AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL
Landesinstitut für Statistik
Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 • 39100 Bozen
Tel. 0471 41 84 00 • Fax 0471 41 84 19
https://astat.provinz.bz.it
astat@provinz.bz.it

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE
Istituto provinciale di statistica
Via Canonico Michael Gamper 1 • 39100 Bolzano
Tel. 0471 41 84 00 • Fax 0471 41 84 19
https://astat.provincia.bz.it
astat@provincia.bz.it

astat info 11
März Marzo 2024

Analyse der Wohnungssituation in Südtirol anhand der GIS - 2020-2022

Analisi della situazione abitativa in Alto Adige tramite l'IMI - 2020-2022

Auf einen Blick:
A colpo d'occhio:

292.724	10,4%	10,2%	7,0%
Wohnungen 2022 abitazioni 2022	vermietete Wohnungen 2022 abitazioni in locazione 2022	Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen 2022 abitazioni con aliquote maggiorate 2022	Wohnungen für touristische Zwecke 2022 abitazioni ad uso turistico 2022

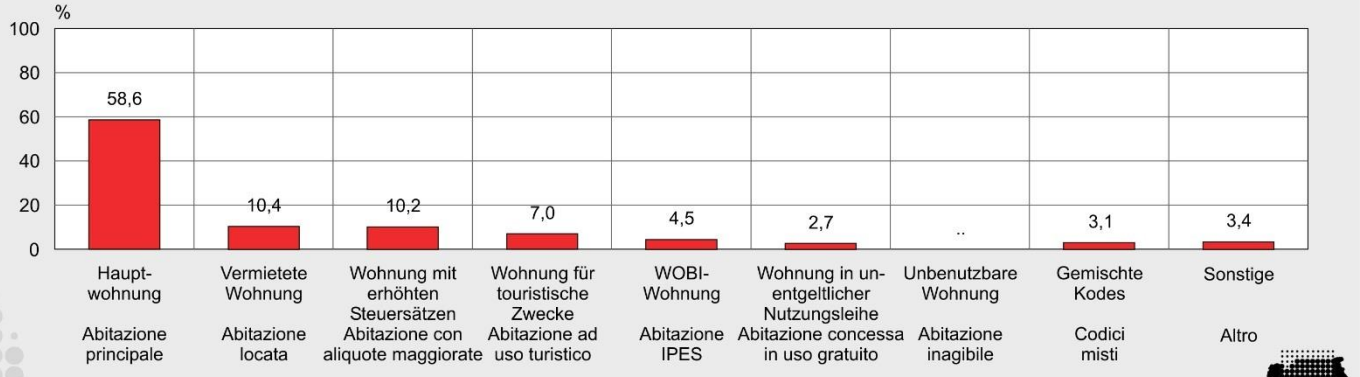
Das ASTAT untersucht erstmals die Wohnungssituation anhand der Daten der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS). Eine Vergleichsanalyse mit den Wohnungszählungsdaten des ISTAT und mit den Points of Delivery (POD) zeigt, dass die GIS-Daten bei der Quantifizierung der wenig bewohnten oder unbewohnten Wohnungen zu sehr ähnlichen Ergebnissen kommen.

Per la prima volta ASTAT esamina la situazione abitativa utilizzando i dati dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMI). Attraverso un'analisi comparativa con i dati del censimento ISTAT e con i Point of Delivery (POD) emerge che i dati IMI offrono una buona approssimazione per la quantificazione delle abitazioni poco o non occupate.

Graf. 1

Wohnungen nach GIS-Steuersatzklasse - 2022
Prozentuelle Verteilung

Abitazioni per classe di aliquote IMI - 2022
Composizione percentuale



© astat 2024 - sr

Die Wohnungssituation in Südtirol

Aus der Datenbank zur Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) geht hervor, dass es im Jahr 2022 in Südtirol 292.724 Wohnungen[1] gibt.

Bozen ist die Gemeinde mit der höchsten Anzahl an Wohnungen (52.476), gefolgt von Meran (22.061). Am wenigsten Wohnungen gibt es in Waidbruck (128).

Die drei Gemeinden mit den meisten Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen sind stark touristisch geprägte Orte: Corvara (1.148 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen), Welschnofen (1.032) und Hafling (947).

Auf den letzten drei Plätzen der Rangliste liegen Pfatten (453 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen), Feldthurns (448) und Leifers (446).

In Bozen werden 495 Wohnungen je 1.000 Einwohner/innen gezählt.

Auf Landesebene verfügen 88,5% der Steuerpflichtigen über ein Eigentumsrecht[2] an ihrer Wohnung. In den restlichen Fällen handelt es sich um andere dingliche Rechte: 3,3% der Steuerpflichtigen verfügen über ein Fruchtgenussrecht und 3,0% über ein Wohnungsrecht.

La situazione abitativa in Alto Adige

Secondo la banca dati dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMI) nel 2022 in Alto Adige ci sono 292.724 abitazioni[1].

Il comune in cui si registra il numero maggiore di abitazioni è Bolzano (52.476), seguito da Merano (22.061). Quello con il numero minore è Ponte Gardena (128).

I tre comuni con più abitazioni per 1.000 residenti sono località ad alta vocazione turistica: Corvara in Badia (1.148 abitazioni per 1.000 residenti), Nova Levante (1.032) e Avelengo (947).

Agli ultimi tre posti si trovano invece Vadena (453 abitazioni per 1.000 residenti), Velturno (448) e Laives (446).

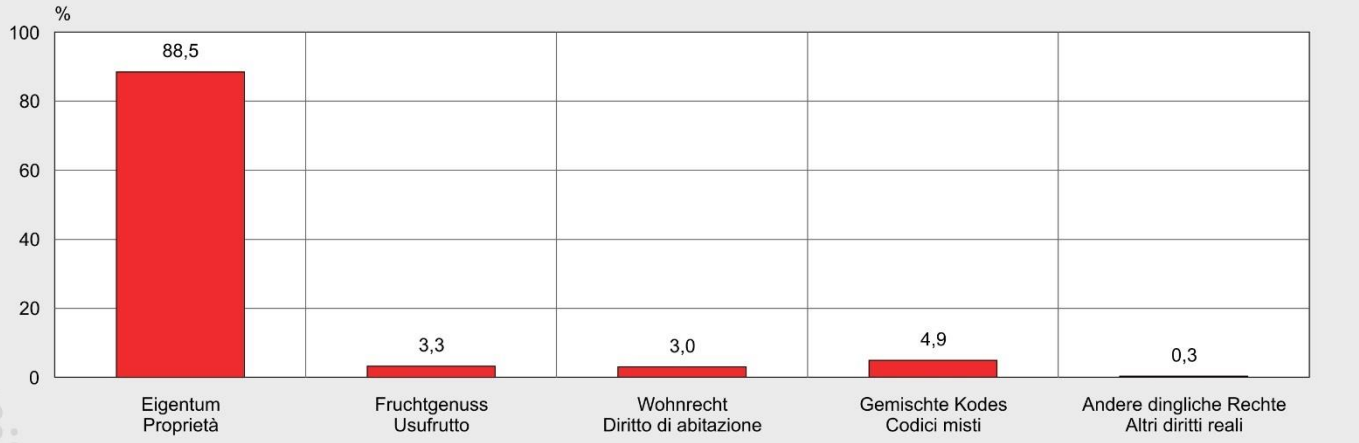
A Bolzano si contano 495 abitazioni ogni 1.000 residenti.

A livello provinciale nell'88,5% dei casi i soggetti passivi di imposta risultano titolari di diritto di proprietà[2] sulla loro abitazione. I casi in cui si verifica il godimento di altri diritti reali sono residuali; si registra l'usufrutto nel 3,3% dei casi e il diritto di abitazione nel 3,0%.

Graf. 2

Wohnungen nach dinglichem Recht der Steuerpflichtigen - 2022
Prozentuelle Verteilung

Abitazioni per diritto reale dei soggetti passivi di imposta - 2022
Composizione percentuale



© astat 2024 - sr

Mehr als die Hälfte der 292.724 Wohnungen, die im Jahr 2022 erfasst werden, dient den Steuerpflichtigen als Hauptwohnung[3], d.h. sie haben dort ihren Wohn-

Delle 292.724 unità, nel 2022 più della metà funge da abitazione principale in cui i soggetti passivi d'imposta hanno la residenza[3] (58,6%, 171.642 abitazioni). Da

(1) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenverarbeitung
Vedi nota metodologica - Elaborazione dei dati

(2) + (3) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenklassifizierung
Vedi nota metodologica - Classificazione dei dati

sitz (58,6%, 171.642 Wohnungen). Nach Steuersatzklassen analysiert folgen die vermieteten Wohnungen (10,4% bzw. 30.543 Wohnungen), die Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen (z.B. die Zweitwohnungen oder ungenutzten Wohnungen: 10,2% bzw. 29.838 Wohnungen) und die Wohnungen für touristische Zwecke[4] (7,0% bzw. 20.467 Wohnungen). Die Wohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI) machen 4,5% aller Wohnungen aus (13.118 Wohnungen), während der Anteil der unentgeltlich genutzten Wohnungen 2,7% beträgt (7.998 Wohnungen).

