volume di attività della stessa, ha permesso di differenziare:

- sulla base dell'entità del patrimonio destinato alla vendita, le imprese di compravendita e/o di valorizzazione immobiliare tra grandi (cluster 4), medie (cluster 2) e piccole (cluster 12);
- sulla base dell'entità del patrimonio destinato alla locazione nel comparto residenziale, le imprese grandi (cluster 8) da quelle piccole (cluster 11).

Nelle successive descrizioni dei cluster emersi dall'analisi, salvo segnalazione contraria, l'indicazione di valori numerici riguarda valori medi.

DESCRIZIONE ECONOMICA DEI CLUSTER

Cluster 1 – Imprese che affittano terreni agricoli

Numerosità: 1.404

Le imprese appartenenti al cluster si occupano principalmente di affitto di terreni ad uso agricolo (91% dei ricavi).

I terreni agricoli affittati sono 5 per un totale di circa 420.000 mq.

Nel 14% dei casi sono presenti terreni agricoli non affittati.

La clientela è composta in prevalenza da imprese agricole (60% dei ricavi) e, in misura minore, da altre imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (82% dei ricavi nel 26% dei casi) e privati (58% nel 21%).

Si tratta quasi esclusivamente di società (50% di persone e 49% di capitali) ed è presente un solo addetto.

Cluster 2 – Imprese di compravendita e/o valorizzazione immobiliare di medie dimensioni

Numerosità: 3.863

I soggetti appartenenti al cluster sono imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare con un patrimonio immobiliare di medie dimensioni.

I fabbricati venduti (dai quali deriva il 78% dei ricavi) sono in prevalenza quelli ad uso abitazione (6 per un totale di circa 450 mq) e, in misura minore, quelli ad altro uso (8-9 nel 36% dei casi per un totale di circa 200 mq).

Tra gli immobili invenduti, sono presenti fabbricati ad uso abitazione (6 per un totale di circa 600 mq), fabbricati ad altro uso (10 nel 53% dei casi per un totale di circa 400 mq) e, più raramente, fabbricati ad uso commerciale/industriale (3 nel 26% dei casi per un totale di circa 1.200 mq).

Il 40% circa dei soggetti dichiara l'esistenza, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 34% l'esistenza di prodotti finiti; la metà circa dei soggetti sostiene spese per costruzioni effettuate da terzi, il 45% spese di progettazione e il 37% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

La clientela si compone prevalentemente di privati (65% dei ricavi) e, in misura minore, di imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (59% dei ricavi nel 36% dei casi).

Le imprese del cluster, principalmente società di capitali (85% dei casi), presentano un solo addetto e dispongono, nella maggioranza dei casi, di locali destinati ad uffici (25 mq).

Cluster 3 – Imprese che effettuano compravendita di terreni

Numerosità: 277

Il cluster è formato dalle imprese che effettuano vendita di terreni diversi dalle aree edificabili (96% dei ricavi).

I terreni oggetto dell'attività di vendita sono 2 per un totale di circa 12.000 mq. Nel 40% circa dei casi sono presenti terreni invenduti.

La clientela è composta in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (91% dei ricavi nel 43% dei casi) e privati (85% nel 36%).

Le imprese in questione sono quasi esclusivamente società (71% di capitali e 26% di persone) e presentano un addetto.

Cluster 4 – Grandi imprese di compravendita e/o valorizzazione immobiliare

Numerosità: 895

Le imprese appartenenti al cluster si occupano prevalentemente di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare con un patrimonio immobiliare consistente.

I fabbricati venduti (dai quali deriva il 67% dei ricavi) sono in prevalenza quelli ad uso abitazione (29 nel 60% dei casi per un totale di circa 1.400 mq) e, in misura minore, quelli ad uso commerciale/industriale (28 nel 27% per un totale di circa 3.000 mq) e ad altro uso (32 nel 42% per un totale di circa 500 mq).

Tra gli immobili invenduti, sono presenti fabbricati ad uso abitazione (15 per un totale di circa 1.500 mq), fabbricati ad uso commerciale/industriale (6 nel 51% dei casi per un totale di circa 5.000 mq), fabbricati ad altro uso (29 nel 59% per un totale di circa 1.500 mq) e aree edificabili (2 o 3 nel 23% per un totale di circa 15.000 mq).

Un terzo circa dei soggetti dichiara l'esistenza, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 38% l'esistenza di prodotti finiti; il 46% delle imprese sostiene costi per costruzioni effettuate da terzi, il 40% spese di progettazione e il 36% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

Per quanto concerne la clientela, l'attività è rivolta prevalentemente a privati (76% dei ricavi nel 67% dei casi) e ad imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (59% nel 63%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società di capitali (90% dei casi), presentano 1-2 addetti e, nella maggioranza dei casi, dispongono di locali destinati a uffici (40 mq).

