

REGOLAMENTO (CE) N. 1722/2005 DELLA COMMISSIONE**del 20 ottobre 2005****relativo ai principi di stima dei servizi di abitazione ai fini del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003 del Consiglio del 15 luglio 2003 relativo all'armonizzazione del reddito nazionale lordo ai prezzi di mercato****(Testo rilevante ai fini del SEE)**

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

HA ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

visto il trattato che istituisce la comunità europea,

Articolo 1

visto il trattato che istituisce la Comunità europea dell'energia atomica,

Ai fini del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003 si applicano i seguenti principi di stima dei servizi di abitazione conformemente al presente regolamento.

visto il regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003 del Consiglio, del 15 luglio 2003, relativo all'armonizzazione del reddito nazionale lordo ai prezzi di mercato («Regolamento RNL») ⁽¹⁾, in particolare l'articolo 5, paragrafo 1,*Articolo 2*

considerando quanto segue:

1. Al fine di stimare la produzione dei servizi di abitazione gli Stati membri applicano il metodo di stratificazione basato sui canoni di affitto effettivi.

(1) L'articolo 2, paragrafo 7, della decisione 2000/597/CE del Consiglio, del 29 settembre 2000, relativa al sistema delle risorse proprie delle Comunità europee ⁽²⁾ stabilisce che il prodotto nazionale lordo ai prezzi di mercato (PNL) deve intendersi corrispondente al reddito nazionale lordo ai prezzi di mercato (RNL) fornito dalla Commissione in applicazione del Sistema europeo dei conti (SEC). Il SEC del 1995 (SEC95), che sostituisce due precedenti sistemi dei conti rispettivamente del 1970 e del 1979, è stato istituito dal regolamento (CE) n. 2223/96 del Consiglio, del 25 giugno 1996, relativo al Sistema europeo dei conti nazionali e regionali nella Comunità ⁽³⁾, e figura in allegato a tale regolamento. L'RNL, quale è utilizzato nel SEC95, ha sostituito il PNL come criterio ai fini della determinazione delle risorse proprie a iniziare dall'esercizio 2002.

Gli Stati membri ricorrono a griglie di analisi o tecniche statistiche per derivare criteri di stratificazione significativi.

(2) Ai fini dell'applicazione dell'articolo 1 della direttiva 89/130/CEE, Euratom del Consiglio, del 13 febbraio 1989, relativa all'armonizzazione della fissazione del prodotto nazionale lordo ai prezzi di mercato ⁽⁴⁾, i principi di stima dei servizi di abitazione sono stati fissati dalla decisione della Commissione 95/309/CE, Euratom ⁽⁵⁾. Ai fini del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003, l'equivalente serie di principi andrebbe ora stabilita con riguardo all'RNL.

2. Gli Stati membri utilizzano i canoni di affitto effettivi corrisposti per il diritto di utilizzare un'abitazione non ammobiliata ai sensi di ogni contratto relativo ad abitazioni di proprietà privata al fine di stimare i canoni di affitto figurativi.

Possono essere utilizzati anche i canoni di affitto per abitazioni ammobiliate, a condizione di ridurli proporzionalmente per escludere i pagamenti dovuti per l'uso dei mobili.

(3) I provvedimenti di cui al presente regolamento sono conformi al parere del comitato RNL istituito ai sensi del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003,

Nei paesi in cui il mercato degli affitti privati è ridotto, a titolo eccezionale si può ricorrere ai canoni di affitto pubblici, debitamente aumentati, per allargare la base dei canoni di affitto figurativi.

Articolo 3

1. In casi eccezionali e debitamente giustificati gli Stati membri possono applicare altri metodi obiettivi, come il metodo dei costi di utilizzazione.

Non verranno richieste giustificazioni per il ricorso al metodo dei costi di utilizzazione per stimare la produzione di abitazioni occupate dal proprietario, a condizione che vengano rispettate entrambe le condizioni seguenti:

⁽¹⁾ GU L 181 del 19.7.2003, pag. 1.⁽²⁾ GU L 253 del 7.10.2000, pag. 42.⁽³⁾ GU L 310 del 30.11.1996, pag. 1. Regolamento modificato da ultimo dal regolamento (CE) n. 1267/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 180 del 18.7.2003, pag. 1).⁽⁴⁾ GU L 49 del 21.2.1989, pag. 26. Regolamento modificato dal regolamento (CE) n. 1882/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 284 del 31.10.2003, pag. 1).⁽⁵⁾ GU L 186 del 5.8.1995, pag. 59.

a) le abitazioni affittate privatamente devono rappresentare meno del 10 % del parco immobiliare totale; e

b) lo scarto tra gli affitti privati e altri affitti pagati deve essere superiore a un fattore di tre.

2. Entro tre anni dall'adozione del presente regolamento il comitato RNL riesamina il funzionamento del metodo dei costi di utilizzazione.

Articolo 4

Gli Stati membri che utilizzano un approccio fondato sull'anno base estrapolano un determinato anno base avvalendosi di adeguati indicatori per la quantità, il prezzo e la qualità.

Articolo 5

Ulteriori e più dettagliati principi per la stima della produzione, dei consumi intermedi e delle transazioni con il resto del mondo nel quadro dei servizi di abitazione sono riportati nell'allegato.

Articolo 6

Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 20 ottobre 2005.

Per la Commissione

Joaquín ALMUNIA

Membro della Commissione

ALLEGATO

Ai fini del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003, i punti seguenti intendono chiarire i principi per la stima della produzione, dei consumi intermedi e delle transazioni con il resto del mondo nel quadro dei servizi di abitazione.

1. PRODUZIONE DEI SERVIZI DI ABITAZIONE

1.1. Metodi di base

Per convenzione, nei conti nazionali la produzione dei servizi di abitazione comprende non solo i servizi prodotti dall'affitto di abitazioni ma anche i servizi prodotti dalle abitazioni occupate dai proprietari. Per quanto riguarda la valutazione della produzione dei servizi di abitazione, il sistema europeo dei conti nazionali e regionali (SEC95) dispone al paragrafo 3.64 che «La produzione dei servizi di abitazione per gli alloggi occupati dai rispettivi proprietari dovrebbe essere valutata al valore stimato del canone di affitto ⁽¹⁾ che un locatario dovrebbe pagare per lo stessa abitazione, tenendo conto di fattori quali l'ubicazione, le strutture cui si può avere accesso nelle vicinanze, ecc., nonché delle dimensioni e della qualità dell'abitazione stessa». In linea di massima, vi sono numerosi metodi a disposizione per stimare il valore dei servizi prodotti da abitazioni occupate dai proprietari:

- il metodo di stratificazione, basato sui canoni di affitto effettivi, che combina le informazioni sul parco immobiliare, ripartito per diversi strati, con informazioni sui canoni di affitto effettivi pagati in ciascuno strato,
- il metodo dei costi di utilizzazione, dove si procede a valutazioni separate del consumo intermedio, del consumo di capitale fisso e delle altre tasse, da cui sono dedotte le sovvenzioni alla produzione e il risultato di gestione netto. La produzione dei servizi d'abitazione è la somma di questi elementi,
- il metodo dell'autovalutazione, in cui si invitano i proprietari-occupanti a stimare un potenziale canone d'affitto per la loro proprietà,
- i metodi di valutazione amministrativi, in cui un potenziale canone d'affitto è determinato da terzi, ad esempio dalla pubblica amministrazione, a fini fiscali.