Schließt man die Steuersatzklasse der unbewohnbaren Wohnungen, von denen es in Südtirol weniger als 100 gibt, aus, verzeichnet jene der vermieteten Wohnungen zwischen 2020 und 2022 die größte Zunahme (+15,3%). Es folgen die Wohnungen für touristische Zwecke mit einem Anstieg von 9,3%. Die einzige negative Veränderung verzeichnen die Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen (-2,9%).

Der Rückgang der Wohnungen in der letztgenannten Klasse geht vermutlich auch auf die Entscheidung einiger Gemeinden zurück, ab 2023 die so genannte „Super-GIS“ für Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen einzuführen.

un’analisi per classi di aliquote seguono le abitazioni in locazione (10,4%, 30.543 abitazioni), quelle con aliquote maggiorate (ad esempio le seconde case o abitazioni non utilizzate: 10,2%, 29.838 abitazioni) e infine quelle ad uso turistico[4] (7,0%, 20.467 abitazioni). Le abitazioni dell’Istituto per l’edilizia sociale (IPES) costituiscono il 4,5% del totale (13.118 abitazioni), mentre quelle concesse in uso gratuito il 2,7% (7.998 abitazioni).

Escludendo la classe di aliquota delle abitazioni non agibili, che ammontano a meno di 100 in tutto l’Alto Adige, l’incremento più significativo tra il 2020 e il 2022 si registra per le abitazioni in locazione (+15,3%). A seguire si osserva una crescita del 9,3% delle abitazioni ad uso turistico. L’unica variazione negativa si rileva per le abitazioni con aliquote maggiorate (-2,9%).

La diminuzione di queste ultime è probabilmente riconducibile anche alla decisione di introdurre in alcuni comuni, a partire dal 2023, la cosiddetta "super IMI" per le abitazioni con aliquote maggiorate.

Tab. 1

Wohnungen nach GIS-Steuersatzklasse - 2020-2022

Abitazioni per classe di aliquote IMI - 2020-2022

	2020		2021		2022		% Veränderung Variazione % 2021-2020	% Veränderung Variazione % 2022-2021	% Veränderung Variazione % 2022-2020	
	Anzahl Numero	% Verteilung Composizione %	Anzahl Numero	% Verteilung Composizione %	Anzahl Numero	% Verteilung Composizione %				
Hauptwohnung	170.181	59,7	171.176	59,3	171.642	58,6	0,6	0,3	0,9	Abitazione principale
Vermietete Wohnung	26.493	9,3	28.098	9,7	30.543	10,4	6,1	8,7	15,3	Abitazione in locazione
Wohnung mit erhöhten Steuersätzen	30.740	10,8	30.441	10,6	29.838	10,2	-1,0	-2,0	-2,9	Abitazione con aliquote maggiorate
Wohnung für touristische Zwecke	18.727	6,6	19.416	6,7	20.467	7,0	3,7	5,4	9,3	Abitazione ad uso turistico
WOBI-Wohnung	13.110	4,6	13.080	4,5	13.118	4,5	-0,2	0,3	0,1	Abitazione IPES
Wohnung in unentgeltlicher Nutzungsleihe	7.660	2,7	7.643	2,6	7.998	2,7	-0,2	4,6	4,4	Abitazione concessa in uso gratuito
Unbenutzbare Wohnung	13	..	65	..	75	..	400,0	15,4	476,9	Abitazione inagibile
Gemischte Kodes	8.449	3,0	8.719	3,0	8.984	3,1	3,2	3,0	6,3	Codici misti
Sonstige	9.588	3,4	9.857	3,4	10.059	3,4	2,8	2,0	4,9	Altro
Insgesamt	**284.961**	**100,0**	**288.495**	**100,0**	**292.724**	**100,0**	**1,2**	**1,5**	**2,7**	**Totale**

Quelle: GIS-Datenbank des GVCC, WOBI-Daten für die Gemeinde Bozen, Auswertung ASTAT
Fonte: Banca dati IMI del GVCC, dati IPES per il Comune di Bolzano, elaborazione ASTAT

(4) In der astat **info** 32/2023 „Zweitwohnungen für touristische Zwecke - 2021“ ist die Zahl der Wohnungen für touristische Zwecke niedriger, da sie sich auf eine andere Datenbank bezieht, nämlich auf jene der Immobilieneinheiten, die für einen vorübergehenden Aufenthalt zu touristischen Zwecken genutzt werden und der Aufenthaltsabgabe unterliegen.
Nell’astat **info** 32/2023 „Seconde case a scopo turistico - 2021” il numero di abitazioni ad uso turistico risulta essere inferiore in quanto fa riferimento ad una banca dati differente, cioè quella delle unità immobiliari utilizzate per temporanea dimora a scopo turistico soggette ad imposta di soggiorno.

Analyse auf Gemeindeebene: heterogenes Bild infolge der touristischen Prägung

Die Analyse der Daten nach Gemeinde zeigt eine vielschichtige Situation, die aufgrund der räumlichen Gegebenheiten variiert.

Im Jahr 2022 finden sich die meisten vermieteten Wohnungen in den größeren Zentren oder in deren Nachbargemeinden. An erster Stelle steht Brixen mit einem Anteil von 21,0% am Gesamtbestand. Es folgen Bozen (20,7%), Leifers und Neumarkt (jeweils 17,1%).

74,3% der vermieteten Wohnungen in der Landeshauptstadt sind Wohnungen mit vereinbartem (begünstigtem) Mietvertrag(5).

Bei den Wohnungen für touristische Zwecke liegt Sexten an erster Stelle (37,1%), gefolgt von Wolkenstein (24,0%) und St. Christina in Gröden (22,9%). An den letzten Stellen liegen Leifers (0,4%), Neumarkt (0,4%) und Branzoll (0,2%).

Die Gemeinden mit einem hohen Anteil an Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen sind ebenfalls stark touristisch geprägt: An erster Stelle steht Welschnofen (47,0%), gefolgt von Corvara (44,5%) und Hafling (33,7%).

Analisi per comune: situazione eterogenea influenzata dalla vocazione turistica

Analizzando i dati per comune emerge una situazione eterogenea e variabile a seconda delle caratteristiche territoriali.

Nel 2022 le percentuali più alte di abitazioni in locazione si registrano nei centri più grandi o nei comuni limitrofi. Al primo posto si trova Bressanone, con una quota del 21,0% sul totale. Seguono Bolzano (20,7%), poi Laives ed Egna (entrambi 17,1%).

Nel comune capoluogo, tra le abitazioni in locazione quelle stipulate con canone concordato (o agevolato) sono il 74,3%(5).

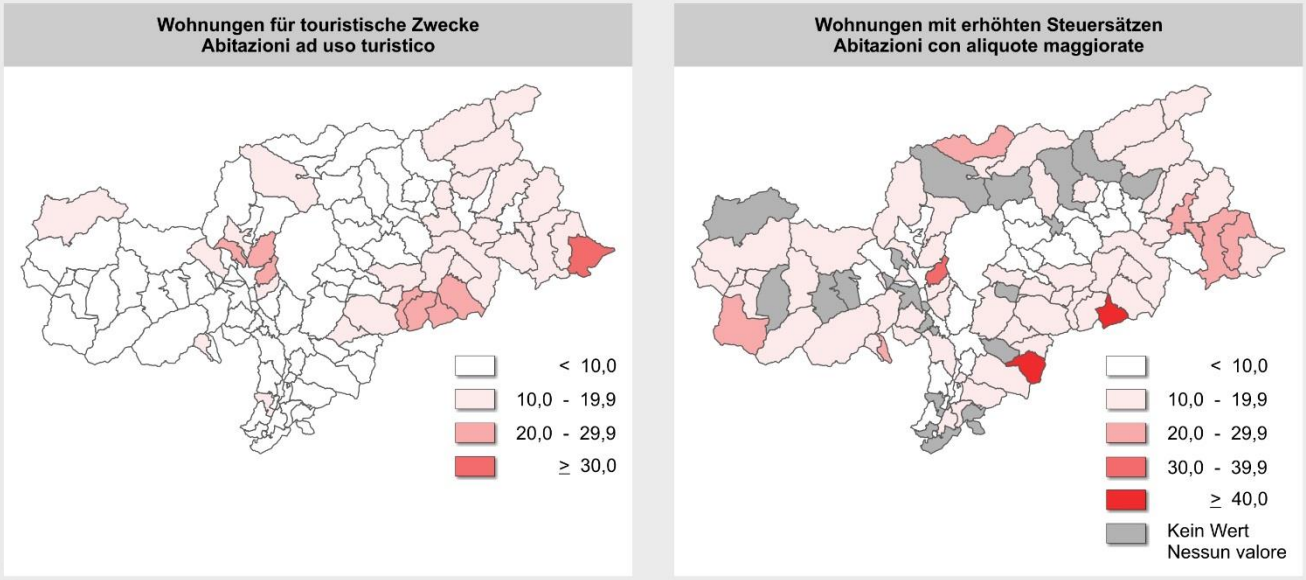
Per quanto riguarda invece le abitazioni ad uso turistico, al primo posto si classifica Sesto (37,1%), seguito da Selva di Val Gardena (24,0%) e da S. Cristina Val Gardena (22,9%). Agli ultimi posti si trovano Laives (0,4%), Egna (0,4%) e Bronzolo (0,2%).

