

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2009

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

**Forum Unece Wpla Rem**  
*Guidelines*

**Indagine Tecnoborsa 2009**  
**Transazioni e Mutui**

**Patrimonio Pubblico**  
**Il Chiasmo dei Territori**

**Sistema Borse Immobiliari**  
**Borsa Immobiliare di Bari**

11

# QUEI

**Una stanza  
o una casa  
diventa sempre  
simile a chi  
vi abita.  
Perfino  
la grandezza  
di una stanza  
varia a seconda  
della grandezza  
del cuore**

*Khalil Gibran*



Gennaio/Giugno 2009  
n. 11 - Anno VI

## QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE

Giampiero Bambagioni

Ettore Troiani

Direzione, redazione e amministrazione  
Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Via Capitan Bavastro 116 - 00154 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione  
della proprietà scientifica e letteraria.*

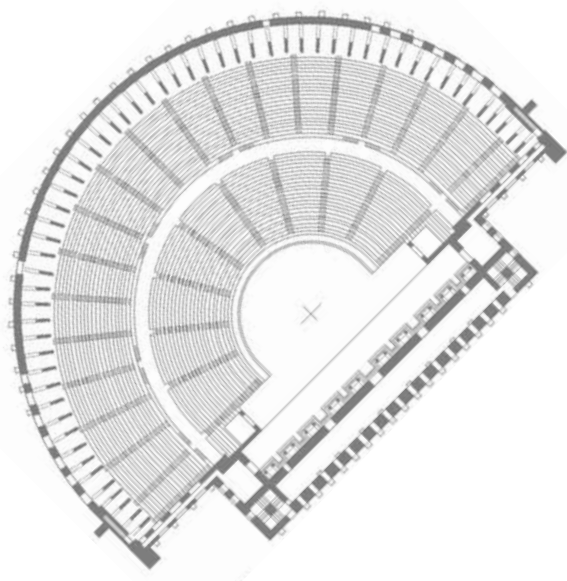
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,  
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione  
non possono assumere alcuna responsabilità  
conseguente a perdite subite da terzi in quanto  
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi  
o del materiale ivi contenuto.*

*L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*

### Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma  
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE  
Digitalialab - Roma

STAMPA  
Grafica Giorgetti - Roma

**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 31 soci, di cui 25 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:  
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Parma, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Reggio Calabria, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane. L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

## **COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA**

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ Geo.Val - Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze-Dipartimento del Tesoro
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

## SOMMARIO

PRESENTAZIONE .....	8	
I - AFFRONTARE LA CRISI FINANZIARIA RIPENSANDO I MERCATI IMMOBILIARI: REGOLE APPROPRIATE PER CONSEGUIRE BENEFICI SOCIALI ED ECONOMICI. .... 10		
1. Introduzione .....	11	
2. Scenario .....	12	
3. Saluto di apertura .....	13	
4. Intervento di apertura .....	14	
5. Conclusioni .....	17	
<i>FORUM PROGRAMME</i> .....	19	
APPENDICE - <i>UNECE REAL ESTATE MARKETS ADVISORY CHECKLIST</i> .....	22	
II - L'INDAGINE <b>TECNOBORSA</b> 2009: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ - TRANSAZIONI E MUTUI .....		38
1. Introduzione .....	39	
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni .....	40	
2.1. Le compravendite effettuate .....	40	
2.2. Le locazioni effettuate .....	46	
2.3. Il ricorso ai mutui .....	47	
3. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni .....	49	
3.1. Le compravendite previste .....	49	
3.2. Le locazioni previste .....	54	
4. Conclusioni .....	54	

III - PATRIMONIO PUBBLICO: RECUPERO, VALORIZZAZIONE E... "ROTTAMAZIONE"? PUBBLICHE VIRTÙ, BENEFICI PRIVATI .....	58
1. Introduzione .....	59
2. Il battesimo de <b>Il Chiasmo dei Territori</b> .....	60
3. La politica del <i>Social housing</i> : verso un approccio olistico .....	62
4. Cresce la "zona grigia" dell'abitare .....	65
5. "Il giusto rendimento economico" per comporre esigenze complesse .....	67
6. Pubblico e privati, insieme per la città .....	69
7. Scarso il concorso pubblico-privati, in cerca del "fai da te" .....	71
8. Con regole e tempi certi anche il <i>Social housing</i> è appetibile per i costruttori .....	73
9. Osservatorio Svizzera: meno diritti dell'abitare, più incentivi fiscali .....	74
10. "Leggere" il territorio prima di costruire: la lezione del Nord Europa .....	75
11. Interventi dal pubblico .....	77
12. Conclusioni .....	82
 PROGRAMMA DELLA TAVOLA ROTONDA .....	 84
 IV - IL SISTEMA DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE STORIA, MISSIONE SERVIZI .....	 86
1. Introduzione .....	87
2. Borsa Immobiliare di Bari - Storia e organizzazione .....	87
3. Servizi all'utenza .....	88
4. Progetto Gespi .....	89
5. Attività 2009 .....	90
6. Prospettive future .....	93
 I NUMERI PUBBLICATI .....	 94



# Presentazione

a cura di Valter Giammaria  
*Presidente **Tecnoborsa***



*Valter Giammaria*  
*Presidente **Tecnoborsa***

**Il presente Quaderno di Tecnoborsa illustra iniziative** e temi molto diversificati tra loro, a indicare lo spettro di attività sempre più ampio entro cui la Società esplica la propria azione.

L'apertura di questo numero è stata dedicata al Forum delle Nazioni Unite *Facing the Financial Crisis – Rethinking Real Estate Markets: Sound Rules Towards Social and Economic Benefits*, tenutosi a Roma il 3 e 4 giugno 2009 e organizzato in cooperazione con **Tecnoborsa**, come già in occasione del precedente ciclo di Summit con le Nazioni Unite svoltosi negli anni 2002, 2003 e 2004<sup>1</sup>. I lavori sono stati dedicati al dibattito sulle *Guidelines* che ha predisposto il gruppo di esperti del REM/*Real Estate Market Advisory Group* facenti capo all'UNECE/*United Nations Economic Commission for Europe* con sede a Ginevra e al suo WPLA/*Working Party on Land Administration* da cui dipende. Rappresentanti governativi, economisti, giuristi e studiosi di mercati immobiliari a livello internazionale si sono confrontati durante la due giorni romana nella prestigiosa sede della Camera di Commercio di Roma, al fine di definire i Dieci Principi fondamentali per i mercati immobiliari che potranno contribuire ad uscire dalla crisi globale che attanaglia l'economia mondiale. Si ricorda che gli interventi dei relatori al Forum di Roma sono disponibili on-line sul sito [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it).

A seguire, il II Capitolo pubblica i risultati dell'Indagine annuale **Tecnoborsa** a cura del proprio Centro Studi di Economia Immobiliare – CSEI sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare. I temi trattati sono quelli consueti sulle transazioni immobiliari effettuate e previste e i mutui ma, come accade ad anni alterni, invece che su tutto il territorio nazionale, quest'anno sono state analizzate 2.000 famiglie campione che vivono nelle sei grandi città: Ge-

nova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino. Le scelte, gli orientamenti e le motivazioni di tali nuclei familiari sono stati messi a confronto con gli ultimi sei anni, l'anno in corso e l'anno che verrà, costruendo così un quadro assai rappresentativo della nostra società sotto il profilo dell'immobiliare.

Il III Capitolo è stato dedicato, invece, al resoconto dei lavori della prima Tavola rotonda organizzata da **Il Chiasso dei Territori** con **Tecnoborsa**, lo Studio Legale MM&A e in collaborazione con Fiabci, dal titolo: *Patrimonio Pubblico: Recupero, Valorizzazione e... "Rottamazione"? - Pubbliche virtù, benefici privati*. Si tratta della prima iniziativa del genere e nuovi eventi seguiranno per proseguire nell'approfondimento dello sviluppo dei sistemi territoriali che è il fine che l'Associazione intende perseguire.

L'ultimo Capitolo è, infine, dedicato alle Borse Immobiliari, come già il precedente *QEI* N. 10, per continuare a illustrare questa importante rete delle Camere di Commercio Italiane; in particolare, questo numero parla della Borsa Immobiliare di Bari e delle opportunità che questa può offrire. •



**Rappresentanti governativi, economisti, giuristi e studiosi di mercati immobiliari a livello internazionale si sono confrontati durante la due giorni romana al fine di definire i Dieci Principi fondamentali per i mercati immobiliari che potranno contribuire ad uscire dalla crisi globale che attanaglia l'economia mondiale**

<sup>(1)</sup> Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**" N. 4, Gennaio/Giugno 2005, Cap. 1; Numero Speciale Novembre 2003; N. 1, Luglio/Dicembre 2003, Cap. 1; Numero Speciale Settembre 2003; N. 0, Gennaio/Giugno 2003, Cap. 4.

**I - AFFRONTARE LA CRISI FINANZIARIA RIPENSANDO I MERCATI IMMOBILIARI: REGOLE APPROPRIATE PER CONSEGUIRE BENEFICI SOCIALI ED ECONOMICI**  
*FACING THE FINANCIAL CRISIS - RETHINKING REAL ESTATE MARKETS: SOUND RULES TOWARDS SOCIAL AND ECONOMIC BENEFITS*

a cura di Lucilla Scelba **Tecnoborsa**

Forum UNECE e Tecnoborsa, Roma 3-4 giugno 2009



UNITED NATIONS  
ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE  
Working Party on Land Administration (WPLA)  
Real Estate Market Advisory Group (REM)

## 1. Introduzione

Data ormai dal 2001 la lunga e fruttuosa collaborazione di **Tecnoborsa** con le Nazioni Unite sui temi dell'economia immobiliare, in particolare con l'UNECE/*United Nations Economic Commission for Europe* con sede a Ginevra<sup>1</sup> e l'organismo del WPLA/*Working Party on Land Administration*, da cui dipende il REM/*Real Estate Market Advisory Group*, l'equipe di esperti comprendente economisti, giuristi e studiosi di mercati immobiliari a livello internazionale del quale fa parte anche un rappresentante di **Tecnoborsa**.

Il messaggio fondamentale che il REM ha inteso portare al Forum svoltosi a Roma il 3 e 4 giugno 2009 è che il settore immobiliare, se ben regolato e fondato su

un mercato finanziario trasparente, potrebbe fare da volano per lo sviluppo e apportare benefici sociali, economici e ambientali agli Stati membri e alla stabilità finanziaria. Potrebbe ugualmente condurre la ripresa verso sistemi economici, produzioni e modelli di consumo più sostenibili, specie per i mercati emergenti.

Inoltre, un mercato immobiliare pienamente funzionante e regolato può costituire un importante fattore di sviluppo per migliorare l'economia e il Prodotto Interno Lordo dei Paesi in transizione e aumentarne lo sviluppo nell'edilizia e nella finanza. Può anche contribuire significativamente alla possibilità dei singoli individui di trasferirsi all'interno di un Paese e aiutare a ridurre la migrazione economica. Il coinvolgimento del settore privato e delle associazioni immobiliari attraverso il REM intende contribuire sensibilmente a tale processo (*Tav. 1*).

<sup>(1)</sup> Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**" N. 7, Luglio/Dicembre 2006, Cap. 1.

TAVOLA 1

VISIONE DI SINTESI DEI TRE LIVELLI DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA IMMOBILIARE A LIVELLO GLOBALE

*These figures clearly show that there are three levels of market with different characteristics, as illustrated with the following pyramid:*



*Autore: Giampiero Bambagioni*

Nota: si ricorda che la Regione UNECE è costituita da 56 Paesi: Europa allargata, Russia, Centro-Asia, Usa, Canada e Israele

## 2. Scenario

Di seguito sono qui riportate le principali indicazioni dettate dalle stesse Nazioni Unite alla vigilia del Forum di Roma.

### Il ruolo del REM nella crisi finanziaria globale

In un momento in cui la crisi finanziaria globale colpisce tutti gli Stati Membri, il bisogno di quei benefici economici e sociali che solo un mercato immobiliare pienamente funzionante e ben regolato può apportare, aiuterebbe sia a mitigare gli effetti della crisi sulle popolazioni, sia a recuperare la fiducia in un mercato finanziario stabile.

Infatti, il settore immobiliare è parte rilevante del Pil di un Paese e del patrimonio individuale delle famiglie - è stato stimato dalla Banca Mondiale nella misura del 68% degli interessi delle famiglie. Inoltre, il mercato immobiliare sostiene una parte consistente dei prodotti finanziari e il patrimonio delle istituzioni finanziarie.

- **L'immobiliare, un punto nodale nella crisi finanziaria globale: mancanza di trasparenza e di regole**

L'attuale crisi finanziaria ha un punto nodale nel mercato immobiliare, e non solo perché è stata innescata dalla crisi dei *subprime*. Nell'insieme delle cause della crisi, la mancanza di trasparenza nella valutazione del valore e del rischio della proprietà immobiliare, specialmente quando è stata usata per investire sconsideratamente su prodotti fi-

nanziari, sembra essere stata una delle cause principali. Un'altra causa della crisi è da attribuirsi alla globalizzazione dei mercati finanziari e alla circolazione dei prodotti finanziari nell'era della comunicazione digitale, senza regole comuni globali, non solo sulle istituzioni finanziarie e sulla qualità dei loro prodotti finanziari, ma anche sulle garanzie, spesso proprietà immobiliari, mentre si investiva in modo sconsiderato su questi prodotti.

- **Regole globali per la crisi finanziaria globale. Il ruolo delle Nazioni Unite**

La crisi finanziaria richiede regole globali e nelle Nazioni Unite risiede forse l'unica istituzione cui possono fare riferimento tutte le Nazioni.

- **All'interno delle regole globali, le regole dell'immobiliare sono essenziali**

Nel quadro delle regole globali, le regole per l'immobiliare sono essenziali per dare trasparenza al valore e al rischio connessi con la garanzia immobiliare, per dare fiducia al mercato, mantenere e sostenere un'attività finanziaria sicura in relazione all'immobiliare, per stabilizzare il settore bancario e una rilevante parte del valore del patrimonio delle famiglie; cioè, in generale, per uno sviluppo sociale ed economico in un mercato finanziario stabile.

- **La trasparenza può ricostruire la fiducia**

Con la trasparenza è possibile cominciare a ricostruire la fiducia dei

consumatori su base globale e, con il coinvolgimento di un'istituzione come le Nazioni Unite, un nuovo mondo finanziario più sicuro. Fondato su regole globali, non solo del settore finanziario ma anche della proprietà e del mercato immobiliare, specialmente quando utilizzato ampiamente a garanzia di prodotti finanziari.

- **L'azione del REM: un contributo per costruire regole immobiliari globali e usare l'immobiliare come volano per la ripresa**

Le azioni del REM sono volte a dare un contributo per costruire regole immobiliari e per usare l'immobiliare come volano per la ripresa.

### 3. Saluto di apertura

di **Valter Giammaria**

Presidente **Tecnoborsa**

È con vivo piacere che dò il benvenuto a tutti voi e in particolare alla rappresentante del Segretariato delle Nazioni Unite Commissione Economica per l'Europa (UNECE), l'Organizzazione con la quale **Tecnoborsa** collabora fattivamente sin dal 2001 nella realizzazione di attività inerenti la gestione del territorio e l'economia immobiliare; attività finalizzate a contribuire allo sviluppo economico e sociale dei Paesi della Regione.

**Tecnoborsa** è una società del Sistema delle Camere di Commercio che si occupa di sviluppo e regolazione dei mercati immobiliari e di favorire la crescita del settore economico-immobiliare dell'Italia, promuovendone dinamicità, in-

**La crisi finanziaria richiede regole globali e nelle Nazioni Unite risiede forse l'unica istituzione cui possono fare riferimento tutte le Nazioni**

novazione e competitività per conservare la propria notevole dinamicità, al pari degli altri Paesi maggiormente sviluppati.

**Tecnoborsa** contribuisce, inoltre, a porre il Sistema Paese al centro di iniziative di considerevole valenza progettuale nel settore economico-immobiliare e, conseguentemente, ad offrire agli attori pubblici e privati opportunità di sviluppo, di esportazione di modelli gestionali innovativi, di Cooperazione Pubblico-Privato (*Public and Private Partnership*), *joint-venture* economico-finanziarie e professionali.

A titolo esemplificativo **Tecnoborsa**:

- a) analizza periodicamente la congiuntura del mercato immobiliare, attraverso il relativo Centro Studi sull'Economia Immobiliare (CSED);
- b) promuove programmi formativi (anche a livello universitario);
- c) realizza strumenti tecnico-scientifici innovativi, tra questi il Codice delle Valutazioni Immobiliari (*Italian Property Valuation Standard*).

A livello internazionale **Tecnoborsa** ha realizzato iniziative quali quelle dei Summit UNECE- **Tecnoborsa** del 2002, 2003 e 2004.

In questo quadro **Tecnoborsa** ha contribuito all'organizzazione di questo Forum internazionale, sia perché il Vicepresidente Giampiero Bambagioni è direttamente coinvolto come Esperto (e, in questo momento, anche quale Presidente dell'UNECE REM), sia – principalmente – perché riteniamo che l'elaborazione di specifiche Linee guida per la gestione inerente il settore economico-immobiliare possano contribuire in maniera determinata allo sviluppo economico e sociale dei singoli Paesi, Italia compresa.

Linee guida che – con approccio olistico – potranno costituire, in funzione del grado di sviluppo economico dei vari Paesi della Regione, un prezioso punto di riferimento per ripensare e riformare il quadro normativo proprio di ciascun Paese.

Linee Guida che – dopo oltre sei mesi di elaborazione della prima bozza da parte del Vicepresidente di **Tecnoborsa** Giampiero Bambagioni – sono state oggetto di analisi e larga condivisione anche nell'ambito del Comitato Scientifico e del Comitato degli Esperti di **Tecnoborsa**, e per le quali auspichiamo un immediato recepimento anche da parte dei competenti organi dell'UNECE.

In conclusione, intendo ringraziare tutti coloro che hanno supportato la realizzazione di questa iniziativa, nessuno escluso, e augurare un proficuo lavoro.

#### 4. Intervento di apertura<sup>2</sup> di **Giampiero Bambagioni**

*WPLA/REM Chairman e  
Vicepresidente **Tecnoborsa***

È un grande onore per me dare il benvenuto a questo Forum.

Consentitemi di ringraziare il Presidente della Repubblica Italiana per il suo messaggio augurale ai lavori del presente Forum, a tutte le altre istituzioni italiane per il patrocinio concesso; un grazie sentito anche a coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questa iniziativa e, in particolare, al Segretariato UNECE, a **Tecnoborsa** e alla Camera di Commercio di Roma per il loro determinante supporto.

Il REM ha lanciato il progetto delle *Guidelines* durante il Seminario UNECE REM intitolato *Real Estate and Financial Crisis: Causes, Effects and Impacts on Development* del 16 Dicembre 2008 presso le Nazioni Unite di New York – con il discorso di apertura tenuto da Asha-Rose Migiro, Vice Segretario Generale delle Nazioni Unite.

Esistono beni pubblici fondamentali che sono al tempo stesso beni individuali, e viceversa, quali: la pace, la sicurezza e le libertà collettive. Dobbiamo includere tra i beni pubblici che sono contemporaneamente beni indi-

---

<sup>(2)</sup> Per il testo originale si rimanda alla versione in inglese, disponibile sul sito [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it).

**La World Bank ha stimato che i mercati immobiliari possono contribuire ad innalzare del 25% il Pil in un Paese sviluppato**

viduali anche la giustizia, lo sviluppo economico, la tutela dell'ambiente, la solidarietà sociale, fino all'adempienza dei contratti e la stabilità dei prezzi (il che comporta la salvaguardia del sistema del commercio globale, essenziale se si vuole far funzionare il meccanismo dei prezzi di mercato).

Soluzioni pratiche a livello regionale o locale dovrebbero, dunque, essere implementate come necessarie con il supporto diretto o indiretto delle apposite organizzazioni internazionali, basate sulle migliori risorse professionali, tecnologiche, scientifiche, economiche e finanziarie che potrebbero entrare in gioco a livello globale.

Lo sviluppo dei mercati immobiliari e delle professioni ad essi collegati, i prestiti ipotecari fondiari, l'amministrazione e la gestione del territorio, in altre parole il settore che noi definiamo come economia immobiliare, può contribuire in maniera determinante allo sviluppo dei Paesi e può apportare effettivi benefici sociali ed economici.

La *World Bank* ha stimato che i mercati immobiliari possono contribuire ad innalzare del 25% il Pil in un Paese

sviluppato e che la porzione dello *stock* del capitale globale totale rappresentato dal settore immobiliare è di circa i due terzi.

Sarebbero necessarie nuove modalità di approccio al fine di raggiungere i *Millennium Development Goals* previsti dalle Nazioni Unite per la significativa riduzione della povertà a livello globale.

Ciò costituirebbe un volano di sviluppo economico e favorirebbe modelli di produzione e di consumo maggiormente sostenibili, specialmente nei mercati emergenti.

Senza diritti di proprietà e senza una appropriata misurazione del valore non ci possono essere garanzie reali e prestiti ipotecari. Le regole dei mercati immobiliari sono essenziali per stimare il valore della proprietà e per lo sviluppo sociale ed economico.

D'altro canto, la crisi finanziaria ha evidenziato che il rapporto tra il settore immobiliare e il mondo della finanza sia divenuto un nodo cruciale. La mancanza di trasparenza nella valutazione del valore degli *asset* a garanzia dei mutui immobiliari, specialmente quando siano stati usati a copertura di prodotti finanziari, appare come una delle cause della crisi stessa; così come l'assenza di un comune sistema di regolazione globale in un mercato finanziario globalizzato, non solo a livello di istituzioni finanziarie e dei loro prodotti finanziari ma anche delle garanzie a copertura di molti prodotti, spesso ancorati a proprietà immobiliari.



I benefici economici e sociali che un mercato immobiliare pienamente funzionante e ben regolato può apportare a un Paese sono molto importanti. Per cercare di mitigare la crisi e le sue stesse conseguenze, data la sua rilevanza, il settore immobiliare deve tener conto dei patrimoni delle famiglie negli *asset* delle istituzioni finanziarie o quando posti a garanzia di prodotti finanziari.

Tuttavia, come si può rilevare, per gran parte dei dieci Principi espressi nelle *Guidelines* - altrimenti dette REM *Advisory Checklist* - il legame con la crisi finanziaria è soltanto indiretto e il loro valore prescinde dalle vicende contingenti.

Durante il Summit Finanziario del G-20 il Segretario Generale dell'Onu ha sottolineato come: “*La crisi ha bisogno di misure immediate e a lungo termine per evitare che evolva in una crisi umana ancora più ampia*” e ha aggiunto anche: “*Questa crisi ha dimostrato che bisogna affrontare urgentemente i rischi sistemici e mettere a posto negligenze, regolamenti e altre misure*”.

Le Nazioni Unite e – nella sua Regione – l'UNECE possono giocare un importante ruolo strategico al fine di definire una base di riferimento come le *Guidelines* nella implementazione di soluzioni.

Lasciatemi, infine, ringraziare anche tutti coloro che hanno fatto pervenire le proprie osservazioni nel corso dell'elaborazione delle *Guidelines* (la cui prima stesura si deve al sottoscrit-

to): i membri del REM, il Segretariato dell'UNECE, il Presidente del WPLA e il Comitato Tecnico – Scientifico di **Tecnoborsa**.

Nel corso del Forum di Roma altre osservazioni e proposte di emendamento potranno essere formulate da tutti voi per contribuire alla stesura di un testo finale del quale, auspicabilmente, vorrà prendere atto la prossima Sessione del *Working Party on Land Administration* (WPLA).

La finalità delle *Guidelines* è quella di contribuire al *Common well* proponendo soluzioni, politiche e nuove idee per:

- l'elaborazione di nuove soluzioni in grado di superare le criticità emerse con la corrente crisi finanziaria internazionale;
- l'individuazione di un *set* di soluzioni possibili – di valore strategico – inerenti la gestione dell'ambiente, della casa e del territorio, che potranno costituire la base per la successiva definizione di soluzioni operative a livello locale che possano essere armonizzate con il quadro normativo e il livello di sviluppo economico di ciascun Paese.

Credo che un'appropriato quadro normativo – che costituisce la precondizione indispensabile per uno sviluppo sostenibile in ogni Paese – e una moderna economia immobiliare possano aiutare nel ridurre i livelli di povertà e, di conseguenza, apportare anche una sensibile riduzione dei flussi migratori verso Paesi che offrono una migliore qualità di vita.