Il metodo di stratificazione basato sui canoni d'affitto effettivi, è il metodo preferito. Questo metodo può anche servire a stimare il valore dell'insieme dei canoni d'affitto effettivi a partire da un campione di canoni d'affitto effettivi e per stimare il valore dei servizi di abitazione a partire dalle abitazioni affittate gratuitamente o a un canone basso (cfr. sezione 1.4.1 per ulteriori dettagli).

Il metodo del costo d'impiego andrebbe utilizzato solo a determinate condizioni ed esclusivamente per gli strati del parco immobiliare per i quali i canoni d'affitto effettivi non sono disponibili o non sono affidabili sotto il profilo statistico.

Il metodo dell'autovalutazione non andrebbe utilizzato affatto, visto il punto di vista in massima parte soggettivo della stima, e le conseguenti forti inesattezze nei risultati.

I metodi di valutazione amministrativi, in particolare se correlati alla tassazione, possono fornire risultati tendenziosi. Per alcuni strati, tuttavia, possono a volte essere disponibili risultati ricavati da metodi di valutazione oggettivi. L'utilizzo di questi risultati è accettabile quando è possibile dimostrare l'obiettività del metodo e la comparabilità dei risultati.

Il metodo di stratificazione utilizza informazioni riguardanti i canoni di affitto effettivi delle abitazioni affittate al fine di ottenere una stima del valore locativo del parco alloggi. Ciò può essere interpretato come una procedura d'estrapolazione basata su un approccio «prezzo tempo quantità». In questo caso è necessaria una stratificazione del parco immobiliare per ottenere una stima affidabile e tenere debitamente conto delle differenze di prezzo relative. Successivamente, il canone di affitto effettivo medio per strato è applicato a tutti gli alloggi dello strato in questione. Se l'informazione disponibile è tratta da indagini a campione, l'estrapolazione riguarda sia parte delle abitazioni affittate che tutti gli alloggi occupati dal proprietario. La procedura completa volta a determinare il canone di affitto per strato viene solitamente effettuata per un anno base, estrapolandone poi il risultato sugli anni correnti.

Nel metodo di stratificazione il canone di affitto da applicare agli alloggi occupati dai proprietari è definito come il canone di affitto praticato sul mercato privato per il diritto di utilizzare un'abitazione non ammobiliata. Per determinare i canoni di affitto figurativi ci si dovrebbe basare sui canoni di affitto per alloggi non ammobiliati risultanti dal totale dei contratti del mercato privato. A tal fine non si dovrebbe tenere conto dei canoni di affitto del mercato privato tenuti a livello basso da regolamentazioni governative.

⁽¹⁾ Non riguarda la versione italiana.

Qualora la fonte dell'informazione sia l'inquilino, potrebbe risultare necessario correggere il canone di affitto osservato sommandovi eventuali indennità di abitazione specifiche versate direttamente al proprietario. Se la dimensione del campione per gli affitti osservati qui definiti non è abbastanza ampia, ai fini figurativi possono essere utilizzati anche gli affitti osservati per gli alloggi ammobiliati utilizzati, ovviamente correggendo gli importi per tenere conto dei mobili. Eccezionalmente possono essere utilizzati anche i canoni di affitto delle abitazioni pubbliche, incrementati. Non dovrebbero invece essere utilizzati gli affitti a prezzo ridotto per gli alloggi affittati a genitori o a lavoratori dipendenti (per ulteriori dettagli cfr. le sezioni 1.2.3 e 1.4.1).

Il metodo di stratificazione può essere utilizzato anche per estrapolare il totale delle abitazioni affittate. Il canone di affitto medio figurativo di cui sopra potrebbe rivelarsi inadeguato per alcuni settori del mercato locativo. Ad esempio, i canoni ridotti per gli alloggi ammobiliati o i canoni pubblici incrementati potrebbero essere inadeguati riguardo ai rispettivi alloggi effettivamente affittati. È possibile superare questo problema ricorrendo a strati distinti per gli alloggi ammobiliati o gli alloggi sociali effettivamente affittati combinandoli con appropriati canoni medi.

In linea di massima, il canone di affitto dovrebbe essere al netto delle spese supplementari per riscaldamento, acqua, corrente elettrica, ecc. Qualora le fonti dei dati non lo consentano, è opportuno garantire la coerenza tra canone di affitto e consumo intermedio (cfr. sezione 2 per i dettagli).

Nella maggior parte dei casi in cui per determinati strati di alloggi occupati dai proprietari non si dispone di un canone di affitto corrente rappresentativo, vi si può ovviare applicando tecniche di estrapolazione o di regressione.

Un'alternativa al metodo di stratificazione standard basato sull'estrapolazione di canoni di affitto medi per strato è il ricorso a metodi di regressione di tipo edonistico. In breve, questi metodi utilizzano i dati del campione relativo agli alloggi affittati per determinare un prezzo relativo a ciascuna caratteristica dell'abitazione (dimensioni, posizione, presenza di un balcone, ecc.). La produzione è ottenuta moltiplicando ciascuna caratteristica (di un campione rappresentativo) del parco alloggi con il prezzo edonistico di tale caratteristica. I metodi di regressione permettono di tenere conto di un numero maggiore di variabili e possono essere particolarmente efficaci quando per alcuni degli strati osservati mancano i dati sui canoni di affitto.

Ciò non risolve ovviamente il problema nel caso estremo in cui tutti gli alloggi sono occupati dai proprietari o in cui non vi è un mercato locativo sviluppato. Ai fini di una valutazione oggettiva andrebbe in questi casi applicato il metodo dei costi di utilizzazione. Il metodo dei costi di utilizzazione andrebbe comunque applicato solo agli alloggi occupati da proprietari.

Dettagli del metodo dei costi di utilizzazione

Il metodo dei costi di utilizzazione andrebbe applicato solo quando il metodo di stratificazione fondata sugli affitti effettivi non può essere utilizzato perché il mercato locativo non è rappresentativo.

Per convenzione si considera che tale situazione si verifica quando sono simultaneamente soddisfatte le due condizioni seguenti: 1) il numero di abitazioni private affittate rappresenta meno del 10 % del parco immobiliare totale e 2) lo scarto tra gli affitti privati e altri affitti a pagamento è superiore a un fattore di tre. Anche in presenza di queste due condizioni, un paese può tuttavia optare per il metodo di stratificazione, a condizione che i risultati siano di qualità sufficiente. Qualora una o entrambe le condizioni non siano soddisfatte, è opportuno ricorrere al metodo di stratificazione, a meno che non sia dimostrabile che il metodo del costo di utilizzazione fornisce risultati più agevolmente comparabili.

In base al metodo del costo di utilizzazione, la produzione dei servizi di abitazione è la somma del consumo intermedio, del consumo di capitale fisso (CCF), di altre tasse previa deduzione delle sovvenzioni alla produzione e del risultato di gestione netto (RGN). Per le abitazioni occupate dai proprietari, non si calcola alcun input di manodopera per i lavori realizzati dai proprietari⁽¹⁾. L'esperienza dimostra che CCF e RGN sono le due voci principali e rappresentano ciascuna il 30-40 % della produzione.

Il CFC andrebbe calcolato utilizzando un modello d'inventario permanente (MIP) o altri metodi approvati. A tal fine è opportuno disporre di una stima distinta per gli edifici residenziali occupati dai proprietari.