I comuni in cui si registra un'elevata incidenza di abitazioni con aliquote maggiorate sono anch'essi ad alta vocazione turistica: al primo posto si trova Nova Levante (47,0%), seguito da Corvara in Badia (44,5%) ed Avelengo (33,7%).

Graf. 3

Wohnungen für touristische Zwecke und mit erhöhten Steuersätzen - 2022
Prozentwerte

Abitazioni ad uso turistico e con aliquote maggiorate - 2022
Valori percentuali



© astat 2024 - sr

(5) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenklassifizierung
Vedi nota metodologica - Classificazione dei dati

Die Wohnungen der öffentlichen Einrichtungen

Bei 17.660 der 292.724 Wohnungen, die im Jahr 2022 erfasst werden, scheinen öffentliche Einrichtungen (6,0%) als Steuerpflichtige auf[6].

In den meisten Fällen (78,2% bzw. 13.817 Wohnungen)[7] handelt es sich um WOBI-Wohnungen, die 2022 fast alle zugewiesen sind.

Es folgen die Gemeindeverwaltungen (13,2% bzw. 2.328 Wohnungen) und der Staat (6,6% bzw. 1.173 Wohnungen). Bei den restlichen Wohnungen scheint das Land als Steuerpflichtiger auf (1,9% bzw. 342 Wohnungen).

8,2% der Wohnungen, bei denen eine öffentliche Einrichtung als Steuerpflichtiger aufscheint, sind Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen (1.454 Wohnungen).

In Bozen ist der Anteil an Wohnungen öffentlicher Einrichtungen an den gesamten Wohnungen am höchsten (15,4%), während es in Kuens keine gibt.

In Klausen halten die WOBI-Wohnungen (96,8%) den höchsten Anteil an den gesamten Wohnungen öffentlicher Einrichtungen.

In der Gemeinde Brenner ist der Anteil der Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen (43,3%) an den gesamten Wohnungen öffentlicher Einrichtungen am höchsten.

Le abitazioni degli enti pubblici

Delle 292.724 abitazioni nel 2022 emerge che per 17.660 unità il soggetto passivo di imposta è un ente pubblico (6,0%)[6].

Nella maggior parte dei casi (78,2%, 13.817 abitazioni)[7] si tratta di abitazioni IPES, che nel 2022 risultano quasi tutte assegnate.

Seguono i Comuni (13,2%, 2.328 abitazioni) e lo Stato (6,6%, 1.173 abitazioni). Per le restanti abitazioni risulta titolare la Provincia (1,9%, 342 abitazioni).

Le abitazioni con aliquote maggiorate sono 1.454, pari all'8,2% delle abitazioni per cui il soggetto passivo di imposta è un ente pubblico.

Il comune con la quota maggiore di abitazioni di enti pubblici sul totale è Bolzano (15,4%), mentre non se ne registrano a Caines.

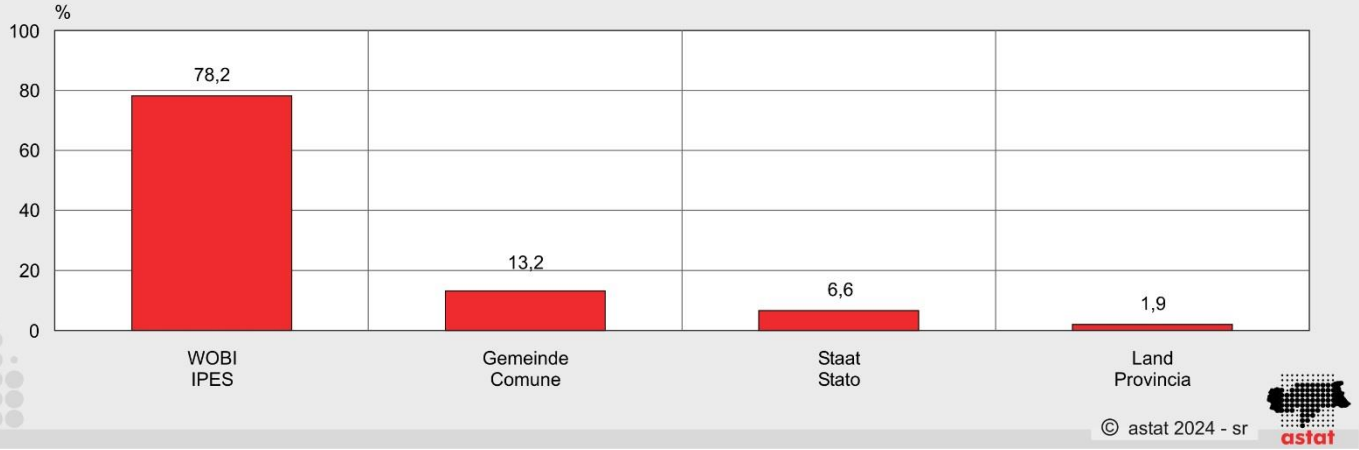
Il comune con la quota maggiore di abitazioni IPES sul totale di abitazioni di enti pubblici è Chiusa (96,8%).

Nel comune di Brennero si registra invece la percentuale maggiore di abitazioni di enti pubblici con aliquote maggiorate (43,3%) sul totale delle abitazioni di enti pubblici.

Graf. 4

Wohnungen von öffentlichen Einrichtungen nach Steuerpflichtigem - 2022
Prozentuelle Verteilung

Abitazioni di enti pubblici per soggetto passivo di imposta - 2022
Composizione percentuale



(6) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenklassifizierung
Vedi nota metodologica - Classificazione dei dati

(7) Die hier angegebene Zahl der WOBI-Wohnungen unterscheidet sich um 699 Einheiten von der in Tab. 1 angegebenen Zahl. Das liegt daran, dass in diesem Abschnitt nach öffentlichen Einrichtungen und in Tab. 1 nach Steuersatzklassen gefiltert wird. In einigen Fällen wurden die angegebenen Steuersatzklassen (A0300 und A0301) nicht auf die Wohnungen angewandt, bei denen das WOBI als Steuerpflichtiger auftritt. Umgekehrt wurden in einigen Grenzfällen die Steuersatzklassen für WOBI-Wohnungen (A0300 und A0301) auf Wohnungen mit einem anderen Steuerpflichtigen angewandt.
Il numero di abitazioni IPES qui riportato si discosta di 699 unità rispetto al dato riportato in tab. 1. Questo perché in questa sezione si filtra per ente, mentre nella tab. 1 per classi di aliquote. In alcuni casi, infatti, alle abitazioni con soggetto passivo l'ente IPES non sono state applicate le classi di aliquote previste (A0300 e A0301). Viceversa, in alcuni casi marginali, sono state applicate le aliquote previste per le abitazioni IPES (A0300 e A0301) ad abitazioni con un altro soggetto passivo di imposta.

Vergleich mit anderen Datenbanken

Das ASTAT wurde auch beauftragt[8], eine Schätzung der wenig genutzten oder ungenutzten Wohnungen vorzunehmen. Dabei ist festzuhalten, dass die erhöhten Steuersätze nach Ermessen der Gemeinden zugewiesen werden und dass eine Wohnung mit einem erhöhten Steuersatz laut GIS-Register aus verschiedenen Gründen[9] nicht immer tatsächlich eine ungenutzte Wohnung ist. Daher wurde die GIS-Datenbank nicht als primäre Quelle für die Quantifizierung dieses Phänomens verwendet, sondern als Vergleichswert für die offizielle Zahl laut **Wohnungszählung 2021 des Nationalinstituts für Statistik (ISTAT).**

Laut ISTAT-Veröffentlichung umfassen die unbewohnten Wohnungen sowohl leerstehende Wohnungen als auch solche, die ausschließlich von Personen bewohnt werden, die üblicherweise nicht dort ansässig sind.

Um dieser Definition zu entsprechen, wurden in den GIS-Daten für jede Gemeinde die Anteile der Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und jener für touristische Zwecke am Gesamtbestand verwendet.

Es wurde auch ein Vergleich mit der **POD-Datenbank (Point of Delivery)** des landesweit größten Stromverteilers durchgeführt[10]. Zu diesem Zweck wurden nur jene Gemeinden herangezogen, die nur diesen einzigen Stromverteiler aufweisen (66 Gemeinden)[11].

Laut Gesetz muss nämlich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, jede Wohnung einen eigenen POD haben. Bei wenig genutzten oder inaktiven PODs (0,00-0,57 kWh im Durchschnitt pro Tag) kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Wohnung wenig oder nicht genutzt wird[12].

Im diesem Fall wurden je Gemeinde nur die Wohnungen mit erhöhtem Steuersatz und mit wenig genutzten oder inaktiven PODs verglichen[13] (49 Gemeinden), da der Schwellenwert von 0,57 kWh im Durchschnitt pro Tag sehr unflexibel ist und der Energieverbrauch von Wohnungen für touristische Zwecke je nach Nutzung sehr unterschiedlich sein kann.

Im Gegensatz zur ISTAT-Zählung, bei der sowohl die leerstehenden als auch die ausschließlich von üblicherweise nicht dort ansässigen Personen bewohnten Wohnungen bewertet werden, zielen die Daten aus der Analyse der wenig aktiven oder inaktiven PODs darauf ab, nur die leerstehenden Wohnungen zu ermitteln.