Cluster 5 – Imprese specializzate in sviluppo di progetti immobiliari, stime, valutazioni e studi di fattibilità

Numerosità: 1.125

Le imprese appartenenti al cluster si occupano prevalentemente di sviluppo di progetti immobiliari (81% dei ricavi) e, in misura minore, di valutazioni/stime/studi di fattibilità (52% dei ricavi nel 20% dei casi).

L'attività è rivolta sia a imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (91% dei ricavi nel 46% dei casi), sia a privati (69% nel 24%).

Le imprese in questione, soprattutto società di capitali (80% dei casi), presentano un solo addetto e dispongono sovente di locali destinati a uffici (40 mq circa nel 56% dei casi).

Cluster 6 – Imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso industriale

Numerosità: 19.943

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso industriale (94% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 3 per un totale di circa 2.500 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (96% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (50% di persone e 46% di capitali) ed è presente un solo addetto.

Cluster 7 – Imprese di locazione specializzate in fabbricati ad altro uso

Numerosità: 5.810

Il cluster raggruppa le imprese che effettuano locazione di fabbricati ad altro uso (91% dei ricavi), quali ad esempio posti auto o box non di pertinenza di abitazioni, autorimesse, ecc.

I fabbricati locati sono 3 per un totale di circa 1.300 mq. Nel 29% dei casi sono presenti 3 fabbricati non locati.

La clientela è rappresentata soprattutto da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (77% dei ricavi) e, in misura minore, da privati (51% dei ricavi nel 21% dei casi) e Stato, enti e amministrazioni pubbliche (84% nell'8%).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (48% di capitali e 47% di persone) ed è presente un solo addetto.

Cluster 8 – Grandi imprese di locazione specializzate in immobili residenziali

Numerosità: 1.717

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso abitazione (73% dei ricavi). Oltre il 50% dei soggetti effettua anche locazione di fabbricati ad uso commerciale (27% dei ricavi) e il 42% la locazione di fabbricati ad uso ufficio (15%).

Si tratta di imprese con un patrimonio immobiliare rilevante: i fabbricati locati sono nel complesso 41 per un totale di circa 3.500 mq di cui 31 ad uso abitazione. Nel 62% dei casi sono presenti 7 fabbricati ad uso abitazione non locati.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata prevalentemente da privati (68% dei ricavi) e, in misura minore, da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (29%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società (70% di capitali e 29% di persone), hanno 1-2 addetti e, nella maggioranza dei casi, dispongono di locali destinati a uffici (36 mq).

Cluster 9 – Imprese con attività mista di compravendita e locazione

Numerosità: 4.885

Le imprese appartenenti al cluster svolgono sia attività di vendita, soprattutto di fabbricati (59% dei ricavi), sia attività di locazione, in particolare di fabbricati ad uso commerciale (25% dei ricavi nel 56% dei casi), ad uso abitazione (15% dei ricavi nel 50% dei casi) e ad uso ufficio (16% nel 29%).

Gli immobili venduti sono soprattutto fabbricati ad uso abitazione (2-3 nel 57% dei casi per un totale di circa 200 mq) e, più raramente, fabbricati ad uso commerciale/industriale (2 nel 22% dei casi per un totale di circa 700 mq) e ad altro uso (3 nel 24% per un totale di circa 100 mq).

I fabbricati complessivamente locati sono 7, per un totale di circa 2.000 mq.

La clientela è costituita in parte da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (53% dei ricavi) e in parte da privati (43%).

Per quanto concerne la forma giuridica, le imprese sono quasi esclusivamente società (69% di capitali e 29% di persone) e presentano un solo addetto; nella maggioranza dei casi dispongono di 30 mq di locali destinati ad uffici.

Cluster 10 – Imprese di locazione specializzate in centri commerciali

Numerosità: 751

Le imprese appartenenti al cluster si occupano della locazione di centri commerciali (92% dei ricavi).

Il numero complessivo di fabbricati locati è pari a 6 per un totale di circa 4.000 mq.

Coerentemente con la specializzazione, gli immobili sono locati quasi esclusivamente ad imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (94% dei ricavi).

Si tratta di società (63% di capitali e 35% di persone) con 1-2 addetti.

Nel 58% dei casi sono presenti locali destinati ad uffici (50 mq circa).