Il risultato di gestione netto dovrebbe essere misurato applicando un coefficiente di rendimento annuale reale costante del 2,5 % al valore netto del parco abitativo occupato dai proprietari a prezzo corrente (prezzo di sostituzione). Tale coefficiente di rendimento reale del 2,5 % viene applicato al valore del parco a prezzi correnti, in quanto si è già tenuto conto dell'aumento del valore corrente delle abitazioni nel quadro del MIP. Lo stesso coefficiente di rendimento dovrebbe essere applicato al valore a prezzi correnti dei terreni sui quali sorgono le abitazioni occupate dai proprietari.

Il rilevamento su base annuale del valore a prezzi correnti dei terreni potrebbe risultare difficoltoso. La relazione tra valore del terreno e valore degli immobili in vari strati può essere calcolata tramite un'analisi della composizione dei costi dei nuovi edifici e dei terreni ad essi associati.

⁽¹⁾ Sul piano concettuale, è possibile che i proprietari occupanti l'abitazione, individualmente o collettivamente, occupino dei governanti senza coinvolgere altre unità statistiche quali società di servizi immobiliari o società di servizi gestionali. In presenza di situazioni di questo tipo la produzione in funzione del metodo del costo d'utilizzo dovrebbe tenere conto della retribuzione dei lavoratori dipendenti.

Il comitato RNL dovrebbe rivedere i suddetti dettagli relativi al metodo del costo di utilizzazione sulla base delle esperienze raccolte negli Stati membri entro tre anni a partire dalla data d'adozione del presente regolamento della Commissione.

Principio 1

Per calcolare la produzione dei servizi di abitazione, gli Stati membri applicano il metodo di stratificazione sulla base dei canoni di affitto effettivi, procedendo sia per estrapolazione diretta che per regressione econometrica. Per quanto riguarda gli alloggi occupati dal proprietario, occorre ricorrere ai canoni di affitto effettivi degli alloggi simili affittati. In casi eccezionali e debitamente giustificati, in cui i canoni di affitto effettivi non siano disponibili o statisticamente affidabili, si potrà ricorrere ad altri metodi oggettivi, come il metodo del costo di utilizzazione. Nessuna giustificazione è invece necessaria per calcolare la produzione dei servizi di abitazione da parte dei proprietari che occupano l'abitazione attraverso il metodo del costo di utilizzazione, qualora due condizioni siano soddisfatte simultaneamente: gli alloggi del settore locativo privato rappresentano meno del 10 % del parco immobiliare e lo scarto tra il settore locativo privato ed altri affitti a pagamento è superiore ad un fattore di tre.

1.2. Stratificazione del parco immobiliare

1.2.1. Fattori che incidono sul livello dei canoni di affitto

Una prima serie di variabili che determinano il livello dei canoni di affitto effettivi riguarda le caratteristiche dell'abitazione e dell'edificio. Innanzitutto, sono importanti le dimensioni dell'abitazione, sia in termini di superficie che di numero di vani. Più l'abitazione è grande, più elevato sarà il canone d'affitto. Nel contempo il canone di affitto per metro quadrato tende a diminuire con l'aumento delle dimensioni dell'abitazione. Per alcune categorie di alloggi, tuttavia, (ad esempio gli appartamenti nelle capitali) può esistere una relazione a U tra il prezzo per metro quadrato e le dimensioni dell'abitazione. Un altro fattore importante riguarda le strutture dell'abitazione. Esse possono riguardare variabili quali la presenza di una stanza da bagno, di un balcone o di un terrazzo, di un particolare rivestimento del pavimento o delle pareti, di un caminetto, del riscaldamento centralizzato, di un impianto di condizionamento d'aria, di vetri speciali e di altre installazioni per l'isolamento acustico o termico; anche la pianta dell'abitazione rappresenta un fattore significativo. Per quanto riguarda l'edificio, tra le strutture che possono incidere sull'importo del canone d'affitto vi sono la presenza di un garage, di un ascensore, di una piscina, di un giardino o di un *roof-garden* o anche la posizione dell'abitazione all'interno dell'edificio. Anche il tipo d'edificio (casa indipendente, casa semi-indipendente o a schiera, appartamento), la sua architettura, la sua anzianità o il numero di abitazioni in un edificio possono influire sull'affitto.

Una seconda serie di variabili riguarda le caratteristiche legate all'ambiente. Un fattore ben noto è la differenza di canone d'affitto tra un'abitazione situata in città ed un'analoga abitazione situata in un luogo isolato. La distanza da un centro economico o la natura del paesaggio (regione piana o montuosa) possono rappresentare fattori non trascurabili. Fattori legati all'ambiente circostante quali la vista, gli spazi verdi circostanti, i servizi di trasporto e l'accesso, i negozi e le scuole o la reputazione e la sicurezza di un quartiere tendono inoltre ad influenzare il canone d'affitto effettivo.

Un'altra serie di variabili si può riassumere con il termine fattori socioeconomici. Nella maggior parte dei paesi, ad esempio, i canoni di affitto sono influenzati da regolamentazioni legislative quali i tetti ai canoni di affitto o gli aiuti all'abitazione. Sul livello del canone d'affitto possono inoltre incidere anche fattori quali l'anzianità del contratto d'affitto, il tipo di contratto (a tempo determinato o indeterminato), il numero di abitanti per abitazione (condivisione di abitazioni), il tipo di proprietario (ente pubblico, cooperativa edilizia, privato, datore di lavoro) o la politica del proprietario in materia di affitto.

Sull'importo dei canoni di affitto possono ovviamente incidere molte altre variabili. Ma raccogliere tutti i dati menzionati appesantirebbe però troppo i questionari. Ecco perché si può pensare all'uso del valore in capitale ai fini della stratificazione. Il ricorso al valore in capitale di un'abitazione è logico perché tale valore rispecchia tutte le caratteristiche importanti dell'abitazione. Il valore in capitale costituisce dunque un fattore implicito di stratificazione. L'utilizzo del rapporto «valore in capitale/canone di affitto effettivo» può quindi considerarsi come un approccio possibile, in particolare nei paesi in cui gli alloggi affittati rappresentano solo una piccola parte del patrimonio immobiliare. Sempre che tale rapporto rimanga costante, questo metodo permetterebbe di determinare i canoni di affitto degli alloggi che figurano solo nel settore degli alloggi occupati dal proprietario. Il ricorso al valore in capitale non esclude inoltre l'utilizzo di criteri di stratificazione «fisici»; i criteri possono anzi essere combinati. In questa situazione, si presume che i valori in capitale rappresentino i criteri di stratificazione «fisici» mancanti. Per poter essere utilizzato ai fini del calcolo dei canoni di affitto, il valore in capitale deve in ogni caso basarsi su una valutazione oggettiva realizzata su un anno di riferimento recente.

In pratica, la stratificazione differisce da uno Stato membro all'altro per quanto concerne la quantità di criteri precisi utilizzati per definirli. Benché a prima vista ciò possa sembrare preoccupante, occorre sottolineare che alcuni criteri di base, come le dimensioni e la localizzazione (geografica) di un'abitazione sono utilizzati quasi ovunque. La pertinenza di altri criteri varia inoltre a seconda dei paesi, e gli Stati membri sono nella posizione migliore per individuare i criteri significativi.

Principio 2

Ai fini della stratificazione gli Stati membri tengono conto delle particolarità più salienti degli alloggi. Esse possono riferirsi alle caratteristiche dell'abitazione e dell'edificio o alle caratteristiche ambientali dell'abitazione o ancora a fattori socioeconomici. Ai fini della stratificazione è inoltre accettabile il ricorso a dati aggiornati sul valore del capitale, a condizione che siano basati su stime oggettive.