Confronto con altre banche dati

L'ASTAT è stato altresì incaricato[8] di fornire una stima delle abitazioni poco o non utilizzate. È da tenere conto che le aliquote maggiorate vengono assegnate a discrezione dei Comuni e che per diverse cause[9] ad un'abitazione con aliquota maggiorata secondo il registro IMI non sempre ne corrisponde effettivamente una non utilizzata. Pertanto, si utilizza la banca dati IMI non come fonte primaria per stimare la dimensione di questo fenomeno, bensì come misura di paragone rispetto al dato ufficiale ottenuto dal **censimento delle abitazioni 2021 dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).**

Nella pubblicazione di ISTAT si specifica che le abitazioni non occupate comprendono sia quelle vuote sia quelle occupate esclusivamente da persone non dimoranti ivi abitualmente.

Per rispecchiare la definizione di ISTAT nei dati IMI si sono utilizzate, per comune, le quote di abitazioni con aliquote maggiorate e di abitazioni con aliquote per abitazioni ad uso turistico sul totale.

È stato altresì svolto un confronto con la **banca dati dei POD (Point of Delivery)** del maggiore distributore di energia elettrica a livello provinciale[10]. A tal fine si è provveduto a filtrare solamente quei comuni che presentano esclusivamente questo stesso e unico distributore di energia elettrica (66 comuni)[11].

Secondo la legge vigente, infatti, salvo rare eccezioni, ogni abitazione deve essere dotata di un proprio POD. Il numero di POD poco attivi o inattivi (0,00-0,57 kWh medi al giorno) può essere dunque ricondotta alla presenza di abitazioni poco o non utilizzate[12].

In questo caso sono state confrontate per comune solamente le abitazioni con aliquote maggiorate e i POD poco attivi o inattivi[13] (49 comuni), poiché il valore soglia di 0,57 kWh medi al giorno è decisamente conservativo e i consumi energetici di abitazioni ad uso turistico tendono ad essere ad elevata variabilità a seconda dell'uso che se ne fa.

Pertanto, a differenza del censimento di ISTAT, che fornisce una valutazione delle abitazioni sia vuote sia occupate esclusivamente da persone non dimoranti ivi abitualmente, il dato ricavato dall'analisi dei POD poco attivi o inattivi mira ad individuare esclusivamente le abitazioni vuote.

---

(8) Tagesordnung Nr. 4 zum Landesgesetzentwurf Nr. 103/2021
Ordine del giorno n. 4 al disegno di legge provinciale n. 103/2021

(9) + (11) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenklassifizierung
Vedi nota metodologica - Classificazione dei dati

(10) + (12) + (13) Siehe Anmerkung zur Methodik - Datenquellen
Vedi nota metodologica - Fonti dei dati

Zu beachten ist, dass der POD-Datensatz keine Wohnungen ohne Stromanschluss enthält. Außerdem ist es nicht möglich, zwischen Wohnungen mit gemeinsam genutzten PODs zu unterscheiden.

Si sottolinea che nel dataset dei POD non vengono comprese le abitazioni senza allacciamento all'energia elettrica né risulta possibile distinguere tra quelle con POD in condivisione.

Vergleich: GIS-Datenbank und ISTAT-Wohnungszählung - 2021

Laut ISTAT-Wohnungszählung liegt 2021 in Südtirol der Anteil der leerstehenden Wohnungen oder der Wohnungen, die ausschließlich von üblicherweise nicht dort ansässigen Personen bewohnt werden, bei 22,8%. Dieser Wert liegt damit sowohl unter dem gesamtstaatlichen Durchschnitt (27,2%) als auch unter dem Wert der Nachbarprovinz Trient (39,2%).

Am höchsten ist der Anteil in den Touristenhochburgen: Corvara (65,5%), Abtei (58,1%) und Welschnofen (57,8%). Am niedrigsten ist er in Kurtinig a.d.W. (9,4%), Bozen (8,3%) und Leifers (4,9%).

Laut GIS-Datenbank beträgt 2021 der Anteil der Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und für touristische Zwecke durchschnittlich 17,3%. Dieser Prozentsatz steigt in den Gemeinden, die sowohl Steuersätze für touristische Zwecke als auch erhöhte Steuersätze vorsehen (22,8% laut ISTAT-Zählung), auf 19,2%.

Die größten Abweichungen zwischen den beiden Quellen ergeben sich für jene Gemeinden, die keine erhöhten Steuersätze vorsehen.

Betrachtet man stattdessen nur jene Gemeinden, die auch erhöhte Steuersätze anwenden, so bieten die GIS-Daten eine gute Annäherung (ρ=0,92[14]) an die vom ISTAT erhobene Zahl der leerstehenden Wohnungen oder der Wohnungen, die von üblicherweise nicht dort ansässigen Personen bewohnt werden. Der Durchschnitt der GIS-Daten ist dabei etwas niedriger.

Confronto: banca dati IMI e censimento delle abitazioni ISTAT - 2021

Secondo il censimento delle abitazioni ISTAT, nel 2021 la quota di abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti ivi abitualmente in Alto Adige è pari al 22,8%, valore inferiore sia alla media nazionale (27,2%) sia alla vicina provincia di Trento (39,2%).

Tale quota è maggiore nei comuni a elevata vocazione turistica: Corvara in Badia (65,5%), Badia (58,1%) e Nova Levante (57,8%). Registra invece i valori più bassi a Cortina s.s.d.v. (9,4%), Bolzano (8,3%) e Laives (4,9%).

Basandosi sul dataset IMI relativo all'anno 2021, la percentuale di abitazioni soggette ad aliquote maggiorate e ad uso turistico si attesta in media al 17,3%. Questa percentuale aumenta al 19,2% considerando i comuni che prevedono sia le aliquote ad uso turistico sia quelle maggiorate (22,8% secondo il censimento ISTAT).

Gli scostamenti maggiori tra le due fonti si ottengono per i comuni che non prevedono l'utilizzo di una o più aliquote maggiorate.

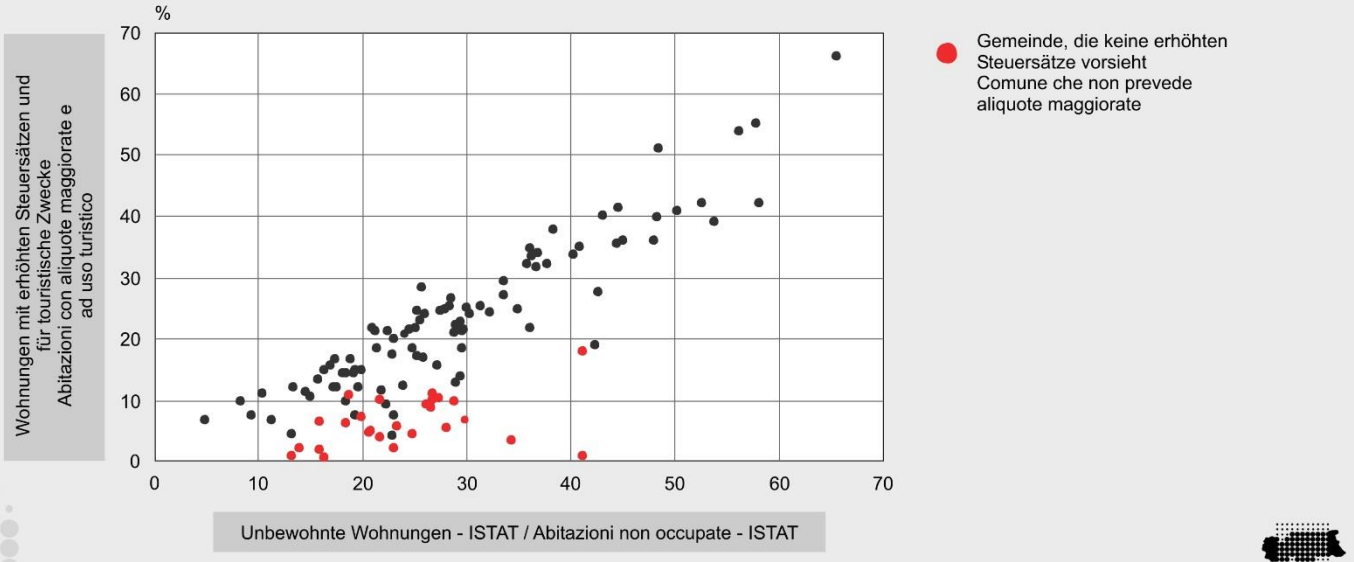
Considerando invece solamente i comuni in cui sono previste anche le aliquote maggiorate, i dati IMI forniscono una buona approssimazione (ρ=0,92[14]) rispetto al dato di abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti ivi abitualmente del censimento ISTAT. Il dato IMI è in media leggermente inferiore.

