

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.