Cluster 11 – Piccole imprese di locazione specializzate in immobili residenziali

Numerosità: 14.449

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso abitazione (87% dei ricavi) con un numero complessivo di immobili locati pari a 5 per un totale di circa 500 mq; i fabbricati ad uso abitazione locati sono 4.

Un terzo circa delle imprese dispone di circa 200 mq di fabbricati residenziali non locati.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata prevalentemente da privati (76% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (55% di capitali e 44% di persone) con un solo addetto.

Cluster 12 – Piccole imprese di compravendita e/o valorizzazione immobiliare

Numerosità: 12.083

Le imprese appartenenti al cluster svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare. Il 20% circa effettua anche locazione di fabbricati ad uso commerciale (75% dei ricavi).

I fabbricati oggetto dell'attività di vendita (dai quali deriva il 97% dei ricavi nel 57% dei casi) sono 3 per un totale di circa 300 mq; si tratta in prevalenza di fabbricati ad uso abitazione (3 nel 43% dei casi per un totale di circa 250 mq).

Tra gli immobili invenduti, sono presenti nel 60% circa dei casi fabbricati ad uso abitazione (2-3 per un totale di circa 250 mq), nel 20% fabbricati ad uso commerciale/industriale (2 per un totale di circa 450 mq) e nel 32% fabbricati ad altro uso (4 per un totale di 138 mq).

Il 25% dei soggetti dichiara l'esistenza di rimanenze, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 31% l'esistenza di prodotti finiti.

Il 26% delle imprese sostiene costi per costruzioni effettuate da terzi e il 22% spese di progettazione.

Per quanto concerne la clientela, le imprese del cluster operano prevalentemente con privati (88% dei ricavi nel 54% dei casi) e con imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (80% nel 36%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società (70% di capitali e 26% di persone), presentano un solo addetto.

Cluster 13 – Imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso commerciale

Numerosità: 60.815

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso commerciale (71% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 2 per una superficie totale di circa 1.300 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata principalmente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (78% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (50% di capitali e 46% di persone) in cui è presente un solo addetto.

Cluster 14 – Imprese di compravendita di aree edificabili e/o valorizzazione immobiliare

Numerosità: 2.152

Il cluster raggruppa le imprese che effettuano prevalentemente vendita di immobili, soprattutto aree edificabili, e/o valorizzazione immobiliare.

L'attività di vendita delle aree edificabili (dalla quale deriva l'80% dei ricavi nel 50% dei casi) ha per oggetto 1-2 superfici di circa 4.500 mq. Nel 30% circa dei casi la vendita riguarda fabbricati (77% dei ricavi); in particolare i fabbricati venduti sono 5 per un totale di circa 500 mq.

Tra gli immobili invenduti, sono presenti 3 aree edificabili per un totale di circa 13.000 mq.

Il 38% delle imprese dichiara l'esistenza di rimanenze al termine dell'esercizio di prodotti in corso di lavorazione e il 26% l'esistenza di prodotti finiti; il 40% delle imprese sostiene spese per costruzioni effettuate da terzi, il 35% spese di progettazione e il 34% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

La clientela è rappresentata in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma privata (83% dei ricavi nel 61% dei casi) e privati (68% nel 42%).

Si tratta soprattutto di società di capitali (74% dei casi) ed è presente un solo addetto. Nella maggioranza dei casi le imprese dispongono di locali destinati ad uffici (23 mq).

Cluster 15 – Imprese che effettuano attività di affitto di aziende

Numerosità: 5.143

Il cluster raggruppa le imprese che svolgono attività di affitto di aziende (92% dei ricavi), avente ad oggetto generalmente una sola azienda.

Coerentemente con l'attività esercitata, la clientela è rappresentata principalmente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (84% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (60% di persone e 32% di capitali) in cui è presente un solo addetto.

Cluster 16 – Imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso ufficio

Numerosità: 16.754

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso ufficio (84% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 4-5 per un totale di circa 1.000 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata quasi esclusivamente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (88% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (54% di capitali e 44% di persone) con un solo addetto.

La metà circa delle imprese dispone di locali destinati a uffici (46 mq).

Cluster 17 – Imprese che affittano terreni

Numerosità: 1.045

Il cluster raggruppa le imprese che affittano terreni diversi da quelli ad uso agricolo (88% dei ricavi).

I terreni affittati sono 2 per un totale di circa 18.000 mq; il 20% circa dei soggetti presenta terreni non affittati.

La clientela è rappresentata in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (84% dei ricavi).

Si tratta quasi esclusivamente di società (60% di capitali e 36% di persone) ed è presente un solo addetto.