(14) Siehe Glossar „Korrelation"
Vedi glossario "Correlazione"

Graf. 5

Wohnungen für touristische Zwecke und mit erhöhten Steuersätzen und unbewohnte Wohnungen laut ISTAT-Wohnungszählung nach Gemeinde - 2021
Prozentwerte

Abitazioni ad uso turistico e con aliquote maggiorate e abitazioni non occupate secondo il censimento delle abitazioni ISTAT per comune - 2021
Valori percentuali



© astat 2024 - sr

Vergleich: GIS-Datenbank und wenig genutzte oder inaktive PODs - 2022

Betrachtet man nur die Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und wenig genutzten oder inaktiven PODs (49 Gemeinden), zeigt sich für 2022 ein starker linearer Zusammenhang zwischen dem Anteil von Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und der Anzahl der wenig genutzten oder inaktiven PODs (0,00-0,57 kWh im Durchschnitt pro Tag) an der Gesamtzahl (ρ=0,79). Der Anteil der wenig aktiven oder inaktiven PODs (7,3%) ist allerdings im Durchschnitt geringer als jener der Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen (10,7%).

Die Gemeinden mit den niedrigsten Werten von wenig aktiven oder inaktiven PODs sind jene mit dem höchsten Wohnungsbedarf(15). Die höchsten Anteile verzeichnen hingegen stark touristisch geprägte Gemeinden oder abgelegene Gebiete mit einer sehr geringen Bevölkerungsdichte.

Confronto: banca dati IMI e POD poco attivi o inattivi - 2022

Considerando solamente le abitazioni con aliquote maggiorate e POD poco attivi o inattivi (49 comuni), per l'anno 2022 emerge una forte relazione lineare tra la quota di abitazioni con aliquote maggiorate e il numero di POD poco attivi o inattivi (0,00-0,57 kWh medi al giorno) sul totale (ρ=0,79). La quota di POD poco attivi o inattivi (7,3%) tende tuttavia a essere in media inferiore rispetto a quella delle abitazioni con aliquote maggiorate (10,7%).

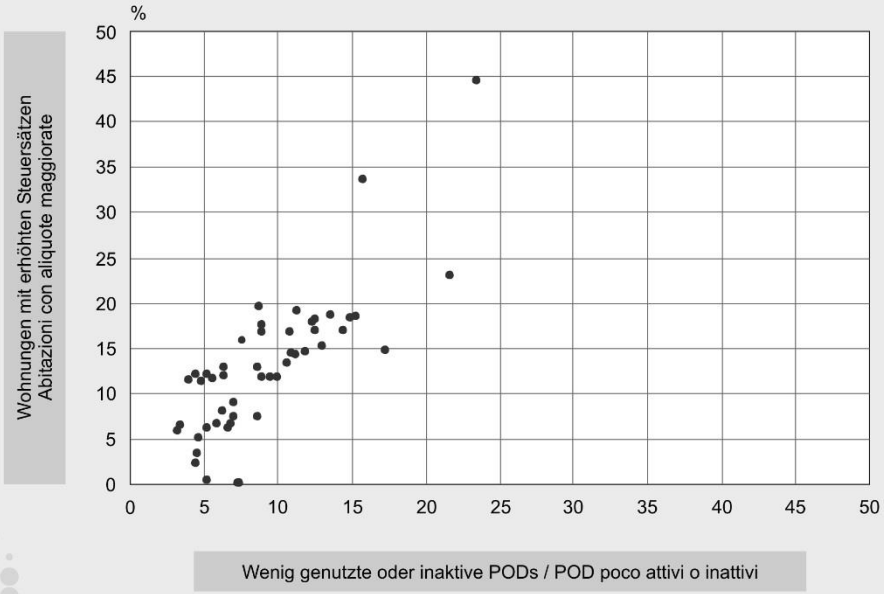
I comuni che registrano i valori di POD poco attivi o inattivi più contenuti sono quelli con il fabbisogno abitativo più elevato(15). Quelli invece con le quote maggiori sono comuni ad alta vocazione turistica o aree remote a bassissima densità abitativa.

(15) Siehe astat **info** 51/2023 „Intensität des Wohnungsbedarfs in den Südtiroler Gemeinden"
Vedi astat **info** 51/2023 "Intensità di fabbisogno abitativo nei comuni altoatesini"

Graf. 6

Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und wenig genutzte oder inaktive PODs (0,00-0,57 kWh im Durchschnitt pro Tag) nach Gemeinde - 2022
Prozentwerte

Abitazioni con aliquote maggiorate e POD poco attivi o inattivi (0,00-0,57 kWh medi al giorno) per comune - 2022
Valori percentuali



© astat 2024 - sr

Anmerkungen zur Methodik

Datenquellen

GIS-Datenbank: Die Analyse wurde auf der Grundlage der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) auf Landesebene für die Jahre 2020, 2021 und 2022 durchgeführt. Die Datenbank wurde vom Gemeindenverband (GVCC) für alle Südtiroler Gemeinden zur Verfügung gestellt.

Die Datenbankauszüge wurden zu folgenden Stichtagen durchgeführt:

- 21.02.2022: Daten für das Steuerjahr 2020;
- 16.02.2023: Daten für das Steuerjahr 2021;
- 26.07.2023: Daten für das Steuerjahr 2022.

Da die GIS-Datenbank ständig aktualisiert wird, könnte es zu Abweichungen von den in dieser Veröffentlichung dargelegten Ergebnissen kommen.

Katasterdatenbank: In einigen Datensätzen der GIS-Datenbank fehlten die Angaben in Bezug auf die Erträge und die Fläche der Wohnungen. Die fehlenden Daten wurden mit Informationen aus dem Katasterdatensatz ergänzt. Bei nicht übereinstimmenden Angaben wurden die Informationen aus der GIS-Datenbank beibehalten.

ISTAT-Datenbank der Wohnungszählung: Es wurde ein Vergleich mit der Datenbank der unbewohnten Wohnungen des Nationalinstituts für Statistik (ISTAT) zum 03.10.2021 durchgeführt. In diesem Fall wurden die Ergebnisse mit den GIS-Daten für 2021 verglichen.

POD-Datenbank: Der Vergleich mit der POD-Datenbank (Point of Delivery) wurde auf der Grundlage der Studie *Stima e analisi degli alloggi vuoti a Bolzano*, 2014, der Gemeinde

Nota metodologica

Fonti dei dati

Banca dati IMI: l'analisi è stata svolta sui dati del registro dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMI) a livello provinciale per gli anni 2020, 2021 e 2022. La banca dati è stata ottenuta dal Consorzio dei Comuni (GVCC) per tutti i comuni altoatesini.

Le estrazioni della banca dati sono state effettuate alle seguenti date:

- 21.02.2022: dati riguardanti l'anno di imposta 2020;
- 16.02.2023: dati riguardanti l'anno di imposta 2021;
- 26.07.2023: dati riguardanti l'anno di imposta 2022.

Possono dunque verificarsi scostamenti rispetto ai risultati presentati in questo notiziario in quanto la banca dati IMI è in costante aggiornamento.

Banca dati del catasto: si sono riscontrati casi in cui ad alcuni record della banca dati IMI mancavano le informazioni riguardanti rendita e superficie delle abitazioni. Si è provveduto a svolgere un'integrazione dei dati mancanti grazie alle informazioni del dataset del catasto. In caso di informazioni discordanti, si sono mantenute quelle della banca dati IMI.

Banca dati del censimento delle abitazioni ISTAT: è stato svolto un confronto con la banca dati delle abitazioni non occupate condotto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) con data di riferimento 03.10.2021. In questo caso i risultati sono stati confrontati con i dati IMI del 2021.

Banca dati POD: il confronto con la banca dati dei Point of Delivery (POD) è stato svolto sulla base dello studio *Stima e analisi degli alloggi vuoti a Bolzano*, 2014, del Comune di

Bozen durchgeführt. In der Studie wurde die Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf der Grundlage von PODs mit keinem oder sehr geringem Verbrauch (0,00-0,57 kWh) geschätzt.

Für die Durchführung dieser Analyse wurden zwei verschiedene Quellen verwendet:

1. **Die Datenbank der aktiven und wenig aktiven oder inaktiven PODs** (0,00-0,57 kWh im Durchschnitt pro Tag) für die privaten Haushalte stammt von Edyna GmbH, dem größten Energieverteiler in Südtirol.

   Die vom ASTAT erhaltenen Daten sind auf monatlicher Basis und nach Gemeinden unter Wahrung der jüngsten Datenschutzbestimmungen aggregiert. Für die Analyse wurde der jährliche Durchschnittswert verwendet.

2. Da Edyna GmbH nicht die gesamte Stromverteilung in Südtirol abdeckt, wurden nur die Gemeinden herausgefiltert, in denen Edyna GmbH der einzige Stromverteiler ist (66 Gemeinden). Dies war dank der **Datenbank der von den einzelnen Verteilern versorgten Gemeinden** möglich, die für das Jahr 2022 von der Aufsichtsbehörde für Energie, Versorgungsnetze und Umwelt (ARERA) zur Verfügung gestellt wurde.

   Die Analyse für die anderen Stromverteiler in Südtirol und damit für die anderen Gemeinden wurde nicht vertieft.