1.2.2. Selezione dei criteri di stratificazione

Viste le varie caratteristiche che incidono sul canone di affitto di un'abitazione, il principale compito consiste nell'analizzare le variabili più significative. Una maniera di individuare le variabili significative è procedere ad un'analisi tabulare dell'informazione statistica disponibile. Per ottenere un criterio oggettivo di valutazione, appare utile individuare la varianza dei canoni di affitto effettivi all'interno di uno strato. Ciò creerebbe un incentivo a migliorare la stratificazione attraverso una selezione degli strati volta a ridurre al minimo la varianza all'interno dello strato. Si raccomanda dunque di calcolare la varianza per strato almeno nei casi in cui la stratificazione influisce sul livello sia dei canoni di affitto effettivi che di quelli figurativi.

Un approccio più sofisticato consiste nel ricorso a tecniche statistiche avanzate, come l'analisi di regressione (multipla). Tale tecnica permette di valutare l'influenza di ciascuna variabile, in modo che le variazioni dei canoni di affitto possano essere attribuite a determinate caratteristiche. In breve, il potere esplicativo di una variabile può essere quantificato grazie al coefficiente di correlazione. Questo metodo permette inoltre di classificare le caratteristiche in base alla loro importanza, il che aiuta a determinare gli elementi che occorre stratificare in modo più dettagliato. La combinazione delle principali variabili per mezzo delle tecniche di regressione multipla dimostra il loro potere esplicativo. L'impiego di tecniche statistiche sofisticate per selezionare le variabili significative è considerato come un mezzo efficace di stratificazione del patrimonio immobiliare. L'analisi regressiva può inoltre essere utilizzata direttamente per stimare i canoni d'affitto, ad esempio sotto forma di modelli edonistici. Questa tecnica si rivela inoltre utile per stimare il canone di affitto medio per gli strati in cui non vi sono osservazioni corrispondenti nel settore locativo (strati vuoti).

Un ulteriore vantaggio offerto dalla scelta dei criteri di stratificazione basata su una tecnica statistica sofisticata è la possibilità di non dovere imporre criteri uniformi a tutti i paesi. Per ottenere risultati analoghi, basta stilare una classifica dei principali criteri in ogni paese e precisare il livello globale di potere esplicativo necessario. Ovviamente una simile analisi regressiva dipende in gran parte dall'informazione statistica disponibile. Anche in caso di informazioni statistiche ridotte, questo metodo potrebbe tuttavia rappresentare un incentivo per dei futuri miglioramenti.

Visto che la disponibilità di informazioni sulle diverse variabili che incidono sui canoni di affitto dipende soprattutto dallo sviluppo di statistiche di base, allo stato attuale delle cose le possibilità di ricorrere a tecniche statistiche sofisticate potrebbero essere limitate. Si raccomanda dunque un metodo standard, in base al quale gli Stati membri applicano tutti i criteri significativi derivati da analisi tabulari. Per stratificare il parco immobiliare è indispensabile utilizzare come minimo il criterio delle dimensioni, quello della localizzazione nonché almeno quello di un'altra importante caratteristica dell'abitazione; questa stratificazione dovrebbe produrre almeno 30 celle. La ripartizione del parco immobiliare deve essere significativa e rappresentativa del totale del parco abitazioni. Al fine di determinare le più significative variabili esplicative per selezionare gli strati si potrebbe ricorrere a una tecnica statistica sofisticata.

In pratica potrebbe comunque accadere che uno Stato membro preferisca utilizzare un numero limitato di variabili, o variabili diverse da quelle raccomandate dal metodo standard. Ciò è accettabile, a condizione che un'analisi di regressione (multipla) metta in evidenza un livello di potere esplicativo accettabile. Come garanzia di risultati comparabili si raccomanda un coefficiente di correlazione-soglia pari almeno al 70 %. Tale soglia sarebbe accettabile nel contesto di un campione ampio, previa eliminazione dei canoni di affitto a prezzo zero e a prezzo ridotto, nonché dei valori anomali (*outliers*).

Principio 3

Gli Stati membri utilizzano analisi tabulari o tecniche statistiche per determinare criteri di stratificazione significativi. È necessario utilizzare quanto meno il criterio della dimensione, quello della localizzazione nonché almeno quello di un'altra importante caratteristica dell'abitazione. Si dovranno ottenere almeno 30 celle e distinguere tra almeno tre classi di dimensione e due tipi di localizzazione. È accettabile l'uso di un numero minore di variabili o di altre variabili, a condizione di dimostrare che il coefficiente di correlazione (multiplo) raggiunge il 70 %.

1.2.3. Affitti reali e figurativi

I canoni di affitto figurativi sono determinati sulla base dei canoni di affitto effettivi osservati. Ai fini figurativi il canone di affitto è definito come il prezzo dovuto per il diritto d'impiegare un'abitazione non ammobiliata. Al fine di rientrare in questa definizione potrebbe risultare necessario correggere i canoni di affitto osservati.

Il canone di affitto dovrebbe risultare in pratica al netto delle spese per riscaldamento, acqua, corrente elettrica, ecc., anche se talvolta risulta difficile farlo. Per rispettare le norme di valutazione del SEC, occorrerebbe valutare la produzione di servizi di abitazione ai prezzi di base.

Per quanto riguarda gli affitti osservati, sono probabilmente importanti determinati aiuti pubblici. Prendiamo il caso di una famiglia che abbia diritto in qualità di consumatore ad un aiuto pubblico (ad esempio, un'indennità di abitazione) che però sia versato direttamente al proprietario per ragioni amministrative. In questo caso i dati sui canoni di affitto effettivi possono variare in funzione delle fonti d'informazione. Se la fonte d'informazione è l'inquilino, potrebbe risultare necessario aggiungere all'affitto osservato gli importi di determinate indennità di abitazione.

Il calcolo sulla base dei canoni di affitto correnti impone inoltre la chiarificazione di una serie di questioni fondamentali, significative ai fini dell'armonizzazione dei dati. In primo luogo, per calcolare i canoni di affitto figurativi bisogna basarsi su tutti gli affitti effettivi o solo su quelli previsti da nuovi contratti? A seconda dell'obiettivo perseguito, si possono addurre diverse argomentazioni teoriche per raccomandare un ricorso agli affitti effettivi pagati in virtù sia di contratti nuovi, sia di contratti firmati nel corso dell'anno di costruzione, sia di contratti «medi». Applicando la norma generale, cioè basandosi sui canoni di affitto di abitazioni simili, non sembra accettabile limitare la base figurativa agli affitti basati su nuovi contratti. Nella misura in cui si utilizzano gli affitti «medi» per il settore degli affitti, si dovrebbe procedere allo stesso modo per gli alloggi occupati dal proprietario. Un approccio diverso solleverebbe inoltre grossi problemi in molti paesi riguardo all'applicazione del metodo di stratificazione. In conclusione, per calcolare gli affitti figurativi ci si dovrebbe basare sui canoni di affitto effettivi medi pagati nel quadro di tutti i tipi di contratti. Nel calcolo degli affitti medi andrebbero di conseguenza inseriti anche gli affitti del settore privato ribassati tramite decreto governativo.

In secondo luogo, si può ricorrere ai dati sugli affitti nel settore locativo pubblico ai fini del calcolo degli affitti figurativi? Dato che gli alloggi occupati dai proprietari fanno capo principalmente al settore privato, in linea di principio per calcolare gli affitti figurativi si dovrebbero utilizzare solo gli affitti effettivi del settore privato. Qualora tuttavia non si disponga di osservazioni sufficienti sugli affitti effettivi nel settore locativo privato, a titolo eccezionale si può ricorrere ad affitti del settore pubblico, a condizione di incrementarli adeguatamente in modo che fungano da approssimazioni per gli affitti del mercato privato.