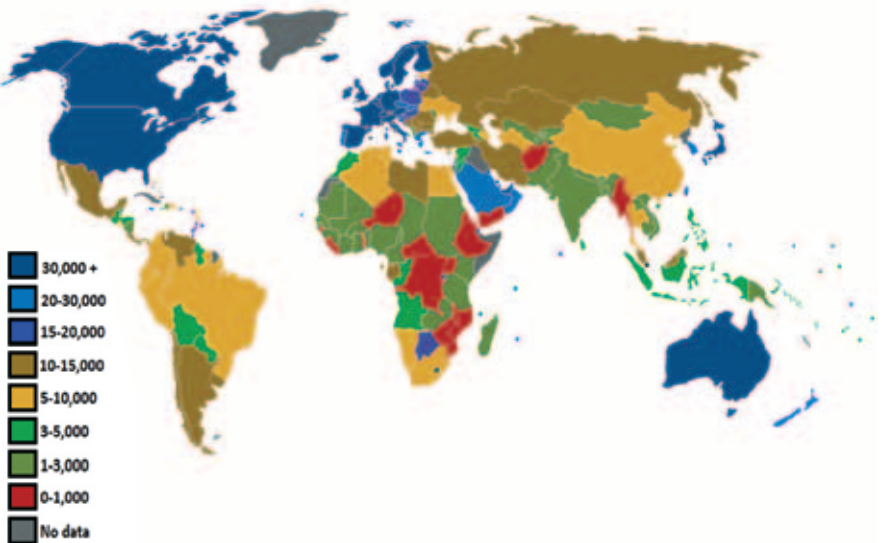
## 5. Conclusioni

La collaborazione di **Tecnoborsa** con il REM/WPLA dell'UNECE continua sulla base delle nuove acquisizioni emerse proprio nel corso del Forum di Roma, grazie al dibattito aperto sulle *Guidelines*. In particolare, è stata sottolineata l'importanza fondamentale di pre-requisiti quali una stretta connessione tra crescita economica, formazione professionale e cultura; collegamento tra sviluppo economico e *Common well*; affidabilità e trasparenza. Altrettanto essenziali sono risultati il riconoscimento della tutela dei diritti

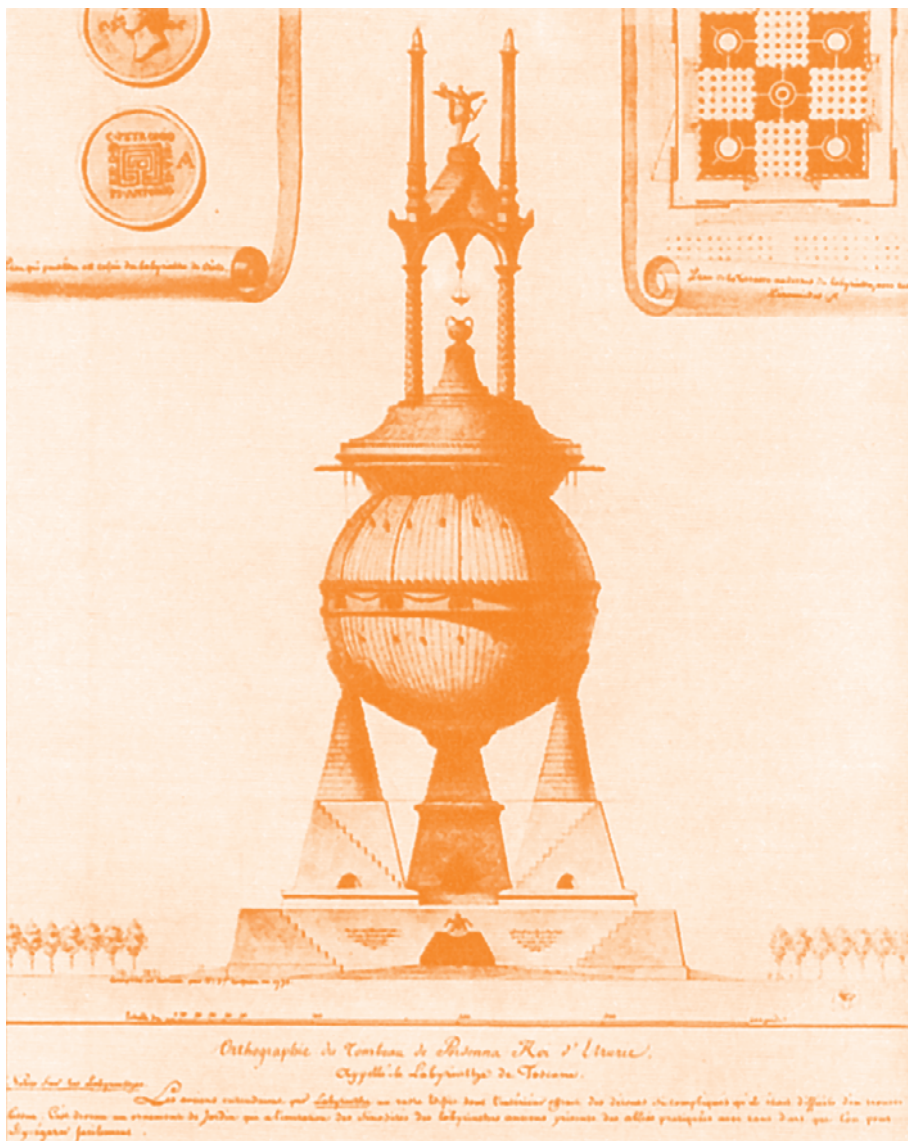
della proprietà privata; la promozione di un sistema di *Governance* che risponda alle esigenze delle comunità locali; il miglioramento della tutela ambientale; la crescita della coesione e della sicurezza sociale; la promozione di una riforma del mercato nel settore edilizio e urbano; la conoscenza del mercato immobiliare attraverso lo sviluppo della economia territoriale.

**Tecnoborsa** già occupa e rivestirà ancora un ruolo attivo nell'ambito del WPLA/REM, specie per quanto riguarda il supporto tecnico alle future attività di tale organismo. •

MAPPA MONDIALE ILLUSTRATIVA DEI DIFFERENTI LIVELLI  
DI PRODOTTO INTERNO LORDO (PIL) PRO CAPITE  
(STIME 2007)



Fonte: International Monetary Found - IMF



Jean-Jacques Lequeu  
Tomba di Porsenna  
(Rouen 1757 - Parigi 1825 circa)



UNITED NATIONS  
ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE  
Working Party on Land Administration (WPLA)  
Real Estate Market Advisory Group (REM)

*FORUM PROGRAMME*

FACING THE FINANCIAL CRISIS

RETHINKING REAL ESTATE MARKETS:  
SOUND RULES TOWARDS SOCIAL AND ECONOMIC BENEFITS

3-4 June 2009  
Via de' Burrò 147, Rome (Italy)  
Camera di Commercio di Roma



GLI INTERVENTI DEI RELATORI SONO DISPONIBILI SUL SITO INTERNET  
[WWW.TECNOBORSA.IT](http://WWW.TECNOBORSA.IT)

In cooperation and hosted by



With the contribution of



Under the Patronage of

Sotto l'Alto Patronato del Presidente  
della Repubblica  
Presidenza del Consiglio dei Ministri  
Ministero degli Affari Esteri  
Ministero dello Sviluppo Economico  
Regione Lazio  
Provincia di Roma  
Comune di Roma  
Unionscamere - Unione Italiana  
delle Camere di Commercio

## FORUM PROGRAMME - FACING THE FINANCIAL CRISIS 3 JUNE 2009

### OPENING SESSION

#### INTRODUCTION TO THE FORUM PROGRAMME AND WELCOME ADDRESSES

1. Valter Giammaria, President Tecnoborsa
2. Christina von Schweinichen, Deputy Director, Environment, Housing and Land Management, UNECE
3. Andrea Mondello, President Unioncamere
4. Maurizio Zanini, Italian Foreign Ministry
5. Giampiero Bambagioni, Chair of REM

#### FINANCIAL CRISIS AND PERSPECTIVE FOR REAL ESTATE MARKETS

Giorgio Gobbi, Bank of Italy, Head of Division Structural Economic Analysis Department And member Scientific Committee of Tecnoborsa

### SESSION 1

#### GENERAL PRESENTATION OF THE CHECKLIST OF PRINCIPLES AND GUIDELINES BY THE REAL ESTATE MARKET ADVISORY GROUP

*Chairperson:* Damir Pahi (Croatia, WPLA Bureau Member)

#### **Speakers:**

1. Giampiero Bambagioni (Chair of REM)
2. Brian Emmott (REM member)
3. David Egiashvili (REM member)

Some of the REM members will introduce the checklist and explain the format of the forum and how speakers and participants are expected to contribute to the development of the checklist.

*Discussant:* Peter Creuzer (Germany, Chair of WPLA)

Discussion will follow among speakers

and participants to obtain feedback to the checklist.

### SESSION 2

#### SEEKING INCREASED TRANSPARENCY

*Chairperson:* Brian Emmott (REM)

#### **Speakers:**

1. Steven Nystrom – RICS
2. Damir Pahi (Croatia, WPLA Bureau Member)
3. Wendy Thomas, Managing Director

Thomas Daily GmbH, Germany  
*Discussant:* Anna Georgieva, WORLD BANK

Discussion will follow among speakers and participants to obtain feedback for the checklist.

### SESSION 3

#### TOWARDS GOOD PRACTICES: THE EXPERIENCE OF NATIONAL AND INTERNATIONAL ORGANIZATIONS

*Chairperson:* Enrico Campagnoli (REM)

#### **Speakers:**

1. Alfons Metzger, Past World President Intentional Real Estate Federation (FIABCI)
2. Jim Amorim, President of the Appraisal Insitute, USA
3. Peter Champness, Former Chair, European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

*Discussant:* Federico F. Oriana, Italian Forum on Real Estate (FIRE) and President of the Associazione Società Promozione e Sviluppo Immobiliare (ASPESI)

Discussion will follow among speakers and participants to obtain feedback the checklist.

#### **Social Event**

**Hotel Forum - Roof Garden**

**Via Tor de' Conti, 25 - Rome**

**FORUM PROGRAMME - FACING THE FINANCIAL CRISIS 4 JUNE 2009**

**SESSION 4**

**FINANCING REAL ESTATE**

*Chairperson:* Jonathan Harris (REM)

**Speakers:**

1. Roberto Sabbatini and Francesco Zollino – Real Economy Sector Research Department, BANK OF ITALY
2. Rudy de Jong, Chair Internal Market WG – CECODHAS
3. Massimo Pera, MICRO PROGRESS (The Study Center for International Cooperation and Development)

*Discussant:* Andreas Zenhder (HUMAN)  
Discussion will follow among speakers and participants to obtain feedback to the checklist.

**SESSION 5**

**SOCIAL HOUSING AS PART OF THE HOUSING MARKET**

*Chairperson:* Wolfgang Amann (REM)

1. Krzysztof Mularczyk UN-Habitat - Poland, Director
2. Rudy De Jong, Chair Internal Market WG – CECODHAS
3. Gerard Bakker, President Global Housing Foundation (GHF) Europe

*Discussant:* Doris Andoni, (Albania, Chair of Committee on Housing and Land Management, CHLM)  
Discussion will follow among speakers and participants to obtain feedback for the checklist.

**SESSION 6**

**IMPROVING THE DRAFT CHECKLIST: INPUTS FROM THE SESSIONS AND EXPERIENCES**

*Chairperson:* David Egiashvili (REM)

1. Peter Creuzer, Germany (Germany, Chair of WPLA)
2. Anna Georgieva (WORLD BANK)

3. Federico Oriana (FIRE-ASPESI)

4. Andrea Zenhder (HUMAN)

5. Doris Andoni (Albania, Chair of CHLM)

Feedback from sessions and input to the checklist will be provided by the moderators and discussants.

**CLOSING SESSION**

Prof. Saverio Miccoli (University of Rome “La Sapienza”) and Prof. Marco Simonotti (University of Palermo) - Valuations and Real Estate rating

*“The Way forward as Seen from the Academia”*

**Closing remarks and future steps from the hosts and organizers and next REM appointments**



# Appendice

## **UNECE - REAL ESTATE MARKETS ADVISORY CHECKLIST<sup>3</sup> POLICY PRINCIPLES AND GUIDANCE FOR THE DEVELOPMENT OF A COUNTRY'S REAL ESTATE MARKET THAT BENEFITS ALL**



Nel corso di un recente seminario UNECE REM che si è tenuto a New York il 16 dicembre 2008, intitolato *“The real estate and the financial crisis: causes, effects and impacts on development”*, è stato sottolineato che l’attuale crisi finanziaria globale è il risultato dell’inadeguata regolamentazione del mercato immobiliare e di quello finanziario. Le bolle immobiliari si sono gonfiate in maniera eccessiva, è mancato l’opportuno controllo sulla concessione dei mutui, ai mercati finanziari è stato permesso di sviluppare strumenti finanziari complessi che solo pochi hanno capito, il rischio del credito è stato strutturato in modo inadeguato e le agenzie di rating non sono state in grado di svolgere il loro compito fondamentale. Inoltre, anche gli investitori non sono riusciti a capire fino in fondo gli strumenti che stavano acquistando e i consumatori non hanno valutato i rischi che stavano correndo nell’acquistare proprietà immobiliari “gonfiate” con mutui innovativi.

---

<sup>3</sup> Questi Principi sono stati elaborati sotto la direzione di Giampiero Bambagioni, Presidente del *Real Estate Market Advisory Group* (REM), in collaborazione con i membri del REM, con il coinvolgimento di un’equipe di esperti comprendente economisti, giuristi e studiosi di mercati immobiliari a livello internazionale e con il contributo di **Tecnoborsa**, l’Organizzazione per lo Sviluppo e la Regolamentazione dell’Economia Immobiliare delle Camere di Commercio Italiane.

Gli esperti presenti al seminario hanno concordato sull'esigenza di stabilire delle Linee guida per il settore immobiliare e per quello finanziario, al fine di promuovere stabilità e sostenibilità. Pertanto il REM ha deciso di sviluppare Principi e Linee guida per lo sviluppo di un mercato immobiliare più solido, discussi e integrati nel corso del Forum a Roma del 3 e 4 giugno 2009.

Il presente documento rappresenta una bozza delle suddette Linee guida<sup>4</sup>, che sarà ulteriormente perfezionato attraverso la diretta interazione degli esperti presenti al Forum di Roma e nel corso di discussioni future. Le Linee guida rappresentano il contributo specifico al lavoro dell'UNECE sulle questioni legate al settore immobiliare. Esse tuttavia devono essere considerate alla luce di un più ampio complesso di altri strumenti sviluppati dall'UNECE *Committee on Housing and Land Management* (CHLM) e il suo *Working Party on Land Administration* (WPLA), quali, ad esempio, le Linee guida sui finanziamenti per l'edilizia abitativa, l'assetto del territorio, l'edilizia sociale e la gestione condominiale. Le *Guidelines* e le pubblicazioni prodotte nell'ambito dell'UNECE e, in particolare, del *Working Party on Land Administration* (WPLA) si intendono parte integrante del presente lavoro.<sup>5</sup>

Le presenti Linee guida rappresentano il tentativo di trattare l'attuale mancanza di regolamentazione e supervisione, ma da sole non sono in grado di fornire una soluzione esaustiva alle questioni più complesse concernenti la mancanza di un'adeguata politica di edilizia abitativa che si riscontra in diversi Paesi che fanno parte della regione UNECE, mancanza che richiede politiche più ampie e l'intervento diretto degli Stati.

Le finalità delle presenti Linee guida sono:

1. favorire la messa a fuoco delle criticità del settore immobiliare per poter elaborare tattiche e strategie di gestione che possano contribuire – con caratteristiche e impatto diverso in base al livello di sviluppo delle economie nazionali - al superamento della corren-

<sup>(4)</sup> La versione on-line è disponibile sui siti [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it), e [www.unece.org](http://www.unece.org).

<sup>(5)</sup> Si veda ad esempio:

*Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America* - WPLA, Geneva, 2003.

*Guidelines on Real Property Units and Identifiers* - UNECE, New York and Geneva, 2004.

*Land Administration in the UNECE Region – Development trend and main principles* – UNECE, New York and Geneva, 2005.



te crisi dei mercati finanziari a livello internazionale; e  
 2. definire regole e Principi che possano favorire l'elaborazione di soluzioni concrete attuabili in misura e in tempi diversi in funzione del grado di sviluppo dei mercati immobiliari nazionali e in armonia con i relativi sistemi giuridici affinché possano essere arrecati benefici di natura economica e sociale nel medio e nel lungo termine.

L'adozione dei Principi che seguono dovrebbe basarsi su fattori chiave ampiamente condivisi:

- a) **Sviluppo sostenibile**: nel senso di “uno sviluppo che risponda alle necessità del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze”<sup>6</sup>
- b) **Buona governance**: in grado di evitare che il processo decisionale si basi su interessi personali ma sia piuttosto orientato a vantaggio del bene comune;
- c) **Trasparenza**: il grado di chiarezza e apertura in base al quale vengono adottate le decisioni.
- d) **Assunzione di responsabilità**: in quale misura gli attori politici sono responsabili delle loro azioni nei confronti della società;
- e) **Equità**: il grado in base al quale le regole sono equamente applicate nei confronti di ognuno;
- f) **Efficienza**: in quale misura le limitate risorse umane e finanziarie vengono impiegate senza sprechi, ritardi o corruzione o senza pregiudicare i diritti delle generazioni future.

## Principio 1

**È indispensabile realizzare un sistema giuridico nazionale integrato, armonizzato con le norme regionali e internazionali, nonché quadri tecnici di riferimento per la supervisione e l'applicazione delle norme, al fine di promuovere l'adeguato funzionamento del mercato immobiliare.**

### CRITERIO:

Norme e regolamenti, insieme a sistemi di controllo e di tutela legale dei diritti di proprietà e di uso di un bene immobiliare, costituiscono la base necessaria per la creazione e lo sviluppo di mercati efficienti ed integrati. Senza un sistema legale nazionale ed integrato, tutte le attività che implicano gestione e investimento nel valore di una proprietà, e che a loro volta contribuiscono ad incrementare le opportunità di la-

---

<sup>6</sup> United Nations, 1987. “*Report of the World Commission on Environment and Development*” *General Assembly Resolution 42/187*, 11 December 1987. Retrieved: 4.12.2007

voro e lo sviluppo economico complessivo di una nazione, sono notevolmente compromesse.

**GUIDELINES:**

1. Dovrebbe essere realizzato un quadro normativo chiaro ed armonico per consentire l'investimento e la libera compravendita di immobili e diritti reali da parte dei legittimi proprietari. Questo aspetto costituisce l'essenza stessa del mercato. Inoltre, tanto più il mercato è aperto e ampio (accessibile anche ai compratori provenienti dall'estero) maggiori sono le possibilità di ricavare un prezzo di mercato più elevato nel caso di vendita.
2. Dovrebbe essere favorita l'identificazione e la tutela dei diritti di proprietà quale presupposto per poter concedere in garanzia un bene immobiliare e, quindi, quale fattore essenziale per poter accedere a prestiti ipotecari e finanziamenti.
3. Dovrebbe essere data alle banche ed agli enti finanziatori la certezza legale di recuperare i finanziamenti immobiliari effettuati sia per quelli *performing* che per quelli *non-performing* che comportano un'azione esecutiva per il recupero del credito.
4. Dovrebbe essere realizzato un quadro normativo chiaro ed efficiente al fine di contribuire ad incentivare e tutelare, anche se indirettamente, l'impiego del risparmio dei cittadini nel settore immobiliare. Maggiori risorse investite nel settore – sia da parte dello Stato che di soggetti privati, anche mediante forme miste di PPP – accrescono le possibilità di realizzare abitazioni, infrastrutture e servizi; alloggi che possono essere immessi sul libero mercato in locazione, sia per soddisfare la domanda di quella fascia di popolazione che non ha accesso all'acquisto neppure attraverso finanziamenti ipotecari, sia per contribuire ad una maggiore mobilità abitativa legata alle esigenze di trasferimenti per motivi di lavoro.
5. Dovrebbe essere in vigore un corpus normativo tale da rendere possibile l'esistenza di un mercato aperto anche per i terreni agricoli affinché gli stessi possano essere oggetto di transazioni trasparenti e per i quali sia legittima la proprietà ed il possesso al fine dell'utilizzo pacifico nel tempo.
6. Sono necessari, nel caso di contenzioso tra due o più parti, un sistema giuridico efficiente ed una magistratura indipendente con una solida formazione nelle controversie immobiliari, che giudichi equamente nel campo dei diritti relativi alla proprietà privata e delle controversie contrattuali.
7. Le sentenze dei tribunali relative a tali decisioni dovrebbero poter essere applicate.

8. La legislazione relativa ai pignoramenti dovrebbe essere finalizzata alla riduzione dei tempi delle procedure esecutive nel caso di mancato rimborso dei prestiti, basati sulla definizione di *iter* legali chiari, efficienti e rapidi nella consapevolezza che tempi lunghi possono avere elevati costi economici (per l'impossibilità di disporre liberamente del bene concesso in garanzia) e sociali (nel caso di beni pignorati per i quali sia inibito l'utilizzo diretto o da parte di terzi).
9. Nei Paesi in cui ancora permangono, dovrebbero essere rimosse le barriere arbitrariamente fissate per l'accesso alla proprietà da parte di individui, enti, persone giuridiche. In ogni caso è necessario rendere legittimo, regolamentato e tutelato il possesso legale e l'utilizzo produttivo dei beni immobili di proprietà pubblica che vengono concessi in uso/locazione a persone fisiche e giuridiche. Questi diritti d'uso dovrebbero poter essere liberamente negoziabili e cedibili sia titolo gratuito che a titolo oneroso.
10. (...)

## Principio 2

**È necessario ridurre i rischi legati alle transazioni immobiliari identificando e proteggendo i diritti reali mediante la costituzione di un sistema efficiente di registrazione, catalogazione, classificazione e aggiornamento dei dati delle proprietà, basati su moderni catasti e registri fondiari.**

### CRITERIO:

L'identificazione e la protezione dei diritti di proprietà si basa sulla disponibilità di dati e informazioni certe, opponibili a terzi. Ciò implica, necessariamente, la sussistenza di un efficiente sistema di catalogazione e classificazione dei beni e la possibilità di accesso alle informazioni sui documenti di proprietà, alle quali possano fare riferimento eventuali terzi per ottenere le prove di legittimità del titolo di proprietà nel tempo.

A tal fine si rendono necessari registri pubblici e sistemi catastali aggiornati regolarmente anche per eliminare eventuali rischi di frode nelle transazioni e, nel contempo, fornire legittimità al possesso legale di un bene che a sua volta faciliterà l'accesso ai prestiti bancari e all'assicurazione.

### GUIDELINES:

1. È necessario realizzare – anche nelle Economie in transizione – un efficiente sistema integrato di identificazione, catalogazione, clas-

- sificazione, dei beni immobiliari e dei diritti reali affinché a questi beni possano essere associati i dati dei legittimi proprietari/possessori dei beni.
2. Il catasto e il registro terreni dovrebbero coprire l'intero territorio nazionale. Tutte le transazioni relative ai diritti reali di proprietà o di uso sugli immobili, per poter essere opponibili e quindi valide anche nei confronti di terzi (incluso lo Stato) dovrebbero essere registrate obbligatoriamente presso un pubblico registro. Le firme apposte nei relativi contratti dovrebbero essere verificate e autenticate da un notaio ovvero da pubblico ufficiale.
  3. Le informazioni riportate nel catasto/registro terreni dovrebbero essere accessibili al pubblico ad un costo ragionevole.
  4. La registrazione o l'iscrizione dei diritti di proprietà relativi sia agli edifici che ai terreni dovrebbe essere minuziosa, precisa e aggiornata.
  5. Idealmente il registro/catasto terreni dovrebbe essere digitale e i soggetti pubblici autorizzati e operanti nel mercato immobiliare dovrebbero potervi accedere elettronicamente.
  6. La creazione e la registrazione delle ipoteche dovrebbe poter essere effettuata e consultata elettronicamente.
  7. Il pubblico dovrebbe poter accedere elettronicamente alle informazioni in possesso delle Amministrazioni centrali e locali relative ai Piani urbanistici ed alle public policy di pianificazione territoriale e ambientale.
  8. (...)
  9. La promozione di un sistema integrato di gestione del territorio contribuirà a:
    - sviluppare e vigilare sul corretto funzionamento del mercato fondiario e quello immobiliare;
    - migliorare la pianificazione urbanistica e lo sviluppo di infrastrutture;
    - agevolare una più equa imposizione fiscale sui terreni e sulle proprietà;
    - garantire la proprietà e il diritto di possesso;
    - favorire la gestione ambientale;
    - fornire garanzie reali per il credito;
    - proteggere i terreni di proprietà dello stato e facilitare la riforma fondiaria;
    - favorire transazioni sostenibili e controllo sull'uso dei terreni, nonché misure volte a prevenire e gestire le controversie concernenti i terreni;

### Principio 3

**È necessario promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente attraverso l'armonizzazione delle norme legali e volontarie con gli standard internazionali, le norme etiche e le best practices.**

#### CRITERIO:

Per incoraggiare lo sviluppo economico e contribuire al benessere sociale, i mercati immobiliari dovrebbero essere efficienti (ovvero rispondere bene ai fini per cui devono servire), i dati e le informazioni sui trends di mercato dovrebbero essere accessibili e basati su rilevazioni chiaramente documentate. Queste caratteristiche sono essenziali per rendere maggiormente sicure le compravendite e attirare anche investimenti dall'estero, in quanto mercati non trasparenti e con scarsità di dati e di informazioni sono di solito maggiormente rischiosi, con maggiori criticità anche per i finanziatori. I mercati immobiliari maggiormente rischiosi comportano anche costi dei mutui e dei prestiti più elevati. Per essere largamente comprensibili i mercati immobiliari dovrebbero essere quanto più possibile in linea con gli standard e le migliori pratiche internazionali, che essendo metodologie e procedure operative condivise, sono indice di efficienza e qualità dei processi e dei servizi professionali.

#### GUIDELINES:

1. È necessario favorire la conoscenza delle dinamiche di mercato e l'accesso alle fonti d'informazione (dati inerenti il numero di compravendite e contratti di locazione effettuati in un determinato periodo, permessi rilasciati di autorizzazione di nuove costruzioni, tempi medi necessari per concludere una compravendita, costi dei mutui, ecc.) affinché le analisi dei trend possano essere oggettive/attendibili e comprese agevolmente non solo a livello nazionale ma anche internazionale.
2. Dovrebbero essere effettuate rilevazioni periodiche dei prezzi dei beni immobili, caratterizzate da obiettività e attendibilità.
3. Si dovrebbe promuovere la cultura della qualità della prestazione professionale per soddisfare le aspettative della clientela.
4. Tutti i servizi e le competenze necessarie per il buon funzionamento del settore immobiliare dovrebbero essere adeguatamente sviluppati (avvocati, geometri, mediatori, periti, asset manager, facility manager, consulenti, gestori di fondi, gestori di servizi immobiliari complessi per il settore bancario/credizio concernenti i prestiti in sofferenza e le cartolarizzazioni, esperti e altri professionisti).
5. Sarebbe necessario individuare con precisione competenze e ca-



ratteristiche proprie delle varie figure professionali, nonché stabilire le qualifiche e le eventuali specializzazioni necessarie per esercitare una certa professione. È opportuno diffondere la cultura della formazione professionale continua, volta a fornire performance professionali qualitativamente accettabili dal punto di vista del cliente/consumatore.