Datenverarbeitung

Die Ergebnisse dieser Studie umfassen alle Wohnungen (Katasterkategorien: A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 und A/11) mit einer Nettofläche von mindestens 28m^2, die gesetzlich vorgeschriebene Mindestwohnfläche (Artikel 2 und 3 des Ministerialdekrets vom 5. Juli 1975). Da die GIS-Datenbank auf der Grundlage von Grundbuchdaten, welche die Bruttofläche enthalten, erstellt wird, wurde ein konservativer Ansatz gewählt, um Wohnungen auszuschließen, die die Mindestwohnfläche nicht erreichen. Daher wurden Wohnungen mit einem Nettoflächenwert unter der Mindestbruttofläche zzgl. 10% ausgeschlossen, mit Ausnahme der Wohnungen, für die das Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI) steuerpflichtig ist.

Datensätze mit einer anderen Katasterkategorie als A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 oder A/11 wurden beseitigt. Hingegen wurden einige Datensätze mit Katasterkategorien, die vom Gesetzgeber nicht vorgesehen sind und vielleicht versehentlich eingefügt wurden, beibehalten.

Für alle Gemeinden, mit Ausnahme von Bozen, wurden die Wohnungsdaten des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI) in den GIS-Datensatz aufgenommen. Um die fehlenden Daten über die WOBI-Wohnungen der Gemeinde Bozen zu ergänzen, wurden diese direkt beim Institut angefordert und in die Datenbank integriert. Die WOBI-Daten für die Gemeinde Bozen wurden am 05.02.2024 für alle Steuerjahre erhalten.

Datensätze mit einem Stichtag vor dem 31.12. des untersuchten Jahres wurden ebenfalls von der Studie ausgeschlossen; ebenso Datensätze mit einem Besitzanteil von 0%.

Bei der Katasterdatenbank und der GIS-Datenbank handelt es sich also um zwei unterschiedliche Quellen, die ständig aktualisiert werden und deren Daten zu unterschiedlichen Zeitpunkten extrahiert wurden. Außerdem wurden, wie beschrieben, auf den GIS-Datensatz Ausschlusskriterien für bestimmte Datensätze und Wohnungen angewandt. Daher

Bolzano. In questa analisi le abitazioni vuote venivano stimate sulla base dei POD con consumi nulli o molto bassi (0,00-0,57 kWh).

Per replicare quest'analisi sono state utilizzate due diverse fonti:

1. **la banca dati dei POD attivi e di quelli poco attivi o inattivi** (0,00-0,57 kWh medi al giorno) ad uso domestico ottenuta da Edyna S.r.l., il maggiore distributore di energia dell'Alto Adige.

   I dati ottenuti da ASTAT sono a frequenza mensile e aggregati per comune, in ottemperanza con le più recenti norme vigenti sulla privacy. Per l'analisi si è fatto riferimento al dato medio annuo.

2. dato che Edyna S.r.l. non copre tutta la distribuzione altoatesina di energia elettrica, si è reso necessario filtrare solamente quei comuni che presentano esclusivamente Edyna S.r.l. quale unico distributore di energia elettrica (66 comuni). Quest'ultima operazione è stata possibile grazie alla **banca dati dei comuni serviti da ciascun distributore**, ottenuta per l'anno 2022 da ARERA (Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente).

   Non è stata approfondita l'analisi per gli altri distributori di energia elettrica in Alto Adige e dunque per gli altri comuni.

Elaborazione dei dati

I risultati di questo studio comprendono tutte le abitazioni (categorie catastali: A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11) con almeno 28m^2 di superficie netta, come previsto dalla legge per quanto riguarda la superficie abitativa minima (artt. 2 e 3 del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975). Dato che il registro IMI è costruito sulla base dei dati del catasto, che riportano la superficie lorda, si è optato per un approccio conservativo per l'esclusione di abitazioni che non rispettano i requisiti di superficie minima. Sono state pertanto escluse le abitazioni che riportavano un valore di superficie netta inferiore a quella lorda minima maggiorata del 10%, con eccezione delle abitazioni con soggetto passivo di imposta l'Istituto di Edilizia Sociale (IPES).

Sono stati dunque eliminati record con una categoria catastale diversa da A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 o A/11. Sono invece stati mantenuti alcuni record, residuali, che presentavano categorie catastali non previste dal legislatore, inserite forse per errore.

Per tutti i comuni, con esclusione di quello di Bolzano, erano presenti nel dataset IMI anche i record riguardanti le abitazioni dell'Istituto dell'Edilizia Sociale (IPES). Per integrare i dati mancanti riguardanti le abitazioni IPES del comune di Bolzano, questi ultimi sono stati richiesti direttamente all'istituto e integrati nella banca dati. I dati IPES del comune di Bolzano sono stati ottenuti il 05.02.2024 per tutti gli anni d'imposta.

Sono stati inoltre esclusi dallo studio i record con data di riferimento inferiore al 31.12 dell'anno di analisi. Sono stati altresì eliminati i record che presentavano percentuali di possesso su un'abitazione pari allo 0%.

La banca dati del catasto e quella dell'IMI sono dunque due fonti diverse, soggette a continue operazioni di aggiornamento, i cui dati sono stati estratti in momenti differenti. Al dataset dell'IMI sono stati inoltre applicati criteri di esclusione per alcuni record e abitazioni, come descritto. Per questi motivi si riscontra, per ciascun anno di analisi, una discrepanza com-

scheint für jedes Analysejahr eine Diskrepanz zwischen 1,9% für das Jahr 2020 und 1,5% für das Jahr 2022 zwischen den in der Katasterdatenbank und den in der GIS-Datenbank erfassten Wohnungen auf.

Die Datenklassifizierung

Für die Verarbeitung wurde die Statistiksoftware SAS verwendet, um die Datenbank zu reorganisieren. Damit sollte der Datenbestand so strukturiert werden, dass jeder Datensatz einer Analyseeinheit der Studie (Wohnung mit ihren Merkmalen und jenen der Inhaberschaft der entsprechenden dinglichen Rechte) entspricht. Zu diesem Zweck wurde jede Wohnung mit einem eindeutigen Schlüssel identifiziert.

Für jede Wohnung wurden folgende Variablen analysiert:

- das dingliche Recht/die dinglichen Rechte an der Wohnung;
- der GIS-Steuersatz/die GIS-Steuersätze an der Wohnung.

Die Daten wurden dann nach der zu analysierenden Variable aufgeteilt, so dass jede Wohnung mit demselben dinglichen Recht oder demselben fälligen GIS-Steuersatz klassifiziert werden konnte.

Bei den **dinglichen Rechten** wurden die folgenden Kategorien unterschieden:

- Eigentum;
- Fruchtgenuss;
- Wohnungsrecht;
- gemischte Kodes;
- andere dingliche Rechte.

Nacktes Eigentum ohne ein weiteres dingliches Recht wurde als Eigentum eingestuft.

Fälle mit mehreren Inhabern/Inhaberinnen von dinglichen Rechten und mit mindestens einem dinglichen Recht, das sich von den anderen unterscheidet, fallen unter „gemischte Kodes“. Solche Fälle können z.B. bei Fruchtgenuss ohne Anwachsungsrecht auftreten.

Die **GIS-Steuersätze** wurden für alle betrachteten Jahre wie folgt aufgeteilt, mit Ausnahme einiger Steuersätze, die für die Jahre vor 2022 noch nicht vorgesehen waren:

- Hauptwohnung: A0000, A0100, A0110, A0150;
- vermietete Wohnung: A0500, A0501, A0510, A0511, A0518, A0520, A0521, A0522, A0524, A0526, A0528;
- Wohnung mit erhöhten Steuersätzen: A0530, A0531, A0532, B0200, B0500, B0501;
- Wohnung für touristische Zwecke: A0400, A0411, A0412, A0700, A0910, B0210, B0220, L0100, L0101;
- WOBI-Wohnung: A0300, A0301;
- Wohnung in unentgeltlicher Nutzungsleihe: A0157, A0158, A0159, A0160;
- unbenutzbare Wohnung: A0550;
- sonstige;
- gemischte Kodes.

Ähnlich wie bei der Aufschlüsselung nach dinglichen Rechten fallen Datensätze mit mehreren Inhabern/Inhaberinnen und mit mindestens einem von den anderen abweichenden

presa tra l’1,9% del 2020 e l’1,5% del 2022 tra le abitazioni registrate nella banca dati del catasto e quella dell’IMI.

La classificazione dei dati

Il software statistico SAS è stato utilizzato per eseguire elaborazioni con il fine di riorganizzare la banca dati. L’obiettivo era strutturare il dataset in modo tale che ogni record rappresentasse l’unità di analisi dello studio, ovvero un’abitazione con le sue specifiche e quelle dei titolari dei diritti reali ad essa associati. A tal fine ciascuna abitazione è stata identificata con una chiave univoca.

Le variabili analizzate per ciascuna abitazione sono:

- il diritto reale/i diritti reali goduti sull’abitazione;
- l’aliquota/le aliquote IMI dovute sull’abitazione.

I dati sono stati in seguito suddivisi a seconda della variabile da analizzare in modo tale da poter classificare ciascuna abitazione con lo stesso diritto reale goduto o con la stessa aliquota IMI dovuta.

Per quanto riguarda i **diritti reali**, sono state individuate le seguenti categorie:

- proprietà;
- usufrutto;
- diritto di abitazione;
- codici misti;
- altri diritti reali.

Nei casi in cui si è rilevata una nuda proprietà non associata ad alcun diritto reale di godimento, essa è stata classificata come proprietà.