Un'ulteriore questione riguarda il ricorso ai dati sugli affitti delle abitazioni ammobiliate per allargare la base di calcolo degli affitti figurativi. In linea di massima la base al calcolo del canone di affitto figurativo degli alloggi occupati dal proprietario sono i canoni di affitto delle abitazioni non ammobiliate. I dati sui canoni di affitto delle abitazioni ammobiliate non possono pertanto essere utilizzati direttamente. Per evitare l'attribuzione di un livello erroneo d'affitto da questi dati andrebbero dedotti gli importi corrispondenti all'utilizzo dei mobili.

Principio 4

Ai fini figurativi s'intende per canone d'affitto l'affitto dovuto per il diritto di utilizzare l'abitazione non ammobiliata. Se la fonte d'informazione è l'inquilino stesso può risultare essere quindi necessario correggere il canone di affitto osservato sommandovi qualsiasi specifica indennità di abitazione versata direttamente al proprietario per ragioni amministrative. Per determinare i canoni d'affitto figurativi si utilizzano gli affitti effettivi di tutti i contratti riguardanti alloggi privati non ammobiliati. Se necessario per ragioni statistiche a titolo eccezionale ci si può avvalere di dati relativi agli affitti nel settore locativo pubblico, a condizione di incrementarli adeguatamente perché possano fungere da approssimazioni per gli affitti del mercato privato. Analogamente, anche i canoni di affitto delle abitazioni ammobiliate possono essere inclusi nella base di calcolo previa deduzione della differenza d'affitto tra abitazioni ammobiliate e non ammobiliate.

1.3. Fonti utili per stimare l'anno base e metodi d'estrapolazione

1.3.1. Parco immobiliare

Uno degli elementi essenziali del calcolo in base al metodo di stratificazione sono le informazioni relative al parco immobiliare. Tali informazioni fungono da universo di riferimento ai fini dell'estrapolazione. In linea generale il parco immobiliare è composto da tutti gli edifici o dalle parti di edifici utilizzate come alloggi. Ulteriori precisazioni sono fornite nella parte dedicata ai problemi particolari. Le principali fonti utilizzate per definire tale parco immobiliare sono i censimenti degli edifici, i registri edilizi stabiliti a fini amministrativi o i censimenti della popolazione. La cifra dell'anno base viene quindi corretta al fine di ottenere la stima per l'anno corrente.

Per quanto riguarda il parco immobiliare dell'anno di base, i censimenti immobiliari sembrano essere meno problematici e particolarmente completi, segnatamente quando siano associati ad un censimento della popolazione. I registri immobiliari amministrativi poggiano in gran parte su procedure giuridiche che possono contenere inesattezze, ad esempio riguardo all'esatta registrazione di ampliamenti, miglioramenti, conversioni e demolizioni di edifici. L'uso delle informazioni fornite dalle famiglie nel quadro di un censimento della popolazione come base del parco immobiliare può essere problematico, giacché i risultati tendono a sottostimare le seconde case non occupate alla data del censimento.

Principio 5

Per calcolare il parco immobiliare dell'anno base, gli Stati membri come punto di partenza si avvalgono di un censimento immobiliare o di un censimento della popolazione o di un registro immobiliare amministrativo. Visto che i censimenti immobiliari generalmente sono i più completi, nel caso dei censimenti della popolazione o dei registri immobiliari amministrativi è necessario procedere a controlli intensivi ed approfonditi per assicurarne la completezza.

1.3.2. *Canoni d'affitto effettivi*

Il secondo elemento fondamentale per il calcolo della produzione dei servizi di abitazione in base al metodo di stratificazione riguarda i canoni d'affitto effettivi pagati nel settore locativo. Le informazioni sugli affitti effettivi nel corso dell'anno di base si ricavano sia dai censimenti (ad esempio: censimenti popolari), sia da indagini per campione, come le indagini sui bilanci familiari o le indagini specifiche sugli affitti. Nel primo caso è probabile che si riesca ad accertare la totalità dei canoni d'affitto effettivi, e i calcoli incidano unicamente sul livello degli affitti figurativi. Nel caso delle indagini per campione i calcoli influiscono sia sul livello degli affitti effettivi che su quello degli affitti figurativi. I censimenti offrono evidentemente una base sufficientemente ampia per ottenere informazioni affidabili. Di norma, anche le indagini sui bilanci familiari sono considerate tuttavia come abbastanza affidabili, specie per quanto riguarda i prodotti di prima necessità. È comunque risaputo che le differenze nel tasso di risposte mancate rappresentano un tipico problema in questo tipo d'indagine. Se l'abitazione viene infatti considerata più come un lusso che come una necessità, ciò inciderà infatti in maniera poco auspicabile sui risultati del calcolo degli affitti. Si tratta di un problema da affrontare. Un altro problema delle indagini sui bilanci familiari, almeno in alcuni paesi, è quello della loro modesta scala, che rischia di limitare le possibilità di stratificazione degli affitti. In ogni caso occorrerebbe valorizzare al massimo le fonti supplementari disponibili. Questo può essere il caso ad esempio dei paesi in cui una forte quota di alloggi è sotto controllo dello Stato ed in cui le agenzie immobiliari devono presentare dati contabili. Al fine di migliorare stabilmente i risultati si dovrebbe inoltre studiare le possibilità di utilizzare altre fonti, come le indagini specializzate in materia di affitti.

Principio 6

Gli Stati membri ricorrono a fonti quanto più ampie e affidabili possibile per calcolare i canoni d'affitto effettivi per strato, utilizzando ad esempio i dati di un censimento della popolazione o di un'indagine svolta presso le famiglie. È auspicabile l'impiego di altre fonti per migliorare l'affidabilità e la completezza, e segnatamente la stratificazione.

1.3.3. *Estrapolazione dei risultati dell'anno di base*

Solo alcuni Stati membri dispongono delle informazioni necessarie per effettuare ogni anno un nuovo calcolo integrale della produzione degli alloggi occupati dal proprietario. Nella maggior parte dei paesi i risultati di un anno dato vengono usati come base di riferimento e via via aggiornati per stimare la cifra relativa all'anno in corso tramite indicatori. L'aggiornamento può avvenire applicando un indicatore combinato alla produzione (totale) dell'anno di riferimento, o estrapolando separatamente il parco immobiliare e il canone di affitto per strato. Benché in linea di massima ci si possano aspettare risultati simili, possono emergere differenze a causa di modifiche strutturali, ad esempio nella relazione tra gli alloggi affittati e gli alloggi occupati dal proprietario. Un calcolo separato consentirebbe inoltre di verificare la plausibilità dei risultati stessi.

Per quanto riguarda gli indicatori utilizzati, l'indice di quantità è generalmente derivato dalla produzione del settore edilizio. L'indicatore dei prezzi si basa invece sull'indice dei prezzi dei canoni d'affitto pagati sulla base dell'indice dei prezzi al consumo. Ciò può comportare distorsioni laddove non sia giustificato l'assunto secondo cui gli affitti figurativi seguono le fluttuazioni degli affitti totali, ad esempio a causa di leggi sugli affitti calmierati. Ai fini dell'estrapolazione degli affitti figurativi appare quindi preferibile utilizzare, come nell'anno di base, un indice dei prezzi che riflette le fluttuazioni dei canoni pagati per le abitazioni affittate da privati. Inoltre giova richiamare l'attenzione sul fatto che gli indici dei prezzi escludono normalmente gli aumenti di prezzo dovuti alle variazioni di qualità. Gli indici di prezzo devono quindi essere completati da un indicatore di qualità che rifletta tali miglioramenti.