6. I servizi dovrebbero essere basati su elevati standard prestazionali e regole di responsabilità civile e professionale. Dovrebbe essere promosso il rafforzamento degli standard etici e l'adozione di specifici codici di condotta (da elaborare con la partecipazione di tutti i soggetti interessati.)
7. Metodologie e linguaggi nazionali dovrebbero essere integrati e armonizzati con gli standard professionali e le best practices internazionali.
8. Dovrebbero essere favorite le Norme volontarie internazionali specificamente previste per il settore edilizio-immobiliare, quali quelle adottate dall'International Organization for Standardization (ISO), ma anche quelle di riferimento a livello regionale, come le norme adottate dall'European Committee for Standardization (CEN). Gli organismi di formazione dovrebbero favorire il recepimento a livello nazionale gli standard internazionali.
9. Dovrebbero essere previsti codici di condotta e attività di monitoraggio/supervisione anche da parte delle organizzazioni di settore per contribuire a misurare il livello di efficienza e di qualità dei processi e dei servizi delle diverse categorie professionali.
10. I servizi dovrebbero essere competitivi. Dovrebbe essere promossa una maggiore informazione sulle caratteristiche della prestazione professionale necessaria per mettere a confronto servizi resi, costi/corrispettivi ecc.
11. (...)

## Principio 4

**Un'economia immobiliare sviluppata contribuisce alla trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate in capitale produttivo per ridurre la povertà.**

### CRITERIO:

Autorevoli studi hanno evidenziato come il settore immobiliare può essere una forza trainante per lo sviluppo sia delle economie emergenti che di quelle dei paesi sviluppati, grazie alla stretta interconnessione con numerosi altri settori economici.

Esistono tre diversi livelli di mercato, ognuno dei quali caratterizza-

to da peculiarità specifiche: Economia immobiliare Sviluppata, Economia Immobiliare Emergente e Mercato Immobiliare Inesistente (o informale). Lo sviluppo dei mercati immobiliari e delle professioni ad essi collegate, nonché dei finanziamenti immobiliari (mutui), della gestione e dell'amministrazione del territorio, ovvero del settore da noi definito come "l'economia immobiliare", può decisamente portare allo sviluppo di un Paese, offrendo effettivi vantaggi economici e sociali. Tali fattori nel loro insieme favoriscono la riduzione dei livelli di povertà e contribuiscono a ridurre i flussi migratori verso paesi che offrono una migliore qualità della vita e opportunità di lavoro.

**GUIDELINES:**

1. Dovrebbe essere sviluppato un quadro normativo urbanistico che favorisca il rispetto del paesaggio e la qualità ambientale e che – coerentemente con le norme urbanistiche – consenta di ottenere rapidamente i permessi per costruire.
2. La valorizzazione del settore immobiliare e l'efficiente amministrazione, gestione, manutenzione degli edifici e dei terreni dovrebbe costituire un fattore strategico chiave della politica nazionale volta a promuovere sviluppo economico, giustizia ed equità sociale, oltre alla stabilità politica.
3. È necessario sviluppare una riforma della politica urbanistica che promuova l'efficienza energetica e investimenti nelle energie rinnovabili, con la realizzazione di costruzioni moderne, connotate da tecnologie costruttive e caratteristiche architettoniche che riducono i consumi energetici e che, pertanto, contribuiscono a ridurre le spese di manutenzione, le quali – a loro volta – si riflettono sul valore dell'immobile in quanto una gestione economicamente onerosa riduce le possibilità di mercato.
4. (...)

**Principio 5**

**È responsabilità degli Stati elaborare politiche quadro integrate che avvino e guidino i processi decisionali, definire le condizioni per l'attuazione di un effettivo coordinamento fra i diversi settori, nonché individuare gli eventuali ostacoli e le misure da adottare nella gestione del territorio e nelle politiche di edilizia abitativa sia a livello regionale che locale, al fine di favorire un mercato immobiliare più sano.**

**CRITERIO:**

Inoltre, è importante considerare il possibile effetto di feedback fra una maggiore stabilità finanziaria del settore immobiliare e i tentati-

vi per rendere il mercato immobiliare più sostenibile dal punto di vista ambientale e socialmente sensibile, contemperando l'esigenza di fornire abitazioni adeguate per tutti. Probabilmente inoltre, si rende necessario lo sviluppo di soluzioni concernenti alcune azioni a breve termine per far crescere i mercati immobiliari, che si auspica stimolino il dibattito riguardo a riforme istituzionali più strutturali e a lungo termine, volte a minimizzare il verificarsi di crisi finanziarie e le conseguenti ripercussioni sul piano sociale.

#### GUIDELINES:

1. Dovrebbe essere reso disponibile/sviluppato un ampio sistema normativo che disciplini i metodi di costruzione.
2. Non dovrebbero sussistere sostanziali e inutili ritardi negli iter amministrativi di approvazione di procedure di sviluppo immobiliare.
3. Si rende necessario tutelare i diritti di proprietà, indennizzando adeguatamente i proprietari dei beni espropriati per pubblico interesse.
4. Un approccio politico globale a livello interministeriale su questioni relative alle politiche fondiari e eventuali tentativi per migliorare o porre in essere delle riforme dovrebbe essere sostenuto e attivamente incoraggiato ai massimi livelli di governo.
5. I potenziali acquirenti/locatari di qualunque tipo di immobile non dovrebbero essere in alcun modo limitati nelle loro scelte tra le varie opzioni di diritto di possesso che includono la vendita, l'affitto o l'ipoteca.
6. Nessuna limitazione di prezzo dovrebbe essere imposta da regole sui mercati dei fattori produttivi del settore immobiliare (ad esempio, manodopera, terreni, materiali da costruzione), o sui corrispondenti servizi immobiliari (ad esempio, mediatori, periti) o sui prodotti immobiliari (ad esempio, controllo dei canoni di affitto).
7. Non dovrebbero sussistere sostanziali e inutili ritardi negli iter amministrativi di approvazione di procedure di sviluppo immobiliare.
8. I costi delle transazioni immobiliari nei paesi in cui sono attualmente troppo elevati dovrebbero essere ridotti per favorire l'accesso alla proprietà e consentire una maggiore mobilità abitativa per ragioni di lavoro e di studio.
9. Non dovrebbero esistere vincoli extra-giuridici che inibiscano (in tutto o in parte) la libertà dei privati di stipulare contratti privati relativi a interessi fondiari.
10. Le questioni relative alla reintegrazione non dovrebbero far ritardare l'effettuazione della registrazione del titolo di proprietà.
11. (...)



## Principio 6

**I mutui e l'accesso al credito nonché la microfinanza per chi dispone di bassi redditi sono elementi essenziali per un mercato immobiliare sano.**

### CRITERIO:

Le politiche creditizie influenzano direttamente le dinamiche del mercato immobiliare nel senso che i beni immobili costituiscono la garanzia sulla quale vengono concessi mutui e prestiti. Tassi di mutuo competitivi facilitano l'acquisto di una casa e incidono direttamente sul tenore di vita. Tassi di mutuo competitivi con rate più facilmente rimborsabili sono sempre più un'esigenza essenziale sia per le giovani coppie, che per le famiglie che intendono acquistare la prima casa.

Offrire mutui e prestiti competitivi per favorire la proprietà privata o la parziale proprietà ad un numero sempre crescente di cittadini, contribuirebbe a risolvere i problemi dell'edilizia abitativa.

### GUIDELINES:

1. I mercati finanziari e il settore bancario dovrebbero essere regolati e ben sviluppati.
2. Dovrebbero essere incoraggiati gli investimenti privati nel settore immobiliare.
3. Il mercato dei mutui e il mercato secondario dei mutui dovrebbero essere regolati e sviluppati.
4. I rendimenti medi degli investimenti nel settore immobiliare e altri investimenti nel settore industriale e finanziario dovrebbero poter essere confrontabili e comparabili.
5. Prestiti di piccola e media entità possono essere garantiti sugli immobili.
6. Non dovrebbero esistere restrizioni per gli intermediari finanziari ai quali è concesso impegnarsi nel finanziamento immobiliare.
7. La copertura assicurativa contro gli incendi, i rischi standard e le catastrofi naturali dovrebbe avere tassi competitivi a livello internazionale.
8. Tutte le compagnie di assicurazioni che operano nell'ambito della giurisdizione di un particolare paese dovrebbero essere disciplinate da un adeguato regime normativo.
9. Esigenza di promuovere forme alternative di finanziamento basate sul microcredito prima di tutto e soprattutto tra le economie in fase di transizione.
10. (...)

## Principio 7

**Ridefinire prodotti finanziari immobiliari innovativi sulla falsariga di quelli delle cartolarizzazioni, rimuovendo le cause che hanno contribuito in modo significativo all'attuale crisi finanziaria globale.**

### CRITERIO:

La crisi finanziaria ha messo in evidenza un elemento chiave nel rapporto tra il settore immobiliare e quello finanziario. La mancanza di trasparenza nella valutazione del valore del rischio dei beni immobili, in particolare laddove è stata usata per sostenere prodotti finanziari, sembra essere una delle cause della crisi. L'assenza di regole globali comuni in un mercato finanziario globale, che disciplinino non solo gli istituti finanziari e i loro prodotti finanziari, ma anche le garanzie coperte da immobili, ha contribuito alla crisi attuale. La mancanza di regole colpisce non solo gli istituti finanziari e i loro prodotti finanziari ma anche le garanzie accessorie e altre garanzie a copertura di questi prodotti che spesso sono beni immobili.

### GUIDELINES:

1. La valutazione e il rating dei prodotti finanziari garantiti da immobili devono avere un legame diretto con il valore del bene immobile dato in garanzia, stimato da un valutatore indipendente.
2. Bisognerebbe prevedere una riserva minima di capitale per far fronte al rischio impreveduto (ovvero, indice di solvibilità).
3. Dovrebbero essere stabiliti una ricerca e un controllo adeguati dei criteri di sottoscrizione immobiliare.
4. Le Agenzie di Rating del Credito (locali o internazionali) e gli Istituti finanziari dovrebbero poter condividere le informazioni sul valore degli immobili.
5. Nel valutare i prestiti, gli Istituti Finanziari dovrebbero porre in essere un sistema standard di classificazione del credito .
6. (...)

## Principio 8

**Sono necessari criteri di stima delle proprietà ancorati a standard di valutazione internazionali largamente condivisi in quanto una determinazione attendibile del valore delle proprietà è essenziale per le compravendite, per la concessione di mutui e prestiti e per la definizione di equie politiche fiscali.**

**CRITERIO:**

Al fine della contribuire alla realizzazione di mercati immobiliari più efficienti e sviluppati è necessario da un lato, accrescere l'attendibilità dei processi di valutazione, sia per la finalità di transazioni che di finanziamento immobiliare basato su un prudente rapporto Loan-to-Value (L-T-V) (prestito/valore) di un terreno o di una proprietà immobiliare; dall'altro lato si ritiene che sviluppare e incentivare l'adozione di un sistema di rating immobiliare possa contribuire a ridurre sia il rischio di investimenti nel settore che ad incentivare il finanziamento immobiliare a tassi più contenuti. Inoltre moderni sistemi di valutazione del patrimonio basati sul mass appraisal contribuiscono ad una maggiore perequazione fiscale evitando che per beni con caratteristiche economiche e tecniche analoghe possano essere pagate tasse molto differenti.

**GUIDELINES:**

1. Le valutazioni ai fini fiscali dovrebbero essere basate su criteri trasparenti di determinazione del valore dei beni ancorati agli standard internazionali e recepiti nella legislazione nazionale/locale.
2. Le valutazioni ai fini ipotecari e per la concessione dei prestiti dovrebbero essere realizzate con criteri trasparenti, ancorati agli standard di valutazione a livello internazionale, comprensibili e riproducibili anche da parte di valutatori terzi incaricati da agenzie di rating nel quadro delle securitizations.
3. Dovrebbe essere posto in essere un sistema statale di concessione delle licenze o un processo di certificazione per le agenzie di rating, tale che le valutazioni possano essere effettuate solo da persone adeguatamente qualificate e autorizzate.
4. La registrazione dei dati concernenti le informazioni su transazioni di vendita simili dovrebbe essere adeguatamente trasparente ed essere prontamente messa a disposizione di tutti i Valutatori.
5. Il numero e la quantità degli oneri fiscali sui terreni e/o sulle transazioni di terreni non dovrebbero essere sproporzionati rispetto al valore delle transazioni che sono alla fonte dell'onere fiscale.
6. Tutti gli operatori del mercato dovrebbero poter accedere alla totalità delle informazioni pertinenti, necessarie alla transazione.
7. Leggi e procedure concernenti diritti di proprietà e transazioni dovrebbero essere adeguatamente documentate, indicizzate, nonché ampiamente e apertamente messe a disposizione del pubblico ad un prezzo ragionevole.

## Principio 9

**Le politiche edilizie dovrebbero essere pianificate ed attuate considerando l'edilizia sociale una parte integrante e complementare del mercato immobiliare, nonché un mezzo per favorire la crescita economica, lo sviluppo urbano, la riduzione delle tensioni abitative e gli insediamenti informali.**

### CRITERIO:

L'edilizia sociale può offrire opportunità di sviluppo per il mercato immobiliare e il settore dell'edilizia abitativa ed essere un fattore stabilizzante dello sviluppo economico. Una politica di edilizia sociale innovativa può contribuire al recupero ed alla riconversione del patrimonio edilizio fatiscente o sottoutilizzato, alla stabilizzazione della produzione edilizia con l'attuazione di programmi pluriennali di realizzazione di nuovi alloggi. Inoltre, può contribuire allo sviluppo urbano e alla rivitalizzazione del settore, all'applicazione di solidi standard ambientali sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, a stabilizzare i flussi migratori e contribuire al contempo ad una società dell'integrazione. In molti paesi occidentali esistono forme di sussidi per l'edilizia abitativa; molti di questi paesi spendono l'1-2% del PIL per la promozione di politiche per la casa. Si ritiene che percentuali eccessivamente elevate di case in proprietà (che si stima possano raggiungere una percentuale intorno all'80 per cento) potrebbero costituire un disincentivo alla mobilità abitativa per ragioni di lavoro e di studio. Pre-requisiti essenziali a tutto ciò sono strategie pluriennali, la creazione di istituti e un ambiente economico che stimoli investimenti continuativi e a lungo termine.

### GUIDELINES:

1. La casa rappresenta un'esigenza di base per ciascun individuo che non sempre è possibile soddisfare con l'accesso diretto al mercato, anche sostenuto dalla possibilità di accedere a mutui a lunghissimo termine. Pertanto in ciascun Paese dovrebbero essere sviluppate politiche di housing sociale in grado di dare risposte alle esigenze della popolazione.
2. Le amministrazioni nazionali e territoriali, in funzione di quelle che sono le locali esigenze abitative, dovrebbero realizzare programmi a lungo termine per la realizzazione di alloggi a canoni di locazione agevolati sia attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che mediante la realizzazione di nuovi alloggi. La realizzazione di programmi di housing sociale impiegano 4-8 anni dall'iniziativa di partenza fino al momento in cui tali abitazioni vengono

realizzate e pertanto diventano fruibili da parte degli utilizzatori a cui sono destinate.

3. Bisognerebbe essere maggiormente consapevoli dell'importanza di un impegno e di un intervento da parte dello stato a favore della promozione sociale dell'edilizia abitativa. Inoltre, dovrebbe aumentare la consapevolezza sul fatto che dare una casa a chi ne ha bisogno è un obbligo dello stato.
4. Bisognerebbe affrontare la questione dello sviluppo di una politica che si basi su una strategia dell'edilizia abitativa a lungo termine. In vista delle molteplici opzioni, tale sfida dovrebbe basarsi sulla migliore pratica internazionale.
5. È necessario poter contare su un ampio sistema normativo che disciplini affitti, condomini, amministrazione e manutenzione, sussidi e edilizia sociale.
6. Public Private Partnerships nell'offerta di case hanno dato risultati convincenti in molti Paesi europei ed asiatici. Le iniziative dovrebbero essere sviluppate in accordo con l'UNECE Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnership (New York and Geneva, 2008).
7. L'edilizia sociale (edilizia pubblica, partenariato pubblico-privato, cooperative) dovrebbe essere sviluppata quale parte integrante dei mercati dell'edilizia abitativa. L'edilizia sociale non dovrebbe rivolgersi solo alle fasce sociali più vulnerabili, perché ciò crea immediatamente esclusione sociale e frammentazione degli spazi urbani. L'edilizia sociale dovrebbe invece competere con i mercati privati per frenare e stabilizzare la crescita dei prezzi.

## Principio 10

**Per garantire un mercato immobiliare efficiente caratterizzato da un'elevata qualità dei servizi professionali e dei prodotti edilizi, è necessario investire in formazione, qualificazione, aggiornamento e crescita professionale continua delle competenze di tutti i soggetti che, per le diverse funzioni, sono coinvolti nella filiera.**

### CRITERIO:

La formazione e la qualificazione ad ogni livello nel settore immobiliare devono assumere un'importanza strategica ed essere quindi fondamento essenziale per lo sviluppo e l'implementazione di adeguate politiche economiche e di una gamma di servizi professionali in linea con le crescenti aspettative dei fruitori di tali servizi.

Nuovi know-how e risorse tecnologiche che contribuiscono alla continua ridefinizione non solo delle basi scientifiche, ma anche della progettazione, realizzazione e gestione di progetti edilizi e dei servizi, necessitano di essere oggetto di specifica attenzione, non solo alla formazione di base a livello elevato, ma anche allo sviluppo continuo e a corsi di aggiornamento professionale nell'interesse del cliente/consumatore che desidera la qualità dei prodotti edilizi e servizi professionali che siano in linea con gli standard internazionali.

**GUIDELINES:**

1. Necessità di formare professionisti del settore immobiliare adeguatamente preparati e sempre più qualificati e aggiornati.
2. Dovrebbe essere garantito/incoraggiato l'accesso ai vari livelli di formazione per agevolare la transizione dalla formazione universitaria e post-universitaria al mondo dei professionisti.
3. Necessità di favorire i corsi di aggiornamento professionali non solo quale prerequisito per i servizi professionali e di elevata qualità, ma anche in quanto contributo alla mobilità nell'ambito del settore.
4. Un'adeguata formazione è essenziale per raggiungere, e in alcuni casi per rafforzare la cultura dei servizi di elevato standard e una produzione edilizia di elevata qualità, una gestione e una manutenzione efficiente delle proprietà immobiliari, per contribuire a processi edilizi innovativi e all'evoluzione dei prodotti immobiliari.
5. Contribuire ad implementare la standardizzazione delle metodologie e dei linguaggi.
6. Coinvolgere una più ampia comunità di esperti della filiera immobiliare che possa contribuire a sviluppare soluzioni innovative.
7. Contribuire a pianificare e progettare sistemi efficienti e sui quali riflettere, per monitorare e valutare l'implementazione dei risultati.

LA VERSIONE DEFINITIVA DELLE *GUIDELINES* CON LE INTEGRAZIONI EMERSE DURANTE I LAVORI DEL FORUM, NELLA 6A SESSIONE DEI LAVORI DELL'*UNECE WORKING PARTY ON LAND ADMINISTRATION* TENUTASI A GINEVRA IL 18-19 SETTEMBRE 2009 E NELLA SUCCESSIVA FASE DI EVIDENZA PUBBLICA, SARANNO DISPONIBILI SUI SITI [WWW.TECNOBORSA.IT](http://WWW.TECNOBORSA.IT) E [WWW.UNECE.ORG](http://WWW.UNECE.ORG)

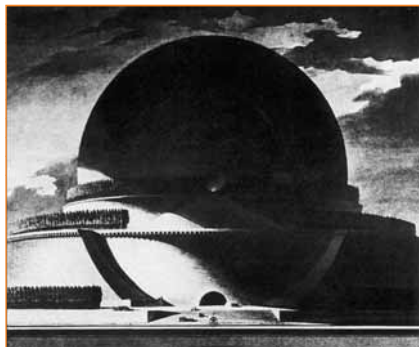


# **II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2009: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ TRANSAZIONI E MUTUI**

a cura di Alice Ciani

*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa - CSEI*

**Scelte, motivazioni e orientamenti passati, presenti e futuri  
delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città  
con oltre 500.000 abitanti**



*Étienne-Louis Boullée  
Cenotafio di Newton  
(Parigi 1728-1755)*

## 1. Introduzione

Pur in un clima di crisi conclamata e globale quale quella che stiamo attraversando e per la quale trapelano solo sporadici segnali di difficile e lenta ripresa, nelle sei grandi città italiane le famiglie tornano a investire, anche nel settore immobiliare che, pur tuttavia, continua a seguire un *trend* discendente.

I dati ufficiali 2008 dell'Agenzia del Territorio confermano un calo generale delle compravendite superiore ad almeno il 10% nelle città di Roma, Napoli, Torino, Milano, Genova e Palermo e i risultati della presente Indagine **Tecnoborsa** sulle stesse città sono in linea per quanto riguarda il biennio 2007-2008 e prevedono, inoltre, un ulteriore calo per il 2009-2010, comprese le locazioni.

Secondo i dati preliminari del Ministero dell'Interno, ad aggravare la crisi nelle aree metropolitane a più alta tensione abitativa nel 2008 ci sono state 51.390 nuove sentenze di sfratto (+17,14% sul 2007); in pratica la maggioranza assoluta, oltre 40.600, sono state per morosità. Le richieste di sfratto presentate alla forza pubblica per eseguire gli sfratti sono state 138.040, con un aumento rispetto al 2007 del 26,13%. Gli sfratti eseguiti, invece, sono stati 24.996, l'11,25% rispetto al 2007. A Roma gli sfratti emessi sono arrivati a 53.000 con un incremento del 171%; dati preoccupanti anche per Napoli con 1.800 esecuzioni e Palermo con 1.700.

L'assenza di edilizia pubblica e gli effetti della crisi economica che mette a rischio posti di lavoro costituiscono il più pesante disagio abitativo degli ultimi

**I dati ufficiali 2008 dell'Agenzia del Territorio confermano un calo generale delle compravendite superiore ad almeno il 10% nelle città di Roma, Napoli, Torino, Milano, Genova e Palermo**

dieci anni, per questo è in giacenza una richiesta del Sicut affinché il Governo metta a disposizione i 550 milioni di euro fermi dal 2007 per ultimare e rendere disponibili 12.000 alloggi pubblici che allevierebbero il problema. Anche il Piano Casa per l'edilizia abitativa potrà offrire un contributo significativo per fronteggiare la situazione, in particolare per le giovani coppie e gli anziani, nonché contribuire a una nuova modalità di gestione del territorio e al recupero di spazi abitativi.

Per quanto riguarda i mutui, la Bce ha abbassato progressivamente il tasso di riferimento fino a raggiungere un vero minimo storico, per cui anche il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è sceso fino a tornare ai valori dell'agosto 2006.

Per seguire da vicino questi fattori che tutti insieme concorrono a formare l'andamento generale del mercato immobiliare italiano **Tecnoborsa**, ormai da anni attraverso le Indagini annuali, va monitorando transazioni e mutui; quest'anno con particolare riguardo alle sei grandi città (come avviene ad anni alterni), e con confronti puntuali agli anni precedenti, riportati nei grafici e commentati nel testo.



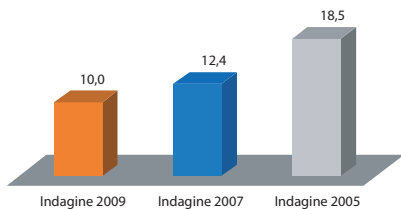
## 2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

Nel biennio 2007-2008 è emerso che solo il 10% degli intervistati ha effettuato almeno una transazione cioè, acquistato, venduto, preso in locazione e/o dato in locazione un immobile. Mettendo a confronto l'Indagine attuale sui grandi Comuni con le due precedenti è emerso che continua a scendere la quota di chi ha effettuato almeno una transazione immobiliare nelle grandi città. Infatti, nell'Indagine 2005 erano il 18,5% degli intervistati e nel 2007 sono stati il 12,4% (*graf. 1*). Analizzando il profilo socio-demografico emerge che le famiglie più attive sono state quelle giovani senza figli o con figli piccoli (il cui capofamiglia ha meno di 45 anni), con un reddito ed un livello di istruzione medio-alti. Geograficamente le città più vivaci sono state Roma e Torino.

### 2.1. Le compravendite effettuate

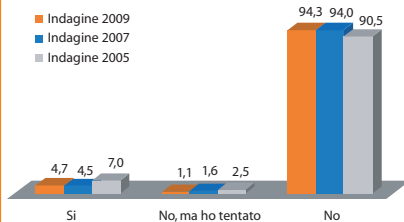
Andando ad analizzare il comparto delle compravendite è emerso che il 4,7% degli intervistati ha acquistato un'abitazione nel biennio esaminato, mentre l'1,1% ha tentato ma senza successo. Rispetto all'Indagine 2007 la situazione è rimasta sostanzialmente invariata, infatti, non è stato recuperato il calo di circa due punti percentuali che era stato rilevato nel 2005 (*graf. 2*). Analizzando il profilo degli acquirenti si conferma una certa vivacità delle famiglie giovani-adulte in crescita: il soggetto protagonista resta, quindi, il nucleo familiare il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 ed i 44 anni, senza figli o con figli piccoli oppure i *single*. Quanto al profilo economico, continuano ad emergere prevalentemente famiglie con un livello culturale alto o medio alto e con una buona situazione economica. Le città più attive sono state Torino e Roma.

**GRAFICO 1**  
TRANSAZIONI EFFETTUATE  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 2**  
ACQUISTI EFFETTUATI  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

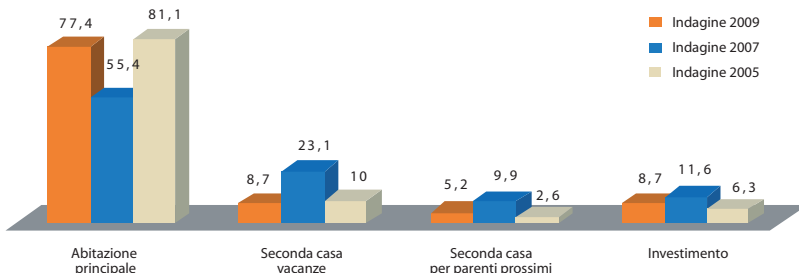
Da un *focus* sulle cause del mancato acquisto è emerso che, così come già riscontrato nell'Indagine 2007, più della metà dei fallimenti sono da imputarsi ai prezzi ritenuti eccessivi sia rispetto alla disponibilità delle famiglie, sia rispetto alla qualità degli immobili; a seguire, troviamo la scarsa offerta nella zona prescelta (22,7%), la mancanza di abitazioni consone alle esigenze dei potenziali acquirenti (18,2%) e, infine, la scarsa qualità degli immobili offerti (4,5%). Per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto continuiamo a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (77,4%), che, pur rimanendo al di sotto dei valori rilevati nel 2005, è salita di 22 punti percentuali rispetto all'Indagine 2007. Al secondo posto (8,7%), continuiamo a trovare la motivazione come seconda casa vacanze, (anche se è notevolmente calata rispetto al 2007 di -14,4 punti percentuali), e il desiderio di effettuare un investimento; al terzo posto troviamo colo-

ro che hanno acquistato una seconda casa per parenti prossimi (5,2%). Le ultime due motivazioni indicate sono cresciute rispetto a quanto rilevato nel 2005 ma sono scese rispetto ai dati riscontrati nel 2007 (*graf. 3*).

I due requisiti a cui hanno prestato attenzione più della metà di coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un'abitazione, nel biennio preso in esame, sono dimensioni (62,9%) e prezzo (59,6%). Seguono tranquillità della zona (27%), vicinanza al luogo di lavoro (24,7%), *comfort* e qualità delle rifiniture (22,5%), ubicazione in zona centrale (20,2%), vicinanza dei trasporti pubblici (19,1%), vicinanza ai parenti e, sostanzialmente a pari merito, vicinanza a servizi (18%), vicinanza ad aree verdi (15,7%), facilità di parcheggio (14,6%) e ubicazione in zona periferica (12,4%). Mentre gli aspetti che hanno pesato meno nella scelta dell'immobile sono stati ubicazione in zona vicina alle principali vie di comunicazione

GRAFICO 3

PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO - CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009 (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI *Tecnoborsa*

(5,6%) e ubicazione in zona in fase di riqualificazione (4,5%).

Per quanto riguarda la località, è emerso che l'acquisto di abitazione in città è predominante rispetto alle altre aree geografiche (mare, montagna, collina/campagna); infatti, ha interessato il 92,5% delle famiglie acquirenti. Tale percentuale sale al 97,5% se si analizzano solo coloro che hanno acquistato un'abitazione principale e addirittura raggiunge il 100% se si considera solo chi ha acquistato una casa per parenti prossimi (graf.4).

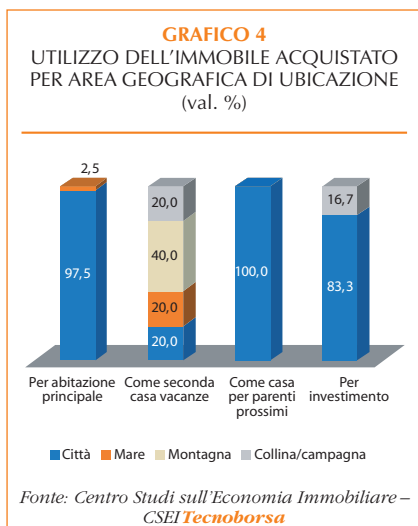
Da un focus su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale in città si è rilevato che il 29,1% l'ha acquistata in centro, il 32,6% in semi-periferia e il 38,4% in periferia (quest'ultimo valore è cresciuto di 7,5 punti rispetto al 2007 e di 12,9 rispetto al 2005). Tale risultato è coerente con il fatto che so-

no saliti coloro che nell'acquistare una casa hanno privilegiato quelle ubicate in zone tranquille e silenziose; sicuramente un altro fattore che ha influito nella scelta è il costo più basso delle abitazioni situate nelle periferie, visto che la causa principale del mancato acquisto continua ad essere il prezzo troppo elevato degli immobili.

Infine, per quanto riguarda l'ubicazione dell'immobile rispetto al Comune di residenza dell'acquirente, è emerso che ben l'82,9% di chi acquistato casa negli ultimi due anni lo ha fatto all'interno del Comune in cui risiede.

Andando ad analizzare le caratteristiche degli immobili che sono stati acquistati nel biennio 2007-2008 si è riscontrato che il taglio più richiesto continua ad essere il trilocale (44,1%), specialmente tra i nuclei familiari formati da 3 o 4 persone il cui capofamiglia ha tra i 45 e i 64 anni. Abbastanza rilevante anche la richiesta del bilocale (23,7%), anche se in calo rispetto alle rilevazioni precedenti; seguono i quadrilocali e quelli con 5 e più vani, che sono richiesti rispettivamente dal 14% e dal 10,8% delle famiglie. Bassa, invece, la richiesta di monolocali (7,5%) anche se in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle Indagini 2005 e 2007.

Per quanto concerne, invece, la superficie degli immobili, gli appartamenti più acquistati sono stati quelli con superficie media (71-100 mq) e medio-piccola (36-70 mq): i primi sono richiesti principalmente da coppie giovani e da famiglie monogenitore, mentre i secondi sono preferiti prevalentemente da persone che vivono sole. A seguire,



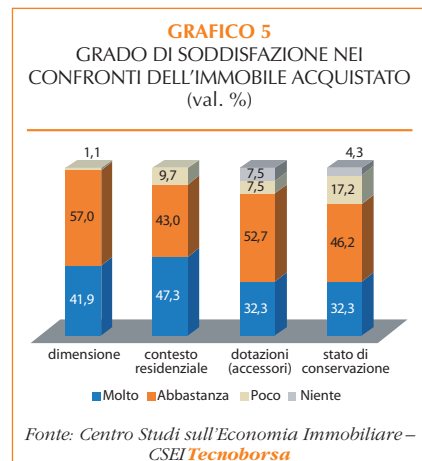
troviamo gli appartamenti grandi e medio grandi (oltre i 100 mq), preferiti da coppie con figli; meno richieste le abitazioni con una superficie inferiore ai 36 mq. Per quanto riguarda lo stato dell'immobile non si riscontrano notevoli differenze, dal momento che le percentuali sono abbastanza allineate, anche se è emersa una leggera prevalenza degli immobili già ristrutturati: il 18,3% ha acquistato un immobile nuovo, il 30,1% uno ristrutturato, il 24,7% uno abitabile ed, infine, il 26,9% uno da ristrutturare.

Dall'analisi della tipologia dell'immobile, invece, è emerso che il 97,8% degli acquisti si è concentrato sugli appartamenti: il 53,8% ai piani intermedi; il 22,6% al piano terra e il 21,5% al piano attico. È interessante sottolineare che nessuno degli intervistati ha acquistato una villa singola.

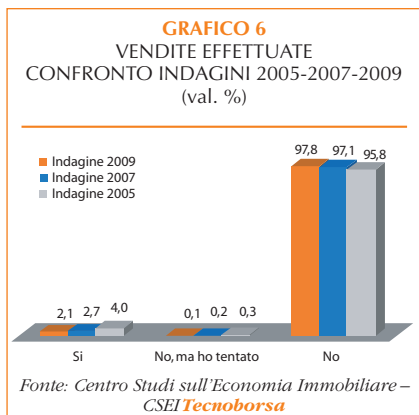
Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili è emerso che il 74,2% di coloro che hanno acquistato un'abitazione, nel biennio 2007-2008, hanno preferito quelle con terrazza/balcone, scelte da coppie mature con o senza figli; il 67,7% con ascensore condominiale; il 57% con cantina e/o soffitta; la presenza di un posto auto occupa solo il quarto posto (37,6%). Seguono altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili, quali: giardino condominiale (34,4%); servizio di portierato (18,3%) e giardino di pertinenza (8,6%). Dal confronto con le Indagini 2005 e 2007 emerge un forte calo di coloro che hanno scelto un'abitazione dotata di un giardino di pertinenza. Invece, si è riscontrato un incremento per quanto

riguarda l'acquisto di case con terrazza/balcone, con ascensore condominiale e con cantina e/o soffitta, che come abbiamo sottolineato sono le tre dotazioni che hanno pesato maggiormente nella scelta delle abitazioni acquistate nell'ultimo biennio.

Come in passato, emerge un buon grado di soddisfazione per le caratteristiche dell'immobile acquistato; ciò conferma il fatto che l'acquirente-tipo italiano è un soggetto molto oculato e avvertito, visto che la scelta della casa è una scelta importante e duratura e viene quindi elaborata sulla base delle esigenze e delle priorità della famiglia, anche se sono cresciuti coloro che si sono dichiarati poco/per niente soddisfatti delle dotazioni e dello stato di conservazione (rispettivamente il 15,1% e il 21,5% degli acquirenti). Viceversa, il 98,9% ha affermato di essere molto/abbastanza soddisfatto per la dimensione dell'immobile comprato (graf. 5).



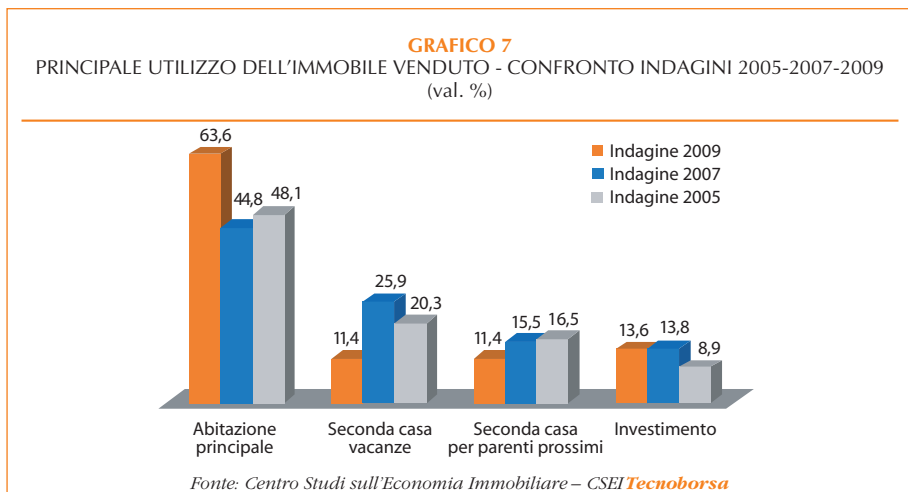
Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2007-2008 si è riscontrato che sono stati solo il 2,1% degli intervistati, confermando il *trend* discendente iniziato nel 2007; infatti, c'è stato un calo di 0,6 punti percentuali rispetto al 2007 e di 1,9 punti rispetto al 2005 (*graf. 6*).



Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie senza figli o *single*, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 74 anni, con un livello culturale basso o medio basso; il fenomeno è trasversale rispetto alla dimensione del nucleo familiare. Le città più vivaci sono state Torino e Genova.

Le vendite avvenute hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (63,6% di coloro che hanno venduto), fenomeno fortemente in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle due rilevazioni precedenti; al secondo posto c'è chi ha venduto le abitazioni tenute come forma di investimento (13,6%); infine, a parità di punteggio, ci sono coloro che hanno ceduto le seconde case destinate alle vacanze o a parenti prossimi (11,4%) (*graf. 7*).

Le abitazioni principali sono state



vendute prevalentemente da persone fra i 25 e i 34 anni con un livello di istruzione medio-basso; le case per investimento sono state cedute più che altro da persone anziane; le seconde case sono state vendute, in particolare, da coppie senza figli e nuclei monogenitori con età compresa tra i 45 i 54 anni.

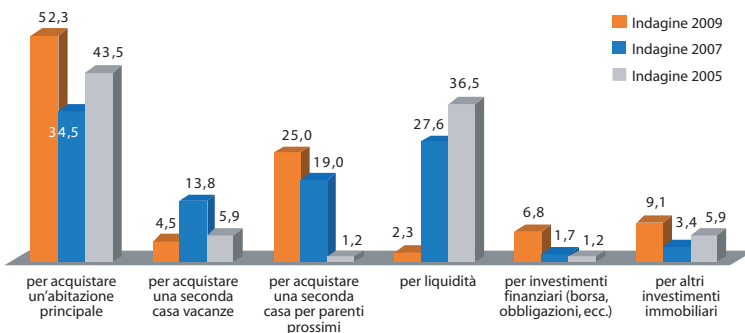
La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione si riscontra essere ancora la sostituzione con un'altra abitazione principale (52,3%). Rilevante è anche la quota di chi ha venduto per acquistare una casa per parenti prossimi (25%), valore decisamente in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle due Indagini precedenti sulle grandi città; decisamente in aumento la quota di coloro che hanno ceduto un immobile per effettuare altri investimenti (15,9%), questo mette in evidenza che le fami-

**Prevalentemente, ricorrono ai mutui/finanziamenti l'80% di coloro che hanno acquistato una seconda casa vacanze e il 62% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale**

glie italiane sono più propense a speculare rispetto al passato; solo il 4,5% di coloro che hanno venduto lo ha fatto per acquistare una seconda casa vacanze; molto forte il calo di coloro che hanno venduto per bisogno di liquidità (2,3%) (graf. 8).

Dall'incrocio tra il tipo di abitazione venduta ed il motivo della vendita è emerso che il 75% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra abitazio-

**GRAFICO 8**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA - CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

ne principale; coloro che hanno ceduto altre tipologie di abitazione lo hanno fatto principalmente per acquistare una casa per parenti prossimi, mentre nell'Indagine 2007 le famiglie vendevano le case non destinate a viverci spinti dal bisogno di liquidità (graf. 9).

Tra le esigenze più rilevanti che inducono una famiglia alla sostituzione della prima casa c'è la necessità di vivere in un luogo più confortevole (47,6%) e in una zona più tranquilla (38,1%); scende al terzo posto, a parità di punteggio con il desiderio di vivere in zone più centrali, la necessità di avere una casa più grande (33,3%), motivazione che è sempre stata la più indicata nelle Indagini 2005 e 2007; a seguire troviamo chi ha venduto per andare a vivere vicino a parenti pros-

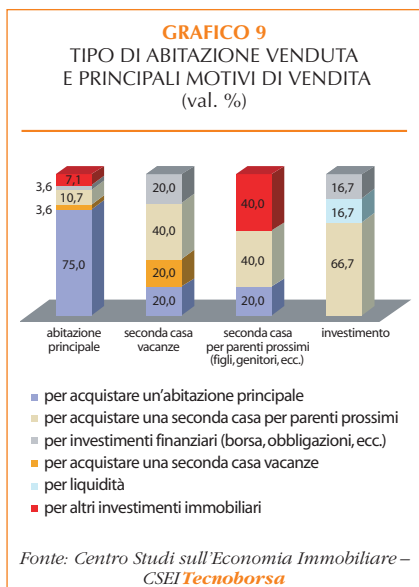
simi (23,8%), chi ha ceduto l'abitazione principale per acquistarne una più piccola (14,3%); infine, a parità di punteggio (4,8%), troviamo chi ha scelto un'abitazione con bassi consumi energetici e/o situata in zone periferiche, oppure più vicina al luogo di lavoro e ad aree commerciali.

Per quanto concerne le caratteristiche, il 71,5% degli immobili venduti sono piccoli (fino a 70 mq) e medio piccoli (71-100 mq). Il restante 28,5% delle famiglie hanno venduto immobili grandi e medio-grandi (oltre 101 mq). Le case piccole e medio piccole vengono vendute prevalentemente da coppie giovani e mature senza figli; quella grandi vengono cedute prevalentemente da persone che vivono da sole.

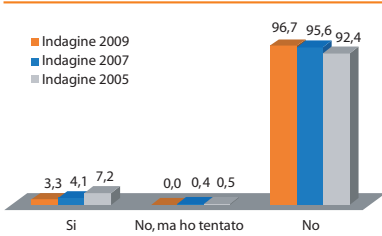
## 2.2. Le locazioni effettuate

Andando ad analizzare il mercato delle locazioni, è risultato che il 3,3% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato, e sono state per lo più coppie giovani senza figli che prendono in locazione una casa per creare un nuovo nucleo familiare, non potendola acquistare visto che i capofamiglia svolgono professioni non altamente remunerate. Rispetto alle Indagini precedenti il fenomeno ha subito una battuta di arresto (graf.10).

Andando ad analizzare il tipo di abitazioni prese in locazione, è emerso che circa il 94% di coloro che hanno effettuato questo tipo di transazione ha preso in affitto un'abitazione principale, quota che ha avuto un incremento di 43,4 punti rispetto all'Indagine 2007.



**GRAFICO 10**  
DOMANDA DI LOCAZIONE EFFETTUATA  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Decisamente in calo la percentuale di chi ha preso una casa vacanza (1,5%) o una casa per parenti prossimi (3%). Spostandoci dal lato dell'offerta, è emerso che nel biennio 2007-2008 sono scesi coloro che hanno dato in locazione un bene (1,6%). Le case date in affitto provengono, prevalentemente,

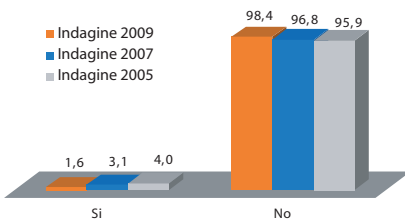
da persone con una buona situazione economica (imprenditori e liberi professionisti), che vedono nella casa una buona forma di investimento (*graf. 11*). Per quanto riguarda il divario tra la domanda e l'offerta (3,3% contro 1,6%), sembrerebbe che parte dell'offerta sia composta da persone non residenti, da case di proprietà di enti e di imprese/società.

### 2.3. Il ricorso ai mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 59,1% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore allineato con quanto riscontrato in passato.

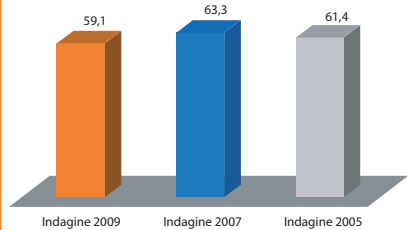
Si rivolgono agli istituti specializzati soprattutto famiglie la cui età del capofamiglia è tra i 25 e i 34 anni e tra i 45 e i 54 anni con figli piccoli o nuclei monogenitori che svolgono attività professionali tipo imprenditori/liberi professionisti (*graf. 12*).

**GRAFICO 11**  
OFFERTA DI LOCAZIONE EFFETTUATA  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 12**  
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO  
AD UN MUTUO  
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



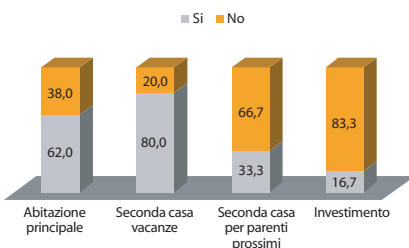
Prevalentemente, ricorrono ai mutui/finanziamenti l'80% di coloro che hanno acquistato una seconda casa vacanze e il 62% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principa-

le. Viceversa, risulta bassa la richiesta di un prestito per acquistare una casa per parenti prossimi (33,3%) o per investimento (16,7%) (graf.13).

Dal confronto con i dati dell'Indagine svolta nel 2007 risulta aumentato il ricorso ai mutui, in particolare da parte di chi ha comprato seconde case, mentre scende quella di chi ha acquistato una casa per investimento o per andarci a vivere.

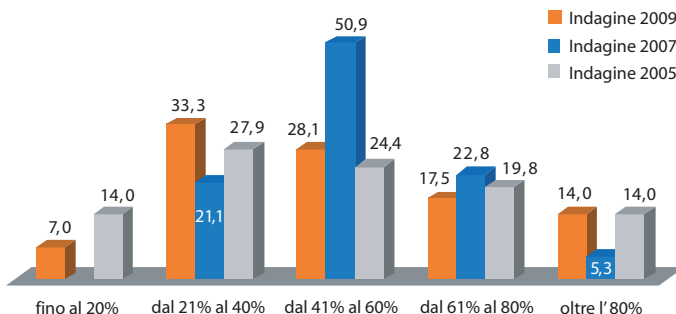
In crescita rispetto agli anni precedenti è la quota di coloro che hanno acceso un mutuo compreso tra il 21% e il 40% del prezzo pagato per l'immobile; sono scesi notevolmente, rispetto all'Indagine 2007, coloro che hanno preso un mutuo che copre dal 41% al 60% (28,1%); leggermente in calo anche quelli che vanno dal 61% all'80% (17,5%); invece, sono risaliti quelli che coprono oltre l'80% del prezzo pagato (14%) (graf.14).

**GRAFICO 13**  
PRINCIPALI MOTIVAZIONI  
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE  
FACENDO RICORSO A UN MUTUO  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 14**  
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

### 3. Le transazioni immobiliari previste<sup>1</sup> nei prossimi due anni

Dall'Indagine 2009 è emerso che il 6,5% degli intervistati ha intenzione di effettuare almeno una transazione nel biennio 2009-2010 e cioè acquistare, vendere, prendere in locazione, dare in locazione.

Mettendo a confronto l'Indagine attuale con quelle del 2005 e del 2007 sulle sei grandi città italiane, è emerso che è scesa di 9,7 punti percentuali la quota di chi ha intenzione di effettuare almeno una transazione rispetto al 2005 e di 2,6 punti rispetto al 2007. Questi risultati mettono in evidenza che nel

biennio in esame il mercato dovrebbe subire una sensibile battuta di arresto (*graf.15*).

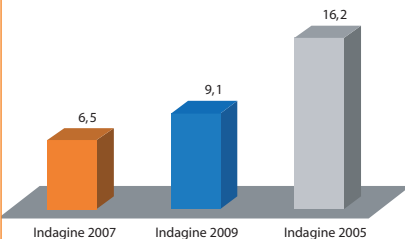
Andando ad analizzare il profilo socio-demografico degli individui che prevedono di effettuare una qualsiasi transazione immobiliare in un prossimo futuro, si riscontra che si tratta prevalentemente di coppie giovani con una buona situazione economica.

#### 3.1. Le compravendite previste

Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite, il 3,8% degli intervistati dichiara di avere intenzione di acquistare un'abitazione nel biennio in esame. Dalla comparazione con le precedenti Indagini sulle sei grandi città si evidenzia quanto già registrato per le transazioni nel loro complesso; infatti, si è riscontrato un calo rilevante della quota di chi ha intenzione di acquistare (*graf.16*).

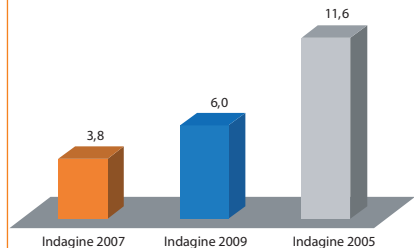
<sup>(1)</sup> È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.

**GRAFICO 15**  
TRANSAZIONI PREVISTE  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 16**  
ACQUISTI PREVISTI  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



*Claude-Nicolas Ledoux*  
*Fonderia di cannoni*  
*(Dormans 1736-Parigi 1806)*

Analizzando il profilo degli acquirenti è emerso che le figure più attive sarebbero le coppie giovani con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni, con un reddito medio-alto.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (65,8%); quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto, con un notevole divario, troviamo la motivazione come seconda casa per le vacanze (13,2%), segui-

ta da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (10,5%); infine, vi è chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (9,2%). Rispetto alle Indagini 2005 e 2007 è emerso che è scesa la quota di chi pensa di acquistare un'abitazione principale; viceversa, è salita la quota di chi vorrebbe prendere una seconda casa per vacanze o per parenti prossimi; la quota di chi pensa di comprare una seconda casa per investimento è salita rispetto all'Indagine precedente, ritornando ai valori rilevati nel 2005 (*graf.17*).

Da un'analisi più approfondita su quali sono le caratteristiche dell'im-

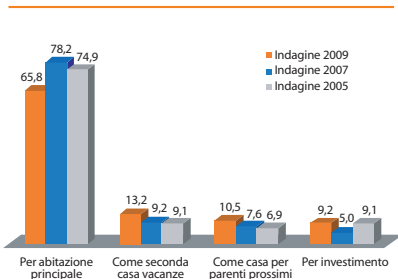
mobile che pesano maggiormente nella scelta di chi pensa di acquistare un'abitazione principale, al primo posto c'è la necessità che il prezzo del bene sia idoneo alle possibilità economiche della famiglia (68,4%); molto alta, anche, la percentuale di chi tiene conto delle dimensioni rispetto alle esigenze del nucleo familiare (47,4%) e la vicinanza a parenti prossimi (31,6%); a seguire, ma con un certo divario, troviamo altre caratteristiche quali: vicinanza al lavoro, ad aree verdi, a servizi/aree commerciali, facilità di parcheggio, tranquillità e silenzio della zona, etc.. Va segnalato che dal confronto con le ultime Indagini **Tecnoborsa** sulle sei grandi città è salita la quota delle prime sei caratteristiche sopra indicate.

Spostando l'analisi dalla parte dell'offerta futura, emerge che nel biennio

2009-2010 solo l'1,6% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile e si tratta prevalentemente di nuclei monogenitori o con figli grandi, il cui capofamiglia ha più di 74 anni ma, complessivamente, rispetto al 2005 e il 2007 non si sono rilevati cambiamenti (*graf.18*).

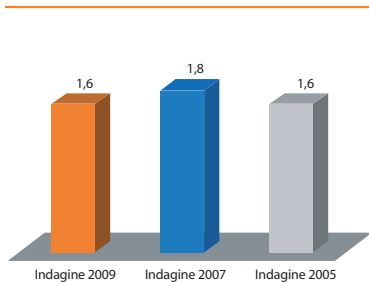
In termini di intenzioni, il mercato delle compravendite immobiliari sembra stia raggiungendo un punto di equilibrio; infatti, le intenzioni di acquisto superano le intenzioni di vendita di soli 2,2 punti, mentre nel 2007 il *gap* era di 4,2 punti e nel 2005 di 10 punti. Dall'Indagine emerge che verranno vendute prevalentemente le abitazioni principali (56,3% di chi pensa di vendere); a seguire, anche se con un notevole divario, le seconde case vacanze (18,8%) e le abitazioni destinate a forme di investimento (5,6%),

**GRAFICO 17**  
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 18**  
VENDITE PREVISTE  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

mentre nessuno pensa di vendere case per parenti prossimi. In base al confronto con le due Indagini precedenti, dovrebbe scendere notevolmente la vendita di abitazioni principali (-32,3 punti percentuali), anche se, come già detto, rimane al primo posto; viceversa, dovrebbe salire la vendita di seconde case vacanze e quella delle abitazioni destinate ad investimento (*graf. 19*).

La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di acquistare un'altra abitazione principale (43,8%); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (31,3%); al terzo posto troviamo chi intende vendere per fare altri investimenti immobiliari (12,5%); al quarto posto, a parità di punteggio, c'è chi pensa

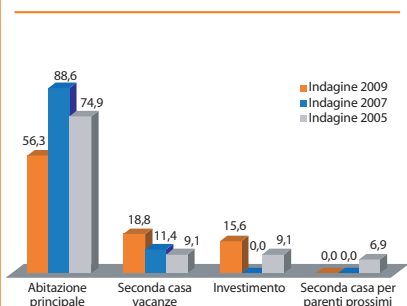
di cedere un'abitazione per acquistare una seconda casa vacanze o per fare degli investimenti finanziari (3,1%); infine, nessuno prevede di vendere per prendere una seconda casa per parenti prossimi.

In base al confronto con le ultime due Indagini, è scesa notevolmente la quota di chi intende vendere per acquistare un'altra abitazione principale, rispetto a quanto riscontrato nel 2007, anche se non si è tornati ai livelli del 2005; sale, invece, la percentuale di chi pensa di vendere per bisogno di liquidità rispetto al 2007, ma il valore rimane inferiore a quello riscontrato nel 2005 (*graf. 20*).

Dall'incrocio tra il tipo di abitazione che si vorrebbe vendere e il motivo della vendita, è emerso che il 72,2% di coloro che pensano di vendere un'abitazione principale lo fanno per acquistare un'altra abitazione principale, l'11,1% per liquidità e il restante 11,1% per effettuare altri investimenti immobiliari. Andando ad analizzare chi intende vendere una seconda casa vacanze è emerso, invece, che il 66,7% pensa di farlo per bisogno di liquidità e il 16,7% per acquistare una casa per le vacanze; invece, il 66,7% di chi prevede di cedere una casa tenuta per investimento lo farà per effettuare altri investimenti immobiliari e il 33,3% per effettuare investimenti finanziari (*graf. 21*).

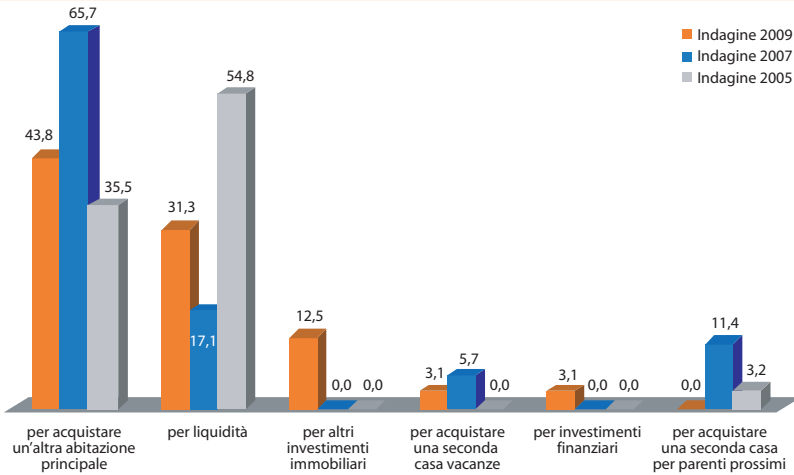
Tra le esigenze più rilevanti che indurranno nel prossimo futuro una famiglia alla sostituzione della prima

**GRAFICO 19**  
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

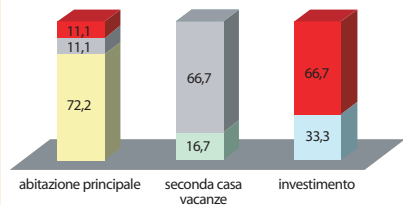
**GRAFICO 20**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA - CONFRONTO INDAGINI 2005-2007-2009  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

casa, al primo posto, ma con un notevole divario rispetto alle altre, troviamo il desiderio di acquistare una casa più ampia (42,9%); il 28,8%, a parità di punteggio, lo fa per andare a vivere vicino al lavoro o per avere una casa più piccola; a seguire, le altre motivazioni: per avvicinarsi a parenti prossimi, per avere un'abitazione più confortevole della precedente, per avere nelle vicinanze servizi e/o aree commerciali; nessuno ha dichiarato di voler vendere un'abitazione principale per acquistarne un'altra con più opportunità di parcheggio, con più facilità di accesso ai trasporti pubblici e/o ubicata in zone più periferiche.

**GRAFICO 21**  
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA  
E PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
(val. %)



- per altri investimenti immobiliari
- per investimenti finanziari (borsa, obbligazioni, ecc.)
- per liquidità
- per acquistare una seconda casa vacanze
- per acquistare un'altra abitazione principale

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

### 3.2. Le locazioni previste

Andando a vedere il mercato delle locazioni, è risultato che l'1,2% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio e le figure più attive sarebbero coppie giovani (24-44 anni), con o senza figli, che risiedono a Palermo, Napoli e Genova.

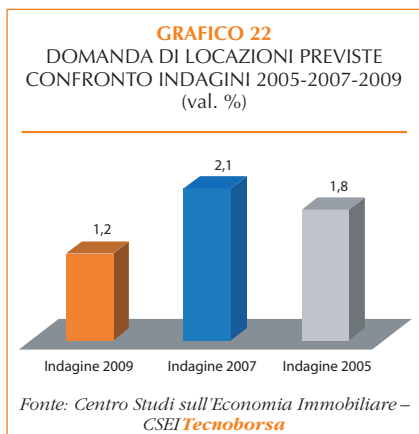
Mettendo a confronto le Indagini 2005-2007 con quella 2009, scende leggermente la quota di coloro che pensano di prendere in locazione un'abitazione (graf. 22).

Spostandoci sul lato dell'offerta, è emerso che solo lo 0,6% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2009-2010, valore leggermente superiore a quello del 2007 ma ancora inferiore a quello rilevato nel 2005 (graf.23).

Inoltre, il gap tra domanda e offerta nel 2005 era quasi nullo (0,4 punti), nel 2007 era salito a 1,8 punti, mentre

**Confrontando le transazioni effettuate nel biennio 2007-2008 con le intenzioni dichiarate per il biennio 2009-2010, si dovrebbe verificare un calo di 3,5 punti percentuali nel mercato delle sei grandi città**

nel 2009 è sceso a 0,6 punti. Andando ad analizzare il profilo socio-demografico si riscontra che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da famiglie il cui capofamiglia ha più di 74 anni, vive da solo e vede nella gestione locativa una buona forma di investimento. La città più attiva dovrebbe essere Genova.



#### 4. Conclusioni

Dal confronto dell'Indagine **Tecnoborsa** 2009 sulle sei grandi città italiane con le due precedenti, eseguite nel 2007 e nel 2005, emerge che per tutti e quattro i tipi di transazioni presi in esame c'è stata una battuta di arresto per un totale di -8,5 punti percentuali rispetto al 2005. Tale situazione era emersa anche a livello nazionale dal confronto dell'Indagine 2008 con quelle effettuate nel 2006 e nel 2004<sup>2</sup>. Quindi, si può affermare che il rallentamento del mercato immobiliare c'è stato su tutto il territorio italiano, indipendentemente dalle dimensioni dei Comuni, e le città di Roma e Torino sono risultate comunque le più vivaci. Nell'Indagine attuale il *gap* tra domanda e offerta, nel mercato delle compravendite, è risultato di 2,6 punti percentuali, valore superiore a quello rilevato nel 2007 (1,8 punti), ma ancora leggermente inferiore a quello del 2005 (3 punti percentuali). Anche per il mercato delle locazioni si è riscontrato lo stesso andamento in ripresa nel divario tra domanda e offerta (1,7 punti percentuali nell'Indagine 2009, ed era 1 punto nel 2007 e 3,2 nel 2005).

Andando ad analizzare le cause del mancato acquisto è emerso che, così come già riscontrato nell'Indagine 2007, più della metà degli insuccessi

sono da imputarsi ai prezzi ritenuti eccessivi, sia rispetto alla disponibilità delle famiglie sia rispetto alla qualità degli immobili. Invece, per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto continuiamo a trovare l'acquisto dell'abitazione principale che, pur rimanendo al di sotto dei valori rilevati nel 2005, è salito di 22 punti percentuali rispetto all'Indagine 2007; al secondo posto continuiamo a trovare la seconda casa vacanze, anche se è notevolmente calata rispetto all'Indagine 2007. Invece, i due requisiti a cui hanno prestato maggiore attenzione più della metà di coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un'abitazione, nel biennio preso in esame, sono dimensione e prezzo. Come in passato, emerge un buon grado di soddisfazione per le caratteristiche dell'immobile acquistato, anche se sono cresciuti coloro che si sono dichiarati poco/per niente soddisfatti delle dotazioni e dello stato di conservazione. Anche in questo caso le città più attive si confermano Roma e Torino.

Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2007-2008 è emerso che le cessioni hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali, fenomeno fortemente in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle due rilevazioni precedenti, mentre al secondo posto c'è chi ha venduto le abitazioni tenute come investimento. A Palermo e Torino sono state vendute principalmente prime case; a Milano è prevalsa

<sup>(2)</sup> **Tecnoborsa** conduce l'Indagine nazionale sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare negli anni pari e l'Indagine sulle sei grandi città negli anni dispari.



Étienne-Louis Boullée  
*Piramide*  
 (Parigi 1728-1799)



la vendita di seconde case vacanze ma non quelle per parenti prossimi; per la vendita di case da investimento troviamo Napoli e Genova. Inoltre, la motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione è ancora la sostituzione con un'altra abitazione principale; rilevante è anche la quota di chi ha venduto per acquistare una casa per parenti prossimi, valore decisamente in crescita rispetto a quanto riscontrato nelle due Indagini precedenti sulle grandi città; in aumento anche la quota di coloro che hanno ceduto un immobile per effettuare altri investimenti. In questo comparto le città più vitali sono risultate Torino e Genova.

Anche per quanto riguarda chi ha preso in locazione una casa, è emer-

so che coloro che hanno effettuato questo tipo di transazione hanno affittato un'abitazione principale, quota che ha avuto un incremento di 43,4 punti percentuali rispetto all'Indagine 2007, mentre è decisamente in calo la percentuale di chi ha preso una casa vacanza o una casa per parenti prossimi. Su questo fronte troviamo ai primi posti Genova, Napoli e Palermo.

Tra coloro che hanno acquistato una casa, più della metà è ricorso a un mutuo o a un finanziamento e tale valore è rimasto stabile negli anni. Inoltre, usufruiscono di un mutuo/finanziamento prevalentemente coloro che hanno acquistato un'abitazione principale o una seconda casa vacanze; viceversa, risulta bassa la richiesta di un prestito per acquistare una casa per parenti prossimi o per investimento. Roma e Genova sono state le città in cui le compravendite hanno richiesto maggiormente un mutuo.

Dal confronto della presente Indagine previsionale con quelle precedenti emerge un calo delle compravendite previste, fatta eccezione dell'offerta futura delle locazioni, che è rimasta sostanzialmente stabile; il calo più rilevante riguarda gli acquisti futuri che sono scesi di 7,8 punti rispetto al 2005 e di 2,2 rispetto al 2007.

Il *gap* tra domanda e offerta nelle compravendite è sceso sensibilmente a 2,2 punti percentuali (era pari a 4,2 punti nel 2007 e a 10 punti nel 2005). Nel mercato delle locazioni, sempre per quanto riguarda le transazioni nel biennio 2009-2010, il *gap* tra doman-

da e offerta nel 2005 era quasi nullo (0,4 punti), nel 2007 è salito a 1,8 punti, mentre nel 2009 è sceso a 0,6 punti. Mettendo a confronto il divario tra domanda e offerta fra le transazioni effettuate e quelle previste si riscontra che, in tutti e due i mercati presi in esame, i valori previsti per il prossimo futuro sono più bassi e questo dovrebbe portare ad un livellamento delle quotazioni.

Come per chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; al secondo posto, con un notevole divario, troviamo la motivazione come seconda casa per le vacanze, seguita da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi; infine, vi è chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale. Inoltre, la caratteristica che peserà maggiormente nella scelta del bene continua a essere il prezzo. La città più attiva nell'acquisto dovrebbe essere Milano, seguita da Torino e Genova.

Anche per quanto riguarda le offerte future emerge che verranno vendute prevalentemente le abitazioni principali; a seguire, anche se con un notevole divario, le seconde case vacanze e le abitazioni destinate a forme di investimento; invece, nessuno pensa di vendere case per parenti prossimi. La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di acquistare un'altra abitazione principale, mentre al secondo posto vi è chi pensa di vendere per

bisogno di liquidità. Inoltre, tra le esigenze più rilevanti che indurranno nel prossimo futuro una famiglia alla sostituzione della prima casa troviamo al primo posto, con un notevole divario rispetto alle altre, il desiderio di acquistare una casa più ampia, seguita, a parità di punteggio, dal desiderio di andare a vivere vicino al lavoro o di avere una casa più piccola. Per quanto riguarda le vendite, le città più attive dovrebbero essere Torino e Palermo.

Complessivamente, confrontando le transazioni effettuate nel biennio 2007-2008 con le intenzioni dichiarate per il biennio 2009-2010, si dovrebbe verificare un calo di 3,5 punti percentuali nel mercato delle sei grandi città.

### **Nota metodologica**

Indagine realizzata da Format S.r.l. e Tecnoborsa S.c.P.A.

Campione di tipo casuale, stratificato per grandi comuni di residenza delle famiglie (comuni con oltre 500.000 abitanti): Roma, Napoli, Torino, Milano, Genova e Palermo. Domini di studio del campione nello strato: professione del nucleo familiare, tipologia del nucleo familiare e numero di componenti del nucleo familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2000 casi (2000 interviste a buon fine), 3098 cadute (60,7%). Intervallo di confidenza 95% (Errore + 2,0%).

Fonte delle anagrafiche: Elenco degli abbonati al Servizio telefonico nazionale. •

# III - PATRIMONIO PUBBLICO: RECUPERO, VALORIZZAZIONE E... “ROTTAMAZIONE”? PUBBLICHE VIRTÙ, BENEFICI PRIVATI

a cura di Lucilla Scelba **Tecnoborsa**  
e Ilaria Guidantoni **Il Chiasmo dei Territori**



Le risultanze di un dibattito per fare il punto sulle nuove esigenze abitative in una congiuntura difficile, le possibili risposte del *Social housing* e le politiche di valorizzazione del patrimonio pubblico

## 1. Introduzione

La tavola rotonda "Patrimonio pubblico, valorizzazione, recupero e..."rottamazione"?", è stata promossa dall'Associazione **Il Chiasmo dei Territori**, qui presente per il suo battesimo ufficiale con il Presidente, Luciano Gallo. Un ringraziamento speciale va ai due assessori comunali, rispettivamente Gianni Verga per Milano e Alfredo Antoniozzi per Roma, considerato che le due amministrazioni hanno concesso il Patrocinio all'iniziativa. Particolarmente gradito quello del Capoluogo lombardo perché, essendo la prima volta che il Comune lo concede ad una manifestazione extraterritoriale, è un riconoscimento importante. Forse è opportuno considerare questa "doppietta" una metafora di dialogo tra le due grandi capitali; mentre la presenza dell'Assessore Domenico Moccia, della Provincia di Napoli, rappresenta il sud del Paese, tra l'altro con la bandiera di una città complessa e significativa sotto il profilo dell'abitare.

L'iniziativa è stata organizzata in collaborazione con **Tecnoborsa** – la società del sistema camerale che promuove la trasparenza e la concorrenza sul mercato immobiliare, dotata di un Ufficio studi che costituisce un osservatorio sull'andamento delle transazioni delle abitazioni e sulla finanza immobiliare - e lo Studio legale MM&A (Mariani, Menaldi & Associati); in collaborazione con Fiabci che rappresenta a livello internazionale la maggiore federazione che riunisce a 360 gradi i profili di tutti i protagonisti della varie-

**C'è anche uno spunto letterario: per dirla con Bernard de Mandeville, "Vizi privati, pubbliche virtù", secondo quanto raccontato nella "Favola delle api"**

gata filiera del comparto.

Prestigioso il Patrocinio dell'Inarch, l'Istituto Nazionale di Architettura, che si inserisce come un'istituzione di tutela nel dibattito attuale sulle concessioni agli ampliamenti nelle abitazioni, sull'ipotesi di consentire la rottamazione di edifici di scarso pregio per non occupare altro suolo pubblico e, ancora, sull'obbligo per interventi di ristrutturazioni e di nuova edificazione di una quota di alimentazione energetica da fonti rinnovabili. Il Vicepresidente Inarch, Massimo Pica Ciamarra, ha inteso rivolgere un monito, con particolare riguardo agli amministratori pubblici relatori, perché il dibattito sul riassetto normativo e le direttive politiche per adeguare l'offerta dell'abitare alle nuove esigenze avvenga nel rispetto del patrimonio ambientale. Sul tema della conservazione e del recupero un nuovo capitolo è quello della rottamazione, un argomento *tabu* fino a poco tempo fa che però oggi diventa di attualità con lo stile moderno dell'abitare che deve tener conto dell'evoluzione tecnologica rapida.

L'idea del dibattito è nata dall'appuntamento milanese, il *Munters Event*, organizzato il 9 ottobre scorso a Milano dalla multinazionale svedese Munters

dove è intervenuto l'Assessore Verga che ci ha raccontato un progetto-pilota milanese per la valorizzazione del patrimonio pubblico con l'intervento dei privati; nella stessa tavola rotonda il Presidente di Fiabci, Francesco Valletta, con un intervento provocatorio ha lanciato la sfida della rottamazione. Queste suggestioni insieme hanno stuzzicato la nostra curiosità e il desiderio di saperne di più; mentre poi l'attualità ha alimentato naturalmente il dibattito.

Ma c'è anche uno spunto letterario: per dirla con Bernard de Mandeville, "Vizi privati, pubbliche virtù", secondo quanto raccontato nella "Favola delle api", ambientata con una metafora nella Londra del Settecento, alla diffusione del gusto per il piacere e il vizio, la società proliferava (pubbliche virtù), mentre ad un certo punto, a seguito di un periodo di rigore e austerità, con l'avvento di costumi morigerati la società precipitò in un periodo di crisi. Certo non siamo qui per difendere gli interessi privati spregiudicati ma per evidenziare come il giusto interesse personale possa stimolare l'utilità pubblica. Per tradurre quest'idea con linguaggio attuale, ad esempio prendendo spunto dalle Linee strategiche del Comune di Roma, il "giusto rendimento economico", può rappresentare il mezzo adeguato per il beneficio dei molti. La sfida è rispondere ai bisogni sociali soprattutto delle fasce deboli, andando incontro però alla domanda di redditività dei privati, il coinvolgimento dei quali può rappresentare un'occasione di valorizzazione a vantaggio della città.

## 2. Il battesimo de Il Chiasmo dei Territori di Luciano Gallo

Presidente Associazione

### Il Chiasmo dei Territori

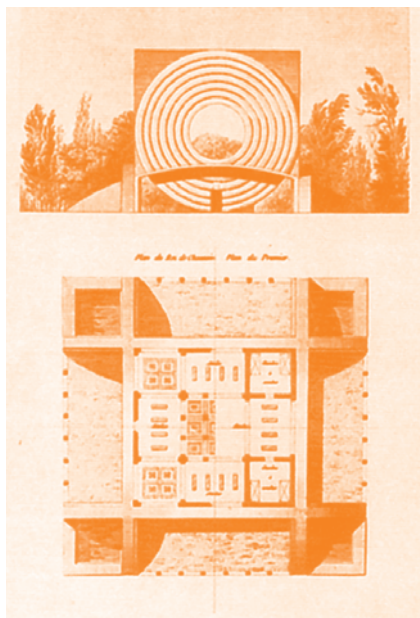
Partner Studio Legale MM&A

Professore a Contratto Diritto Urbanistico e Legislazione per l'Edilizia dell'Università di Firenze



In continuità con il *Munters Event 2008*, con i mesi successivi affaticati dalla crisi, si è strutturata la riflessione sulla necessità di affrontare in

modo globale il problema delicato dell'abitare e della valorizzazione del patrimonio pubblico. Per articolare il tema in tutta la sua complessità si è cercato di organizzare il dibattito riunendo tutti i protagonisti del comparto. Con questo spirito è nata a Roma, ai primi del 2009, l'Associazione che nel nome porta l'idea: Chiasmo come incrocio, rete, confronto e dialogo tra tutte le componenti che sovrintendono al governo del territorio. La veste è quella di un *Forum* permanente di approfondimento operativo, di promozione di incontri e dibattiti giuridici, ricerche, *meeting*, seminari e una serie di iniziative di stampo giuridico-amministrativo, sul tema generale dello sviluppo dei sistemi territoriali, reti fisiche e immateriali. L'Associazione, in particolare, è focalizzata sui temi specifici della mobilità, il dialogo tra i



Claude-Nicolas Ledoux  
Atelier del bottaio  
(Dormans 1736- Parigi 1806)

territori, le esperienze di *benchmark*, anche a livello internazionale, nonché lo sviluppo di sinergie tra protagonisti del territorio, piani di sviluppo e strategie di *governance*. L'approccio scelto è quello della costruzione dal basso, partendo dalla voce delle professioni e delle università, perché rappresentino degli interlocutori di stimolo per legislatori e amministratori. L'Associazione in tal senso vuol rappresentare un laboratorio di progettualità e proposte ed anche di media-

**Chiasmo come  
incrocio, rete,  
confronto  
e dialogo tra tutte  
le componenti  
che sovrintendono  
al governo  
del territorio**

zione tra esigenze diverse, pubbliche e private, necessariamente interfunzionali. La sfida è di mettere insieme interessi distinti ma non in contraddizione. Il tema del patrimonio pubblico è il punto di partenza per l'avvio da parte dell'Associazione di un percorso di soluzioni innovative e non ideologiche per il governo delle nostre città.

Lo spirito che anima **Il Chiasmo dei territori** è partire dalla politica senza "starci dentro", ascoltare le diverse categorie, direttamente e indirettamente collegate al tema, senza preclusioni e in termini di composizione e non di contrapposizione. L'obiettivo è mettersi nell'ottica dell'attività delle pubbliche amministrazioni, orientarle a scelte tempestive, contemperando gli interessi propriamente pubblici con quelli privati.

L'auspicio è per un agire partecipato, non "posticcio", bensì dialettico e critico, del quale beneficeremmo tutti come cittadini e utenti di un ordinamento, forse più efficace.

### 3. La politica del *Social housing*: verso un approccio olistico

di **Giampiero Bambagioni**

Vicepresidente e Responsabile Attività Scientifiche **Tecnoborsa**



La qualità della vita delle famiglie è strettamente legata alla qualità dell'abitare. L'*housing* sociale è una delle politiche che può contribuire ad

incidere in modo strategico sul mercato immobiliare e le esperienze europee lo dimostrano. Per quanto attiene la quota delle famiglie che vive in abitazioni di proprietà, l'Italia è, insieme alla Spagna e alla Grecia, il Paese con la percentuale più alta; forse anche per questo il *Social housing* è stato percepito come un aspetto marginale, legato alla tensione abitativa ma in effetti non è così. Se verifichiamo le fasce degli affitti sociali in Europa (sostanzialmente quattro), troviamo al 4%, Paesi quali Ungheria, Cipro, Portogallo, Bulgaria, Lituania, Slovenia e Lussemburgo. Non a caso l'Italia è nella fascia dal 5% al 10% con Estonia, Irlanda, Germania e Belgio; dall'11% al 19% vi sono compresi Paesi quali la Francia, la Repubblica Ceca, la Finlandia e la Polonia; oltre il 20% ci sono Regno Unito, Olanda, Danimarca e Svezia (*Grafici 1 e 2*).

Cosa emerge? Laddove la quota di

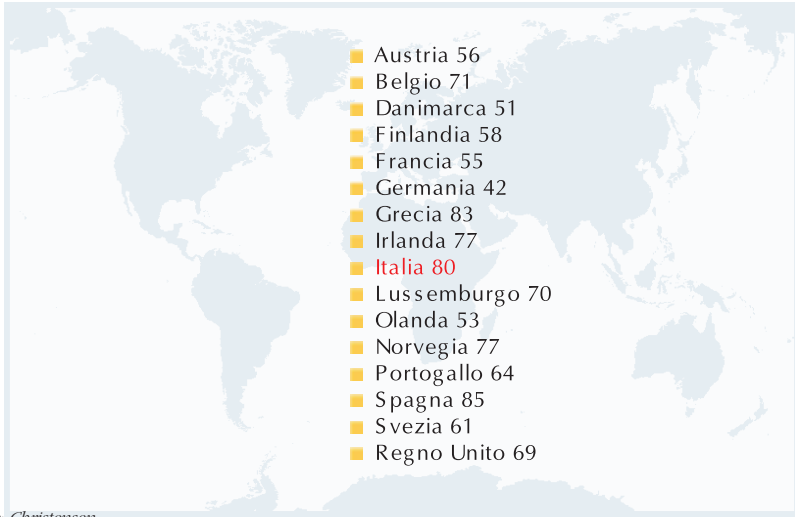
proprietari è più contenuta, si è sviluppata una politica con nuovi modelli di produzione e soddisfazione di bisogni primari di una fascia di popolazione caratterizzata da elevata difficoltà di accesso al mercato. In tal senso hanno visto la luce iniziative di qualificazione urbana con strumenti di finanza innovativi quali il *Project financing* e il Partenariato pubblico privato (PPP). Anche in Italia ci sono iniziative in tal senso ma ancora a livello di esperienze pilota. In particolare, esistono delle *Guidelines* elaborate dalla Nazioni Unite<sup>1</sup> che sono focalizzate proprio sul *Social housing*. Sono inoltre on line le nuove Linee Guida, presentate a Roma al *Forum internazionale delle Nazioni Unite*, tenutosi il 3 e 4 giugno 2009<sup>2</sup>, focalizzate sul mercato immobiliare, sempre più fondamentale per lo sviluppo economico. Uno dei 10 principi base attiene al *Social housing*, come componente strategica del mercato immobiliare.

Entrando nello specifico, le tematiche della valorizzazione del *Social housing* e della riqualificazione del patrimonio edilizio nazionale – costituito, complessivamente, da circa 30 milioni di unità immobiliari residenziali, catastalmente censite – sono oggetto di crescente attenzione da parte di organismi pubblici e privati, operatori e organizzazioni professionali.

<sup>(1)</sup> Cfr. "UNECE Guidelines on Social Housing - Principles and Examples", 2006.

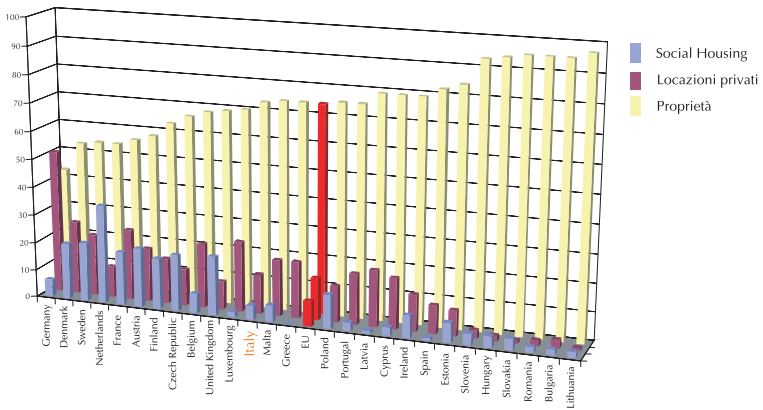
<sup>(2)</sup> Cfr. Capitolo II del presente QEI.

**GRAFICO 1**  
FAMIGLIE CHE VIVONO IN ABITAZIONI DI PROPRIETÀ  
(val.%)



Fonte: Christensen

**GRAFICO 2**  
LOCAZIONE E SOCIAL HOUSING NEI 27 PAESI UE



Fonte: CECODHAS - European Social Housing Observatory



Le ragioni sono molteplici, alcune largamente condivise, altre meno evidenti ma parimenti significative. Tra queste:

- il rapporto diretto sussistente tra qualità della vita del cittadino e caratteristiche della relativa abitazione;
- la correlazione rilevabile, a livello internazionale, tra grado di sviluppo economico e mercati immobiliari efficienti e ben regolati;
- il contributo significativo dato alla formazione del Pil dal settore edilizio-immobiliare e la notevole capacità di attivare/coinvolgere una vasta filiera produttiva-professionale;
- la diretta interconnessione esistente tra: a) caratteristiche degli edifici e mercato immobiliare, con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche, quelle statiche-strutturali, impiantistiche e l'efficienza energetica; b) edilizia sociale e mercato immobiliare, di cui deve ritenersi una componente strutturale; c) domanda, caratteristiche e valore degli immobili;
- la crescente consapevolezza che la domanda dei cittadini sarà sempre più orientata verso abitazioni di qualità. Per qualità deve intendersi una *summa* di caratteristiche del bene, intrinseche ed estrinseche, che sintetizza dotazioni, finiture, servizi, elementi architettonici e sempre più elevata solidità-staticità ed efficienza energetica.
- L'orientamento della domanda e le caratteristiche degli edifici troveranno, sempre più, una rappresentazio-

ne e una sintesi nel valore economico degli stessi; valore che è costituito/rappresentato dal prezzo, nel caso di compravendite, e dal valore del credito ipotecario, nel caso di immobili posti a garanzia di mutui e finanziamenti. A riguardo è opportuno richiamare la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento e del Consiglio europeo, relativa all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio (rifusione) che – nell'ambito della definizione sopra richiamata – prevede espressamente che il valore debba tenere in considerazione gli “*aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile ...*” e che assumono particolare rilievo tutti quei fattori di incremento e di decremento del valore inerenti costi di gestione, costi di manutenzione e costi di adeguamento dell'immobile, tra cui la durabilità, l'efficienza e l'efficacia. Ne consegue che anche l'efficienza energetica degli edifici costituisce una caratteristica destinata ad assumere una rilevanza crescente nell'ambito della domanda, oltre che sul valore dei beni e, inevitabilmente, sulla produzione edilizia.

Come si evince, l'economia territoriale, insieme alle discipline urbanistiche, architettoniche, strutturali e impiantistiche degli edifici, costituisce una delle facce di una stessa medaglia caratterizzata da produzione edilizia, mercato immobiliare, politiche di *Social housing*, credito ipotecario e valore degli immobili. L'analisi dei processi economici e dei sistemi pro-

duttivi locali e l'implementazione di specifiche politiche di sviluppo favoriscono la crescita economico-sociale di un Paese e contribuiscono allo sviluppo urbano sostenibile.

Tuttavia, si ritiene necessario un approccio olistico, con un ruolo chiave per lo Stato e le istituzioni preposte, al fine di sviluppare politiche di gestione del territorio, per una moderna edilizia rispondente alle nuove esigenze di incentivazione fiscale per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. La vastità del patrimonio immobiliare è tale che lo Stato potrà reperire risorse, nel tempo, solo per la riqualificazione e il consolidamento statico degli edifici pubblici strategici. La riqualificazione dell'edilizia privata – peraltro con una larga fetta di patrimonio edilizio esistente costruito abusivamente in economia e poi eventualmente sanato – non può che essere incentivata con appropriati meccanismi che rendano conveniente al cittadino – anche fiscalmente – sostenere fin da subito il maggior costo di riqualificazione e la messa in sicurezza degli edifici esistenti. La promozione di una cultura della qualità richiede un coinvolgimento e una diffusa assunzione di responsabilità di tutta la filiera produttiva-professionale: dai progettisti, ai direttori dei lavori, alle imprese di costruzione, alle università per le attività inerenti la formazione, l'aggiornamento e la sperimentazione e l'implementazione di nuove soluzioni tecniche, con valenza a livello internazionale.

## 4. Cresce la "zona grigia" dell'abitare

**di Laura Chiodini**

*Ricercatore Fondazione  
Cittalia-Anci Ricerche*



In Italia esiste un'alta quota di proprietari, l'80%, la più alta d'Europa: in Germania meno del 40% mentre in Francia poco più del 60%.

Questo profilo ha contribuito a non considerare la questione abitativa prioritaria nelle agende di politici locali e nazionali; soltanto dalla metà degli Anni Novanta le cose cambiano. Se è vero che solo il 18,5% della popolazione è affittuaria, è altresì vero che dal 1991 al 2007 gli affitti sono aumentati del 66% mentre il reddito è aumentato solo del 21%. Una recente indagine del Sunia ha evidenziato anche le caratteristiche delle famiglie che vivono in affitto: per lo più famiglie monoreddito, il cui capofamiglia è una donna, in gran parte al di sopra dei 65 anni, a basso reddito e operai. La questione abitativa è diventata politicamente rilevante con il forte aumento negli ultimi anni degli sfratti per morosità e l'incidenza dell'immigrazione che oggi raggiunge il 5% della popolazione residente in Italia, con il conseguente aumento di abitazioni di fortuna e baraccopoli.

La questione abitativa, incidendo sulla coesione sociale e sulla competitività



*Jean-Jacques  
Lequeu  
Tempio  
della Terra  
(Rouen 1757 -  
Parigi 1825  
circa)*

ha un impatto forte sulla città e sul Paese creando un vero e proprio blocco sulla mobilità. Le persone fanno difficoltà, infatti, a muoversi da una città all'altra seguendo il lavoro se non ci sono abitazioni adeguate. Ma l'emergenza abitativa è anche un blocco all'ascensore sociale, perché gli studenti che non hanno grandi possibilità evitano di spostarsi così come, d'altro canto, istituti di ricerca e università non riescono ad attrarre professionalità esterne al luogo di residenza se non hanno un patrimonio abitativo conforme. Ulteriore ritardo si profila per la formazione di nuovi nuclei familiari.

Un recente studio realizzato pochi mesi fa da Anci e Cittalia ha fatto emergere che non soltanto le persone che vivono in una condizione di povertà non possono permettersi una casa adeguata ma che sta crescendo un'area cosiddetta grigia del disagio. Si tratta di quella fascia di popolazione a rischio perché, nel caso ci sia un

evento improvviso, ad esempio una separazione, non è più in grado di mantenere un'abitazione e precipita in uno stato di emergenza abitativa. In Italia l'11,1% delle famiglie vive in una condizione di povertà relativa (pari al 13% della popolazione attiva). Questa situazione ha determinato un fenomeno di periurbanizzazione e fuga dalle città, accentuato di recente. A Milano gli affitti sono aumentati negli ultimi anni del 55%, a Roma dell'85% spingendo molti residenti ad allontanarsi dal centro in cerca di zone meno care, fino ai Comuni di prima e seconda fascia. Questo spostamento comporta la necessità di nuove infrastrutture e servizi per la mobilità. La questione casa diventa, quindi, un tema da considerare all'interno delle linee di politica del governo del territorio che per le amministrazioni locali diventa un problema da gestire sia in termini politici, sia economici. Tuttavia è un quadro interessante, anche se tragicamente tale, per valutare l'impatto del problema sulla città che cresce a dismisura, senza che le infrastrutture abbiano fatto in tempo ad arrivare lontano dai centri. I centri storici, infatti, restano il cuore pulsante intorno ai quali tutto gravita, anche la mobilità. Nondimeno, la risposta all'emergenza abitativa rappresenta per gli amministratori locali una sfida e un'opportunità con la quale misurare il consenso sociale. In questo senso un periodo di crisi – considerazione che vale per tutti gli ambiti – può essere letto appunto come un'opportunità.

## 5. "Il giusto rendimento economico" per comporre esigenze complesse

di **Alfredo Antoniozzi**

Assessore al Patrimonio

e alla Casa del Comune di Roma



Roma assolve ad una funzione di Capitale con un carico forte di responsabilità, organizzativa e logistica pesante, come difficilmente accade.

L'approvazione della Legge per Roma Capitale è proprio orientata a dare una maggiore autonomia nella gestione sia fiscale che amministrativa del patrimonio pubblico in modo unitario. L'idea in tal senso è stata di conferire l'intero patrimonio pubblico al Comune per garantire una regia unica. Patrimonio e casa sono in fondo due facce della stessa medaglia e, venendo all'emergenza abitativa a Roma, questa è legata a varie ragioni, complice anche il fatto che in passato non è stata valutata adeguatamente. Da un lato l'allargamento dell'Europa, da 10 a 27 Paesi, consente dal 1 gennaio 2007 libero accesso anche per Rumeni e Bulgari – l'Italia non ha chiesto la moratoria per l'accesso – e, quindi, nuove presenze e nuove componenti di domanda abitativa. Il risultato è che Roma, come le altre grandi città italiane, è presa d'assalto: certamente questo fenomeno è solo la punta di un *iceberg*. Si tratta di un

processo graduale partito già alla fine degli Anni Novanta. In generale, si è assistito all'indebolimento del ceto medio e dell'impiego pubblico che a Roma costituisce il vero nucleo della città. Oggi è un ceto solvibile ma che ha visto la sua capacità di spesa contrarsi con uno scivolamento verso l'emergenza. D'altra parte non è "così povero" da avere un sussidio e il diritto all'assegnazione di una casa popolare. Tra l'altro i numeri della "fascia grigia", come l'ha definita la Fondazione Cittalia, non sono così facilmente individuabili, anche perché variano a seconda del verificarsi degli eventi. Su una popolazione di circa 3 milioni di persone, il pubblico impiego assorbe circa 500mila addetti e quindi la "fascia grigia" ha numeri considerevoli. Esistono, però, anche altre ragioni del modificarsi dello stato del ceto medio negli ultimi anni, che concernono la famiglia: 60mila divorzi negli ultimi 10 anni sono purtroppo un indicatore sociale ed economico del quale non si può non tener conto. Oggi tra le domande per le case popolari, non a caso, il 60% è di un singolo, con un'esplosione conseguente del numero delle domande.

Quali le risposte del pubblico? Al momento c'è una proposta ed è per questo che l'aumento di cubatura proposto dal Governo può essere una novità importante. Entra in campo così la valutazione del patrimonio pubblico che a Roma non è purtroppo ancora totalmente censito e que-

sta è un'indubbia carenza. Questa fotografia, al momento approssimativa – ed è un dato sconcertante – speriamo si faccia più nitida a breve.

Sul fronte della valorizzazione dell'esistente, la nostra impostazione è finalizzata soprattutto alla ricerca di finanziamenti, da destinare in particolare all'emergenza abitativa. Stiamo per firmare delle convenzioni per il cambio di destinazione d'uso di alcuni immobili con dei privati che devono assicurare, almeno in parte, una risposta all'emergenza abitativa. Questo rapporto tra patrimonio pubblico e valorizzazione privata sono convinto che possa dare grandi risultati nella Capitale. Una delle vicende emblematiche al riguardo è quella delle due torri dell'Eur, presenza significativa anche a livello simbolico, il cui progetto prevede la valorizzazione dell'area con un contributo di circa 20 milioni di euro che per metà sarà destinata all'emergenza abitativa e per l'altra metà alla viabilità locale.

L'idea è, infatti, di finalizzare l'intervento dei privati alla valorizzazione del patrimonio pubblico da una parte e alla risposta sociale dall'altra, con un equilibrio dinamico o, come è definito nelle Linee strategiche del Piano comunale, il "giusto rendimento economico". A tal proposito si è anche parlato di mutuo etico e di un fondo *ad hoc* e mi pare che i tempi auspicati siano per una delibera a breve. Nello specifico si è trattato di una propo-

sta di alcuni consiglieri che l'Assessorato ha fatto propria con alcune modifiche, a cominciare dal privilegiare l'italianità, non condivisibile, anche perché l'orientamento europeo è di difesa dei diritti consolidati. Il problema è di garanzie da una parte, di fondi dall'altro. Il lavoro che stiamo svolgendo è di mettere insieme fondazioni con enti territoriali per essere garanti di un fondo etico e consentire a tutti l'accesso al credito. La mia proposta è di privilegiare l'anzianità di presenza nella città, che in qualche modo ha contribuito alla città, che vuol essere un criterio premiante, certo, ma non discriminante.

Un'ultima questione che vorrei approfondire concerne la tutela dell'ambiente, senza dimenticare di dare risposta alle nuove esigenze abitative. Si trasforma la famiglia, ad esempio, che necessita pertanto di un'abitazione diversa dal passato ma anche l'ambiente con esigenze di cambio di destinazione d'uso. Il primo atto dopo il mio insediamento è stato un bando per individuare le aree di riserva: non è nostra intenzione aggredire l'Agro romano. Abbiamo individuato già 18 aree extra per destinarle al *Social housing*: ovviamente è una risposta parziale, non la risposta risolutiva. Sicuramente dev'essere rivisto il PRG che in parte è stato bocciato e siamo in attesa del ricorso mosso. Nel Piano Regolatore vigente erano decisamente esigue le aree per le abitazioni per fasce deboli.



Jean-Jacques  
Lequeu  
Serraglio  
di Nettuno  
(Rouen 1757 -  
Parigi 1825 -  
circa)

## 6. Pubblico e privati, insieme per la città

di Gianni Verga

Assessore alla Casa del Comune di  
Milano



In premessa vorrei chiarire due questioni che sono state messe insieme forse con qualche semplificazione giornalistica, il Piano casa annunciato dal DPCM estivo del 2008, con il Piano casa discusso in Parlamento e in Conferenza Stato-Regioni, con le nuove norme urbanistiche. In effetti, occorre precisare che ci sono due provvedimenti distinti. Il primo è legato agli indirizzi modificati nella cosiddet-

ta Finanziaria estiva 2008 che prevedeva che il Governo emanasse un Piano casa: le proposte sono state discusse con i Comuni e le Regioni ed è stata raggiunta l'intesa. L'elemento centrale previsto dal Decreto è la costituzione di fondi immobiliari per la realizzazione di edilizia di "fascia grigia" e per la parte più povera della popolazione. Parto così dalla seconda questione, quella della valorizzazione del patrimonio pubblico e comincio dall'esperienza del Comune di Milano, dove è stato costituito un fondo immobiliare con patrimonio dell'amministrazione di edilizia disponibile, non popolare. Nel fondo sono stati inseriti 76 immobili con usi diversi (depositi e silos, tra gli altri), edifici commerciali e residenziali con l'individuazione della società di gestione del risparmio (SGR) che fi-

nora ha prodotto un incasso di 153 milioni di euro (al 30 settembre 2008), che almeno per metà sono andati a finanziare edilizia di fascia sociale; la stima è di arrivare a 300 milioni di euro. Lo strumento dei fondi immobiliari può portare risorse decisive per il settore abitazioni ma c'è un punto sul quale non si può sbagliare perché, essendo uno strumento di diritto privato, occorre inserire un *mix* che porti effettivamente plusvalore perché, se si pensa di inserire un fondo con solo edilizia pubblica o di nessun pregio, non si ha garanzia di redditività. In tal senso il conferimento di tutti i beni immobiliari pubblici al Comune può rappresentare la soluzione per garantirne una gestione unica che, se fosse estesa a tutti i Comuni, sarebbe una buona fonte di redditività perché equivarrebbe a portare acqua al mulino della causa sociale con l'interesse dei privati. L'auspicio è che il DPCM consenta operazioni di questo tipo.

Altra questione da approfondire è la nuova possibilità di aumenti volumetrici: è un'occasione importante da utilizzare correttamente. Premetto la regola che deve valere su ogni intervento per il territorio: la qualità che si realizza con la trasformazione, non con la tutela immobilistica. In tal senso le periferie devono essere riqualificate, non conservate.

È da tener conto che la popolazione cambia e con essa le necessità dell'abitare, dall'incidenza dei divorzi, all'immigrazione, alla congiuntura economica desiderata che impongono

**La qualità  
si realizza con  
la trasformazione,  
non con la tutela  
immobilistica.  
In tal senso le  
periferie devono  
essere riqualificate,  
non conservate**

di adattare il patrimonio. Oggi, purtroppo, si è legati ancora ad una concezione marxista dello *standard* abitativo che rappresenta una strettoia concettuale a partire dal 1968 che prevedeva determinati parametri (ad esempio, il numero di metri quadri e la volumetria) a seconda della fascia.

Altro valore essenziale è la rapidità, per non ripetere vicende passate come è accaduto a Milano: è trascorso un anno dall'approvazione alla cante-rizzazione, assurdo. I trenta giorni per esprimere il parere previsto dal Decreto è un tempo corretto, perché le risposte non solo vanno date, ma in tempi brevi, visto che si tratta di un'emergenza. Occorre unificare in un solo momento il processo di approvazione, mettendo alla stesso tavolo tutti i protagonisti (dal sovrintendente ai vigili del fuoco) che diano un risultato definitivo. Ultima annotazione: la Legge Merloni dev'essere smontata e rimontata, perché è figlia del suo tempo che purtroppo ha creato mostri.

Credo che oggi, proprio perché siamo in un momento di crisi, possa riprendere l'interesse dell'investimento del privato nella casa ma a determinate

condizioni. Occorre che i costi siano ridotti al minimo, e mi spiego: c'è un costo dell'area che si può mettere uguale a zero perché si può edificare nelle aree destinate a servizi; secondo punto, è necessaria una fiscalità incentivante: è assurdo dover pagare lo Stato (l'Iva) per fare case popolari, una contraddizione; inoltre i tempi devono essere certi e rapidi; i costruttori, infine, devono industrializzare le produzioni, perché non è accettabile che non si sia evoluta l'arte del costruire dagli Anni Sessanta, il che non significa la vecchia prefabbricazione industriale.

Per quanto attiene l'esperienza del fondo immobiliare del Comune di Milano, è stato dimostrato che è possibile realizzare 100 metri quadri a 100mila euro ed è questo il traguardo, remunerando il capitale del 5-6% che consente un affitto annuo di 5mila euro e rappresenta una condizione di sostenibilità per quell'area cosiddetta "grigia" della popolazione. Questa condizione genera e riapre il circolo virtuoso tra investitore ed utente che c'era negli Anni Sessanta e Settanta.

È molto semplice: se si costituisce un fondo nel quale si immettono immobili che attraverso la trasformazione producono valore, il capitale privato può essere remunerato, naturalmente dentro un processo di garanzie reciproche. Il privato può apportare sia capitale, sia immobili; la formula più semplice al riguardo è che il pubblico porta gli immobili e il privato li gestisce e conferisce valore aggiunto.

## 7. Scarso il concorso pubblico-privati, in cerca del "fai da te"

**di Domenico Moccia**

*Assessore all'Urbanistica della Provincia di Napoli*



Il patrimonio delle Province è quasi esclusivamente istituzionale e si è concentrato pressoché totalmente sulla Reggia di Portici che presenta

edifici di grande valore che riguardano la zona del parco dove sono stati fatti interventi di riqualificazione e gli edifici della Reggia vera e propria, attualmente sede della Facoltà di Agraria. La sede è in corso di trasferimento per liberare le sale storiche del palazzo che potranno essere dedicate a museo, ove saranno collocati alcuni reperti di Pompei ed Ercolano finora non esposti. L'operazione è stata resa possibile grazie all'integrazione di una serie di fondi, dai Fondi Fas – dei quali ora sentiamo in parte la mancanza – ai fondi dell'Università per la realizzazione del nuovo insediamento e i fondi strutturali, ora convogliati nel programma integrato urbano europeo che dà ai Comuni un ruolo di protagonista.

È ancora assente, per operazioni di questo tipo, il concorso di pubblico e privati, che difficilmente sul territorio napoletano si riescono a coinvolgere, anche in iniziative prestigiose come il



Teatro San Carlo della città. Nel Piano provinciale abbiamo previsto l'utilizzazione di capitali privati, invitando i Comuni a seguire questa direttiva, per gli aumenti volumetrici. Il Piano provinciale prevede la zonizzazione del territorio con l'individuazione di aree fuori dai centri storici, dove è previsto un aumento delle volumetrie, e per questi casi è possibile fino al 30%; nei casi di riqualificazione ambientale (ad esempio lungo la Costa Domizia) si consente che il trasferimento dei diritti di proprietà possa determinare un aumento fino al 50%.

Certo, mi rendo conto della difficoltà di realizzazioni similari; pertanto, da un'azione di Governo mi sarei aspettato una norma che incoraggi con più decisione queste procedure di trasferimento dei diritti di proprietà. Quello che è ancora più importante è la commerciabilità dei titoli edificatori creando un mercato dei diritti edificatori, staccandoli dalla piccola proprietà; determinando così una via d'uscita rispetto alla straordinaria parcellizzazione della proprietà privata, con quell'alta quota di proprietari 'immobili' che ostacolano la formazione di un mercato dell'affitto congruo e una trasformazione della stessa industria edilizia che, in tal modo, potrebbe realizzare prodotti *ad hoc* più vicini anche al mercato finanziario. Un mercato che si fondi su diritti perequativi, sullo strumento della rottamazione, necessita di un sostegno finanziario perché, altrimenti, resta solo una buona intenzione.

**La formula  
più semplice  
è che il pubblico  
porta gli immobili  
e il privato li gestisce  
e conferisce  
valore aggiunto**

Per quanto concerne l'emergenza abitativa napoletana, rispetto allo scenario descritto da Cittalia che vede una criticità soprattutto nel Centro Nord e nelle grandi aree metropolitane con una sofferenza diffusa, però, anche nelle città medie, a Napoli l'ostacolo si aggira in parte. Fortunatamente esiste uno sfogo all'emergenza abitativa che è il sommerso e l'illegalità che fornisce un'edilizia a basso costo. Napoli ne soffre comunque e mi sono accorto di come il problema di calcolare e far emergere la domanda abitativa è questione che dev'essere compresa a livello di strumenti urbanistici. Esistono, infatti, strozzature che non portano alla luce l'entità della domanda. A livello di amministrazione al tema del censimento abbiamo cercato di dare una risposta nel Piano provinciale, suggerendo una serie di criteri di dimensionamento che tengano conto di fattori sociali dell'evoluzione, dalle residenze temporanee agli immigrati non censiti, alla trasformazione della famiglia che si divide.

## 8. Con regole e tempi certi anche il *Social housing* è appetibile per i costruttori

di **Marcello Cruciani**

Dirigente Area Mercato Privato Ance



Il processo di valorizzazione degli immobili pubblici va avanti da qualche anno senza seguire però una continuità ma con episodi, partendo

ad esempio dalla dismissione degli edifici Iacp nel 1993. Ancora oggi si discute degli effetti negativi dell'eventuale parcellizzazione della proprietà immobiliare: si pensi ancora alla dismissione del patrimonio immobiliare militare, con un intervento diretto del Ministero, quindi l'intervento dell'Agenzia del Demanio ed oggi nuovamente con il concorso del Ministero della Difesa. Si è trattato di interventi spesso promossi senza pensare alla destinazione degli immobili. Quando, invece, come costruttori siamo potuti intervenire con una dismissione concordata o con gli accordi di programma con i proprietari e i Comuni, si sono avute maggiori certezze per gli operatori. E ancora, si pensi ai processi di dismissione delle aree ferroviarie che hanno un impatto notevole sulle aree urbane. Il problema è quando si è in presenza di immobili non con destinazione d'uso civile, per cui non si sa come gestirli.

In ogni caso si è di fronte ad un'occasione importante in un'ottica di valorizzazione del tessuto urbano e per i costruttori è essenziale avere regole e tempi certi.

Veniamo ad esempio al tema della "rottamazione" che, in tempi di crisi, torna sempre alla ribalta: oggi si parla di rottamare gli edifici dopo gli elettrodomestici, poi i PC - dopo lo *sboom* dell'era informatica - quindi le auto. È evidente che un imprenditore capace deve adattarsi alle condizioni del mercato: così è stato quando, dopo la grande crisi degli Anni Novanta e il fermo nelle nuove costruzioni, l'Ance ha portato avanti una politica coraggiosa di restauro e ristrutturazione. Il problema attuale è che rottamare un oggetto è immediato: si entra in un negozio o *store* dove si porta il prodotto da "dismettere" e lo si sostituisce con un altro. Per quanto concerne un edificio, soprattutto nell'ottica di valorizzazione del patrimonio pubblico, è tutto più complesso. Occorre anticipare una normativa legata anche al risparmio energetico ma ciò richiede un periodo temporale medio, soprattutto in epoca di crisi.

Scendendo nel dettaglio del tema odierno è vero che l'attualità si focalizza sul Piano grandi opere, Alta velocità e Piano casa, con particolare riguardo, in tempi difficili, al *Social housing*. Dal punto di vista dell'impresa ci si sta chiedendo quali siano le opportunità. Mi permetto di integrare le osservazioni fin qui svolte anche citando la possibilità di un piano delle opere medio

piccole che potrebbe riattivare un mercato infrastrutturale e di opere pubbliche di taglia media. I costruttori operano da più di trent'anni nel settore dell'edilizia agevolata. Ed è una tradizione che intendiamo proseguire e che oggi si sta spostando verso il mondo degli affitti. Normalmente in questo ambito l'impresa non ha un ruolo di gestore, quanto di realizzatore e mantentore e molte imprese lo stanno facendo sia in forma isolata, sia con accordi con cooperative o in linee di programmi complessi, con un'esperienza decennale. È però necessario che l'edilizia sociale preveda un piano di equilibrio economico finanziario. Non si può pensare che l'operatore intervenga in un problema di *welfare* perché le imprese hanno come *mission* di chiudere i bilanci in attivo. Credo che la proposta dell'Assessore Verga di un rendimento del 5% potrebbe essere valida, soprattutto se al netto delle imposte; è evidente in ogni caso che, soprattutto nel settore della locazione, la fiscalità dev'essere rivista. In fondo, l'equo canone parlava di un tasso di interesse del 3,85% in un momento di alti rendimenti bancari. Oggi dal 4-4,5% al 5% netto potrebbe essere un rendimento interessante per investire nell'edilizia sociale, soprattutto in città quali Milano e Roma. È chiaro che in Italia la situazione è molto variegata e, quindi, anche il grado di soddisfazione dipende molto dalla territorialità. La partita del *Social housing* e dei fondi immobiliari integrati è un terreno sul quale ci interessa giocare. L'im-

pressione è che però, ad esempio con i fondi integrati, si vada a caccia di passerai con una mitragliatrice. L'esperienza di Milano è certamente valida ma, probabilmente, non utile per risolvere i problemi abitativi del Molise e della Sardegna dove la densità abitativa è molto bassa e dove, ovviamente, i sistemi tradizionali funzionano meglio.

## 9. Osservatorio Svizzera: meno diritti dell'abitare, più incentivi fiscali

**di Franco Narducci**

*Vicepresidente Commissione Affari Esteri Camera dei Deputati*



Sono un parlamentare eletto all'estero e vivo in Svizzera, pertanto posso portare un punto di vista originale rispetto alla posizione italiana. Il dibattito che ha infiammato i giornali e la discussione sul Piano casa in Italia sarebbe impensabile in Svizzera. Oltralpe i vincoli e la cultura dell'abitare sono molto rigorosi e inflessibili ma con procedure molto rapide e quindi competitive sotto il profilo economico. Si tratta di due Paesi molto diversi anche sotto il profilo della prassi, ad esempio in Svizzera è obbligatorio presentare dei *rendering* di quella che sarà la realizzazione, soprattutto per l'edilizia residenziale, dando la possibilità agli stessi cittadini, secondo tempi (30

giorni dalla pubblicazione dell'atto) e modalità fissate adeguatamente, di esprimersi al riguardo, chiedendo un eventuale ricorso. Sul tema della casa il controllo diretto del territorio – il federalismo vede il Comune con una funzione centrale di motore – consente rapidità decisionali e riduzione al minimo dell'evasione fiscale, in particolare nel mercato degli affitti.

D'altra parte, in Svizzera non esiste praticamente il settore delle case popolari che sono gestite quasi a livello di "casta", ad esempio dagli ex ferrovieri che sono una vera potenza. È meno pronunciato, infatti, il diritto all'abitare: non è un caso che la proprietà immobiliare tocchi il 50%. Non esistono i mutui a tasso agevolato e tutto il mercato, sia quello pubblico che privato, è regolato con i mutui ipotecari, quindi estinguibili con un rateo di ammortamento, favorito dal basso tasso del denaro (2,5%-2,75%) e dalla stabilità occupazionale.

Si è parlato di quanto costa il non fare. Gli obiettivi da fissare sono puntare all'edilizia biocompatibile e al risparmio energetico *in primis*; inoltre, riqualificare il patrimonio edilizio, favorire la semplificazione degli adempimenti in materia edilizia, aumentare le detrazioni per gli inquilini. Questo, secondo me, è un punto fondamentale perché può stimolare l'economia dell'edilizia; inoltre, stabilire la riduzione dell'imposta per chi dà in affitto regolarmente un'abitazione, evitando l'evasione; detrazione per il locatario fino al 15% delle spese di manutenzio-

ne ordinaria e straordinaria, programma straordinario di edilizia residenziale pubblica. Gli aspetti della tutela ambientale sono a corollario.

Più in generale, dobbiamo mettere i cittadini in grado di decidere e scegliere sulla base di un'informazione corretta e diffusa. In Svizzera non c'è un Piano casa ma una serie di incentivi per il rilancio dell'industria energetica, dato che comunque il bilancio è negativo in fatto di approvvigionamento, soprattutto a causa dell'aumento dei bisogni. Esistono defiscalizzazioni in tal senso fino all'80%; mentre la Germania è molto avanti per quanto riguarda le opportunità di defiscalizzazione per il riutilizzo delle acque. In Italia la tecnologia esiste ma spesso viene esportata dove trova un terreno fertile di applicazione.

## 10. "Leggere" il territorio prima di costruire: la lezione del Nord Europa

di **Giuliano Gemma**

*Amministratore Delegato Munters Italia*



Esistono grandi differenze tra il panorama nazionale e quello europeo e per evidenziarle riprenderò quanto emerso dagli interventi di Citalia, di

**Tecnoborsa** e del Comune di Milano. Munters è una società multinazionale svedese, attiva nella gestione ordinaria e straordinaria e dell'emergenza dan-



Claude-Nicolas Ledoux  
*Caserma delle guardie campestri*  
 (Dormans 1736-Parigi 1806)

no per eventi avversi (incendio, allagamento). Ora, mentre in Italia l'azienda è coinvolta esclusivamente su questi tre aspetti, pur facendo un'analisi del rischio fin dall'inizio, all'estero il coinvolgimento è a 360 gradi.

In Italia, finalmente – come ha sottolineato anche l'Assessore del Comune di Milano – si sta faticosamente recuperando il gap di 10-15 anni con gli altri Paesi del Centro e Nord Europa, mettendo a reddito il patrimonio pubblico con degli specialisti e degli *asset manager* che possano “leggerlo”, all'interno del territorio, valorizzando le particolarità e le potenzialità di un dato immobile e ottimizzarne la redditività. Con questa figura, inoltre, si possono drenare risorse finalizzate al So-

*cial housing*. Come dicevano i relatori che mi hanno preceduto, questo serve a realizzare progetti integrati su larga scala.

Cosa vuol dire? In Italia un'azienda come la nostra viene coinvolta in alcune fasi, dalla scelta dell'area – Milano, ad esempio, ne ha messe a disposizione 18 – ai progetti abitativi e infrastrutturali. Munters, come società di servizi, con 26 uffici in Italia e una presenza in 25 Paesi al mondo, grazie alla capillarità, all'estero viene interpellata in fase preventiva nell'edilizia a vocazione sociale, un segmento maggiormente diffuso rispetto a quanto avviene sul territorio nazionale. Il ruolo di un operatore come Munters in questa fase è di verificare la possibilità/opportunità su una determinata area dove siano in corso processi di urbanizzazione, di realizzazione di strutture scolastiche e sanitarie, ad esempio – anche insieme con i nostri *partner* assicuratori e i fondi immobiliari - di una copertura di servizi sociali, eventualmente di che tipo, al fine di valutare *in primis* lo sviluppo e l'impatto della domotica sull'ambiente. La differenza è notevole: progettare un'area in modo integrato tra servizi e reti dinamiche, da una parte, o disegnare il profilo architettonico con strutture statiche e aree distinte per generi prevalenti (ad esempio zona fiera, città studi, parchi), secondo l'approccio tipicamente italiano.

Colgo, quindi, favorevolmente l'indirizzo nuovo della politica italiana che si orienta a progettare aree in un'ottica di completezza integrata.

**Preventivamente si deve verificare cosa e dove occorre realizzare, decodificando le esigenze del consumatore che, invece, nessuno conosce adeguatamente**

## 11. Interventi dal pubblico

**Francesco Valletta**

*Presidente Fiabci*



Sono un po' di anni che parlo di rottamazione e sono sempre stato letto come un provocatore, forse come chi andando molto in giro per il mondo, cerchi di snaturare le città storiche italiane. La mia idea non è quella futurista di distruggere l'antico per costruire architetture avveniristiche ma certo qualcosa sta cambiando. Molte città, anche nel centro cittadino, hanno capannoni industriali dismessi che è necessario riconvertire, con l'opportunità di un premio del 45% per la riconversione, grazie anche all'impiego di bioedilizia. Sono certamente d'accordo con la posizione dell'Assessore Gianni Verga, anche se ho qualche perplessità per quanto riguarda le al-

tezze; così come nutro dubbi su alcuni rapporti Stato e Comuni, ai quali ha fatto cenno l'Onorevole Narducci. Ritengo che i "paletti" siano anche troppi. Ad esempio, è noto che molti dei capannoni industriali in disuso hanno volumetrie superiori a quelle previste dai Piani regolatori generali: pertanto, l'unico modo di compensare quanto si perde, è lo spingersi in altezza, altrimenti non si coglie l'opportunità di una rottamazione e ricostruzione. Infatti, la domanda è eccedente rispetto all'offerta esistente.

Se si spinge il confronto sul tema della rottamazione con i Paesi europei, non già quelli del Nord ma anche quelli più vicini all'Italia e più conservatori, come la Francia, dal punto di vista dell'abitare si nota una convivenza più integrata con il passato. È evidente che le esigenze di un'abitazione moderna pongono enfasi sulla domanda tecnologica che presuppone un'evoluzione rapida che rende obsoleto l'esistente: spesso in fatto di elettrodomestici (PC e telefoni portatili in testa) il tema della sostituzione è dato per scontato.

Guardando le città europee più vicine a noi – ad esempio confrontando Milano e Vienna che sono assimilabili – la coabitazione tra moderno e antico è più sviluppato che da noi con il risultato di una maggiore vivacità che rivitalizza il centro storico.

Al di là dell'apparenza, la rottamazione potrebbe rappresentare uno strumento per far crescere la città con un basso impatto ambientale, anche sen-

za guadagnare molto in termini di dimensioni. Le abitazioni, infatti, oltre che architettonicamente di qualità, devono essere più funzionali. È naturale che la possibilità di demolire per ricostruire significa anche impiegare le tecnologie moderne per ridurre l'impatto ambientale.

### **Franco Arosio**

*Presidente Fiaip*



Partecipando spesso a dibattiti pubblici faccio caso al fatto che non sento quasi mai citare il “consumatore” che è evidentemente al centro del discorso, soprattutto per il *Social housing*. È evidente che è un problema istituzionale più che di mercato, però è essenziale capire il punto di vista dell'utilizzatore finale. Per molti anni nel nostro Paese, in effetti, abbiamo assistito ad un mercato privato che rispondeva ad un'analisi specifica di edificare in base a criteri tecnici, prescindendo dal destinatario. Il culmine è stato toccato nel momento in cui anche il mercato dell'edilizia privata ha subito un arresto per l'accesso al credito irrigidito per la situazione di crisi internazionale. Ora l'emergenza è evidente, dato che l'edilizia rappresenta il 15% del Pil del Paese e che se si ferma non consentirà oltre tutto di alimentare il mercato sociale, con un danno doppio e proprio in un momento in cui, come anche i relatori che mi hanno prece-

duto hanno evidenziato, questo segmento cresce. Quello che Fiaip sostiene è che preventivamente si deve verificare cosa e dove occorre realizzare, decodificando le esigenze del consumatore che, invece, nessuno conosce adeguatamente. In merito al Piano casa del Governo in carica, è del tutto evidente che i decisori politici siano orientati a offrire risposte alla “zona grigia”. Come Fiaip, dopo aver fatto la balia per 5 anni, siamo riusciti a sensibilizzare sul tema, attraverso l'Osservatorio parlamentare sulla casa, l'intero Parlamento, insieme ai colleghi di **Tecnoborsa**, con la quale promuoveremo a breve un'indagine con la Commissione Ambiente e territorio che ha coinvolto la Commissione Finanze, riuscendo per la prima volta forse nel nostro Paese a svolgere una ricerca completa sul mondo immobiliare dal costruttore produttore, al distributore, ai diversi protagonisti del comparto. L'obiettivo è recepire l'informazione base che dovrebbe essere il punto di partenza delle istituzioni, con un percorso al contrario.

Costruire insieme il prodotto casa a misura del destinatario avendo presente una domanda potenziale reale, invece che di venderlo una volta elaborato, sembra un'evidenza ma non in questa Italia. In effetti, questo è un Paese in cui l'edilizia ha risposto sempre alla logica del momento e non alle reali esigenze con un'imprenditoria improvvisata che cavalca l'onda potenziale di un momento di espansione dell'edilizia, a seconda del settore in

crescita. Occorre sanare l'aumento abnorme dei costi di costruzione e distribuzione senza garanzia. La crescita di questi ultimi 7 anni non è infatti frutto di uno sviluppo programmato ma di un entusiasmo finanziario.

### **Giorgio Spaziani Testa**

*Segretario Generale Confedilizia*



Le perplessità sono innanzi tutto sulle competenze, nello specifico regionali e statali, che non è un problema solo teorico per costituzionalisti ma per il cittadino che necessità di certezze su quello che "si può fare" e non.

Il rischio è una legge regionale difforme da quella nazionale. Nel merito Confedilizia è intervenuta per dire che il Piano casa è da abbinare ad un'adeguata politica di rilancio del mercato dell'affitto ed è una proposta che caldeggia da anni. C'è una nuova occasione per farlo ma da parte delle istituzioni vediamo un atteggiamento tiepido. Da rappresentanti della proprietà affermiamo che un Paese sano è un Paese nel quale l'affitto è sviluppato creando le condizioni per una mobilità sul territorio, perché altrimenti il Paese rischia di bloccarsi. La possibilità di spostarsi da una città all'altra è un'opportunità, si pensi agli studenti e alle università. Un segnale di inversione di tendenza è il recepimento di una proposta storica di Confedilizia per defiscalizzare gli affitti, con la cosiddetta

detta "cedola secca" sugli affitti che consentirebbe di allargare il mercato della locazione calmierando i canoni. C'è stato un tentativo con un emendamento poi ritirato del Governo nel Decreto sul federalismo; il Pd come opposizione spinge molto sull'inserimento di incentivi e questa secondo Confedilizia è la misura da abbinare, far sì che proprietari singoli siano spinti dagli incentivi per interventi di ristrutturazione.

Il "pendolarismo" abitativo ha un impatto positivo sul mercato immobiliare mentre la tendenza è verso una crescente stazionarietà, rispetto agli anni precedenti. Le Indagini sulle famiglie in tema di transazioni immobiliari di **Tecnoborsa** hanno messo progressivamente in luce questo rallentamento anche se fino a qualche anno fa, già in tempi di sospetta crisi, il cambiamento dell'abitazione per adeguarla alle proprie esigenze era una variabile rilevante (con l'obiettivo di migliorare, non di soddisfare l'esigenza primaria di una casa). D'altra parte, è abbastanza evidente che, per lo sviluppo del mercato, una vivacità della domanda e un bilanciamento tra locazioni e compravendite penalizzate a causa della tassazione gravosa siano necessari. Lo stato di disequilibrio porta alcuni fenomeni negativi quali quello delle "case vuote". Si tratta di un doppio danno, perché gli immobili sfitti non solo non rappresentano un guadagno ma una perdita per la tassazione erariale che li colpisce, oltre agli annosi problemi per tornare in possesso degli immobili.



**Luciano Cecchi**

Presidente Federcasa



Circola un Disegno di Legge con una Proposta di Legge delega che consentirebbe al Governo di accentrare tutta la materia di edilizia abitativa aprendo un conflitto con gli enti locali, paradossalmente, mentre è stato approvato il Disegno di legge sul Federalismo. Nello specifico, in materia di edilizia pubblica l'augurio è che gli incentivi siano superiori al 35%. Abbiamo un patrimonio pubblico residenziale costruito tra il 1938 e il 1943 con materiali di risulta dei bombardamenti, con volumi contenuti (scarso sviluppo in altezza e grande occupazione di suolo pubblico) e scarso pregio che andrebbe abbattuto e ricostruito ma con incentivi del 150%, anche perché sarebbe l'unica occasione per creare un *mix* di offerta tra il privato di fascia media e quella debole. Federcasa si aspetta dal Piano casa la concretizzazione di iniziative già possibili con la normativa vigente, ad esempio con gli accordi di programma, laddove ci siano amministratori intelligenti. Dei tentativi, a Milano, sono stati anche fatti, non solo per rottamare delle aree di scarso valore e ricostruirle con criteri migliori, ma anche per integrarle con il resto della città, restituendole alla vita urbana dei non residenti. Milano, ad esempio, non è fatta di blocchi a cominciare dalla città studi che è cir-

condata da edilizia popolare, tra l'altro ben fatta, rispetto alla quale oggi sono però cambiati gli *standard* di superficie, per cui andremmo ad una riduzione degli alloggi compensati dai sottotetti adibiti a mansarde che potrebbero, in particolare, essere destinati agli studenti attraverso un canone concordato.

Tra l'altro, non si può non leggere l'evoluzione dell'abitare e del vivere la città che, anche in tempi di crisi e in quartieri popolari, come evidenziano recenti indagini pubblicate da "Il Sole 24 Ore", la spesa per il divertimento e la cultura tende a crescere in controtendenza con la contrazione dei consumi e l'acquisto di beni di lusso e la città trova in questi luoghi di aggregazione la sua attrattiva. Anche nei quartieri popolari la domanda di servizi a valore aggiunto è vivace, non solo ma, rispetto al passato, è in crescita ed è sintomo dell'evoluzione moderna dello stile dell'abitare. Non c'è dubbio e a Milano porzioni importanti di caseggiate sono state trasformate con l'Aler che vede la convivenza di realtà diverse dove, ad esempio, il Comune intende allestire il Museo del Naviglio.

Bisogna superare la vecchia concezione delle case popolari senza servizi. Forse negli Anni Sessanta si è privilegiata la quantità e la rapidità per far fronte ad una domanda in forte espansione. Se si rilegge, però, la storia dell'edilizia residenziale pubblica, nel periodo fascista i servizi erano già obbligatori. Il nuovo corso delle demolizioni e successive ricostruzioni posso-

no d'altra parte favorire la mobilità all'interno della città. È fondamentale ed è preferibile un'operazione su larga scala – una porzione di città, un quartiere – piuttosto che l'abbattimento del singolo condominio. Il punto di partenza è la mobilità consensuale senza forzare i tempi e la storia insegna in tal senso. Il convincimento allo spostamento premia poi anche lo svolgimento dei progetti. A volte si possono utilizzare aree militari dismesse da attrezzare dove trasferire la popolazione. Tra l'altro, dove la gente residente si oppone, i costi si moltiplicano.

### **Fabio Bastianelli**

*Responsabile Dipartimento Territorio  
LegaCoop Lazio*



Il nostro ruolo ha una doppia matrice, rispettivamente, mercato + *welfare* e case + servizi. All'interno di queste quattro variabili si sviluppa il modello che abbiamo sperimentato, perché con la prima sintesi riusciamo a mettere in circolo la sovvenzione delle fasce deboli che non riescono ad essere autonome. Attraverso gli elementi di mercato possiamo creare le condizioni di sviluppo in senso ampio – non solo il singolo intervento di costruzione, ristrutturazione e recupero ma di realizzazione di servizi – là dove un vero e proprio mercato non c'è e non dà risposta. In questo modo si possono confezionare risposte da una parte per

**Anche nei quartieri popolari la domanda di servizi a valore aggiunto è vivace, è in crescita ed è sintomo dell'evoluzione moderna dello stile dell'abitare**

il mondo pubblico, orientato al *Social housing*, dall'altra – mondo della cooperazione e privato – rivolto a quella che è stata definita la "zona grigia". L'idea è di stimolare una manovra anticiclica pensando le case in funzione del destinatario, come è stato sottolineato dal Presidente di Fiaip. Un prodotto mirato innesca un circolo virtuoso, perché non solo soddisfa un bisogno (risposta immediata) ma apre una possibilità, ad esempio la mobilità sociale e, quindi, l'accesso al mercato del lavoro non locale; la formazione di nuovi nuclei familiari (giovani coppie od emancipazione del giovane dalla famiglia di origine).

Per quanto attiene la seconda coppia di valori, la sintesi casa e servizi, rappresenta la condizione di sostenibilità dei progetti di edilizia abitativa. I fondi immobiliari sono sostenibili se c'è una redditività certa e sull'immobile non occupato determinano la sostenibilità finanziaria, quindi, le condizioni alle quali il mercato finanziario può intervenire. Il rischio è fortemente mitigato se c'è una gestione comparteci-

pata ed è quello che propone il modello cooperativo. A Roma stiamo per ottenere l'autorizzazione per un fondo familiare etico con un patrimonio di alloggi destinati totalmente alla locazione, composto da una quota pubblica, da una leva urbanistica di 167 aree con il contributo della cooperazione, affinché tutte le componenti siano in equilibrio.

In conclusione, vorrei sottolineare che il Piano casa è una grande opportunità anche se le esperienze non sono così innovative, si è trovata solo più consapevolezza. Infatti, dove ci sono amministrazioni locali attente alla qualità dell'abitare delle fasce più deboli le soluzioni sono già state trovate. Quello che ci si augura è che la codificazione nazionale non ingessi i processi, creando più danni che benefici.

## 12. Conclusioni

**di Luciano Gallo**

*Presidente Associazione*

**Il Chiasmo dei Territori**

*Partner Studio Legale MM&A*

Le conclusioni di questo dibattito non possono che essere aperte con l'impegno di continuare il percorso intrapreso. I tre temi scelti, il Piano casa, la valorizzazione del patrimonio pubblico e il *Social housing* restano i pilastri della politica abitativa che rappresenta una delle sfide centrali del governo del territorio urbano.

Dal dibattito sono emersi alcuni punti fermi, rispettivamente: il fatto che siano maturi i tempi di una riforma urba-

nistica; inoltre che lo Stato impari, una volta per tutte, che la Corte Costituzionale non può essere tirata in ballo a ogni piè sospinto e che le materie urbanistiche debbano essere concertate tra Stato ed enti locali. Tra le variabili centrali in un processo di riforma, ci sono la fiscalità da declinare sul territorio, il recupero della centralità del cittadino, utente e cliente; e, ancora, la semplificazione amministrativa: al Governo, in particolare al Ministro della Funzione Pubblica, chiediamo una norma, non solo per precisare e rafforzare le competenze dei dirigenti ma anche per individuare e prescrivere le sanzioni in caso di mancato o tardivo provvedimento entro termini ragionevoli.

In riferimento al patrimonio pubblico, uno dei temi da approfondire è quello delle aree protette, sfatando il mito della loro intangibilità. Sul tema della rotamazione, la riflessione è di cercare un *escamotage* alla crescita della domanda senza occupare nuovo suolo pubblico, cercando una mediazione tra tutela e sviluppo. Un discorso analogo vale per le aree industriali dismesse che comportano costi notevoli di bonifica, per incentivare la quale si potrebbe pensare a un sostegno premiante per chi interviene. Sul ruolo dei privati è necessario, a mio avviso, essere molto coraggiosi perché la normativa disegna un ruolo talora paritetico con il pubblico. Venendo alla Pubblica Amministrazione, i patti di stabilità sono uno strumento importante ma che va rivisto per liberarla dai vincoli di spesa. Uno stop



è da porre alla supremazia – a priori o a prescindere - dell'interesse paesaggistico allo sviluppo: occorre trovare una sintesi.

Altro elemento da valutare è la metodologia di elaborazione delle leggi, affinché non nascano monche ma da un'elaborazione partecipata di tutti i portatori di interesse, a cominciare dagli ordini e dai professionisti che lavorano sul territorio. In ultimo, vorrei spendere qualche parola sul rapporto tra le amministrazioni e i privati. Pur-

*Tavola Rotonda  
Patrimonio Pubblico: Recupero,  
Valorizzazione e... "Rottamazione"?  
Pubbliche Virtù, Benefici Privati  
(Roma, marzo 2009)*

troppo, spesso l'intervento del privato è letto con pregiudizio, come se il primo fosse legato ad un interesse fazioso e non virtuoso. L'auspicio, chiudendo il cerchio con quanto detto nell'Introduzione, è di coltivare l'interesse privato per un pubblico beneficio. •

L'Associazione **IL CHIASMO DEI TERRITORI**  
con **TECNOBORSA**  
e lo **STUDIO LEGALE MMS&A**  
in collaborazione con **FIABO**  
*promuove*

# Patrimonio Pubblico: RECUPERO, VALORIZZAZIONE E... "ROTTAMAZIONE"?

## PUBBLICHE VIRTÙ, BENEFICI PRIVATI

LA FOTOGRAFIA

Programma

ore 09,30-12,30

*moderatore*

**ILARIA GUIDANTONI** Giornalista politico-economico

*introduzione*

**LAURA CHIODINI** Ricercatore Fondazione Cittàia - ANCI Ricerche  
Una fotografia dello stato dell'arte

**GIAMPIERO BAMBAGIONI** Vice Presidente Tecnoborsa  
Housing sociale, focus internazionale

*sono presenti gli interventi di*

**GIANNI VERGA** Assessore Casa Comune di Milano

**ALFREDO ANTONIOZZI** Assessore al Patrimonio e alla casa Comune di Roma

**FRANCESCO DOMENICO MOCCIA** Assessore all'Urbanistica della Provincia di Napoli

**MARCELLO CRUCIANI** Dirigente Area Mercato Privato ANCE - Confindustria

**MARCO CERRITELLI** Responsabile Ufficio Legale - Finanziaria Strutturata BRIS

**GIULIANO GEMMA** AD Muntors Italia

**FRANCO NARDUCCI** Vicepresidente Commissione Affari Esteri Camera Deputati

media partner

**IL TEMPO**

**te**  
REAL ESTATE

media partner

**RE**



con il Patrocinio di

Comune di Roma



di architettura



TAVOLA ROTONDA

## Patrimonio Pubblico:

RECUPERO, VALORIZZAZIONE E...  
"ROTTAMAZIONE"?

PUBBLICHE VIRTU', BENEFICI PRIVATI



RECUPERO, VALORIZZAZIONE E... "ROTTAMAZIONE" PATRIMONIO PUBBLICO RECUPERO

### Interventi dal pubblico

FRANCESCO VALLETTA Presidente Fiabci

PAOLO DATI AD REAS

MASSIMO PICA CIAMARRA Vicepresidente Inarch - Istituto nazionale di architettura

FRANCO AROSIO Presidente Raiip

GIORGIO SPAZIANI TESTA Segretario Generale Confedilizia

LUCIANO CECCHI Presidente FederCasa

FABIO BASTIANELLI Responsabile Dipartimento Politiche del Territorio Legacoop Lazio

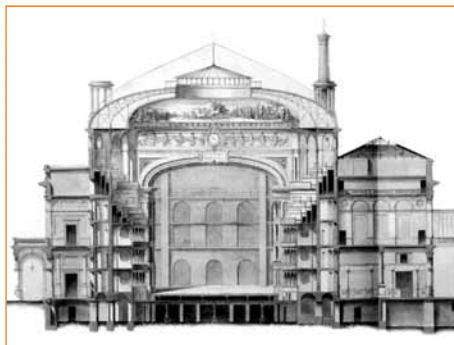
LUCIANO GALLO Presidente Associazione Il Chiamato dei Territori



# IV - IL SISTEMA DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE STORIA, MISSION E SERVIZI

a cura di **Tecnoborsa**

La testimonianza della Borsa Immobiliare di Bari  
del sistema delle Camere di Commercio Italiane



*Achille Sfondrini  
Sezione del progetto  
del Teatro Costanzi  
Roma (1880)*

## 1. Introduzione

Prosegue nelle pagine dei QEI la presentazione delle Borse Immobiliari Italiane facenti parte del sistema delle Camere di Commercio<sup>1</sup> e, in questo numero, viene trattata la Borsa Immobiliare di Bari, una delle prime Borse fondate in Italia, grazie al progetto di creazione di una rete camerale, risalente ai primi anni '90. Cenni sulla Borsa e la sua organizzazione; i servizi erogati; il Progetto Gespi; l'andamento delle attività nei primi mesi del 2009; le prospettive future, questi i temi trattati nel presente Capitolo.

### MAPPA DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE DEL SISTEMA DELLE CAMERE DI COMMERCIO



Fonte: **Tecnoborsa**

<sup>(1)</sup> 1 Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**" N.10, Luglio/Dicembre 2008, Cap. I.

## 2. Borsa Immobiliare di Bari - Storia e organizzazione



Fondata dalla Camera di Commercio di Bari con deliberazione della Giunta Camerale n. 697 del 25.11.1991 e approvata dal Ministero dell'Industria, del Commer-

cio e dell'Artigianato con nota prot. n. 295358 del 10.3.1992, la Borsa Immobiliare di Bari è nata per promuovere il corretto sviluppo del settore.

Rappresenta l'Istituto *super partes* che tutela l'utenza territoriale, fornisce un valido supporto per gli operatori iscritti e per le imprese del settore, offrendo un rilevante contributo per l'armonica regolazione del mercato immobiliare locale.

La Borsa Immobiliare offre servizi trasparenti di compravendita, locazione e supporto di orientamento a beneficio di cittadini, imprese, istituzioni, associazioni e agenzie del comparto.

L'A.I.C.A.I. - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Bari, provvede alla pianificazione del servizio.

Organi della Borsa Immobiliare di Bari sono il Comitato di Vigilanza e il Comitato di Listino; per quanto concerne le Perizie estimative, la Borsa si avvale del Pool Periti ed Esperti.



### 3. Servizi all'utenza

#### • **Richieste di acquisto e di locazione**

L'utente può effettuare con estrema semplicità le proprie richieste presso lo sportello, compilando il corrispondente modello. La Borsa Immobiliare provvede a trasmettere in tempo reale tali richieste a tutte le Agenzie accreditate che, lavorando contemporaneamente, garantiscono maggiori opportunità per trovare rapidamente un immobile con le caratteristiche desiderate.

#### • **Stime e valutazioni**

Tramite questo servizio l'istituzione tutela il valore reale dei beni in questione.

#### • **Perizie estimative**

Le Perizie effettuate - semplici o giurate - acquisiscono un riferimento certo *super partes* ed istituzionale e possono avere valore legale. La perizia dell'immobile viene effettuata in maniera particolareggiata dal Pool Periti ed Esperti selezionati dalla stessa Borsa Immobiliare. Accedere al servizio Stime e valutazioni è semplice, poichè è sufficiente recarsi allo sportello e compilare la Richiesta di perizia estimativa.

Nella massima trasparenza e a totale garanzia dell'utente l'onorario viene calcolato, in proporzione al valore periziato, secondo la Tabella Onorario esposta presso lo stesso sportello, con un minimale di € 200,00 + Iva.

#### • **Valutazioni immobiliari**

Si tratta di pareri valutativi estimativi a corpo, non particolareggiati. Vengono effettuate dagli Agenti immobiliari ac-

creditati alla Borsa e prevedono un sopralluogo obbligatorio con il rilascio di un documento di valutazione comparativa privo di alcun valore legale. Il parere valutativo viene effettuato sulla base dello stato generale dell'immobile al momento della visita dell'Agente immobiliare.

#### • **Listino Prezzi Ufficiale**

La Borsa Immobiliare, di proprietà della Camera di Commercio, è l'unico organismo preposto alla redazione, all'aggiornamento e alla pubblicazione semestrale del Listino Ufficiale (Legge n. 580 del 1913). Il Listino Ufficiale contiene una media indicativa degli scambi di immobili realmente effettuati durante il semestre precedente, a Bari e nei Comuni della Provincia. I dati, rilevati dagli Agenti accreditati e da professionisti del settore, vengono poi elaborati dal Comitato di Listino, offrendo così una sistematica radiografia della situazione del mercato immobiliare. Il Listino, aggiornato mediamente ogni semestre, è disponibile allo sportello.

#### • **Listino progresso**

Attraverso questo servizio si può ottenere, se presente negli archivi della Borsa Immobiliare, copia delle quotazioni degli immobili (fabbricati civili e non civili), e dei terreni (edificabili e non edificabili), di Bari e Provincia, inerenti ad anni o periodi antecedenti.

#### • **Info-point**

È un servizio nato per informare,

orientare e garantire l'utenza e fornisce informazioni professionali e consulenze.

- **Informazioni generiche**

Dedicate a tutta l'utenza privata e professionale che abbia la necessità di orientarsi nel settore. Si tratta di informazioni professionali fornite sia dal personale specializzato preposto presso lo sportello che dagli Agenti immobiliari iscritti alla Borsa Immobiliare.

- **Consulenza**

Attraverso un contatto diretto presso lo sportello, c'è la possibilità di incontrare gli Agenti immobiliari accreditati, a disposizione per rispondere alle domande degli utenti e per fornire tutto il supporto necessario a chiarire i singoli casi specifici.

- **Certificazioni**

Per verificare le condizioni commerciali riservate agli utenti della Borsa da parte delle Agenzie immobiliari accreditate.

- **Banca dati nazionale**

Per consultare il sistema immobiliare navigando in tempo reale. È un servizio esclusivo gestito da **Tecnoborsa** S.C.p.A. in collegamento diretto con le altre Borse Immobiliari delle Camere di Commercio. All'indirizzo Internet: <http://www.bii.it> è possibile accedere e consultare la banca dati nazionale dedicata al settore e costantemente aggiornata.

## 4. Progetto Gespi

La Borsa Immobiliare di Bari, grazie all'approvazione del Consiglio della Camera di Commercio di Bari del progetto Gespi – GESTione Portafoglio Immobiliare, sta cambiando pelle introducendo importanti innovazioni nel dialogo con l'utenza e nella disponibilità di servizi a questa rivolta.

Il Progetto, curato dall'A.I.C.A.I. in sinergia con l'Impresa barese Connette-re, prevede un'integrazione fra Utenti, Sportello, Agenzie ed A.I.C.A.I. anche attraverso l'utilizzo di Internet.

La proiezione di un video su schermo a cristalli liquidi - inizialmente utilizzato in occasione della partecipazione della Borsa all'iniziativa dello Sportello Unioncamere alla Fiera del Levante del 2008 e attualmente posizionato a fianco dell'ingresso dello Sportello Borsa Immobiliare - ne è al momento l'elemento più evidente e visualizza continuamente una breve presentazione della Borsa, dei servizi erogati e delle Agenzie accreditate.

Il progetto futuro prevede di visualizzare, oltre alcune particolari offerte immobiliari, anche comunicazioni all'utenza di tutto l'Ente Camerale.

A breve termine, alla proiezione si affiancherà il sito [www.borsaimmobiliarebari.it](http://www.borsaimmobiliarebari.it), già esistente ma al momento non ancora disponibile per il pubblico poiché, dopo un opportuno incontro di formazione, gli Agenti accreditati stanno procedendo all'inserimento graduale dei dati relativi agli immobili da loro trattati.

Il sito si caratterizzerà per la presenza

di contenuti di qualità: guida all'acquisto e vendita, aggiornamenti sulle normative del settore, *newsletter*, data base di domande e offerte immobiliari, possibilità di inoltrare di richieste di acquisto e/o vendita on-line, il tutto con una notevole semplicità d'uso nell'inserimento dati, sia per l'utenza che per le Agenzie.

Sempre nell'ambito del Progetto Gespi è prevista l'informatizzazione delle principali attività di sportello, rendendo così più snello il dialogo con l'utenza, le Agenzie accreditate e l'amministrazione A.I.C.A.I.

Attraverso il Progetto di cui sopra si darà dunque la possibilità di conoscere di più e meglio le caratteristiche della Borsa Immobiliare e i vantaggi di cui può godere l'utente che vi si affida, al fine di favorire concretamente l'incontro fra domanda e offerta del settore immobiliare.

## 5. Attività 2009

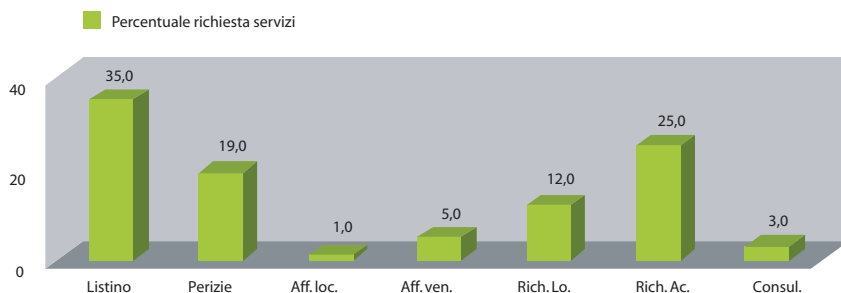
La richiesta dei servizi mantiene un importante *trend* di crescita e l'inizio del 2009 ha registrato un incremento di domanda del 40% rispetto allo stesso trimestre del 2008 (*graf. 1 e 2*).

Come si può notare, vi è una sostanziale differenza a favore dei servizi di compravendita (richieste di acquisto e richieste di locazione), in rapporto a quelli estimativi (Listino Ufficiale o Perizia), che l'Ente mette a disposizione dell'utenza.

Questo aumento di interesse a favore dell'aspetto operativo della Borsa Immobiliare denota un interesse del cittadino e dei tecnici a favore del servizio e un aumento di fiducia nell'affidare e/o richiedere l'ausilio dei soggetti accreditati alla Borsa Immobiliare.

Mentre in precedenza i servizi percepiti erano soltanto quelli riferiti al Listino Ufficiale come strumento di valuta-

**GRAFICO 1**  
TENDENZA SERVIZI BORSA IMMOBILIARE DI BARI - GENNAIO/MARZO 2008  
(val. %)



Fonte: Borsa Immobiliare di Bari

zione immobiliare o la richiesta di Perizia estimativa (il più delle volte avanzata da Studi Legali o coeredi alla ricerca del “giusto valore” dell’immobile), nel tempo gli utenti hanno imparato a usufruire di tutto il paniere dei servizi a loro disposizione.

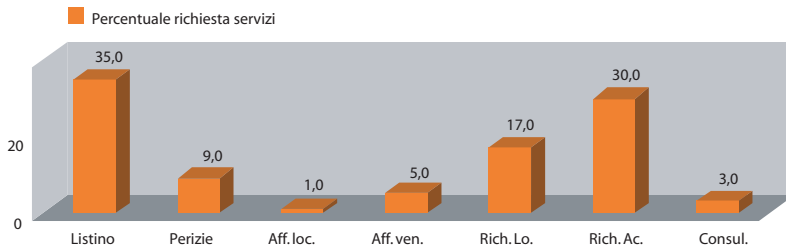
Si tratta di un successo non di poco conto, considerando il contesto economico attuale e il fatto che il servizio viene riconosciuto come autorevole e professionale; il merito va al fatto che non si è voluto ingessare il servizio bensì, seguendo la linea del *marketing one to one*, si è preferita la personalizzazione delle risposte a seconda della tipologia composita delle richieste. Inoltre, al fine di testare il gradimento del servizio reso, si provvede sistematicamente a somministrare di volta in volta all’utente l’apposita Scheda contatto. Di conseguenza, l’esperienza maturata nel tempo e il *feedback* otte-

**Nell’ambito del Progetto Gespi è prevista l’informatizzazione delle principali attività di sportello, rendendo così più snello il dialogo con l’utenza, le Agenzie accreditate e l’amministrazione**

nuto dalle richieste pervenute da parte dell’utenza, hanno permesso di arricchire i servizi stessi e di offrire al cittadino, ai tecnici e agli organismi che si rivolgono all’Ente camerale risposte certe anche in ordine ai servizi reali offerti a 360°.

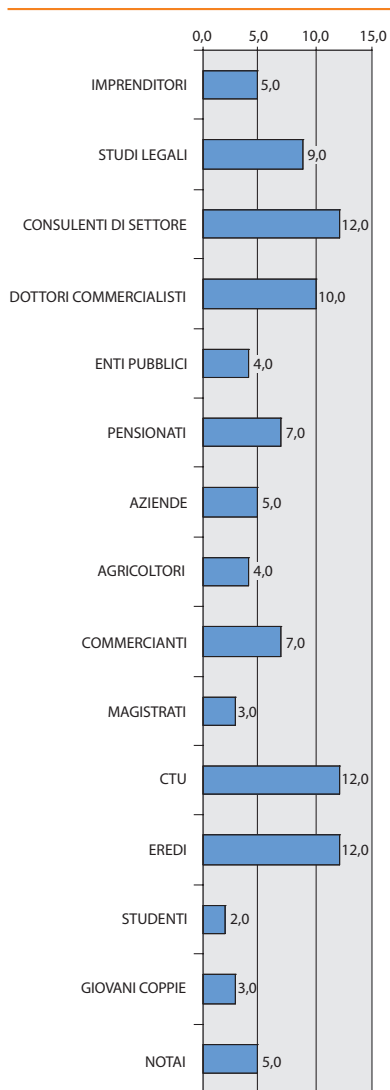
L’utenza che si rivolge alla Borsa Immobiliare è composita e risulta formata da: Imprenditori/Aziende (anche straniera), Enti Pubblici (Comune di

**GRAFICO 2**  
TREND SERVIZI BORSA IMMOBILIARE DI BARI - GENNAIO/MARZO 2009  
(val. %)



Fonte: Borsa Immobiliare di Bari

**GRAFICO 3**  
**UTENZA BORSA IMMOBILIARE DI BARI**  
 (val. %)



Fonte: Borsa Immobiliare di Bari

Bari, Regione Puglia), Studi Legali, Magistrati, Studi di Consulenza (Dottori Commercialisti), Commercianti, Agricoltori, Artigiani, giovani coppie, pensionati, studenti, investitori, Istituti di Credito, eredi. La Borsa ha condotto un'analisi a riguardo che ne ha studiate le percentuali per categorie di appartenenza in riferimento ai *feedback* ottenuti (*graf.3*).

Mediante i contatti e le richieste giunte alla Borsa Immobiliare nel periodo considerato sono stati di una decina al giorno. Ovviamente nel grafico di cui sopra sono presenti voci quali "eredi" o "giovani coppie", anche in relazione alla veste in cui si sono posti di volta in volta i mittenti delle richieste.

I servizi di perizia estimativa, come sopra anticipato, sono i più richiesti da Studi Legali, da privati con questioni ereditarie e da giovani coppie che pongono a fondamento della richiesta di un mutuo bancario le perizie della Borsa. Le perizie sono oggetto di interesse anche per coppie in regime di separazione. Recentemente il servizio sta per aprirsi anche ad alcune convenzioni esterne, in quanto si è registrata una crescente richiesta da parte di alcuni Enti come il Comune di Bari che riconoscono alla Borsa Immobiliare il ruolo di fonte *superprimaria* e *super partes* di valutazione. Del servizio periziale/estimativo hanno già usufruito la Regione Puglia e la Ferrosudtramviaria S.p.A..

I Ctu per lo più acquistano il Listino Ufficiale o richiedono consulenze da

allegare alla proprie perizie estimative ed è molto richiesto anche dai Notai e dall'Ufficio delle Entrate.

Nell'ultimo bimestre 2009 sono aumentate le richieste di acquisto e/o locazione e le richieste di incarico di mediazione per vendite e/o locazioni. I richiedenti sono soggetti che hanno bisogno di monetizzare il proprio immobile per acquistarne uno più grande o più piccolo. In quest'ultimo caso si tratta di genitori che lasciano la vecchia dimora ai figli e ricercano immobili più piccoli, per lo più bilocali. Non mancano le richieste da parte di coloro che hanno bisogno di immobili con un dimensionamento maggiore (110/120 mq), il classico quadrilocale per la famiglia che cresce.

Sono state registrate anche richieste per prodotti di nicchia quali attici di pregio o terreni/masserie dove impostare attività imprenditoriali.

## 6. Prospettive future

Oltre all'attività progettuale, la Borsa Immobiliare si è preoccupata di avviare un'attività formativa dedicata ai propri Periti ed Esperti e ai tecnici esterni all'Ente. Recentemente si è svolto un Corso di Formazione Professionale tenuto da esperti del settore, dal titolo: *“La Stima dell'indennità espropriativa e del risarcimento del danno derivante da espropriazione indiretta”*.

È in progetto l'attivazione di ulteriori iniziative formative, già approvate dal Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare, che avranno come oggetto

**La richiesta dei servizi mantiene un importante trend di crescita e l'inizio del 2009 ha registrato un incremento di domanda del 40% rispetto allo stesso trimestre del 2008**

tematiche quali le stime, il *marketing* e la certificazione degli impianti.

Importanti accordi, inoltre, sono al vaglio dell'Università degli Studi di Bari, al fine di costituire un *team* di professionisti che studi nuove metodologie di valutazione immobiliare e di attivare una sinergia tra i tecnici della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e l'Ateneo barese che porterà alla formazione di un *team* di lavoro per la stima degli immobili.

Grazie all'attività svolta sin qui e alle iniziative in cantiere, la Borsa Immobiliare di Bari si posiziona a pieno diritto come servizio di eccellenza dell'Ente camerale barese e come punto primo di riferimento su tutto il territorio, in materia immobiliare. •

### Riferimenti

Borsa Immobiliare di Bari  
Via Emanuele Mola 19 - 70121 Bari  
Tel. 080 2174592  
Fax 080 5537062  
Posta elettronica:  
borsa.immobiliare@ba.camcom.it

# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 10 - 2008**

**La Borsa Immobiliare Italiana**

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Intermediazione e Valutazione

**Le Famiglie Italiane**

Risparmio Energetico

**Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**

Studi e Professione

► **QEI N. 9 - 2008**

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Transazioni effettuate e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Transazioni previste

**Finanziaria 2008**

Norme sulla casa

**Banca d'Italia**

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

**Tecnoborsa**

Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**

Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**

Vivere la casa

**Confedilizia**

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

**Tecnoborsa Observer del Working Party  
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione



- **QEI N. 6 - 2006**  
**Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**  
Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**  
La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**  
Forme di giustizia alternativa

- **QEI N. 5 - 2005**  
**Borsa Immobiliare Italiana**  
Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:  
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**  
L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:  
Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**  
La casa dei desideri

**Banca d'Italia**  
Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

- **QEI N. 4 - 2005**  
**Centro Studi Tecnoborsa**  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:  
Intermediazione e Valutazione

**Istat**  
Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:  
una prospettiva globale**  
Il Terzo Forum Internazionale  
sull'Economia Immobiliare

- **QEI N. 3 - 2004**  
**Speciale Forum Roma 2003**  
**Atti del Secondo Forum Europeo**  
**sull'Economia Immobiliare**  
**Terra per lo Sviluppo**  
Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

***Rome Forum 2003 Special***  
***Land for Development***  
***The Second European Real Estate Forum***  
***Proceedings***  
*Financing and Marketing Infrastructures*

- **QEI N. 2 - 2004**  
**Centro Studi Tecnoborsa**  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane  
Aste e Mutui

**Banca d'Italia**  
I prestiti bancari  
per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**  
Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**  
Il rapporto tra banca  
e impresa in Italia

- **QEI N. 1 - 2003**  
**Financing & Market Infrastructure**  
Il Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**  
Il patrimonio immobiliare  
e delle famiglie in Europa e USA

**Standard Internazionali**  
La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**  
Nuovi strumenti di finanza alternativa

- ▶ **QEI N. Speciale - 2003**  
**Speciale Summit Roma 2002**  
**Terra per lo Sviluppo:**  
**Atti del Primo Summit Europeo**  
**sull'Economia Immobiliare**

*Rome Summit 2002 Special  
Land for Development:  
The First European Real  
Estate Summit Proceedings*

- ▶ **QEI N. 0 - 2003**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**  
Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**  
Nuove opportunità per il risparmio

*Land for Development - Terra per lo Sviluppo*  
Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare



*Il Tempio  
di Siepe  
Alò Giovannoli  
(1619)*

Finito di stampare  
settembre 2009