I casi in cui si è registrato un numero di soggetti titolari di diritti reali insieme ad almeno un diritto reale diverso dagli altri ricadono sotto "codici misti". Casistiche simili si possono verificare ad esempio nei casi di usufrutto senza diritto di accrescimento.

Per quanto riguarda le **aliquote IMI** la suddivisione è avvenuta come segue per tutti gli anni in esame, salvo alcune aliquote che per gli anni precedenti al 2022 non erano ancora previste:

- abitazione principale: A0000, A0100, A0110, A0150;
- abitazione in locazione: A0500, A0501, A0510, A0511, A0518, A0520, A0521, A0522, A0524, A0526, A0528;
- abitazione con aliquote maggiorate: A0530, A0531, A0532, B0200, B0500, B0501;
- abitazione ad uso turistico: A0400, A0411, A0412, A0700, A0910, B0210, B0220, L0100, L0101;
- abitazione IPES: A0300, A0301;
- abitazione concessa in uso gratuito: A0157, A0158, A0159, A0160;
- abitazione inagibile: A0550;
- altro;
- codici misti.

In maniera simile alla suddivisione per diritti reali, anche per quanto riguarda le aliquote IMI dovute, i record con un numero di titolari maggiore di uno e con almeno un’aliquota diversa

Steuersatz unter „gemischte Kodes“. Solche Fälle treten z.B. bei Teilmietverträgen auf.

Im Jahr 2022 wurden 138 **öffentliche Einrichtungen** als Steuerpflichtige ermittelt, die dann auf WOBI, Gemeinden, Staat und Land aufgeteilt wurden.

Für die Analyse der Wohnungen der öffentlichen Einrichtungen weicht die Klassifizierung nach GIS-Steuersätzen leicht von der allgemeinen ab und lautet wie folgt:

- Hauptwohnung: A0000, A0100, A0110, A0150, E0100, E0110, E0130, E0140;
- zugewiesene WOBI-Wohnung: A0300;
- nicht zugewiesene WOBI-Wohnung: A0301;
- vermietete Wohnung: A0500, A0501, A0510, A0511, A0518, A0520, A0521, A0522, A0524, A0526, A0528;
- Wohnung mit erhöhten Steuersätzen: A0530, A0531, A0532, B0200, B0500, B0501;
- nicht bewohnbare Wohnung: A0550;
- sonstige;
- gemischte Kodes.

Die Aufteilung der Wohnungen der öffentlichen Einrichtungen auf WOBI, Gemeinden, Staat und Land wurde entsprechend den Kompetenzen festgelegt. Zum Beispiel wurden die Wohnungen der Staatsdomäne der Kategorie „Staat“ zugeordnet.

Nicht alle Gemeinden sehen jeden Steuersatz vor. So wurden beispielsweise die begünstigten Mietverträge nur für Bozen angegeben - eine der wenigen Gemeinden, die diesen Steuersatz überhaupt vorsehen.

Eine Klassifizierung nach Steuersatzklassen wurde nur für jene Steuersätze vorgenommen, die alle Gemeinden vorsehen (z.B. „Wohnung für touristische Zwecke“).

Selbst wenn zwei Gemeinden die gleichen Steuersätze vorsehen, ist zu betonen, dass jede Gemeinde unabhängig von den Richtlinien des Landes die Zuteilung der Steuersätze selbst beschließen kann. Das Gesamtbild hängt daher auch von den Einstufungskriterien der einzelnen Gemeinden ab.

Daraus folgt, dass Wohnungen mit einem erhöhten Steuersatz nicht immer leerstehende Wohneinheiten sind.

Eine Analyse der Gesamtzahl der Wohnungen gemäß dem GIS-Register und der Gesamtzahl der **Point of Delivery (PODs)** für die 66 Referenzgemeinden ergab, dass die Gesamtzahl der PODs immer niedriger - oft um mehr als 50% - als die Zahl der Wohnungen war. Dieser Unterschied wurde trotz der Tatsache festgestellt, dass Mehrfamilienhäuser je nach Größe einen oder mehrere zusätzliche PODs im Vergleich zur Anzahl der Wohnungen registrieren.

Die geringsten Unterschiede zwischen der Gesamtzahl der Wohnungen gemäß dem GIS-Register und der Zahl der PODs pro Gemeinde wurden in größeren Zentren mit einer höheren Zahl von Mehrfamilienhäusern festgestellt, während die größten Unterschiede in kleineren Gemeinden zu finden waren, insbesondere in stark touristisch geprägten Gemeinden, die eine geringere Zahl an Mehrfamilienhäusern aufweisen.

Obwohl wahrscheinlich viele ungenutzte Wohnungen vom Stromnetz getrennt wurden, ist ein Vergleich der Differenz zwischen der Anzahl der Wohnungen laut GIS-Register mit der Anzahl der PODs und den GIS-Steuersätzen nicht mög-

dalle altre ricadono sotto "codici misti". Casistiche simili possono occorrere ad esempio in caso di contratti di locazioni parziali.

Nel 2022 sono stati individuati 138 **enti pubblici** soggetti passivi, suddivisi in seguito tra IPES, Comuni, Stato e Provincia.

Per l’analisi delle abitazioni di enti pubblici la classificazione per aliquote IMI è leggermente diversa da quella generale e come segue:

- abitazione principale: A0000, A0100, A0110, A0150, E0100, E0110, E0130, E0140;
- abitazione IPES assegnata: A0300;
- abitazione IPES non assegnata: A0301;
- abitazione in locazione: A0500, A0501, A0510, A0511, A0518, A0520, A0521, A0522, A0524, A0526, A0528;
- abitazione con aliquote maggiorate: A0530, A0531, A0532, B0200, B0500, B0501;
- abitazione non agibile: A0550;
- altro;
- codici misti.

La suddivisione delle abitazioni di enti pubblici tra IPES, Comuni, Stato e Provincia è stata decisa in base alle competenze. Ad esempio, le abitazioni del Demanio dello Stato sono state assegnate alla categoria "Stato".

Non tutti i comuni prevedono ogni aliquota. Ad esempio, le aliquote per i canoni di locazione concordati sono stati riportati solamente per Bolzano, che è uno dei pochi a prevederla.

Si è redatta una graduatoria per classe di aliquote solo nei casi in cui tutti i comuni le prevedessero (es. "abitazione ad uso turistico").

Anche nel caso in cui due comuni presentino le stesse aliquote è da sottolineare che ciascuno ha una propria autonomia nell’assegnazione di un’aliquota invece di un’altra, a prescindere dalle linee guida provinciali. Il quadro complessivo dipende dunque anche dai criteri di classificazione di ciascun comune.

Ne deriva che le abitazioni con un’aliquota maggiorata non sempre corrispondono effettivamente a casi di unità abitative vuote.

Da un’analisi tra il numero totale di abitazioni secondo il registro IMI e il numero totale di **Point of Delivery (POD)** per i 66 comuni di riferimento è emerso come il numero totale di POD fosse sempre inferiore - spesso anche di oltre il 50% - rispetto a quello delle abitazioni. Questa differenza è stata riscontrata nonostante i condomini, a seconda della grandezza, registrino uno o più POD ulteriori rispetto al numero delle abitazioni.

Le differenze minori tra il numero totale di abitazioni secondo il registro IMI e il numero di POD per comune si sono riscontrate nei centri più grandi e, dunque, con un numero maggiore di condomini, mentre quelle maggiori nei comuni più piccoli, specialmente ad alta vocazione turistica e, dunque, con un numero di condomini inferiore.

Sebbene sia possibile che molte abitazioni non utilizzate possano essere state scollegate dalla rete energetica, un confronto tra la differenza del numero di abitazioni secondo il registro IMI con il numero di POD e le aliquote IMI non è

lich, da die Variable „Zahl an Mehrfamilienhäusern“ einen Störfaktor darstellen würde:

a) In den größeren Gemeinden sind gleichzeitig zu verzeichnen:
   1. eine geringere Differenz zwischen der Zahl der PODs und der Wohnungen laut GIS-Datenbank, was zum Teil auf die höhere Zahl von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist;
   2. ein geringerer Anteil von Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen und für touristische Zwecke. Letztere finden sich in größerem Umfang in stark touristisch geprägten Gemeinden mit einer geringeren Anzahl von Mehrfamilienhäusern;

b) In kleinen Gemeinden - die oft Touristenhochburgen sind - gibt es andererseits gleichzeitig:
   1. eine große Anzahl von Wohnungen mit erhöhten Steuersätzen oder für touristische Zwecke und eine relativ geringe Anzahl an Mehrfamilienhäusern;
   2. eine größere Differenz zwischen der Anzahl der PODs und der Wohnungen gemäß GIS-Datenbank, was auch auf die geringere Anzahl von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist.

Eine Verknüpfung der beiden Variablen würde daher zu einer Scheinkorrelation führen, wobei die Anzahl der Mehrfamilienhäuser pro Gemeinde eine Störvariable darstellen würde.