Appare infine utile ridurre al minimo l'impatto delle modifiche strutturali sui risultati limitando il periodo d'estrapolazione. Tenendo conto a tale riguardo della periodicità delle statistiche di base pertinenti, appare adeguato procedere alla definizione di paragrafi di riferimento (*benchmarking*) applicabili al parco immobiliare ogni 10 anni, ovvero l'intervallo normale tra i censimenti popolari. Il *benchmarking* dell'elemento «prezzo» (affitto per strato) andrebbe inoltre effettuato con cadenza almeno quinquennale, per corrispondere al periodo che abitualmente trascorre tra le indagini sui bilanci familiari.

Principio 7

Qualora non sia possibile procedere ad una stima annuale completa della produzione dei servizi di abitazione, gli Stati membri possono estrapolare le cifre di un dato anno di base utilizzando adeguati indicatori di quantità, di prezzo e di qualità. L'estrapolazione del parco immobiliare e dell'affitto medio è effettuata separatamente per ciascuno strato. La procedura d'estrapolazione distingue tra i calcoli per i canoni di affitto effettivi e quelli per gli affitti figurativi. All'occorrenza è possibile ricorrere a un numero di strati inferiore per l'estrapolazione relativa all'anno corrente rispetto a quella usata per l'anno di base. Per estrapolare gli affitti figurativi degli alloggi occupati dal proprietario, di norma si applica un indice di prezzo relativo agli affitti delle abitazioni private. L'intervallo tra le analisi comparative (*benchmarking*) del parco immobiliare non dovrebbe in ogni caso superare i 10 anni e quello per l'elemento del prezzo i cinque anni; ove così non fosse si dovrebbe raggiungere un livello di qualità equivalente tramite altri metodi adeguati.

1.4. Problemi particolari

1.4.1. Abitazioni a titolo gratuito e a canone d'affitto ridotto

Nel raccogliere dati sugli affitti effettivi si osserveranno a volte valori pari a zero o assai bassi. Nel caso di alloggi il cui canone d'affitto è gratuito si presenta una curiosa situazione in cui la prestazione è effettivamente garantita pur in mancanza di un pagamento (visibile). In tali casi appare adeguato adottare la soluzione consistente nella correzione dell'affitto nullo effettivo osservato. Una soluzione analoga appare logica per gli alloggi a prezzo ridotto.

Oltre agli interventi pubblici vi sono altre possibili ragioni che portano all'osservazione di alloggi gratuiti o ad affitto ridotto. Un esempio è quello del lavoratore dipendente che occupa a titolo gratuito o a canone d'affitto ridotto un'abitazione appartenente al proprio datore di lavoro. Questa eventualità può intervenire per tutte le categorie di lavoratori dipendenti, compresi i governanti o i custodi. In questo caso occorre correggere i dati sugli affitti effettivi e la differenza tra il canone d'affitto effettivo e gli affitti analoghi verrà trattata come una retribuzione in natura (cfr. SEC95, paragrafi 4.04 – 4.06). Può anche accadere che le abitazioni siano affittate, gratuitamente o a canone assai basso, a genitori o amici. In questo caso, la correzione può anche essere effettuata spostando la classificazione di tali alloggi dal settore «affitti» al settore «abitazioni occupate dal proprietario». Un'analoga correzione sembra adeguata anche nel caso di pagamenti forfettari da parte dell'inquilino, ovvero quando l'inquilino paga in anticipo il canone di affitto per un periodo più lungo del normale.

Principio 8

Il canone di affitto effettivo osservato nel caso di alloggi ad affitto gratuito o a basso prezzo viene corretto in modo da includervi integralmente il servizio di abitazione. Gli affitti gratuiti o ridotti non devono essere utilizzati senza correzione ai fini del calcolo degli affitti figurativi.

1.4.2. Case di villeggiatura

Nella categoria delle case di villeggiatura rientrano tutte le case utilizzate durante periodi di svago, quali le seconde case vicine al luogo di residenza e utilizzate a varie riprese per brevi periodi (fine settimana) o le case di villeggiatura più distanti dalla residenza principale ed utilizzate per lunghi periodi ma solo alcune volte all'anno. Apparentemente il caso delle case di villeggiatura affittate non sembra porre alcun problema, dato che il canone di affitto effettivo pagato è considerato come criterio di produzione. Se tuttavia gli affitti effettivi vengono incassati su base mensile, l'estrapolazione al totale annuale può condurre a sopravvalutazioni qualora non venga inserita alcuna informazione supplementare sul periodo d'occupazione media.

Per calcolare il canone di affitto figurativo delle case di villeggiatura occupate dal proprietario, l'approccio più logico consiste nello stratificare tali beni immobili ed applicare gli adeguati affitti annuali medi praticati per abitazioni analoghe effettivamente affittate. Il ricorso all'affitto annuale permette di tenere implicitamente conto della durata d'occupazione media. In caso di difficoltà può essere applicata una soluzione alternativa: raccogliere informazioni sulle case di villeggiatura di un determinato strato ed applicare alle case occupate dal proprietario gli affitti annuali medi in vigore per le case di villeggiatura effettivamente affittate. Come terza soluzione è possibile utilizzare il canone d'affitto annuale pieno delle abitazioni ordinarie situate in luoghi analoghi, qualora le case di villeggiatura rappresentino una quota assai ridotta del parco immobiliare o qualora non possano essere distinte dagli altri tipi di abitazione. Anche nel caso delle case per villeggiatura queste procedure appaiono ragionevoli, tenuto conto del fatto che esse sono sempre disponibili per il proprietario e inoltre vengono utilizzate gratuitamente dai suoi familiari o amici.

Principio 9

Nella categoria delle case di villeggiatura rientrano tutte le case utilizzate durante periodi di svago, quali le seconde case vicine al luogo di residenza e utilizzate a varie riprese per brevi periodi (fine settimana) o le case di villeggiatura vere e proprie, più distanti. Per stimare la produzione delle case di villeggiatura si ricorre di preferenza agli affitti medi annuali delle abitazioni che offrono gli stessi comfort. Il ricorso all'affitto annuale permette di tenere implicitamente conto della durata d'occupazione media. Benché sia preferibile procedere per stratificazione, le case di villeggiatura possono essere raggruppate in un solo strato. Se le case di villeggiatura rappresentano solo una parte assai ridotta del parco immobiliare, si può utilizzare il canone di affitto annuale integrale degli alloggi ordinari che appartengono allo stesso strato di localizzazione. Nel caso eccezionale e debitamente giustificato in cui manchino dati sugli affitti effettivi di alcuni strati di case di villeggiatura, o laddove essi non siano statisticamente affidabili, è possibile utilizzare altri metodi oggettivi come il metodo del costo d'impiego.

1.4.3. Alloggi in multiproprietà

Nel caso della multiproprietà, un'agenzia immobiliare vende il diritto di alloggiare per un determinato periodo ogni anno in una determinata abitazione situata in una zona turistica, e si assume l'amministrazione della proprietà. Il diritto è garantito da un certificato rilasciato dopo il primo pagamento. Tale certificato può essere rivenduto a prezzo corrente. Sono inoltre dovuti pagamenti periodici per le spese amministrative.

Da questa descrizione risulta che il pagamento iniziale andrebbe considerato alla stregua di un investimento, dato che il certificato rilasciato è comparabile ad un'azione. Ciò è confermato dal fatto che, almeno in base alla legislazione di uno Stato membro, l'acquirente acquisisce un diritto reale. Sembrerebbe dunque appropriato inserire il pagamento iniziale sotto la voce «attivi immateriali» nella contabilità nazionale. Appare inoltre logico considerare i servizi di abitazione ad affitto gratuito come un dividendo in natura pagato dall'agente immobiliare.

Il problema fondamentale deriva dal fatto che l'abitazione in multiproprietà produce realmente un servizio, il quale non è però conteggiato nella produzione economica. Logicamente tale incoerenza va corretta. Innanzitutto la proposta di accettare il pagamento periodico come approssimazione significa implicitamente che nessuna correzione viene apportata per i servizi di abitazione, dato che il pagamento periodico riguarda un servizio diverso, ovvero i costi di gestione. Un'altra possibilità teorica potrebbe essere quella di considerare il pagamento iniziale come un anticipo per il servizio garantito e di distribuirlo sui periodi d'occupazione pertinenti. A parte i problemi statistici riguardanti la traduzione in pratica di questo modello, sembra esservi una contraddizione in termini giuridici, dato che l'interpretazione implicita della multiproprietà è l'acquisto di un servizio, e non l'acquisizione di un bene.

Un'ulteriore possibilità consiste nel derivare un'approssimazione a partire dagli affitti effettivi annuali per analoghe strutture di abitazione (autonome). Questa soluzione è giustificata dal fatto che gli alloggi in multiproprietà sono situati in zone turistiche e coesistono con appartamenti per vacanze effettivamente affittati. In caso di difficoltà gli altri due metodi proposti per le case di villeggiatura sono validi anche per gli alloggi in multiproprietà. L'affitto dovrebbe essere calcolato su una base netta, per evitare un doppio conteggio delle spese coperte dal pagamento regolare.

Principio 10

Agli alloggi in multiproprietà si applicano le stesse procedure applicate per le case di villeggiatura.

1.4.4. Abitazione presso stanze in subaffitto

Nella maggior parte dei paesi numerosi studenti alloggiano in stanze in subaffitto. Spesso ciò vale anche per altri giovani o per persone che per lavoro sono costrette ad allontanarsi da casa. Se la stanza fa parte di un'abitazione affittata, ovvero è subaffittata, non si pongono particolari problemi. L'affitto di una «stanza» può essere considerato come un contributo all'affitto principale effettivo, cioè un trasferimento tra famiglie. Se tuttavia la stanza fa parte di un'abitazione occupata dal proprietario, conteggiare sia il canone di affitto pagato dall'inquilino che l'intero canone d'affitto figurativo equivarrebbe ad un doppio conteggio. La soluzione corretta consisterebbe probabilmente nel conteggiare il canone d'affitto effettivo pagato dall'inquilino in misura della quota d'abitazione che occupa, stimando un canone d'affitto per la quota rimanente. Ma è una soluzione che potrebbe risultare di difficile applicazione. Si potrebbe invece conteggiare il canone di affitto come un trasferimento comportante la condivisione delle spese di abitazione; ciò sarebbe comparabile al primo caso nella misura in cui il canone di affitto reale della stanza sarebbe considerato come un contributo al canone d'affitto figurativo principale. In conseguenza di questo approccio si dovrà apportare una correzione qualora il settore dei nuclei familiari sia ripartito in gruppi.

Un'altra questione riguarda il trattamento del subaffitto di diverse stanze. In questo caso, si propone che il termine «stanza» si applichi solo qualora il proprietario o l'inquilino principale continui ad occupare l'abitazione. Diversamente il subaffitto dovrebbe essere conteggiato come un'attività economica distinta (servizio di abitazione o di pensione).

Principio 11

I canoni di affitto pagati per le stanze situate in un'abitazione sono considerati come un contributo al canone di affitto principale, sempre che il proprietario o l'inquilino principale continui ad occupare l'abitazione.

1.4.5. Abitazioni vuote

In primo luogo, un'abitazione affittata è sempre considerata occupata, anche se l'inquilino sceglie di vivere altrove. In secondo luogo, conformemente alla soluzione generale adottata per le case di villeggiatura e gli alloggi in multiproprietà, i canoni di affitto annuali rispecchiano il periodo medio d'occupazione. Il problema delle abitazioni vuote è dunque limitato alle abitazioni sfitte non utilizzate dal loro proprietario, ovvero disponibili per la vendita o il canone di affitto. In questi casi non viene fornito alcun servizio di abitazione ed è opportuno contabilizzare un canone di affitto pari a zero.

Per determinare se una proprietà sfitta è vuota o no, ci si può basare su una dichiarazione del proprietario o dei vicini. In mancanza di tali informazioni, la presenza di mobili può servire a segnalare se l'alloggio è occupato. Per contro le abitazioni non ammobiliate possono essere considerate vuote, giacché è difficile immaginare che forniscano un servizio di abitazione. La categoria delle abitazioni vuote comprende anche le abitazioni di cui il proprietario riprende possesso in seguito al mancato pagamento dell'affitto e quelle che rimangono vuote per un breve periodo perché l'agenzia immobiliare non trova immediatamente un nuovo inquilino. Un caso limite è rappresentato dalle abitazioni vuote ma interamente ammobiliate, pronte ad essere immediatamente utilizzate dal proprietario. In questo caso, si potrebbe sostenere che non viene fornito alcun servizio fintantoché l'alloggio non sia occupato dal proprietario. Ma poiché questo caso è paragonabile a quello di un'abitazione affittata ma vuota è opportuno classificarlo alla voce «affittato». Le abitazioni ammobiliate occupate dal proprietario vengono dunque generalmente considerate occupate.

Un'abitazione vuota può continuare a richiedere spese (spese correnti di manutenzione, elettricità, polizze d'assicurazione, tasse, ecc.). Questi elementi andrebbero inseriti alla voce «consumi intermedi» del settore immobiliare, altre tasse sulla produzione, eccetera. Come nel caso delle imprese che non producono servizi, ciò potrebbe portare a un valore aggiunto negativo.

Principio 12

Per le abitazioni vuote destinate ad essere vendute o affittate è conteggiato un affitto di valore zero. Un'abitazione ammobiliata occupata dal proprietario viene generalmente considerata come un'abitazione occupata.

1.4.6. Garage

Poiché i garage sono un elemento degli investimenti fissi lordi, è appropriato non solo includere il servizio dei garage affittati nella produzione dell'economia ma anche calcolare una produzione figurativa per i garage occupati dai proprietari. In entrambi i casi il garage rappresenta un elemento di comfort dell'abitazione alla stregua di qualsiasi altra struttura. Lo stesso vale per le aree di parcheggio (car-port) e per i posti auto, che hanno con ogni probabilità la stessa funzione.

In base al paragrafo 3.64 del SEC95 «per i garage separati dalle abitazioni, utilizzati dai proprietari per consumo finale in connessione con l'uso dell'alloggio, deve essere effettuata una stima simile. Nessuna stima va invece operata per i garage utilizzati dai loro proprietari esclusivamente per parcheggiare l'auto nelle vicinanze del posto di lavoro.»

Di norma vi sono più abitazioni occupate dai proprietari che abitazioni affittate con un garage. Per tenere correttamente conto di tale differenza strutturale, il modo migliore sembra quello di utilizzare l'esistenza di un garage come un criterio di stratificazione.