Weitere Informationen zur GIS und zu den von den Gemeinden angewandten Steuersätzen finden Sie unter: Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) - Steuersätze aller Gemeinden | Örtliche Körperschaften | Autonome Provinz Bozen - Südtirol

possibile in quanto la variabile "numero di condomini" risulterebbe essere un fattore confondente:

a) nei comuni maggiori si registrano contemporaneamente:
   1. una differenza minore tra numero di POD e abitazioni secondo il registro IMI, dovuto in parte al numero più elevato di condomini;
   2. una minore quota di abitazioni con aliquote maggiorate e ad uso turistico. Queste si trovano in misura maggiore nei comuni con un’alta vocazione turistica e contemporaneamente con un numero minore di condomini;

b) nei piccoli comuni - spesso ad alta vocazione turistica - si registrano invece contemporaneamente:
   1. un alto numero di abitazioni con aliquote maggiorate o ad uso turistico e un numero di condomini relativamente basso;
   2. una differenza maggiore tra il numero di POD e le abitazioni secondo il registro IMI, dovuto anche al minor numero di condomini.

Mettendo in relazione le due variabili si otterrebbe dunque una correlazione spuria con variabile confondente il numero di condomini per comune.

Per maggiori informazioni sull’IMI e sulle aliquote applicate dai comuni: Imposta municipale immobiliare (IMI) - aliquote di tutti i comuni | Enti locali | Provincia autonoma di Bolzano - Alto Adige

Glossar

Gemeindeimmobiliensteuer (GIS): Die Autonome Provinz Bozen hat mit Landesgesetz Nr. 3 vom 23. April 2014 die Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) eingeführt, welche im Landesgebiet ab 2014 vollständig alle mit staatlichen Rechtsvorschriften eingeführten Gemeindesteuern auf Immobilien (TASI und IMU) ersetzt.

Mit der GIS wird der Besitz von Immobilien im Gemeindegebiet, d.h. von Gebäuden und Baugrund mit beliebiger Zweckbestimmung und von beliebiger Art, einschließlich der Hauptwohnung samt Zubehör besteuert. Auch in der Phase von Bau-, Wiederaufbau- oder Wiedergewinnungsarbeiten ist die GIS geschuldet.

Die GIS wird an die Gemeinde gezahlt, in der sich die betreffende Immobilie befindet. Die Steuerpflichtigen sind:

- die Eigentümer/Eigentümerinnen oder die Inhaber/Inhaberinnen von dinglichen Rechten (Fruchtgenuss-, Nutzungs-, Wohnungs- und Überbaurecht) an Gebäuden und Baugrund;
- die Konzessionsinhaber/Konzessionsinhaberinnen bei der Konzession von Domänenvermögen;
- der Leasingnehmer/die Leasingnehmerin bei geleasten Immobilien, auch falls erst geplant oder im Bau befindlich;
- der Ehemann/die Ehefrau, dem/der die eheliche Wohnung zugewiesen wurde;
- der Elternteil, dem infolge der Anvertrauung des Kindes/der Kinder die Wohnung überlassen wurde;

Glossario

Imposta Municipale sugli Immobili (IMI): la Provincia Autonoma di Bolzano ha istituito, con legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, l'imposta municipale immobiliare (IMI), che dal 2014 sostituisce sul proprio territorio integralmente le imposte comunali immobiliari istituite con leggi statali (TASI e IMU).

Con l’IMI viene tassato il possesso di immobili sul territorio comunale, quali fabbricati ed aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, ivi compresi l’abitazione principale e le pertinenze della stessa. L’IMI è dovuta anche durante i lavori di edificazione, di ricostruzione o di interventi di recupero.

L’IMI viene pagata al comune su cui è sito l’immobile di riferimento. I soggetti passivi di imposta sono:

- il proprietario/la proprietaria oppure la persona titolare del diritto reale (usufrutto, uso, abitazione e superficie) di fabbricati e di aree fabbricabili;
- il concessionario/la concessionaria nel caso di concessione di patrimonio demaniale;
- il locatario/la locataria per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria;
- il coniuge o la coniuge a cui è stata assegnata l’abitazione coniugale;
- il padre/la madre a cui è stata assegnata l’abitazione a seguito di affidamento della prole;

- Reallast der Unterhaltspflicht (Ausgedinge): der Übernehmer/die Übernehmerin und der Ehepartner/die Ehepartnerin müssen die GIS für jene Räume bezahlen, die tatsächlich noch bewohnt sind (Autonome Provinz Bozen - Südtirol).

Wohnung: Wohneinheit, die im GIS-Datensatz vorhanden ist, zu den Katasterkategorien A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 oder A/11 gehört und eine Nettofläche von 28 m^2 oder mehr aufweist.

Dingliche Rechte: Nach dem italienischen Rechtssystem handelt es sich um subjektive Rechte, die dem Inhaber oder der Inhaberin ein absolutes und unmittelbares Recht an einer Sache einräumen. Neben dem Eigentumsrecht gibt es auch dingliche Nutzungsrechte: Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht, Wohnungsrecht, Erbpacht, Überbaurecht und Grunddienstbarkeiten.

Steuerpflichtiger: die (natürliche oder juristische) Person, welche die Steuer schuldet.

Point of Delivery (POD): alphanumerischer Kode, der jedem Stromabnehmer bei der Installation des Zählers zugewiesen wird.
Gemäß Entscheidung 894/2017/R/EEL der ARERA muss jede Wohnung über einen eigenen POD verfügen, abgesehen von seltenen Ausnahmen, in denen zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten Zubehörbindungen bestehen, die jedoch in dieser Analyse nicht berücksichtigt werden.
Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern finden sich auch ein oder mehr PODs für die gemeinsamen Anteile.

Korrelation: lineare Beziehung zwischen zwei unabhängigen Variablen. Der Grad der Korrelation wird durch Indizes gemessen, von denen der Korrelationskoeffizient von Pearson ρ der meist verwendete ist. Er kann Werte zwischen -1 (perfekte negative Korrelation) und 1 (perfekte positive Korrelation) annehmen. Ein Wert von 0 bedeutet, dass keine lineare Beziehung zwischen den beiden betrachteten Variablen besteht.

Störfaktor: Zufallsvariable, die einen Einfluss auf alle betrachteten Größen hat, welche also nicht unabhängig voneinander sind, und die einen falschen Zusammenhang zwischen ihnen verursacht.

Scheinkorrelation: scheinbarer linearer Zusammenhang zwischen den untersuchten Variablen, der durch einen Störfaktor verursacht wird.

- onere di mantenimento ("Ausgedinge"): l'IMI è dovuta dall'assuntore/assuntrice e dal/dalla coniuge solamente per i locali effettivamente abitati (Provincia autonoma di Bolzano - Alto Adige).

Abitazione: unità abitativa presente nel dataset IMI, facente parte delle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 o A/11 e con una superficie netta uguale o superiore a 28 m^2.

Diritti reali: secondo l'ordinamento italiano sono diritti soggettivi che conferiscono alla persona titolare un diritto assoluto ed immediato su una cosa. Oltre al diritto reale di proprietà vi rientrano anche i diritti reali di godimento: usufrutto, uso, diritto di abitazione, enfiteusi, diritto di superficie e servitù prediali.

Soggetto passivo di imposta: il soggetto debitore dell'imposta (persona fisica o giuridica).

Point of Delivery (POD): si tratta di un codice alfanumerico che viene assegnato a ogni utenza elettrica al momento dell'installazione del contatore.
Secondo la delibera 894/2017/R/EEL di ARERA ogni abitazione deve essere dotata di un proprio POD salvo rare eccezioni in cui si riscontrano vincoli di pertinenza tra unità immobiliari, casi comunque non contemplati nella presente analisi.

Nel caso di abitazioni site in condomini si riscontrano anche uno o più POD condominiali.

Correlazione: è la relazione lineare tra due variabili indipendenti. Il grado di correlazione è misurato dagli indici, tra cui il coefficiente di correlazione di Pearson, ρ, è il più utilizzato. Può assumere valori compresi tra -1 (perfetta correlazione negativa) e 1 (perfetta correlazione positiva). Un valore pari a 0 indica un'assenza di relazione lineare tra le due variabili in esame.

Variabile o fattore confondente: variabile casuale che ha influenza su tutte le grandezze in esame, dunque non indipendenti tra loro, e che causa un'associazione spuria tra esse.

Correlazione spuria: apparente relazione lineare tra variabili in esame causata da un fattore confondente.

Hinweise für die Redaktion:
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an
Anna Buratti, Tel. 0471 41 84 44,
E-Mail: anna.buratti@provinz.bz.it

technische Unterstützung von
Marco Bombonato, Tel. 0471 41 84 15,
E-Mail: marco.bombonato@provinz.bz.it

Nachdruck, Verwendung von Tabellen und Grafiken, fotomechanische Wiedergabe - auch auszugsweise - nur unter Angabe der Quelle (Herausgeber und Titel) gestattet.

Verantwortlicher Direktor: Timon Gärtner

Indicazioni per la redazione:
Per ulteriori chiarimenti si prega di rivolgersi a
Anna Buratti, tel. 0471 41 84 44,
e-mail: anna.buratti@provincia.bz.it

supporto tecnico di
Marco Bombonato, tel. 0471 41 84 15,
e-mail: marco.bombonato@provincia.bz.it

Riproduzione parziale o totale del contenuto, diffusione e utilizzazione dei dati, delle informazioni, delle tavole e dei grafici autorizzata soltanto con la citazione della fonte (titolo ed edizione).

Direttore responsabile: Timon Gärtner