Principio 13

I garage e le aree di parcheggio usate a fini di consumo finale generano servizi da includere nei servizi di abitazione.

2. CONSUMI INTERMEDI

I consumi intermedi devono essere coerenti con la produzione. Conformemente alla classificazione dei consumi individuali secondo la funzione (COICOP), le spese di riscaldamento, acqua, elettricità, ecc., nonché la maggior parte dei lavori di manutenzione e di riparazione delle abitazioni dovrebbero essere registrati separatamente e dunque esclusi dalla produzione dei servizi di abitazione.

In pratica tuttavia varie spese supplementari nonché i lavori di manutenzione e di riparazione vanno considerati parte del servizio d'affitto, poiché non possono risultare scissi dallo stesso. Il livello dell'RNL non dovrebbe esserne influenzato, a condizione di applicare coerentemente un trattamento lordo al consumo intermedio e alla produzione.

Per quanto riguarda i lavori di manutenzione e di riparazione occorre distinguere tre categorie. In primo luogo, i miglioramenti apportati ai beni usati che non si possono configurare come attività di riparazione e manutenzione ordinaria fanno parte degli investimenti fissi lordi (SEC95 paragrafo 3.107).

In secondo luogo, la spesa sostenuta da coloro che occupano l'abitazione di cui sono proprietari per opere di decorazione, manutenzione e riparazione diverse da quelle normalmente eseguite dai locatari è considerata consumo intermedio nella produzione di servizi di abitazione (SEC95 paragrafo 3.77).

Infine pulizia, decorazione e manutenzione di abitazioni, nella misura in cui tali attività sono consuete anche per i locatari, sono escluse dalla produzione (SEC95 paragrafo 3.09). Le spese relative a queste attività dovrebbero essere registrate direttamente come consumo finale delle famiglie. Il paragrafo 3.76 del SEC95 specifica che la spesa per consumi finali delle famiglie comprende l'occorrenza per le piccole riparazioni e la decorazione interna delle abitazioni normalmente effettuate dai locatari come pure dai proprietari.

Il consumo intermedio attinente a lavori ordinari di manutenzione e di riparazione relativi ad abitazioni occupate dai proprietari può essere derivato da fonti statistiche dirette quali le indagini sui bilanci delle famiglie. Qualora il rapporto tra consumo intermedio e produzione degli alloggi occupati dai proprietari diverga notevolmente dal rapporto esistente nel settore locativo è opportuno accertare le ragioni di tale divergenza. Laddove tale differenza sia provocata da differenze qualitative, ad esempio un livello diverso di manutenzione ordinaria per alloggi altrimenti simili, è opportuno correggere proporzionalmente gli affitti calcolati.

Il consumo intermedio dovrebbe comprendere i servizi di intermediazione finanziaria indirettamente misurati (Sifim) conformemente al regolamento (CE) n. 448/98 del Consiglio ⁽¹⁾. Ciò include il consumo intermedio delle famiglie in qualità di proprietarie di abitazione in relazione ai prestiti per abitazioni.

Come indicato al punto 1.4.5, gli alloggi vuoti possono dare luogo ad un consumo intermedio. Da un punto di vista generale si sottolinea la necessità di evitare qualsiasi doppio conteggio del consumo intermedio nel caso degli alloggi che appartengono ai datori di lavoro.

Principio 14

Il consumo intermedio andrebbe appurato conformemente alla definizione della produzione dei servizi di abitazione. I due concetti escludono generalmente le spese supplementari per riscaldamento, acqua, elettricità, eccetera. Se, per ragioni pratiche, si preferisce un trattamento diverso, ciò è accettabile a condizione di non incidere sui valori del PIL e dell'RNL.

3. TRANSAZIONI CON IL RESTO DEL MONDO

In base al SEC95 (paragrafi 1.30 e 2.15) le unità non residenti sono considerate come unità residenti fittizie nella loro qualità di proprietarie di terreni o fabbricati sul territorio economico del paese, ma soltanto con riguardo alle operazioni connesse a tali terreni o fabbricati.

In altri termini, il servizio prodotto da un'abitazione che appartiene ad un non residente è incluso nella produzione dell'economia del luogo in cui l'abitazione è situata. Nel caso dell'abitazione di un non residente occupata dal proprietario, bisogna registrare un'esportazione di servizi di abitazione e il corrispondente risultato netto di gestione è registrato come reddito primario corrisposto al resto del mondo (SEC paragrafi 3.142 e 4.60).

Per quanto riguarda i residenti che possiedono alloggi all'estero il SEC95, paragrafo 3.64, prevede che «il valore locativo delle abitazioni all'estero occupate dai rispettivi proprietari — ad esempio, case di vacanze — non dovrebbe essere registrato come produzione interna bensì come importazioni di servizi e il corrispondente risultato netto di gestione come reddito primario percepito dal resto del mondo.»

In linea generale non sorgono problemi di sorta se il bene che appartiene ad un non residente è realmente affittato ad un residente, giacché si osserverà un flusso monetario che verrà incluso nella bilancia dei pagamenti. Le abitazioni possedute ed occupate da residenti stranieri andrebbero identificate separatamente. La nazionalità di un proprietario occupante l'abitazione non basta a distinguere un residente da un non residente. Le case di villeggiatura appartenenti a residenti stranieri risulteranno probabilmente l'elemento più importante, e sarebbe utile arrivare a un accordo tra gli Stati membri interessati riguardo al numero di proprietari non residenti. Vi è tuttavia una generale carenza di informazioni riguardo ai proprietari-occupanti non residenti. Le informazioni riguardanti i residenti che possiedono case di villeggiatura all'estero sono peraltro ancora più carenti. Per evitare incoerenze, lo Stato membro che deduca un reddito primario per le abitazioni occupate dai proprietari non residenti dovrebbe allo stesso tempo aggiungere un reddito primario per le abitazioni possedute ed occupate all'estero da residenti.

In tale contesto un problema particolare riguarda gli alloggi in multiproprietà. Poiché per lo stesso periodo di contabilità una simile abitazione può essere occupata da residenti di diversa nazionalità, sembra impossibile un'attribuzione diretta al paese d'origine. Risultati analoghi possono essere ottenuti adottando un approccio più pragmatico. Inizialmente, il valore aggiunto (figurativo) prodotto dagli alloggi in multiproprietà è attribuito al paese d'origine della società proprietaria. Successivamente, si invita la società proprietaria a fornire informazioni sui paesi d'origine dei proprietari in multiproprietà, che potranno essere utilizzate anche come chiave di ripartizione.

Principio 15

In base al SEC95 tutte le abitazioni situate sul territorio economico di uno Stato membro contribuiscono al suo PIL. Il risultato netto di gestione percepito dai non residenti in qualità di proprietari di terreni ed edifici in tale paese deve dunque essere registrato come reddito da capitale versato al resto del mondo ed essere dedotto dal PIL nel passaggio PIL-RNL. Tale risultato netto di gestione si intende come il risultato netto di gestione derivato dai canoni di affitto effettivi e figurativi delle abitazioni. Lo Stato membro che deduca un reddito da capitale per le abitazioni occupate da proprietari non residenti dovrebbe allo stesso tempo aggiungere un reddito da capitale per gli alloggi all'estero posseduti ed occupati da residenti.

⁽¹⁾ GU L 58 del 27.2.1998, pag. 1. Regolamento modificato dal regolamento (CE) n. 1882/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio.