

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2015

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Fisco e immobili
Confedilizia

Edifici e abitazioni
15° Censimento Istat

Codice delle Valutazioni Immobiliari
Banca Dati dei Prezzi

Indagine Tecnoborsa 2015
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2015
Sicurezza nelle abitazioni

22

QUEI

**Mi dice la mia casa:
“Non abbandonarmi,
il tuo passato è qui...”**

**Mi dice la mia strada:
“Vieni, seguimi,
sono il tuo futuro.”**

**E io dico alla mia casa
e alla mia strada:**

“Non ho passato, non ho futuro.

Se resto qui,

c'è un andare nel mio restare;

Se vado là,

c'è un restare nel mio andare.

**Solo l'amore e la morte
cambiano ogni cosa”.**

Kahlil Gibran



Gennaio/Giugno 2015
n. 22 - Anno XI

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

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

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 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

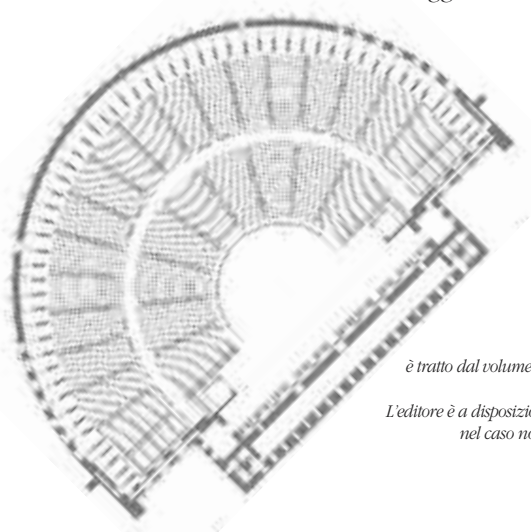
Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003

IMPAGINAZIONE
Digitalia lab - Roma

STAMPA
Digitalia lab - Roma

*L'intero corredo illustrativo del presente numero
è tratto dal volume "Roma di Alessandro VII - 1655-1667", di Richard Krautheimer,
pubblicato nel 1987 da Edizioni dell'Elefante, Roma.
L'editore è a disposizione degli eventuali proprietari dei diritti sulle immagini riprodotte
nel caso non si fosse riusciti a reperirli per chiedere la debita autorizzazione*



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 24 soci, di cui 19 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:
Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi,
Cosenza, Matera, Novara, Parma,
Perugia, Ravenna, Rieti, Rimini,
Roma, Taranto, Terni, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise



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
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVIAB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Ministero delle Infrastrutture
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione 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
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - IL DOSSIER CONFEDILIZIA	
SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI	10
1. Introduzione	11
2. I dati principali	11
3. Il settore della locazione	12
4. Alcuni casi a confronto	14
4.1. Abitazione data in affitto – Raffronto tassazione locale 2011-2014	14
4.2. Immobile non abitativo dato in affitto	15
4.3. Abitazione che non si riesce ad affittare	17
5. Conclusioni	18
II - UNA LETTURA DEL 15° CENSIMENTO GENERALE	
DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI	20
1. Introduzione	21
2. Edifici e complessi di edifici	21
2.1. Distribuzione e densità territoriale	21
2.2. Stato d'uso e tipo d'uso	23
2.3. Edifici residenziali	25
3. Abitazioni	29
3.1. Distribuzione e densità territoriale	30
3.2. Proprietà delle abitazioni occupate da persone residenti e titolo di godimento	33
3.3. Abitazioni per superficie media, classe di superficie e superficie per persona residente	34
3.4. Stanze per numero e superficie	36
3.5. Impianto di riscaldamento	38
4. Conclusioni	40
APPENDICE 1 - ISTAT – CENSIMENTO EDIFICI E ABITAZIONI	42
APPENDICE 2 - ISTAT – CENSIMENTO DELLE ABITAZIONI	58

III - CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI E BANCA DATI DEI PREZZI	66
1. Introduzione	67
2. L'intervento del Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno	69
3. La banca del dato immobiliare di Ascoli Piceno e il Protocollo del <i>Codice delle Valutazioni Immobiliari</i>	74
4. Com'è nato il Progetto B.D.I. ovvero di necessità virtù	76
4.1. Il Progetto B.D.I.	79
APPENDICE - PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELLE PERIZIE ESTIMATIVE NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI	84
IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2015: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ – TRANSAZIONI E MUTUI	90
1. Introduzione	91
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	91
2.1. Le compravendite effettuate	91
2.2. Le locazioni effettuate	98
3. Il ricorso ai mutui	99
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	102
4.1. Le compravendite previste	102
4.2. Le locazioni previste	105
5. Conclusioni	107
NOTA METODOLOGICA	109
V - L'INDAGINE TECNOBORSA 2015: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ – SICUREZZA IN CASA.	110
1. Introduzione	111
2. La percezione della sicurezza in casa	112
3. Le intrusini di terzi.	113
4. Gli incidenti domestici	117
5. Conclusioni	121
NOTA METODOLOGICA	122

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Il tema della fiscalità sulla casa è quantomai di grande attualità, specie alla luce dei provvedimenti governativi degli ultimi anni che hanno creato non poca apprensione e difficoltà alle famiglie italiane. Ancora una volta **Tecnoborsa** si è rivolta alla Confedilizia che da sempre è a tutela della proprietà immobiliare e ha condotto e tuttora conduce battaglie a difesa della proprietà privata – si ricordi, recentemente, il dibattito che ha portato all’istituzione della cedolare secca, così come il grande apporto fornito alla riforma dell’istituto condominiale. Il testo che apre questo *Quaderno* è appunto uno studio condotto da Confedilizia circa l’imposizione tributaria sugli immobili nel nostro Paese dal 2011 a oggi e, nel ringraziare per l’intervento, colgo l’occasione per salutare il neo Presidente Giorgio Spaziani Testa nell’augurargli buon lavoro, senza dimenticare lo storico Presidente Corrado Sforza Fogliani, ora a capo del Centro studi della Confederazione, con cui abbiamo avuto il piacere di confrontarci in anni di collaborazione e nel sottolineare anche che Confedilizia fa parte della compagine societaria di **Tecnoborsa** da lungo tempo.

A seguire, **Tecnoborsa** – a distanza di un decennio – torna a occuparsi dei dati resi noti dall’Istat sull’ultimo Censimento generale della popolazione e delle abitazioni ovvero la fotografia sul patrimonio immobiliare italiano al 2011. Oltre a una serie di elaborazioni originali del Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** su edifici e complessi di edifici con particolare attenzione agli edifici per uso residenziale, per completezza si è ritenuto altresì opportuno pub-

blicare in Appendice anche i dati originali dell'Istituto Italiano di Statistica, data l'importanza della fonte e grazie all'autorizzazione concessa dalla stessa.

Invece, nel terzo capitolo del presente QEI trova spazio un'importante iniziativa tenutasi ad Ascoli Piceno con il contributo del Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa**, Giampiero Bambagioni che ne ha seguito l'iter e ne ha curato la pubblicazione: si tratta del Protocollo d'intesa per la qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari, siglato pochi mesi fa dal Tribunale di Ascoli Piceno e da tutti i principali soggetti locali – il primo del genere in Italia – che ha portato, inoltre, alla nascita della Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno sulla base del Protocollo del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa**. Il documento originale con le firme di tutti i firmatari, primo fra tutti il Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno, Fulvio Uccella, e il forte supporto del Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, è pubblicato in Appendice.

Infine, gli ultimi due capitoli presentano i risultati dell'Indagine 2015 di **Tecnoborsa** sulle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – e il mercato immobiliare, a cura del Centro Studi di Economia Immobiliare - Csei che ne cura l'elaborazione come ogni anno: Transazioni effettuate e previste, mutui e – argomento nuovissimo per quest'anno – la sicurezza nelle abitazioni. Si ricorda che l'Indagine sulle sei grandi città è biennale, poiché si alterna con quella nazionale, ed è stata creata per monitorare l'andamento delle principali città italiane che tanto si discostano e si caratterizzano nel mercato residenziale che viene preso in esame specificatamente.

Uno studio condotto da Confedilizia circa l'imposizione tributaria sugli immobili nel nostro Paese dal 2011 a oggi



QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

I - IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

a cura di Giorgio Spaziani Testa, *Presidente Confedilizia*

Uno studio della Confedilizia sull'imposizione tributaria
nel nostro Paese dal 2011 al 2014 e fino ai giorni nostri



*Piazza San Pietro, Roma
incisione di G.B. Falda*

IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Introduzione

Con il 2015 la proprietà immobiliare si troverà, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile. Ad aumentare vertiginosamente, come noto, è stata una specifica componente della tassazione sugli immobili, quella di natura patrimoniale. Quella – giova ricordarlo – che colpisce gli immobili al di là di qualsiasi reddito dagli stessi prodotto. E che si aggiunge – anche questo è bene rammentarlo – ad altre forme di imposizione, come quella sui redditi e quella sui trasferimenti.

2. I dati principali

Per meglio rendere l'idea di come sia stato inasprito il regime fiscale sugli immobili in Italia, ecco i passi principali di questa trasformazione:

- ▶ nel 2014 il gettito di IMU e TASI (imposte entrambe sostanzialmente patrimoniali, nonostante la seconda venga nominalmente qualificata come tributo sui servizi), è stato di circa 25 miliardi di euro;

- ▶ fino al 2011 il gettito dell'ICI era stato di circa 9 miliardi di euro;
- ▶ le imposte locali sugli immobili si sono quasi triplicate rispetto al 2011;
- ▶ fra il 2012 e il 2014 la proprietà immobiliare ha versato complessivamente circa 69 miliardi di euro di imposte di natura patrimoniale;
- ▶ dal 2012 i proprietari versano ai Comuni 15/16 miliardi di euro in più ogni anno (il 50% in più rispetto all'entità dello sgravio degli 80 euro);
- ▶ il carico fiscale sugli immobili del 2014 (Governo Renzi), dato da IMU e TASI, è stato di oltre 1 miliardo superiore rispetto a quello dell'IMU 2012 (Governo Monti).

(tabella 1).

È necessario partire da questi dati – e da quelli, altrettanto significativi, relativi a esempi di tassazione in capo a singoli proprietari (più avanti illustrati) – per effettuare qualsiasi valutazione dell'attuale situazione del comparto immobiliare e per ipotizzare i possibili scenari futuri, anche in vista della *local tax*.

TABELLA 1
LE TASSE LOCALI SUGLI IMMOBILI DAL 2011 AL 2014

2011 e anni precedenti	2012 (Governo Monti)	2013 (Governo Letta)	2014 (Governo Renzi)
9,2 miliardi (ICI)	23,8 miliardi (IMU)	20,4 miliardi (IMU e MINI-IMU)	25 miliardi (IMU e TASI)

Fonte: Confedilizia

Le imposte locali sugli immobili si sono quasi triplicate rispetto al 2011

La necessità di ridurre la tassazione sugli immobili non è dovuta solo a un'esigenza di equità. I riflessi che il carico fiscale genera sul settore immobiliare e sull'intera economia sono stati a lungo sottovalutati da molti. La miope e acritica ripetizione di modelli teorici sconfessati dai fatti – modelli secondo i quali le imposte ricorrenti sugli immobili risulterebbero meno 'distorsive' per la crescita economica – ha impedito per molto tempo di far emergere ciò che gli operatori economici (del settore immobiliare, ma anche delle decine e decine di comparti che all'immobiliare sono collegati), avevano sperimentato sulla propria pelle sin dall'inizio della offensiva fiscale di fine 2011. E cioè che gravare gli immobili – in modo repentino, marcato e, ormai, ripetuto – di un carico di tasse come quello abbattutosi in Italia negli ultimi anni, produce conseguenze negative a catena, con riflessi evidenti e innegabili sulla crescita del Paese:

- crollo delle compravendite;
- diminuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari per ristrutturazione e arredamento;
- fallimento di innumerevoli piccole imprese del settore;
- perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro in edilizia;
- crisi delle locazioni e progressiva riduzione della relativa offerta, con gli immaginabili risvolti sociali;
- caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili (stimata in circa 2.000 miliardi) e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su milioni di proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di copertura assicurativa che da sempre ha rappresentato, per ciascuno di loro, la consapevolezza di poter contare su un bene che mai prima si era svalutato.

3. Il settore della locazione

Il Governo, nel documento di Economia e Finanza per il 2015, ha indicato che entro l'anno varerà la nuova *local tax* che, tra l'altro, dovrebbe unificare in un'unica imposta le diverse voci tributarie degli enti locali. Tale tributo, se manterrà l'attuale impostazione patrimoniale/catastale, dovrebbe porre rimedio a un *vulnus* provocato dall'introduzione di IMU e TASI, quello relativo alla fortissima penalizzazione dell'affitto. I casi illustrati di seguito sono emblematici e mostrano, in particolare, come a essere maggiormente penalizzato dalla politica fiscale sugli immobili di questi anni sia il settore della locazione. E solo una visione non attenta alle prospettive di medio-lungo periodo – come invece dovrebbe essere la visione di una classe politica illuminata – può ignorare le conseguenze che tutto ciò determina. È essenziale che la nuova disciplina preveda un limite di legge – che potrebbe essere attuato attraverso un'equiparazione con l'abitazione principale – alle aliquote applicabili per gli immobili locati, eventualmente differenziando le diverse ipotesi di lo-

IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI



*Piazza della Rotonda prima della sua sistemazione, Roma
incisione di G.B. Falda*

cazione (abitativa, 'libera' e a canoni calmierati, non abitativa ecc.).

A parte ogni considerazione in termini di equità, in assenza di un limite alla tassazione locale sugli immobili in affitto, le conseguenze che si avrebbero nel giro di pochi anni – e che si manifesteranno non appena i contratti in corso andranno a scadenza – sono di portata drammatica. In Italia, la locazione – con la sua funzione sociale – è stata tradizionalmente garantita dalla proprietà diffusa, quella delle migliaia di persone fisiche che hanno investito i propri risparmi in un im-

mobile. Se ad essa viene tolta qualsiasi redditività, come si può pensare che la società e l'economia, nel loro insieme, non ne risentano?

Nel settore abitativo sono oltre 4 milioni le famiglie che vivono in affitto (la gran parte in appartamenti di privati), cioè circa il 17% del totale, e si tratta di una quota ridotta sia rispetto a quanto richiederebbe una società equilibrata sia rispetto alle percentuali in essere nella gran parte degli altri Paesi. Perseverare in una tassazione punitiva del settore significa mettere in conto che nel giro di pochi

anni verrà quasi del tutto a mancare una fetta essenziale dell'offerta abitativa. Come si può pensare che ciò non abbia conseguenze? O qualcuno può pensare che possa realizzarsi una società formata, da un lato, da proprietari e, dall'altro, da inquilini degli enti di edilizia pubblica. Analogamente, nel settore non abitativo, come si può immaginare che vi possa essere una persona fisica interessata a investire in un piccolo locale commerciale quando il livello di imposizione è tale da raggiungere anche l'80% del canone di locazione (al quale vanno aggiunte le spese)? La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento costante del numero di negozi sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro.

4. Alcuni casi a confronto

4.1. Abitazione data in affitto – Raffronto tassazione locale 2011-2014

Esempio di Contratto libero (4 anni + 4) (tabella 2)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di 1.000 euro

2011 - Aliquota ICI: 7 per mille

2014 - Aliquota IMU: 10,6 per mille

- Aliquota TASI: 0,8 per mille

Esempio di Contratto concordato, a canone calmierato (3 anni + 2) (tabella 3)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di

TABELLA 2
CONTRATTO LIBERO

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
735 euro	1.889 euro	+ 1.154 euro	+ 157%

Fonte: Confedilizia

TABELLA 3
CONTRATTO CONCORDATO

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
483 euro	1.889 euro	+ 1.406 euro	+ 291%

Fonte: Confedilizia

IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.000 euro

2011 - Aliquota ICI: 4,6 per mille

2014 - Aliquota IMU: 10,6 per mille

- Aliquota TASI: 0,8 per mille

Le tabelle illustrano l'aumento di tassazione locale che hanno subito, a partire dal 2012, gli immobili locati. Tassazione – su base puramente patrimoniale – che si aggiunge a quella che colpisce il reddito da locazione.

È sconcertante notare come dall'aggravio fiscale sugli immobili non siano stati risparmiati, in ossequio alla funzione

sociale che essi tradizionalmente svolgono, neppure gli immobili dati in affitto, neanche nel caso in cui la locazione sia a canone calmierato, attraverso i cosiddetti contratti concordati.

4.2. Immobile non abitativo dato in affitto

Caso tipo (tabella 4)

Città: Roma – Aliquota IMU: 10,6 per mille – Aliquota TASI: 0,8 per mille

Immobile C2 con rendita catastale di 1.000 euro

Canone annuo: 12.000 euro

TABELLA 4
CASO TIPO DI IMMOBILE NON ABITATIVO IN LOCAZIONE

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e bollo	Totale
Fino a 15.000 euro	2.622 euro (aliquota 23%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	4.946 euro
Oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro	3.078 euro (aliquota 27%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	5.402 euro
Oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro	4.332 euro (aliquota 38%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	6.725 euro
Oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro	4.674 euro (aliquota 41%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.067 euro
Oltre 75.000 euro	4.902 euro (aliquota 43%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.295 euro

*Imposta relativa solo all'immobile in questione

Fonte: Confedilizia

QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE



L'arco di Portogallo in via del Corso, Roma
incisione di G.B. Piranesi, 1650 circa

Caso concreto (tabella 5)

Roma, Via degli Zingari 39 – Foglio 493,
Particella 261, Sub 5 e 23

Immobili C1 e C2 (negoziario e sottonegoziario), con rendite catastali pari a
2.685,58 euro e 1.142,04 euro

Canone annuo complessivo: 11.709,24
euro

Le tabelle illustrano il peso dell'imposizione fiscale a carico dei proprietari che danno in locazione un immobile non abitativo (negoziario, ufficio etc.). I numeri mostrano con chiarezza come le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungano un livello tale da erodere – come accade nel caso di un immobile di Roma di cui si forniscono tutti gli estremi, verificabili – fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative etc.), alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità). Tale spropositato livello di tassazione è dovuto, a livello locale, all'in-

TABELLA 5
CASO CONCRETO DI IMMOBILE NON ABITATIVO IN LOCAZIONE

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e bollo	Totale
Oltre 75.000 euro	4.783 euro (aliquota 43%)	259 euro (aliquota 2,33%)	100 euro (aliquota 0,9%)	3.678 euro	222 euro	133 euro	9.175 euro (78,35%)

*Imposta relativa solo all'immobile in questione

Fonte: Confedilizia

IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

troduzione dell'IMU e della TASI e, a livello statale – non essendo applicabile la cedolare secca – a una imposizione IRPEF che di fatto colpisce persino le spese, essendo queste considerate – come deduzione fiscale – nella irrisoria misura forfettaria del 5% a partire dal 2013 (rispetto alla quota del 15%, frutto di una precedente diminuzione dell'originaria misura del 25%).

**È dal Fisco
che bisogna ripartire
per dare vita a una grande
operazione fiducia
per il settore
immobiliare**

4.3. Abitazione che non si riesce ad affittare

Esempio di immobile sfitto (tabella 6)

Città: Roma

Immobile A2 situato nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale

Rendita catastale: 1.000 euro

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

La tabella mostra il carico fiscale, inspiegabilmente punitivo, cui è soggetto un appartamento destinato alla locazione ma per il quale il proprietario non riesce a trovare un inquilino. Le imposte dovute per un immobile di questo tipo – che non produce alcun reddito e che è, anzi, fonte di spese (condominiali, di manu-

TABELLA 6
ABITAZIONE CHE NON SI RIESCE AD AFFITTARE

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Totale
Fino a 15.000 euro	161 euro (aliquota 23%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.094 euro
da 15.001 a 28.000 euro	189 euro (aliquota 27%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.122 euro
da 28.001 a 55.000 euro	266 euro (aliquota 38%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.203 euro
da 55.001 a 75.000 euro	287 euro (aliquota 41%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.224 euro
Oltre 75.000 euro	301 euro (aliquota 43%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.238 euro

*Imposta relativa solo all'immobile in questione

Fonte: Confedilizia

QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

tenzione, assicurative etc.) – sono ben cinque:

- IRPEF;
- Addizionale regionale IRPEF;
- Addizionale comunale IRPEF;
- IMU;
- TASI.

Per un appartamento medio a Roma, con una rendita catastale di 1.000 euro, la somma delle cinque imposte dovute varia tra 2.094 e 2.238 euro, in funzione dello scaglione di reddito IRPEF in cui si colloca il contribuente-proprietario. Somme che il contribuente in questione deve necessariamente trarre dai propri risparmi ovvero da eventuali redditi derivanti da altra fonte (lavoro, pensione ecc.).

5. Conclusioni

È dal Fisco che bisogna ripartire per dare vita a una grande ‘operazione fiducia’ per il settore immobiliare. Solo attraverso un segnale concreto, tangibile – e, soprattutto, percepibile dalla proprietà diffusa – nel senso di una riduzione della morsa fiscale sugli immobili, si potrà sperare nell’attivazione di un circolo virtuoso, capace di diffondere un ottimismo ‘contagioso’, che non mancherebbe di riflettersi sui grandi numeri della nostra economia. E per farlo, non ci si può di certo limitare a operazioni di *restyling* delle attuali imposte locali. Bisogna fare molto di più: avere coraggio e capacità di innovare. Occorre abbandonare la pi-



Via del Corso nel 1632, il lato occidentale visto da via delle Convertite, Roma anonimo, Collezione privata

IL DOSSIER CONFEDILIZIA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

gra (e ingiusta), tassazione su base catastale/patrimoniale e creare un sistema che preveda la tassazione degli immobili esclusivamente per il reddito che essi producono e per i servizi – certi, verificabili, quantificabili – che ricevono, a beneficio sia dei loro proprietari sia dei loro utilizzatori. Con effetti positivi (anche in termini di riduzione della spesa pubblica e di eliminazione degli sprechi), per l'intera collettività.

Oltretutto, in questo periodo, in Italia si sta correndo un rischio enorme, ancor più grande di quello che può essere causato dalla sfiducia. È il rischio di illudersi che – attraverso fattori esterni e contingenti, a cominciare dalla manovra mo-

**Creare un sistema
che preveda la tassazione
degli immobili
esclusivamente
per il reddito
che essi producono
e per i servizi che ricevono**

netaria straordinaria della Bce, ma arrivando sino all'Expo e al Giubileo – i gravissimi problemi della nostra economia possano risolversi come per incanto. Il pericolo è che non venga posta la dovuta attenzione alla necessità di un'azione decisa sul fronte della riduzione delle tasse (e della spesa), in particolare di quelle sugli immobili. •



II - UNA LETTURA DEL 15° CENSIMENTO GENERALE DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI

a cura di Alice Ciani

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

I dati Istat su edifici e abitazioni
una fotografia del patrimonio immobiliare italiano al 2011



*Palazzo Del Bufalo, Roma
1880 circa*

1. Introduzione

Tecnoborsa torna ad affrontare i temi dell'ultimo Censimento Istat 2011 per la parte che riguarda il patrimonio immobiliare italiano abitativo e non, sulla base dei nuovi dati resi noti dall'Istituto Nazionale di Statistica. A differenza del precedente Censimento del 2001¹ – si ricorda che la prima rilevazione sulle abitazioni risale al 1951 ma quella sugli edifici è stata introdotta nel 2001 – *la set* di informazioni raccolte è stato ristretto ad alcuni ambiti: per esempio, non sono stati rilevati dati relativi alla contiguità tra edifici, i materiali utilizzati per la struttura portante, la presenza di ascensore, lo stato di conservazione degli edifici e il numero dei piani fuori terra, etc. Inoltre, si fa presente che alcuni fenomeni non direttamente elaborati dal Centro Studi **Tecnoborsa** in questa analisi sono tuttavia allegati a margine del Capitolo in due Appendici originali Istat: Edifici e Abitazioni che tratta in particolare dei servizi nelle abitazioni come cucine, bagni, acqua potabile e acqua calda e Censimento delle Abitazioni che tratta prevalentemente dati a livello di ripartizioni geografiche, fatta eccezione per i metri quadrati per occupante, per i quali si scende a un'analisi regionale.

Le elaborazioni del presente lavoro sono state sviluppate soprattutto per le cinque macroaree Istat (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole), le Regioni

e, in alcuni casi, i sei maggiori Comuni italiani (Roma, Milano, Torino, Napoli, Palermo e Genova).

2. Edifici e complessi di edifici

Il Censimento 2011 ha raccolto su tutto il territorio nazionale informazioni su edifici e complessi di edifici dedicando una particolare attenzione agli edifici a uso residenziale.

2.1. Distribuzione e densità territoriale

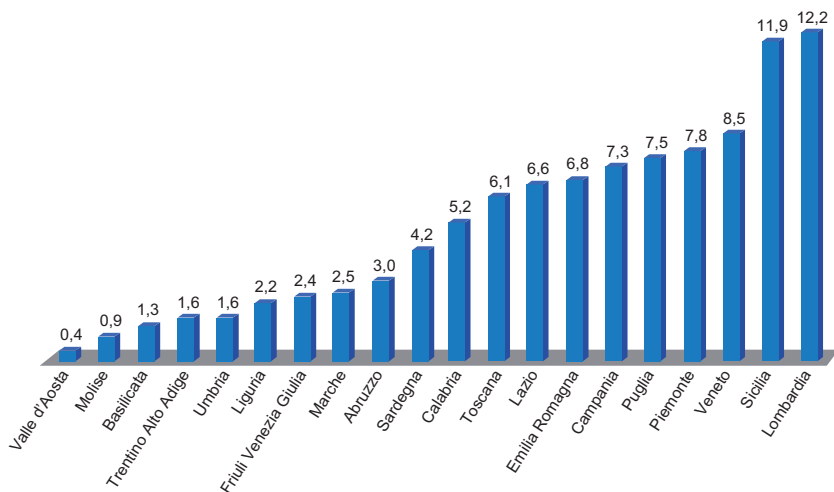
Dal 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 è emerso che in Italia esistono 14.452.680 edifici e 63.115 complessi di edifici,



Vicolo del Cipresso,
Roma

¹ Cfr. *Qei – Quaderni di Economia Immobiliare Tecnoborsa* N° 4, Gennaio/Giugno 2005, Cap. III.

GRAFICO 1
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI
(val. % sul totale nazionale)

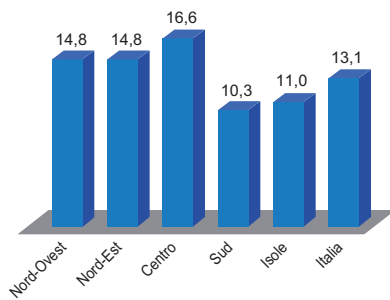


Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

per un totale di 14.515.795 unità; rispetto alla ripartizione territoriale il 25,2% si trovano al Sud, il 22,6% nel Nord-Ovest; il 19,3% nel Nord-Est; il 16,9% al Centro e il restante 16,1% nelle Isole. Circa un quarto degli edifici e complessi di edifici italiani sono concentrati in due sole Regioni: la Lombardia (12,2%) e la Sicilia (11,9%) (graf. 1).

Per quanto concerne l'incremento rispetto al Censimento del 2001 l'area in cui è stato più consistente è risultata essere il Centro (16,6%), seguita a parità di punteggio dal Nord-Ovest e il Nord-Est (14,8%), poi seguono le Isole (11%) e, infine, il Sud (10,3%) (graf. 2).

GRAFICO 2
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI
PER RIPARTIZIONE
(variazione % 2001-2011)



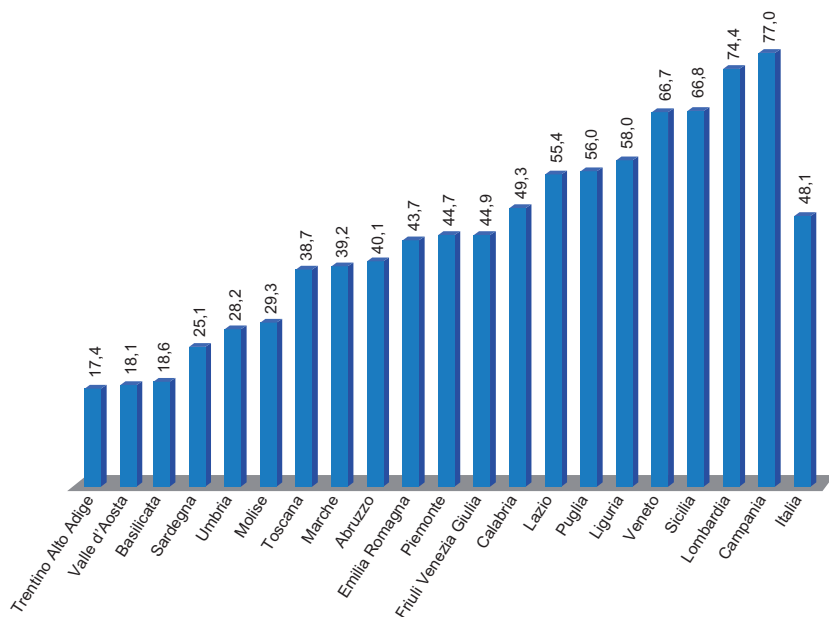
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La densità territoriale degli edifici e complessi di edifici in Italia nel 2011 è di 48,1 unità per chilometro quadrato (erano 42,5 nel 2001). Le Regioni meno edificate (con meno di 20 unità per chilometro quadrato), sono il Trentino Alto Adige, la Valle d'Aosta e la Basilicata; mentre quelle più densamente edificate (con più di 60 unità per chilometro quadrato), sono la Campania, la Lombardia, la Sicilia e il Veneto (*graf. 3*).

2.2. Stato d'uso e tipo d'uso

Anche in occasione del Censimento 2011 è stato rilevato lo stato d'uso e il tipo d'uso degli edifici e dei complessi di edifici ed è emerso che quelli utilizzati sono 13.763.857, ossia il 94,8% del totale (erano il 92,9% nel 2001); la percentuale scende all'86,5% se si considerano solo i complessi di edifici. Le Regioni in cui il patrimonio immobiliare è più utilizzato sono il Trentino Alto Adi-

GRAFICO 3
DENSITÀ TERRITORIALE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI DI EDIFICI
(unità per chilometro quadrato)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

ge e la Toscana, mentre la Valle d'Aosta è la regione con la quota più alta di edifici e complessi di edifici inutilizzati (*graf. 4*).

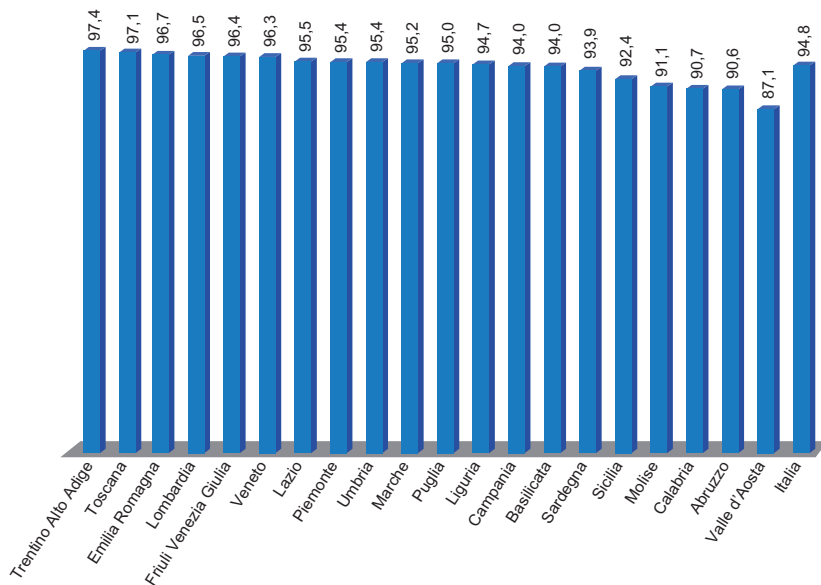
Andando a esaminare gli edifici e complessi di edifici utilizzati rispetto al tipo d'uso è emerso che in Italia l'88,5% sono adibiti a uso residenziale; il 5,1% sono destinati ad altro tipo di utilizzo non meglio specificato; il 2,2% a uso produttivo; l'1,8% a quello turistico/ricreativo e direzionale/terziario. Da un'analisi per

ripartizione emerge che la percentuale di edifici destinati al residenziale è sopra la media italiana al Sud (90,2%) e nelle Isole (89,9%), mentre la quota di edifici a uso produttivo è più rilevante nel Nord-Ovest (3,1%) e nel Nord-Est (2,8%) (*graf. 5*). In generale, le Regioni in cui la quota degli edifici residenziali è più alta sono il Trentino Alto Adige (91,3%), la Puglia (91,1%) e la Basilicata (91%); comunque, in nessuna regione il valore scende al di sotto dell'84%.

GRAFICO 4

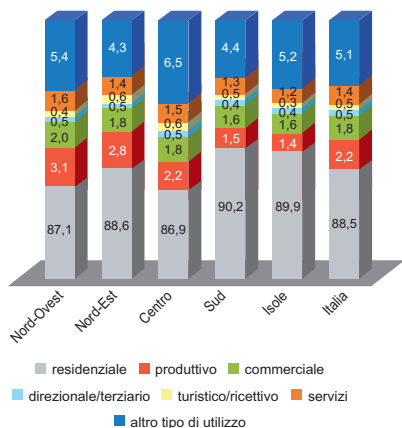
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI PER STATO D'USO

(val. % edifici e complessi di edifici utilizzati su totale edifici e complessi di edifici)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 5
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI
UTILIZZATI PER TIPO D'USO
(val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

2.3. Edifici residenziali

In Italia gli edifici residenziali sono 12.187.698 e la concentrazione maggiore si trova in Lombardia (12,2%) e in Sicilia (11,7%), mentre quella più bassa si trova in Valle d'Aosta (0,4%), Molise (0,9%) e Basilicata (1,3%). Andando a esaminare anche la distribuzione della popolazione residente e delle abitazioni occupate da almeno una persona residente è emerso che tra questi due indicatori c'è un'alta correlazione e, infatti, le percentuali si discostano poco tra loro in quasi tutte le Regioni. Invece, confrontando le percentuali di queste variabili con la distribuzione degli edifici residenziali emerge che in molte Regioni il *gap* è decisamente rilevante: nel Lazio, in Lombardia, in Campania e in Liguria la quota di edifici residenziali è decisamente inferiore a quella della popolazione e delle abitazioni occupate da re-



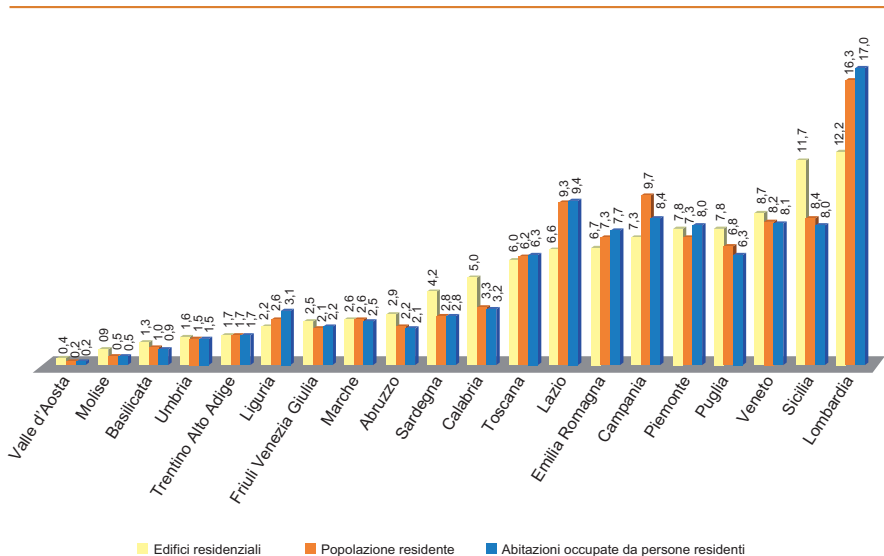
Palazzo Ruspoli e il Corso, Roma
incisione di G. Vasi

sidenti e questo comporta che la densità abitativa sia più elevata; situazione diametralmente opposta si registra in Molise, in Valle d'Aosta, in Sardegna, in Abruzzo e in Sicilia (graf. 6).

Il Censimento 2011 ha raccolto su tutto il territorio nazionale informazioni su edifici e complessi di edifici dedicando una particolare attenzione agli edifici a uso residenziale

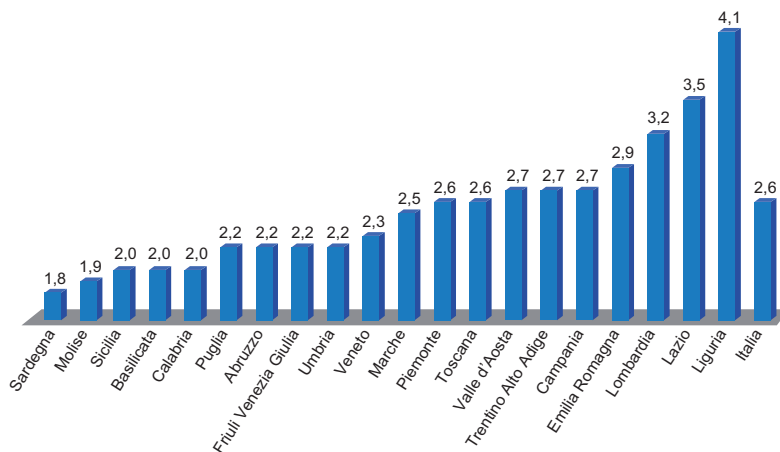
In Italia in media negli edifici a uso residenziale ci sono 2,6 abitazioni; da un'analisi territoriale la situazione, in linea con quanto già visto, appare molto disomogenea, infatti, si passa dalle 4,1 abitazioni della Liguria all'1,8 della Sardegna (graf. 7). A livello di macroaree il Nord-Ovest (3,1 abitazioni) e il Centro (2,9 abitazioni), presentano valori superiori a quello medio nazionale, mentre il Sud (2,3) e le Isole (2) fanno registrare valori inferiori. Gli edifici residenziali dei Comuni maggiori hanno in media un numero molto elevato di abi-

GRAFICO 6
EDIFICI RESIDENZIALI, ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI E POPOLAZIONE RESIDENTE (val. % sul totale nazionale)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

GRAFICO 7
 NUMERO MEDIO DI ABITAZIONI PER EDIFICIO RESIDENZIALE
 (val. %)



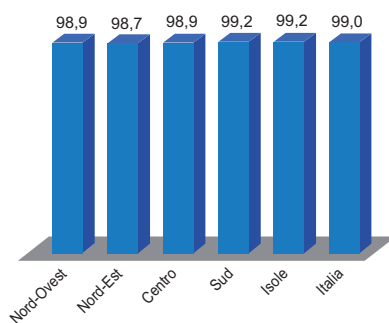
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

tazioni per edificio: 15 a Milano; 12,4 a Torino; 10,4 a Genova; 9,2 a Roma; 8,9 a Napoli e 6,2 a Palermo.

Il 99% della popolazione residente in Italia vive in edifici residenziali, lo 0,7% in alloggi senza edifici o complessi di edifici e il restante 0,3% in edifici non residenziali e complessi di edifici. A livello di macroaree non si riscontrano differenze significative (*graf. 8*) e anche a livello regionale non si trovano situazioni diverse, fatta eccezione del Trentino Alto Adige dove la percentuale di chi risiede in edifici destinati a uso abitativo scende al 97,4%.

Per quanto concerne la distribuzione della popolazione residente in edifici a

GRAFICO 8
 POPOLAZIONE RESIDENTE
 IN EDIFICI RESIDENZIALI
 (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

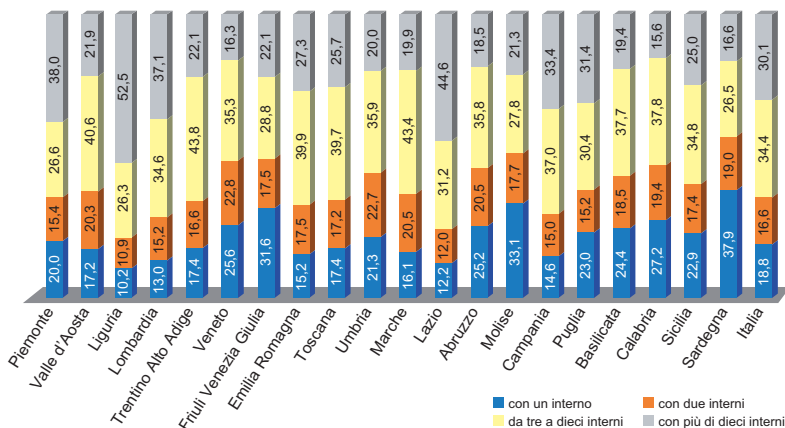
uso abitativo rispetto al numero di interni è emerso che in Italia il 18,8% risiede in fabbricati con un solo interno, il 16,6% in quelli con due interni, il 34,4% in quelli che hanno fra tre e dieci interni e il restante 30,1% in quelli con più di dieci interni. Le aree che presentano un'incidenza superiore al valore medio nazionale con un solo interno sono le Isole (26,6%), il Nord-Est (21,6%) e il Sud (20,6%); viceversa, nel Nord-Ovest e al Centro è alta la quota di persone che risiedono in edifici con più di dieci interni (rispettivamente il 38,8% e il 33,4%). A livello regionale la situazione rilevata è piuttosto eterogenea: è alta l'incidenza delle persone che vivono in edifici con un solo interno in Sardegna, Molise, Calabria, Veneto e Abruzzo; le

zone che spiccano per la quota elevata di popolazione che vive in fabbricati con due interni sono l'Umbria e il Veneto; dai tre ai dieci interni il Trentino Alto Adige e le Marche; infine, con più di dieci interni, la Liguria, il Lazio e il Piemonte (graf. 9).

Quasi il 70% della popolazione italiana risiede in edifici che hanno più di 30 anni

Quanto all'epoca di costruzione, in Italia il 9,4% della popolazione residente che vive in famiglia alloggia in abitazioni

GRAFICO 9
POPOLAZIONE RESIDENTE IN EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO DI INTERNI (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

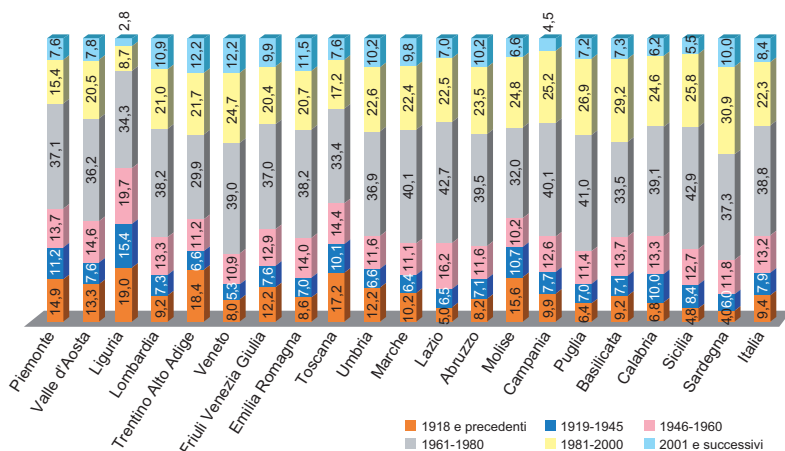
situate in edifici residenziali costruiti prima del 1919; il 7,9% in edifici realizzati tra il 1919 e il 1945; il 13,2% in quelli edificati tra il 1946 e il 1960; il 38,8% tra 1961 e il 1980; il 22,3% tra il 1981 e il 2000 e il restante 8,4% tra il 2001 e il 2011. Quindi, quasi il 70% della popolazione italiana risiede in edifici che hanno più di 30 anni: al Nord-Ovest la quota raggiunge il 72,6%, mentre al Nord-Est scende al 65,8%. In Liguria più della metà delle persone residenti in famiglia vive in edifici costruiti prima del 1960; seguita da Toscana (41,8%), Molise (36,5%), Trentino Alto Adige (36,2%) e Valle d'Aosta (35,5%). Viceversa, è alta l'incidenza di

persone (più del 10%), che dimora in edifici residenziali piuttosto nuovi (realizzati dopo il 2000), in Sardegna, Abruzzo, Lombardia, Emilia Romagna, Trentino Alto Adige e Veneto. Tuttavia, in tutte le aree il boom edilizio si è avuto nel ventennio tra il 1961 e il 1980 (*graf.10*).

3. Abitazioni

Anche in occasione di quest'ultimo Censimento l'Istat ha rilevato una serie di informazioni sulle abitazioni in Italia per permettere di conoscerne le principali caratteristiche riservando, inoltre, un'attenzione particolare a quelle occupate da almeno una persona residente.

GRAFICO 10
POPOLAZIONE RESIDENTE IN EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE
(val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

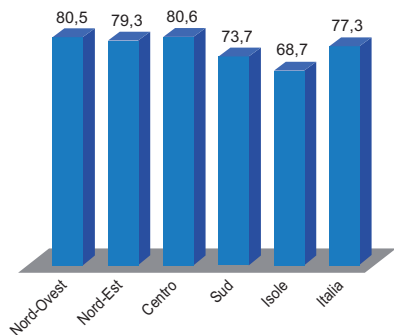
3.1. Distribuzione e densità territoriale

Dalla rilevazione effettuata dall'Istat risulta che in Italia nel 2011 sono state censite 31.208.161 abitazioni di cui 24.141.324 sono occupate da persone residenti, ossia il 77,3% (erano il 79,3% nel 2001): al Nord-Ovest sono l'80,5%, al Nord-Est il 79,3%, al Centro l'80,6%, al Sud il 73,7% e nelle Isole il 68,7% (*graf. 11*). Nei sei maggiori Comuni italiani la percentuale è notevolmente superiore a quella nazionale: a Napoli sono il 96%, a Milano il 94%, a Torino il 91,7%, a Roma il 90,3%, a Genova l'89,3% e a Palermo l'85,4%.

Rispetto alla ripartizione territoriale la Regione con più alto numero di abitazioni, sia se si considera il valore totale che quello relativo ai soli alloggi occupati da

residenti, è la Lombardia, seguita con un notevole distacco dal Lazio, mentre quella con il più basso numero è la Valle d'Aosta (*graf. 12*). Nei sei grandi Comuni italiani in totale ci sono il 10,6% delle abitazioni e il 12,5% di quelle occupate da residenti.

GRAFICO 11
 ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE
 RESIDENTI PER RIPARTIZIONE
 (val. % sul totale abitazioni)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



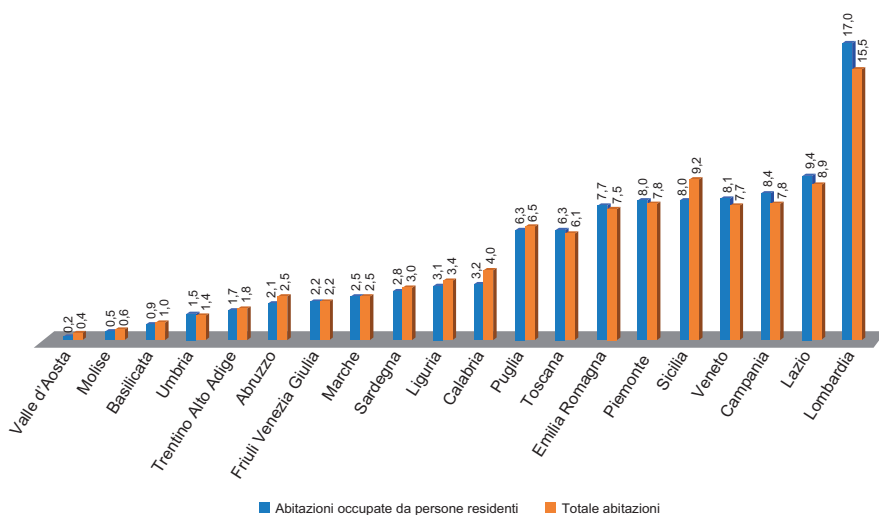
Monumento sepolcrale di Alessandro III S. Giovanni in Laterano, Roma, 1660

Dal confronto con il Censimento del 2001 il numero di abitazioni e il numero di abitazioni occupate da persone residenti sono aumentati rispettivamente del 14,3% e dell'11,5%. A livello regionale gli incrementi più significativi sul totale alloggi si sono avuti in Umbria (20,9%), Veneto (19,3%), Marche (19,1%) ed Emilia Romagna (18,8%); per quanto riguarda quelli occupati da persone residenti le variazioni più rilevanti si sono registrate nel Lazio (16,2%), in Umbria (15%), in Trentino Alto Adige (14,9%), in Veneto (14,6%) e in Sardegna (14%), mentre la Liguria è la Regione in cui ci

Le seconde case sono aumentate in modo decisamente significativo nell'ultimo decennio intercensuario

sono stati i tassi di variazione più bassi. Il Lazio è la Regione in cui l'aumento delle abitazioni nel loro complesso è stato inferiore a quello degli alloggi occupati da residenti e, infatti, è quella che ha fatto registrare l'incremento più basso di abitazioni non occupate da persone re-

GRAFICO 12
 TOTALE ABITAZIONI E ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 (val. % sul totale nazionale)



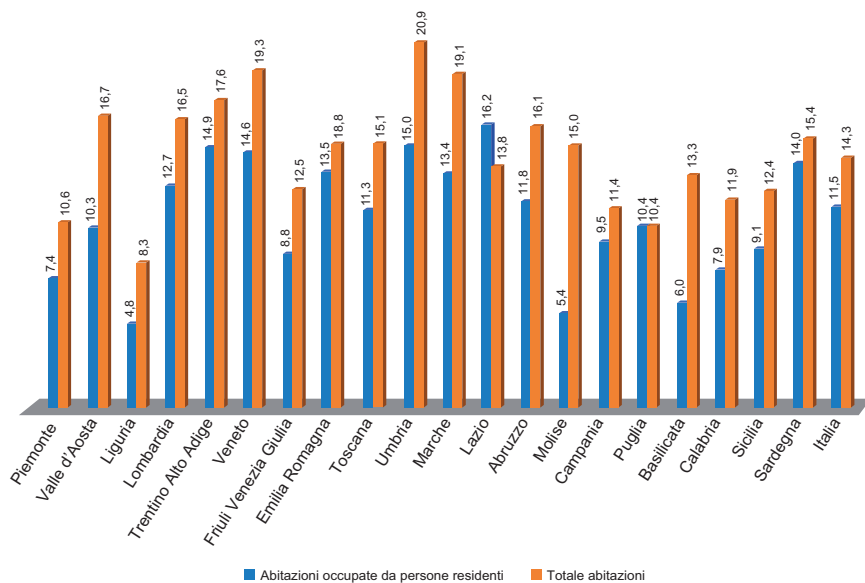
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

sidenti (3,9%) (graf. 13). Per quanto riguarda i grandi Comuni italiani l'incremento delle abitazioni è stato inferiore a quello nazionale, il più elevato si è registrato a Roma (9,4%), seguita da Palermo (6%), Torino (5,1%), Genova e Milano a parità di punteggio (1,6%) e, infine, Napoli dove c'è stato un lieve decremento (-0,1%). Per quanto riguarda le abitazioni occupate da almeno una persona residente solo Roma presenta un

valore superiore a quello medio nazionale con un incremento dell'11,9%, a Torino è stato del 4,9%, a Palermo del 4,8%, a Milano del 3,6% a Napoli del 3,3% e a Genova dell'1,6%.

Infine, va segnalato che le abitazioni non occupate da persone residenti, ossia le seconde case, sono aumentate in modo decisamente significativo (25,4%) nell'ultimo decennio intercensuario.

GRAFICO 13
 TOTALE ABITAZIONI E ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
 (variazione % 2001-2011)



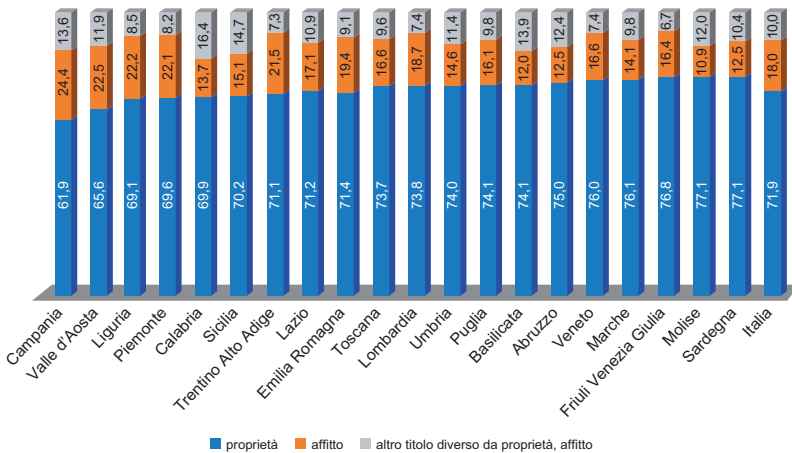
Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

3.2. Proprietà delle abitazioni occupate da persone residenti e titolo di godimento

Dall'analisi della figura giuridica del proprietario delle abitazioni occupate da almeno una persona residente emerge che il 93,3% sono detenute da persone fisiche; il 2,7% da Iacp o aziende per il territorio; l'1,5% da imprese o società; l'1,3% da Stato, Regioni, Province o Comuni; lo 0,3% da cooperative edilizie; lo 0,2% da enti previdenziali e il restante 0,7% da altre figure non specificate. A livello di ripartizione territoriale si è riscontrato che nel Nord-Ovest è alta l'incidenza di abitazioni di proprietà di imprese o società e cooperative edilizie; al Centro quella di enti previdenziali, al Sud quella di Stato,

Regioni, Province o Comuni e Iacp o aziende per il territorio; nelle Isole quella di Iacp o aziende per il territorio; infine, nel Nord-Est i valori sono tutti abbastanza allineati a quelli medi nazionali. Per quanto concerne il titolo di godimento il 71,9% delle famiglie italiane vive in abitazioni di proprietà, il 18% in case in affitto e il restante 10% in soluzioni diverse da proprietà e affitto. Le regioni con il più alto numero di nuclei familiari che vivono in case proprie sono la Sardegna e il Molise dove il valore raggiunge il 77,1% dei casi; viceversa, la Campania e la Valle d'Aosta sono quelle con la percentuale più alta di famiglie in locazione (rispettivamente il 24,4% e il 22,5%) (graf. 14). In tutte le grandi città la quota di fa-

GRAFICO 14
NUMERO DI FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELLE ABITAZIONI
(val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

miglie che risiedono in abitazioni di proprietà è inferiore alla media nazionale e Napoli è quella in cui si registra la percentuale più alta di nuclei che vivono in alloggi presi in affitto (37,7%), seguita da Milano (29,1%), Palermo (28,9%), Torino (28,1%), Genova (21,9%) e Roma (20,3%).

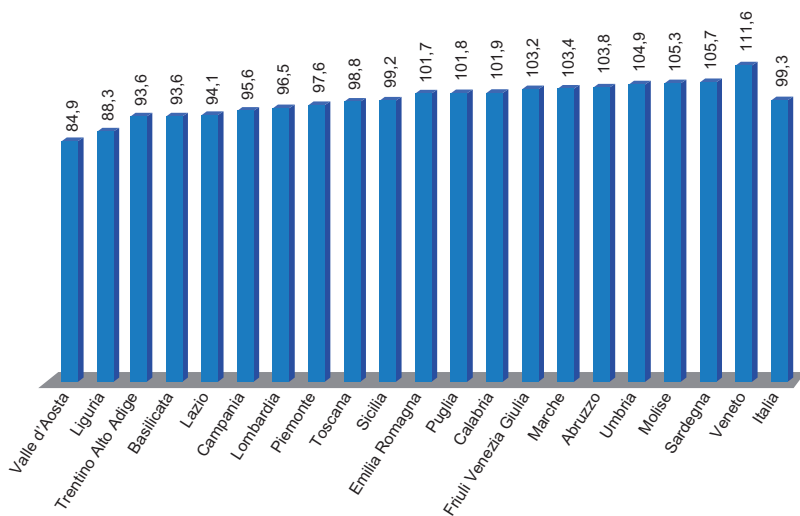
3.3. Abitazioni per superficie media, classe di superficie e superficie per persona residente

Dal Censimento del 2011 è emerso che le abitazioni occupate dai residenti nel nostro Paese hanno una dimensione me-

dia di 99,3 mq: nel Nord- Est la superficie sale a 105,2 mq e nelle Isole a 100,9 mq; viceversa, nel Nord-Ovest scende a 95,8 mq e al Centro a 97,3 mq.

A livello regionale le abitazioni più grandi si trovano in Veneto (111,6 mq), in Sardegna (105,7 mq), in Molise (105,3 mq) e in Umbria (104,9 mq); le più piccole sono in Valle d'Aosta (84,9 mq) e Liguria (88,3 mq) (*graf. 15*). Fatta eccezione per Palermo le restanti cinque città con più persone residenti presentano una superficie media inferiore a quella nazionale. In Italia il 13,4% delle abitazioni occupate da residenti hanno una superficie inferiore ai 60 mq, il 20,7% sono tra i 60 e i

GRAFICO 15
SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
(valori medi in mq)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

79 mq, il 25,2% tra gli 80 e i 99 mq, il 17,4% tra i 100 e i 119 mq, il 12% tra i 120 e i 149 mq e il restante 11,3% hanno una superficie da 150 mq e oltre. Nel Nord-Ovest vi è la più alta percentuale di case con una metratura inferiore agli 80 mq, nel Nord-Est, viceversa, c'è la più elevata incidenza di abitazioni con più di 149 mq, al Centro sono sopra media le case che vanno dai 60 ai 79 mq, al Sud quelle dagli 80 ai 149 mq e nelle Isole dai 100 ai 149 mq (graf. 16)².

La superficie media nazionale per persona residente in abitazioni è di 40,7 mq e Genova è la città, tra le sei, con più ampia metratura per occupante con ben 43,1 mq

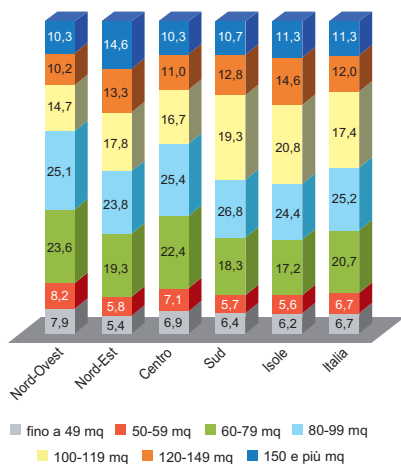
pro capite, a seguire si trova Milano con 41,5 mq; Torino con 41 mq; Roma con 40,4 mq; Palermo con 38,3 mq e, infine, Napoli con soli 31,7 mq per persona³.

² Per i dati regionali cfr. Allegato 2: Istat – Censimento delle abitazioni.

³ Per i dati per ripartizione e regionali cfr. Allegato 2: Istat – Censimento delle Abitazioni.

GRAFICO 16

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER CLASSI DI SUPERFICIE (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



Colonnato di Piazza S. Pietro, Roma
G.L. Bernini (1657-1667)

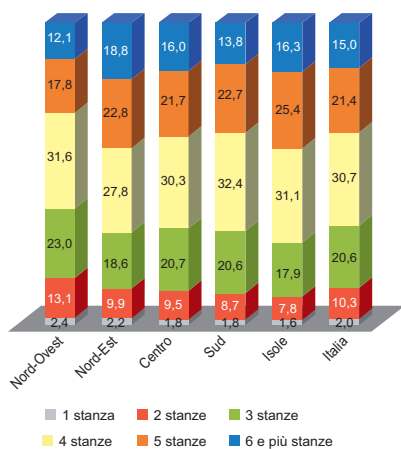
3.4. Stanze per numero e superficie

Il 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni ha evidenziato che in Italia circa i tre quarti delle case occupate da residenti hanno da 3 a 5 stanze; in particolare: il 2% sono composte da 1 sola stanza; il 10,3% da 2 stanze; il 20,6% da 3 stanze; il 30,7% da 4 stanze; il 21,4% da 5 stanze e il restante 15% da 6 o più stanze. A livello di ripartizione territoriale nel Nord-Ovest è alta l'incidenza di alloggi da 1 a 3 stanze, mentre nel Nord-Est è decisamente elevata la percentuale di quelle composte da 6 o più stanze (graf. 17). La Valle d'Aosta è la regione

con la quota più alta di abitazioni composte da 1 sola stanza (4,4%) mentre, il Veneto è quello con l'incidenza più alta di alloggi con 6 o più stanze (22,1%). A Milano, Torino e Napoli è elevata l'incidenza delle abitazioni fino a 3 stanze; a Roma fino a 4 stanze e, infine, a Palermo quelle con più di 4 stanze.

Per quanto concerne il numero medio di stanze in abitazioni occupate da residenti si è rilevato che in Italia è pari a 4,25, passando dal 4,05 del Nord-Ovest al 4,52 del Sud. La Toscana è la regione con il più elevato numero medio di vani (4,57), mentre la Valle d'Aosta è l'unica che presenta un valore sotto a 4.

GRAFICO 17
 NUMERO DI ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER NUMERO DI STANZE (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

**Il 71,9%
 delle famiglie italiane
 vive in abitazioni
 di proprietà,
 il 18% in case in affitto
 e il restante 10%
 in soluzioni diverse
 da proprietà e affitto**

Da un'analisi effettuata rispetto al titolo di godimento delle abitazioni è emerso che il numero medio di stanze scende se si considerano le abitazioni prese in affitto, infatti si registra il valore massimo al Sud dove il numero medio di stanze per abitazione è pari solo a 3,82 (graf. 18). Per quanto concerne i Comuni con più di 250.000 persone residenti Palermo è l'unica città che presenta valori superiori alla media nazionale indipendentemente dal titolo di godimento;

Genova, invece, ha un numero medio di 4 stanze per abitazioni occupate da persone in affitto, mentre le altre città hanno tutte valori inferiori a quelli medi nazionali.

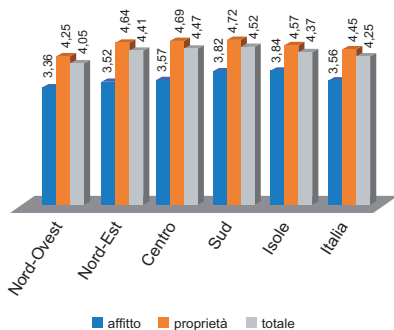
Il numero medio di abitanti per stanza nel nostro Paese è pari a 0,57, valore che sale allo 0,68 se si considerano solo le abitazioni in affitto e scende allo 0,55 per quelle di proprietà; a livello di ripartizione geografica il Sud fa registrare il valore più alto di occupante per stanza indipendentemente dal titolo di godimento, mentre è il contrario per il Nord-Est (graf. 19). Le Regioni con il maggior numero di occupanti per stanza sono la Campania (0,69) e il Trentino Alto Adige (0,6);

viceversa, quelle con i valori più bassi sono il Friuli Venezia Giulia (0,5) e la Liguria (0,51). Milano è la città con il più basso numero di occupanti per stanza per le abitazioni in proprietà (0,48), Genova per le abitazioni occupate da residenti in generale (0,48) e, in particolare, per quelle in affitto (0,51), mentre Napoli è il Comune con il più alto numero di occupanti per stanza indipendentemente dal titolo di godimento.

Inoltre, in Italia il 2,6% delle abitazioni occupate da persone residenti hanno almeno una stanza adibita a uso professionale: al Nord-Ovest sono il 2,4%; nel Nord-Est sono il 3%; al Centro il 2,7%; al Sud il 2,6% e, infine, nelle Isole il 2,3%.

GRAFICO 18

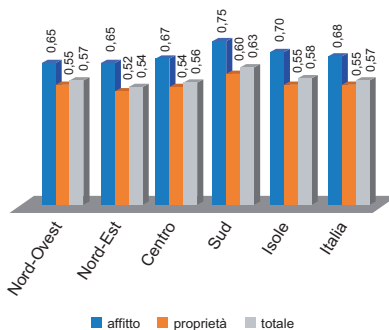
NUMERO MEDIO DI STANZE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 19

NUMERO MEDIO DI OCCUPANTI PER STANZA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER TITOLO DI GODIMENTO (val. %)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3.5. Impianto di riscaldamento

In Italia l'8,6% delle abitazioni occupate da persone residenti non hanno un impianto di riscaldamento; il fenomeno è fortemente correlato alla posizione geografica, infatti, sono l'1% nel Nord-Est, l'1,4% nel Nord-Ovest, il 2,8% al Centro, il 16,4% al Sud e il 36,5% nelle Isole. Le Regioni in cui ci sono più abitazioni con almeno un impianto sono l'Emilia Romagna, la Lombardia, il Veneto e le Marche; viceversa, quelle in cui è meno presente sono La Sicilia, dove circa il 40% degli alloggi ne sono sprovvisti, seguita con notevole distacco da Calabria, Campania, Sardegna e Puglia (graf. 20). Da un *focus* sulle sei grandi città emerge che a Milano l'1,3% delle abitazioni occupate da residenti non hanno un im-

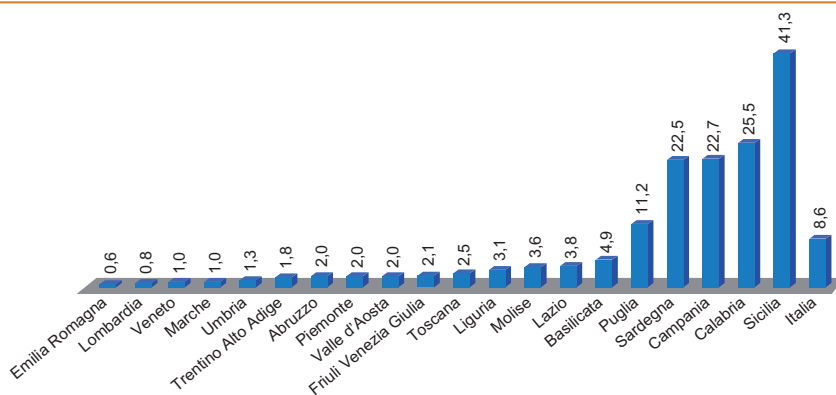
pianto di riscaldamento, a Roma sono il 2,5%, a Genova il 2,7%, a Torino il 4,3%; in linea con i risultati regionali le percentuali salgono in modo rilevante a Napoli e Palermo dove raggiungono rispettivamente il 34,1% e il 45,5%.

In Italia il 65,1% delle abitazioni occupate da residenti hanno un impianto di riscaldamento autonomo; il 20,2% un impianto centralizzato, il 13,5% apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione e l'8,9% apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione o la maggior parte di essa⁴. È alta l'in-

⁴ La somma delle percentuali delle abitazioni occupate da almeno una persona residente per tipologia di impianto di riscaldamento supera il 100% perché in un'unità abitativa possono essere presenti più installazioni.

GRAFICO 20

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PRIVE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (val.%)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

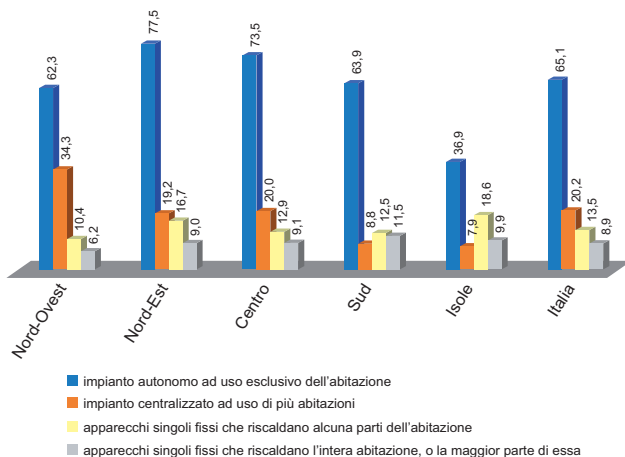
cidenza di impianti autonomi nel Nord-Est e al Centro, in modo particolare in Veneto (83%), Marche (87,2%), Abruzzo (82,9%) e Umbria (82,7%). L'impianto centralizzato predomina nel Nord-Ovest e in maniera decisamente rilevante in Valle d'Aosta (47,4%), in Trentino Alto Adige (45,6%) e in Piemonte (39,5%). Nelle Isole prevale la presenza di apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione e al Sud apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione o la maggior parte di essa (graf. 21). Nelle grandi città del Nord e del Centro Italia è molto alta la quota di abitazioni con la presenza di impianti centralizzati ad uso di più abitazioni: Milano (77,2%),

Torino (70,8%), Genova (49,8%) e Roma (46,5%), mentre tutte e sei presentano valori al di sotto della media nazionale per quanto concerne le altre tipologie di riscaldamento.

Il Censimento ha rilevato anche il tipo di combustibile ed energia che alimentano l'impianto di riscaldamento e dall'analisi dei dati è emerso che il 72,6% delle abitazioni ha un impianto alimentato a metano o gas naturale; il 15,1% da combustibile solido (legno, carbone, ecc.); il 5,5% da energia elettrica; il 5,2% da gasolio; il 4,9% da Gpl; il 2,2% da altro combustibile e/o energia e solo lo 0,1% da olio combustibile. Al Nord e al Centro la presenza di abitazioni con impianti alimentati da

GRAFICO 21

TIPOLOGIA DI INSTALLAZIONE DI RISCALDAMENTO
(val.% sul totale abitazioni occupate da persone residenti)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

metano o altro gas naturale è elevata, al Nord-Est e al Sud sono molto utilizzati i combustibili solidi, mentre nelle Isole prevale l'energia elettrica (*graf. 22*). A livello regionale gli impianti alimentati a metano o gas naturale prevalgono in Emilia Romagna (90,7%) e Lombardia (89%); quelli a gasolio in Valle d'Aosta (37,4%), Trentino Alto Adige (18,2%), Sardegna (17%), Liguria (7,2%) e Piemonte (7%); quelli a Gpl in Sardegna (17,1%), Valle d'Aosta (13,3%), Umbria (9,3%) e Campania (8,3%); quelli a combustibile solido in Trentino Alto Adige (37,3%), Sardegna (34,2%) e Umbria (31,9%); mentre quelli a energia elettrica in Sicilia (3,2%), Basilicata (2,1%) e Calabria (2%). E' alto l'impiego di metano o altri gas naturali a Genova (87,6%), Roma (84,8%), Milano

(83,9%) e Torino (78,5%); è alta l'incidenza di impianti alimentati con l'energia elettrica a Palermo (14,3%), Roma (6,1%) e Napoli (5,9%); mentre è bassissimo l'uso di combustibile solido in tutte le città.

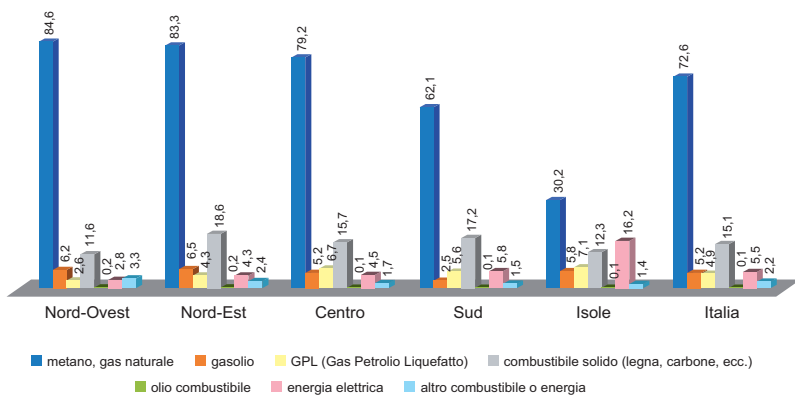
4. Conclusioni

In Italia, nel decennio intercorso tra gli ultimi due Censimenti Istat il patrimonio immobiliare è cresciuto del 13,1% ma le zone del Centro e del Nord superano tale media ed è aumentata altresì anche la densità territoriale; inoltre, nel Paese sono pochissimi gli immobili non utilizzati e oltre i quattro quinti sono adibiti a uso residenziale.

Particolarmente significativi sono i dati sull'epoca di costruzione dello *stock* abitativo da cui risulta che i due terzi della po-

GRAFICO 22

TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE E/O ENERGIA PER ALIMENTARE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (val.% sul totale abitazioni occupate da persone residenti)



Fonte: elaborazione su dati Istat del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

polazione italiana risiede in edifici che hanno più di 30 anni; tuttavia, il *boom* edilizio si è concentrato nel ventennio tra il 1961 e il 1980 in tutte le aree.

Per quanto concerne le abitazioni nel loro complesso si è riscontrato un incremento significativo tra gli ultimi due Censimenti ma l'incremento maggiore si è rilevato per quelle non occupate da persone residenti, cioè le seconde case. Si conferma l'elevata percentuale di famiglie italiane che vive in abitazioni di proprietà ma in tutte le grandi città tale quota, pur restando elevata, è al di sotto della media nazionale.

Inoltre, la superficie media delle abitazioni occupate dai residenti è di poco inferiore ai 100 mq ma ben cinque delle sei mag-

giori città italiane presentano una superficie media inferiore a quella nazionale. Quanto al numero delle stanze la media del Paese è pari a 4,25; in particolare, se si confrontano le dimensioni delle case di proprietà con quelle in locazione queste ultime risultano più ridotte.

Infine, per quanto riguarda la presenza dell'impianto di riscaldamento nelle abitazioni occupate da residenti il fenomeno è fortemente legato alla posizione geografica, con un'alta incidenza di impianti autonomi nel Nord-Est e al Centro e un prevalere del centralizzato nel Nord-Ovest, mentre nelle Isole e al Sud c'è una forte presenza di apparecchi singoli. Va segnalato che più dei due terzi degli impianti è alimentato a metano o gas naturale. •



*Cupola di S. Ivo e Palazzo della Sapienza, Piazza S. Eustachio, Roma
incisione di G.B. Falda*

Appendice 1

ISTAT – CENSIMENTO EDIFICI E ABITAZIONI

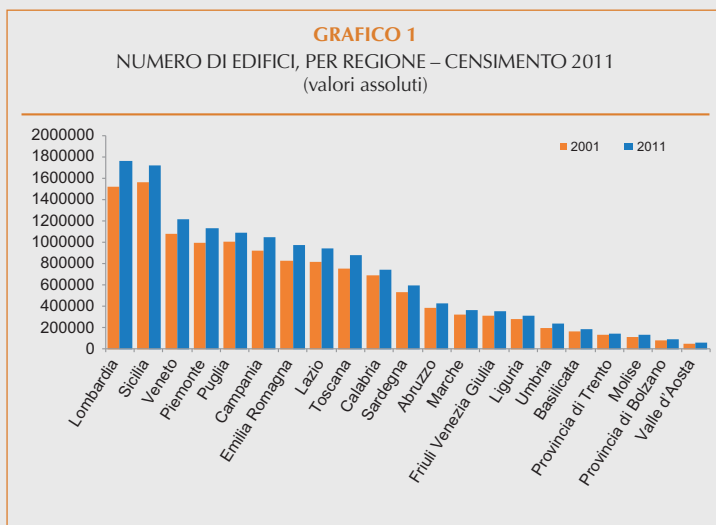
L'Istat ha diffuso il censimento degli edifici, avvenuto nel 2011 con modalità e tecnologie profondamente rinnovate rispetto alla precedente rilevazione del 2001, per le quali si rimanda all'ampia documentazione disponibile sul sito Istat, nella sezione dedicata ai censimenti.

Le informazioni rese disponibili riguardano la consistenza numerica degli edifici, il tipo di edificio (edificio o complesso di edificio), l'eventuale utilizzazione (utilizzato o non utilizzato) e la tipologia d'uso (produttivo, commerciale, servizi, turistico/ricettivo, direzionale/terziario e altro). Gli edifici ad uso non abitativo composti da più costruzioni indipendenti ma facenti parte della stessa struttura, sono stati rilevati come "complesso di edifici" (ad esempio, i complessi ospedalieri). In questa nota sono riportati anche i dati a livello regionale sugli edifici residenziali per numero d'interni e quelli sul numero di abitazioni per stato di occupazione. Per queste variabili, i dati di maggior dettaglio territoriale saranno resi disponibili nei prossimi mesi. Le tavole dettagliate contenenti tutte le informazioni, a livello nazionale e territoriale, sono consultabili e scaricabili sul data warehouse I.Stat al link dati-censimentopopolazione.istat.it.

- *Sul territorio nazionale, gli edifici e i complessi censiti nel 2011 ammontano a 14.515.795, il 13,1% in più rispetto al 2001. Più in dettaglio, gli edifici sono 14.452.680 e i complessi 63.115, con un incremento intercensuario rispettivamente pari al 13,1% e al 64,4%.*
- *Rispetto al censimento 2001 è diminuita, dal 5,7 al 5,2%, la quota dello stock immobiliare non utilizzato perché cadente, in rovina o in costruzione. Nel caso degli edifici, quest'ultima scende dal 5,6% del 2001 al 5,1% del 2011, per i complessi di edifici dal 13,8% al 13,5%.*
- *È di tipo residenziale l'84,3% degli edifici complessivamente censiti (pari a 12.187.698), in crescita dell'8,6% nel decennio intercensuario. Tale incremento risulta sostanzialmente in accordo con quello riscontrato per le famiglie. Gli edifici residenziali sono costituiti per il 51,8% da abitazioni singole.*
- *Tra gli edifici non residenziali, la fetta più ampia è costituita da quelli destinati ad un uso produttivo (18,9%), seguono quelli commerciali (16,2%) e per servizi (11,7%). Più ridotta è la quota di edifici ad uso turistico/ricettivo e direzionale/terziario (4% circa in entrambi i casi).*
- *Ammontano a 31.208.161 le abitazioni censite nel 2011; il 77,3% risulta occupato da almeno una persona residente, il restante 22,7% è costituito da abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti. Con il 50,1% di abitazioni non occupate da persone residenti, la Valle d'Aosta è in testa alla graduatoria, seguita da Calabria (38,8%) e Molise e Provincia autonoma di Trento (37,1%)..*
- *Il 73,2% delle abitazioni occupate ha almeno una cucina (75,5% nel 2001), il 13,3% è dotato di un cucinino (15,2% nel 2001) e il 13% di un angolo cottura (7,9% nel 2001). La quasi totalità delle abitazioni occupate dispone di almeno un gabinetto (99,9%) e/o di un impianto doccia/vasca da bagno (99,4%). Circa sei abitazioni occupate su dieci hanno un solo gabinetto, quattro su dieci ne hanno invece due o più.*
- *È servito da acqua potabile il 98,3% delle abitazioni. Nelle Isole si registra la percentuale più bassa (93,8%) rispetto alla media nazionale mentre nell'Italia del nord le quote salgono oltre il 99%.*
- *La quota di abitazioni che ricevono acqua potabile da acquedotto ha raggiunto il 96,8% mentre il 2,8% la riceve da un pozzo e lo 0,6% da altra fonte. Al Nord-est la percentuale più elevata di abitazioni con acqua potabile da pozzo.*

In dieci anni gli edifici crescono in tutta la Penisola

Sotto il profilo territoriale, la Lombardia è la regione che conta il maggior numero di edifici: 1.761.815 unità, corrispondenti al 12,2% del totale nazionale. Seguono Sicilia (1.722.072), Veneto (1.222.447), Piemonte (1.130.742), Puglia (1.091.133), Campania (1.049.459), Emilia Romagna (975.359) e Lazio (949.101). In tutte le regioni, il numero degli edifici risulta cresciuto rispetto al 2001 (Grafico 1). Gli incrementi percentuali più marcati si segnalano in Umbria (+21,4%), Emilia Romagna (+17,9%) e Toscana (+17,5%).



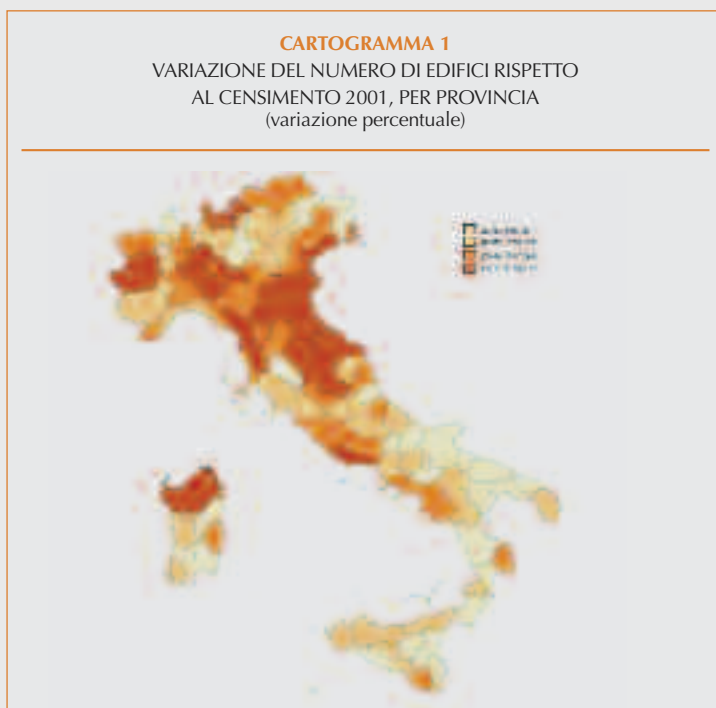
Gli edifici residenziali rappresentano, in ciascun contesto regionale, la grande maggioranza degli edifici: la quota è sempre superiore all'80% con l'eccezione della Valle d'Aosta (73,6%),. In tutti gli ambiti territoriali, tra gli edifici residenziali prevale la quota di quelli con un solo interno che raggiunge quasi il 70% in Sardegna, il 66% in Molise, il 62,8% nel Friuli-Venezia Giulia e più del 61% in Puglia. Liguria, Lazio e Lombardia detengono le percentuali più elevate di edifici col maggior numero d'interni (più di 10) (rispettivamente 9,3%, 6,6% e 5,8%).

PROSPETTO 1
EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO D'INTERNI,
PER REGIONE E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 Censimento 2011 (valori assoluti)

REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Edifici				totale
	con 1 interno	con 2 interni	da 3 a 10 interni	con più di 10 interni	
Piemonte	534.811	208.444	159.707	41.728	944.690
Valle d'Aosta	17.330	11.678	12.770	1.442	43.220
Lombardia	626.140	383.830	392.512	86.158	1.488.640
Veneto	556.210	269.121	205.250	26.695	1.057.276
Friuli-Venezia Giulia	192.520	60.188	43.396	10.259	306.363
Liguria	111.516	60.699	66.676	24.577	263.468
Emilia-Romagna	356.991	212.063	212.638	36.117	817.809
Toscana	346.749	177.993	182.407	26.350	733.499
Umbria	99.065	54.353	41.725	4.796	199.939
Marche	136.753	84.666	80.433	9.772	311.624
Lazio	357.001	185.385	206.214	52.610	801.210
Abruzzo	193.304	78.504	67.690	8.995	348.493
Molise	70.795	19.506	14.930	2.083	107.314
Campania	410.847	219.971	225.815	35.675	892.308
Puglia	578.782	189.724	150.952	27.840	947.298
Basilicata	88.611	36.395	31.780	3.249	160.035
Calabria	339.634	133.249	125.103	11.861	609.847
Sicilia	850.251	303.260	248.265	29.643	1.431.419
Sardegna	342.673	95.219	65.697	8.721	512.310
Provincia di Bolzano	51.258	12.774	18.790	2.822	85.644
Provincia di Trento	47.725	34.736	38.934	3.897	125.292
Nord-ovest	1.289.797	664.651	631.665	153.905	2.740.018
Nord-est	1.204.704	588.882	519.008	79.790	2.392.384
Centro	939.568	502.397	510.779	93.528	2.046.272
Sud	1.681.973	677.349	616.270	89.703	3.065.295
Isole	1.192.924	398.479	313.962	38.364	1.943.729
Italia	6.308.966	2.831.758	2.591.684	455.290	12.187.698

Gli edifici non utilizzati (perché cadenti, in rovina o in costruzione) sono quasi il 13% in Valle d'Aosta e oltre il 9% in Abruzzo e in Calabria. Nel periodo 2001-2011, si è registrata una significativa riduzione nel Friuli (-22,3%) e in Sardegna (-10,6%), e un aumento consistente in Emilia Romagna (quasi il 20% in più rispetto al 2001), in Liguria e nelle Marche. A livello complessivo, il 17% degli edifici non utilizzati rispetto al totale nazionale si trova in Sicilia, il 9,3% in Calabria e l'8,4% in Campania.

La prima Provincia per numero di edifici è quella di Roma con 464.071 unità, corrispondenti al 3,2% degli edifici complessivamente rilevati in Italia (+15,6% rispetto al 2001). Seguono le Province di Torino (399.301, +16,7%), Lecce (368.235, +10,2%), Napoli (342.780, +16,3%), Palermo (335.373, +12,2%) e Milano (283.487, +25,5%). In queste Province la quota di edifici non utilizzati è sempre inferiore all'8% mentre è ben più elevata a L'Aquila (16,3%), in valle d'Aosta (14,7%) e a Messina (14,1%).



Scendendo nel dettaglio territoriale il Comune di Roma è quello che nel 2011 presenta il numero più elevato di edifici, con 174.120 unità (il 20% in più rispetto al 2001), corrispondenti all'1,2% degli edifici censiti a livello nazionale. Seguono, nell'ordine, i Comuni di Milano (64.828 edifici, +35% rispetto al 2001), Torino (63.764 +39%), Palermo (56.646 edifici, +9,4%) e Napoli (49.949 edifici, +30%).

Valle d'Aosta in testa per numero di abitazioni non occupate

Il numero complessivo delle abitazioni censite nel 2011 ammonta a 31.208.161 unità. Di esse, il 77,3% (24.135.177 in valore assoluto), è occupato da almeno una persona residente, mentre il restante 22,7% (7.072.984), è costituito da abitazioni non occupate (vuote) o occupate solo da persone non residenti. La quota di abitazioni occupate è ben più elevata della media nazionale in Lombardia (84,5%), Campania (quasi l'83%) e Lazio (82,2%). La percentuale più elevata di abitazioni non occupate da persone residenti si riscontra invece in Valle d'Aosta (50,1%), in linea con quanto già rilevato nel 2001, seguita da Calabria (38,8%) e Molise e Provincia autonoma di Trento (37,1%).



*Piazza Navona intorno al 1630, Roma
anonimo, Museo di Roma*

PROSPETTO 2
ABITAZIONI PER STATO DI OCCUPAZIONE, PER REGIONE
 Censimento 2011 (valori assoluti)

REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni occupate da almeno una persona residente	Abitazioni non occupate o occupate solo da persone	Totale abitazioni
Piemonte	1.922.089	527.026	2.449.115
Valle d'Aosta	58.551	58.742	117.293
Lombardia	4.092.948	734.321	4.827.269
Veneto	1.947.814	458.506	2.406.320
Friuli-Venezia Giulia	536.551	140.337	676.888
Liguria	740.540	332.365	1.072.905
Emilia-Romagna	1.866.323	487.481	2.353.804
Toscana	1.529.666	389.155	1.918.821
Umbria	357.167	89.248	446.415
Marche	612.242	177.306	789.548
Lazio	2.277.387	492.457	2.769.844
Abruzzo	513.762	251.205	764.967
Molise	125.411	73.881	199.292
Campania	2.026.156	418.328	2.444.484
Puglia	1.517.101	520.441	2.037.542
Basilicata	227.344	94.900	322.244
Calabria	760.907	482.736	1.243.643
Sicilia	1.940.472	924.753	2.865.225
Sardegna	663.752	262.320	926.072
Provincia di Bolzano	199.576	28.277	227.853
Provincia di Trento	219.418	129.199	348.617
Nord-ovest	6.814.128	1.652.454	8.466.582
Nord-est	4.769.682	1.243.800	6.013.482
Centro	4.776.462	1.148.166	5.924.628
Sud	5.170.681	1.841.491	7.012.172
Isole	2.604.224	1.187.073	3.791.297
Italia	24.135.177	7.072.984	31.208.161



*Carrozze dell'ambasciatore cesareo in piazza del Quirinale, Roma
incisione di G. Wouters (1692)*

Più servizi disponibili nelle abitazioni

Il 73,2% delle abitazioni occupate da almeno una persona residente ha almeno una cucina (75,5% nel 2001), mentre il 13,3% dispone di un cucinino (15,2% nel 2001), cioè un locale adibito a cucina e al di sotto delle dimensioni minime di stanza, e il 13% di un angolo cottura (7,9% nel 2001), cioè una stanza destinata anche ad altri usi. La quota più elevata di abitazioni con almeno una cucina si registra nelle Isole e nel Sud (rispettivamente 78,3% e 77,1%), la più bassa nell'Italia Nord-Occidentale (70,6%). Nelle cinque ripartizioni italiane la percentuale di abitazioni che dispongono solo di un angolo cottura varia dall'8,2% delle Isole al 16,8% dell'Italia Nord-Orientale.

PROSPETTO 3

**ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER DISPONIBILITÀ
DI CUCINE, PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA**

Censimento 2011 (valori assoluti, composizioni e variazione percentuale
rispetto al Censimento 2001)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni	almeno una cucina	solo cucinino	solo angolo cottura
Censimento 2011				
Nord-ovest	6.814.128	4.812.676	1.028.511	946.649
Nord-est	4.769.682	3.378.467	571.616	799.078
Centro	4.776.462	3.460.099	579.311	717.724
Sud	5.170.681	3.986.028	693.075	459.374
Isole	2.604.224	2.039.532	335.375	214.431
Italia	24.135.177	17.676.802	3.207.888	3.137.256
Censimento 2011 - composizione percentuale				
Nord-ovest		70,6	15,1	13,9
Nord-est		70,8	12,0	16,8
Centro		72,4	12,1	15,0
Sud		77,1	13,4	8,9
Isole		78,3	12,9	8,2
Italia		73,2	13,3	13,0
Censimento 2001 - composizione percentuale				
Nord-ovest		71,5	18,5	8,6
Nord-est		74,8	14,4	9,5
Centro		77,1	13,4	8,2
Sud		78,5	13,6	6,4
Isole		78,2	14,3	6,0
Italia		75,5	15,2	7,9
Variazione percentuale 2011/2001				
Nord-ovest		8,8	-9,9	77,6
Nord-est		7,5	-5,3	99,9
Centro		7,2	3,7	108,7
Sud		7,5	7,9	51,8
Isole		10,4	-0,8	51,4
Italia		8,1	-2,3	82,3

Le Regioni con le percentuali più elevate di abitazioni che dispongono solo di un cucinino sono, nell'ordine, la Puglia (20,8%), il Piemonte (19,3%) e la Basilicata (18,5%). Campania e Veneto sono in fondo a questa graduatoria, entrambe con il 9,1% delle abitazioni.

CARTOGRAMMA 2

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
CHE DISPONGONO SOLO DI CUCININO, PER REGIONE
Censimento 2011 (composizione percentuale)



In Valle d'Aosta le abitazioni che dispongono solo di angolo cottura raggiungono la quota massima del 26%; seguono la provincia autonoma di Trento (24,0%) e il Veneto (18,2%). In fondo alla graduatoria si posiziona la Sicilia (5,3%), preceduta da Puglia (7,5%) e Calabria (8,2%).

CARTOGRAMMA 3

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
CHE DISPONGONO SOLO DI ANGOLO COTTURA, PER REGIONE
Censimento 2011 (composizione percentuale)



Tra il Censimento del 2001 e quello del 2011 aumentano leggermente le abitazioni con almeno una cucina (+8,1%) mentre sono quasi raddoppiate quelle che dispongono solo di angolo cottura (+82,3%). Calano leggermente quelle con solo un cucinino (-2,3%). L'Italia centrale presenta l'incremento più elevato di abitazioni che dispongono solo di angolo cottura (+108,7%) seguita dall'Italia Nord orientale (+99,9%).

Al Censimento 2011 la quasi totalità delle abitazioni occupate da persone residenti dispone di almeno un gabinetto (99,9%) e/o di un impianto doccia/vasca da bagno (99,4%). Le abitazioni dotate di un solo gabinetto sono 14.336.913 pari al 59,4%

delle abitazioni occupate, il 40,5% ha invece due o più gabinetti. L'Italia Nord-orientale presenta la percentuale più elevata di abitazioni con più di un gabinetto (44,7%) seguita da Sicilia e Sardegna (43,6%); l'Italia Nord-Occidentale mostra invece la percentuale più bassa (35,4%). Rispetto al censimento del 2001 aumentano le abitazioni con più gabinetti (+27,1%) e l'Italia Meridionale fa registrare l'incremento maggiore (+29,6%).

Le abitazioni che non hanno gabinetti al proprio interno sono 35.928, in forte calo rispetto al 2001 nell'Italia settentrionale e centrale, in particolare nel Nord-ovest (-45,3%). Un lieve aumento si registra nelle Isole (6,9%). Le abitazioni con un solo impianto doccia/vasca da bagno sono 15.336.037 e rappresentano il 63,5% del totale; nelle cinque ripartizioni la percentuale varia tra il 57,8% del Nord-est e il 68,3% del Sud. Il 35,9% delle abitazioni dispone di due o più impianti e il Nord-Est si colloca sopra la media nazionale con il 41,9%.

Nel decennio intercensuario diminuisce quasi della metà il numero di abitazioni senza doccia/vasca da bagno (-46,8%) mentre aumenta del 27,2% quello delle abitazioni con più impianti; l'incremento più elevato si registra nel Sud (9,5%).



*Piazza Magnanapoli con la strada d'accesso della città, Roma
incisione di G.B. Falda*

PROSPETTO 4

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER DISPONIBILITÀ DI GABINETTI E DOCCE/VASCHE DA BAGNO, PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 Censimento 2011 (valori assoluti, composizioni e variazione percentuale rispetto al Censimento 2001)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni	un gabinetto	due o più gabinetti	nessun gabinetto	un impianto doccia/vasca da bagno	due o più impianti doccia/vasca da bagno	nessun impianto doccia/vasca da bagno
Censimento 2011							
Nord-ovest	6.814.128	4.394.701	2.410.269	9.158	4.389.534	2.395.964	28.630
Nord-est	4.769.682	2.628.667	2.134.224	6.791	2.755.485	1.999.094	15.103
Centro	4.776.462	2.755.972	2.014.662	5.828	2.976.365	1.782.228	17.869
Sud	5.170.681	3.094.232	2.066.615	9.832	3.532.772	1.583.083	54.825
Isole	2.604.224	1.463.340	1.136.564	4.319	1.681.880	900.674	21.670
Italia	24.135.177	14.336.913	9.762.334	35.928	15.336.037	8.661.042	138.096
Censimento 2011 - composizione percentuale							
Nord-ovest		64,5	35,4	0,1	64,4	35,2	0,4
Nord-est		55,1	44,7	0,1	57,8	41,9	0,3
Centro		57,7	42,2	0,1	62,3	37,3	0,4
Sud		59,8	40,0	0,2	68,3	30,6	1,1
Isole		56,2	43,6	0,2	64,6	34,6	0,8
Italia		59,4	40,5	0,1	63,5	35,9	0,6
Censimento 2001 - composizione percentuale							
Nord-ovest		69,1	30,7	0,3	67,3	31,7	1,0
Nord-est		59,9	39,8	0,3	61,2	38,2	0,6
Centro		62,0	37,8	0,2	66,3	33,1	0,6
Sud		66,0	33,8	0,2	73,3	24,4	2,3
Isole		60,3	39,6	0,2	68,6	29,7	1,7
Italia		64,3	35,5	0,2	67,4	31,4	1,2
Variazione percentuale 2011/2001							
Nord-ovest		2,9	27,1	-45,3	5,5	22,1	-53,0
Nord-est		4,4	27,6	-36,8	7,2	24,5	-38,4
Centro		6,2	27,4	-35,1	7,3	28,6	-29,8
Sud		-0,8	29,6	-2,5	2,1	37,3	-49,5
Isole		2,9	21,7	6,9	3,9	28,3	-45,7
Italia		3,0	27,1	-29,0	5,2	27,2	-46,8

Le abitazioni servite da acqua potabile ammontano a 23.719.807 e rappresentano il 98,3% del totale. Mentre nelle Isole la quota di abitazioni servite da acqua potabile è pari ad appena il 93,8%, nel Nord la quasi totalità delle abitazione è servita da acqua potabile.

Il 96,8% delle abitazioni con acqua potabile sono servite da acquedotto, il 2,8% attinge da pozzo e lo 0,6% da altra fonte. Rispetto al 2001,

si riduce il numero delle abitazioni che dispongono di acqua potabile da pozzo (-21,7% su scala nazionale) e da altra fonte (-36,8%), mentre è positiva la variazione percentuale relativa alle abitazioni con acqua potabile da acquedotto (+11,4%, aumento che in valore assoluto è pari a 2.356.145 abitazioni).

La ripartizione con la percentuale più elevata di abitazioni con acqua potabile da pozzo è quella Nord-orientale (4%) seguita da quella centrale (3,5%) e dalle Isole (3,1%). Il decremento maggiore rispetto al 2001 si registra nel Nord-ovest (-34,1%); solo nelle Isole si registra una variazione percentuale lievemente positiva (1,8%).



*Piazza Colonna e l'incompiuto palazzo Ludovisi a Montecitorio, Roma
incisione di G.T. Vergelli*

PROSPETTO 5

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER DISPONIBILITÀ DI ACQUA POTABILE E DI ACQUA CALDA, PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
Censimento 2011 (valori assoluti, composizioni e variazione percentuale rispetto al Censimento 2001)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni	acqua potabile	acqua potabile			acqua calda con produzione esclusiva da parte dell'impianto di riscaldamento	
			da acquedotto	da pozzo	da altra fonte		
Censimento 2011							
Nord-ovest	6.814.128	6.790.955	6.664.873	112.210	20.226	6.761.613	4.704.868
Nord-est	4.769.682	4.751.486	4.551.483	192.265	15.083	4.734.945	4.052.745
Centro	4.776.462	4.681.520	4.505.398	164.655	23.828	4.736.880	3.515.163
Sud	5.170.681	5.053.126	4.899.950	123.682	37.416	5.088.707	3.318.443
Isole	2.604.224	2.442.720	2.334.745	74.509	39.274	2.562.446	908.649
Italia	24.135.177	23.719.807	22.956.450	667.320	135.826	23.884.593	16.499.867
Censimento 2011 - composizione percentuale							
Nord-ovest		99,7	98,1	1,7	0,3	99,2	69,6
Nord-est		99,6	95,8	4,0	0,3	99,3	85,6
Centro		98,0	96,2	3,5	0,5	99,2	74,2
Sud		97,7	97,0	2,4	0,7	98,4	65,2
Isole		93,8	95,6	3,1	1,6	98,4	35,5
Italia		98,3	96,8	2,8	0,6	99,0	69,1
Censimento 2001 - composizione percentuale							
Nord-ovest		99,9	97,5	2,8	0,5	98,7	58,6
Nord-est		99,8	94,6	6,1	0,5	98,7	79,4
Centro		98,8	95,7	4,8	0,9	98,8	64,7
Sud		98,6	96,1	3,3	1,6	97,4	53,7
Isole		96,5	95,7	3,2	2,5	97,3	24,7
Italia		99,0	96,1	4,0	1,0	98,3	59,1
Variazione percentuale 2011/2001							
Nord-ovest		9,9	10,7	-34,1	-27,6	10,8	31,7
Nord-est		13,3	14,8	-24,4	-29,0	14,2	23,1
Centro		13,2	13,8	-17,3	-35,8	14,5	31,4
Sud		8,5	9,4	-20,7	-48,5	10,6	34,3
Isole		7,2	7,2	1,8	-29,6	11,6	60,1
Italia		10,6	11,4	-21,7	-36,8	12,2	31,2

Sempre rispetto al 2001, se aumentano del 10,6% le abitazioni servite da acqua potabile diminuisce, però, la loro quota percentuale sul totale delle abitazioni, che cala soprattutto in Sicilia e Calabria. Le Province di Caltanissetta e Agrigento registrano i decrementi maggiori (rispettivamente -7,8% e -7,6%); seguono Viterbo (-6,5%), Crotona (-5,1%),

Vibo Valentia (-4,2%) e Siracusa (-3,8%). Le abitazioni nelle Province sarde di Medio Campidano e Carbonia-Iglesias presentano, invece, gli incrementi più elevati (rispettivamente +1,8% e +1,5%).

CARTOGRAMMA 4

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
PER DISPONIBILITÀ DI ACQUA POTABILE, PER PROVINCIA
Censimento 2011 (composizione percentuale)



L'acqua calda è disponibile in 99 abitazioni su 100 e in quasi 70 di esse è prodotta esclusivamente dallo stesso impianto utilizzato per il riscaldamento dell'abitazione. Nelle cinque ripartizioni italiane la percentuale di abitazioni con acqua calda prodotta in via esclusiva dall'impianto di riscaldamento dell'abitazione varia tra il 35,5% delle Isole e l'85,6% dell'Italia Nord-orientale.

Rispetto al censimento del 2001 si registra un incremento del 31,2% di abitazioni con acqua calda prodotta dall'impianto di riscaldamento dell'abitazione e quello nelle Isole è il maggiore tra le cinque ripartizioni (+60,1%), molto al di sopra della media nazionale.

Appendice 2

ISTAT – CENSIMENTO DELLE ABITAZIONI

L'Istat ha diffuso un primo insieme di dati sulle abitazioni e sugli altri tipi di alloggio (baracche, roulotte, cantine, eccetera) occupati da persone residenti. Tutte le informazioni, disaggregate fino al livello comunale, sono consultabili e scaricabili al link <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/>.

Le abitazioni occupate da residenti al 9 ottobre 2011 sono 24.141.324. Nell'ultimo decennio intercensuario si rileva un aumento in valore assoluto di 2.488.036 unità, pari all'11,5%. Il 48% è stato censito nell'Italia Settentrionale (28,2% nelle Regioni del Nord-Ovest, 19,8% in quelle del Nord-Est), il 19,8% in quella Centrale, il restante 32,2% nel Meridione (21,4%) e nelle Isole (10,8%).

Dal 1971 al 2011 le abitazioni occupate passano da 15.301.427 a 24.141.324, con una distribuzione sul territorio che nel tempo non ha subito particolari modifiche.

Rispetto al 2001, l'incremento percentuale più elevato è stato registrato nell'Italia Centrale (14,3%), quello più basso nelle Regioni del Mezzogiorno (9,5%).



Angolo tra Via del Corso e Via dei Pontefici nel 1656, Roma

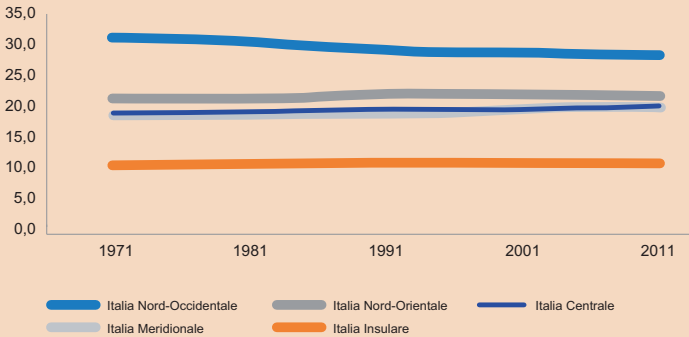
PROSPETTO 1

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA – CENSIMENTI DAL 1971 AL 2011
(valori assoluti e percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	1971	1981	1991	2001	2011
Italia nord-occidentale	4.764.040	5.318.966	5.697.509	6.182.936	6.814.218
Italia nord-orientale	2.833.035	3.310.972	3.728.314	4.194.709	4.769.852
Italia centrale	2.862.769	3.341.275	3.830.516	4.192.229	4.782.328
Italia meridionale	3.230.679	3.701.005	4.324.177	4.722.722	5.170.699
Italia insulare	1.610.904	1.869.534	2.155.397	2.360.692	2.604.227
Italia	15.301.427	17.541.752	19.735.913	21.653.288	24.141.324
Composizioni percentuali					
Italia nord-occidentale	31,2	30,3	28,9	28,5	28,2
Italia nord-orientale	18,5	18,9	18,9	19,4	19,8
Italia centrale	18,7	19,0	19,4	19,4	19,8
Italia meridionale	21,1	21,1	21,9	21,8	21,4
Italia insulare	10,5	10,7	10,9	10,9	10,8
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

GRAFICO 1

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA – CENSIMENTI DAL 1971 AL 2011
(composizioni percentuali)



In Italia, alla data del 15° Censimento, gli altri tipi di alloggio occupati da residenti ammontano a 54.094, a fronte dei 23.336 del 2001 (+131,8%). Le Regioni del Sud presentano il maggior numero di baracche, roulotte o cantine abitate (15.192, 28,1% del totale); nel Nord-Ovest se ne contano 13.161 (24,3%) mentre il restante 47,6% si distribuisce per il 20,7% in Toscana, Umbria, Marche e Lazio, per il 13,8% nel Nord-Est per il 13,1% nelle due isole maggiori dove, tra il 2001 e il 2011, si registra l'incremento percentuale più consistente (277,6%).

PROSPETTO 2						
ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI E ALTRI TIPI DI ALLOGGIO OCCUPATI DA RESIDENTI, PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA						
CENSIMENTI DEL 2001 E DEL 2011						
(valori assoluti, composizioni e variazioni percentuali)						
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni occupate da residenti	Altri tipi di alloggio occupati da residenti	Totale	Abitazioni occupate da residenti	Altri tipi di alloggio occupati da residenti	Totale
Italia nord-occidentale	6.814.218	13.161	6.827.379	6.182.936	5.604	6.188.540
Italia nord-orientale	4.769.852	7.453	4.777.305	4.201.474	3.971	4.205.445
Italia centrale	4.782.328	11.197	4.793.525	4.185.464	5.784	4.191.248
Italia meridionale	5.170.699	15.192	5.185.891	4.722.722	6.099	4.728.821
Italia insulare	2.604.227	7.091	2.611.318	2.360.692	1.878	2.362.570
Italia	24.141.324	54.094	24.195.418	21.653.288	23.336	21.676.624
Censimento 2011			Variazione percentuale 2011/2001			
composizione percentuale						
Italia nord-occidentale	28,2	24,3	28,2	10,2	134,9	10,3
Italia nord-orientale	19,8	13,8	19,8	13,5	87,7	13,6
Italia centrale	19,8	20,7	19,8	14,3	93,6	14,4
Italia meridionale	21,4	28,1	21,4	9,5	149,1	9,7
Italia insulare	10,8	13,1	10,8	10,3	277,6	10,5
Italia	100,0	100,0	100,0	11,5	131,8	11,6

I metri quadrati mediamente a disposizione dei residenti in abitazione sono 40,7, in aumento rispetto al 2001 (36,8 m²), con un massimo nell'Italia nord-orientale di 44,3 m² e un minimo nel Meridione con 36,9 m². A livello nazionale, in dieci anni, l'incremento di metri quadrati per residente è del 10,6%. La variazione percentuale più elevata si registra nell'Italia meridionale (14,5%), seguita dalle Regioni dell'Italia insulare (14,1%) e da quelle dell'Italia centrale (9,9%).

PROSPETTO 3

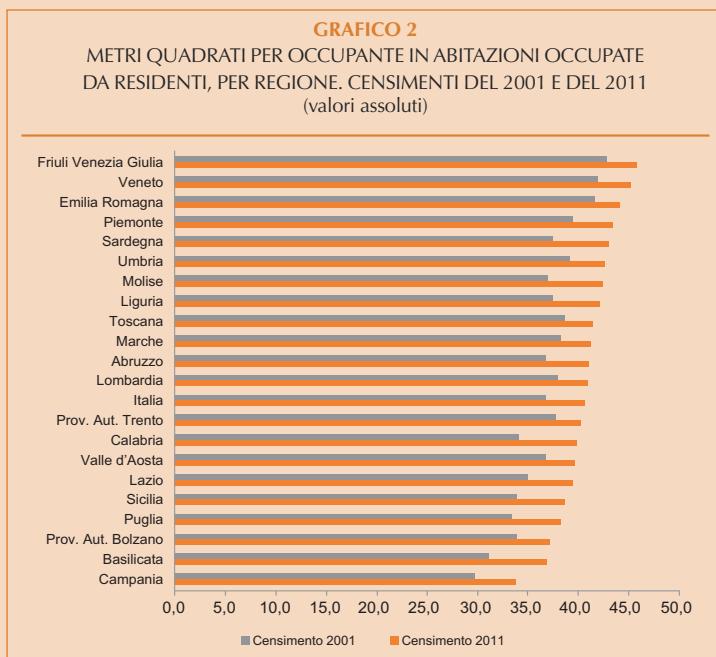
METRI QUADRATI PER OCCUPANTE IN ABITAZIONI OCCUPATE
 DA RESIDENTI, PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 CENSIMENTI DEL 2001 E DEL 2011
 (valori assoluti e variazioni percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Metri quadrati per occupante in abitazioni occupate da residenti		
	Censimento 2011	Censimento 2001	variazione percentuale 2011/2001
Italia nord-occidentale	41,8	38,4	8,8
Italia nord-orientale	44,3	41,5	6,9
Italia centrale	40,6	37,0	9,9
Italia meridionale	36,9	32,3	14,5
Italia insulare	39,8	34,9	14,1
Italia	40,7	36,8	10,6

La Regione con il minor numero di metri quadrati a disposizione per residente è la Campania, con 33,8 m²; in cima a questa classifica si posizionano Friuli Venezia Giulia, Veneto ed Emilia Romagna, con circa 45 m² a testa.



*Palazzo Aldobrandini-Santori-Pamphili con l'adiacente prospetto di S. Maria in via Lata, Roma
 incisione di G.B. Falda*



Le famiglie che dimorano in una abitazione di loro proprietà sono 17.666.209 e rappresentano il 72,1% delle famiglie censite¹. Il 18,0% vive in un'abitazione in affitto, mentre il 9,9% usufruisce dell'abitazione dove risiede a titolo gratuito o a titolo di prestazione di servizio.

Nelle cinque ripartizioni italiane la percentuale di famiglie in abitazione di proprietà non si discosta molto dal dato nazionale; varia tra il 69% del Mezzogiorno e il 74% del Nord-Est. Nelle due Isole maggiori le famiglie in affitto sono il 14,4% del totale delle famiglie in abitazione, a fronte del 20,1% registrato nell'Italia nord-occidentale. Sempre nelle due Isole si rileva la percentuale più elevata di famiglie che occupano l'abitazione ad altro titolo (13,5%), la più bassa invece si registra nel Nord-Ovest dove si attesta al 7,7%.

¹ Si fa riferimento al totale delle famiglie in abitazione, escludendo quindi le famiglie in altro tipo di alloggio, in struttura residenziale collettiva e le famiglie senza tetto.

PROSPETTO 4

FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO E PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 CENSIMENTI DEL 2001 E DEL 2011
 (valori assoluti, composizioni e variazioni percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Titolo di godimento				Titolo di godimento				
	Proprietà	Affitto	Altro Titolo	Totale	Proprietà	Affitto	Altro Titolo	Totale	
Censimento 2011					Censimento 2001				
Italia nord-occ.	4.983.134	1.385.490	532.431	6.901.055	4.331.606	1.411.457	466.181	6.209.244	
Italia nord-orientale	3.596.535	879.968	384.446	4.860.949	3.118.600	783.943	323.837	4.226.380	
Italia centrale	3.580.287	799.909	499.846	4.880.042	3.076.467	788.845	366.764	4.232.076	
Italia meridionale	3.609.655	958.288	661.109	5.229.052	3.289.650	980.156	471.806	4.741.612	
Italia insulare	1.896.598	379.249	354.532	2.630.379	1.714.222	400.451	254.243	2.368.916	
Italia	17.666.209	4.402.904	2.432.364	24.501.477	15.530.545	4.364.852	1.882.831	21.778.228	
Censimento 2011 composizione percentuale*					Variazione percentuale 2011/2001				
Italia nord-occ.	72,2	20,1	7,7	28,2	15,0	-1,8	14,2	11,1	
Italia nord-orientale	74,0	18,1	7,9	19,8	15,3	12,2	18,7	15,0	
Italia centrale	73,4	16,4	10,2	19,9	16,4	1,4	36,3	15,3	
Italia meridionale	69,0	18,3	12,7	21,4	9,7	-2,2	40,1	10,3	
Italia insulare	72,1	14,4	13,5	10,7	10,6	-5,3	39,4	11,0	
Italia	72,1	18,0	9,9	100,0	13,8	0,9	29,2	12,5	

* Le prime tre colonne riportano composizioni percentuali di riga, la quarta composizioni percentuali di colonna

Tra il Censimento 2001 e quello 2011 le famiglie in abitazione di proprietà aumentano del 13,8%, con un incremento massimo del 16,4% nell'Italia centrale e uno minimo (9,7%) nel Meridione. Le famiglie che usufruiscono dell'abitazione ad altro titolo crescono del 29,2% in media nazionale, del 40,1% nell'Italia meridionale; resta, invece, pressoché stabile la percentuale di famiglie in affitto (+0,9%), eccezion fatta per le regioni Nord-orientali, che fanno registrare un +12,2%, in controtendenza rispetto al dato nazionale.

PROSPETTO 5

FAMIGLIE IN ABITAZIONE PER CONDIZIONE ABITATIVA,
 PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. CENSIMENTI DEL 2001 E DEL 2011
 (valori assoluti, composizioni e variazioni percentuali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Famiglie in abitazione			Famiglie in abitazione		
	In collaborazione	Non in collaborazione	Totale	In collaborazione	Non in collaborazione	Totale
Censimento 2011			Censimento 2001			
Italia nord-occ.	168.225	6.732.830	6.901.055	49.576	6.159.668	6.209.244
Italia nord-orientale	174.752	4.686.197	4.860.949	59.091	4.167.289	4.226.380
Italia centrale	189.158	4.690.884	4.880.042	75.792	4.156.284	4.232.076
Italia meridionale	113.147	5.115.905	5.229.052	35.998	4.705.614	4.741.612
Italia insulare	50.626	2.579.753	2.630.379	15.607	2.353.309	2.368.916
Italia	695.908	23.805.569	24.501.477	236.064	21.542.164	21.778.228
Censimento 2011 composizione percentuale*			Variazione percentuale 2011/2001			
Italia nord-occ.	2,4	97,6	28,2	239,3	9,3	11,1
Italia nord-orientale	3,6	96,4	19,8	195,7	12,5	15,0
Italia centrale	3,9	96,1	19,9	149,6	12,9	15,3
Italia meridionale	2,2	97,8	21,4	214,3	8,7	10,3
Italia insulare	1,9	98,1	10,7	224,4	9,6	11,0
Italia	2,8	97,2	100,0	194,8	10,5	12,5

* Le prime due colonne riportano composizioni percentuali di riga, la terza composizioni percentuali di colonna

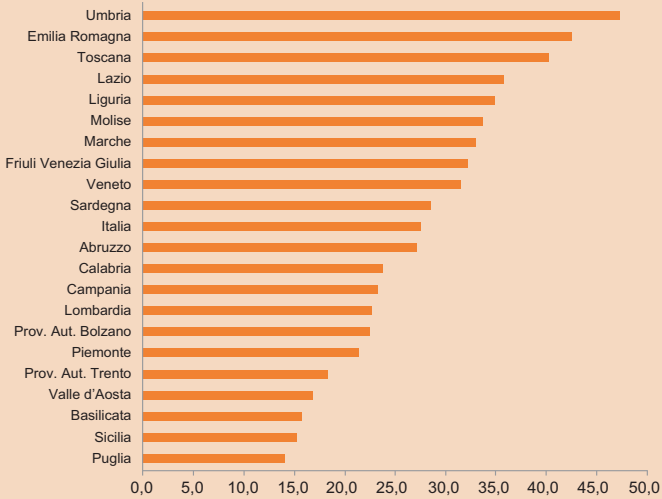
Nel periodo intercensuario sono quasi triplicate le famiglie che condividono un'abitazione, passando da 236.064 del 2001 a 695.908 censite nel 2011(+194,8%).

Le famiglie coabitanti rappresentano il 2,8% del totale delle famiglie in abitazione. L'Italia centrale, con il 3,9%, si colloca al di sopra della media nazionale, seguita dalle regioni del Nord-est dove la percentuale è del 3,6%. Nel Nord-ovest e nel Mezzogiorno la quota di famiglie coabitanti si mantiene prossima al valore nazionale (ed è pari rispettivamente al 2,4% e al 2,2%) mentre nelle isole maggiori solo l'1,9% delle famiglie censite² risulta in coabitazione. La regione che presenta la percentuale più elevata di famiglie coabitanti è l'Umbria (4,9%), seguita da Emilia-Romagna (4,4%) e Toscana. La coabitazione è meno diffusa in Puglia, Sicilia e Basilicata, dove la percentuale non supera l'1,6%.

⁽²⁾ Si fa riferimento al totale delle famiglie in abitazione, escludendo quindi le famiglie in altro tipo di alloggio, in struttura residenziale collettiva e le famiglie senza tetto.

GRAFICO 3

PERCENTUALE DI FAMIGLIE COABITANTI PER REGIONE
Censimento 2011 (valori percentuali)



*Via del Gesù, oggi del Plebiscito, coi palazzi D'Aste e Gottifredi-Grazioli, Roma
incisione di G.B. Falda*

III - CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI E BANCA DATI DEI PREZZI

a cura di Giampiero Bambagioni

*Docente di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Ingegneria, Università di Perugia
Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

**Il Protocollo d'intesa per la promozione
della qualità delle perizie estimative nei procedimenti
giudiziali firmato dal Tribunale di Ascoli Piceno, **Tecnoborsa**,
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, Ordini dei Notai,
dei Commercialisti, dei Geometri e altre professioni tecniche,
Organizzazioni di settore**

*Chiesa di S. Tommaso,
Castel Gandolfo
incisione di G.B. Falda*



1. Introduzione

a cura di *Giampiero Bambagioni*

Docente di Economia ed Estimo Civile,

Facoltà di Ingegneria,

Università di Perugia

Responsabile delle Attività Scientifiche

*e Internazionali di **Tecnoborsa***

Il Protocollo d'Intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari è stato sottoscritto nell'ambito di un pubblico evento tenutosi a fine novembre 2014 presso la Camera di Commercio di Ascoli Piceno fra: Tribunale di Ascoli Piceno, **Tecnoborsa**, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, l'Ordine dei Notai di Ascoli Piceno, l'Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno, l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ascoli Piceno, la Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Ascoli Piceno, Confindustria di Ascoli Piceno, ANCE Associazione Edili di Ascoli Piceno, CNA di Ascoli Piceno, l'Istituto Tecnico commerciale e per Geometri di Ascoli Piceno, l'Istituto Tecnico per Geometri di Grottammare.

Tale Protocollo è finalizzato ad applicare le moderne metodologie scientifiche previste dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa** per le stime inerenti le procedure giudiziali: Esecuzioni, Aste, Procedure Concorsuali (Fallimento, Concordato preventivo, Concordato fallimentare, Amministrazione straordinaria, Liquidazione coatta amministrativa) e Processo di Cognizione. In particolare, con la firma del Protocollo

Un'importante iniziativa a livello territoriale, la prima del genere in Italia che contribuirà a rendere maggiormente intelligibili i valori degli immobili

i Collegi e gli Ordini delle professioni tecniche si sono impegnati:

- A) a promuovere l'utilizzo delle moderne metodologie estimative affinché possano essere adottate in tutti i casi inerenti le procedure giudiziali: Esecuzioni, Aste, Procedure Concorsuali (Fallimento, Concordato preventivo, Concordato fallimentare, Amministrazione straordinaria, Liquidazione coatta amministrativa), Processo di Cognizione;
- B) a promuovere il continuo e costante aggiornamento delle competenze dei professionisti, nello spirito dell'art. 7 del DPF 137/2012, mediante formazione funzionale al conseguimento di Crediti Formativi Professionali (CFP), specifici per l'adozione delle migliori metodologie nella valutazione e nell'estimo immobiliare;
- C) a condividere e analizzare periodicamente e sistematicamente con il Tribunale tutte le informazioni e i dati pubblicati da **Tecnoborsa** per definire i migliori accorgimenti per un aggiornamento continuo.

Come ha evidenziato Giampiero Bambagioni, Responsabile Scientifico del *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, si tratta di: "Un'importante iniziativa a livello territoriale, la prima del genere in

*Italia, che contribuirà a rendere maggiormente intelligibili i valori degli immobili nell'interesse del mercato e di tutti i soggetti coinvolti direttamente o indirettamente nelle procedure esecutive, peraltro totalmente in linea con l'iniziativa promossa da ABI, **Tecnoborsa** e i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, volta alla promozione di una banca dati dei prezzi funzionale alle stime per le banche. Dottrina estimativa moderna, dati comparabili costituiti da prezzi associati alle caratteristiche degli immobili e valutatori specializzati identificabili sulla base della norma UNI*

11558 "Valutatore immobiliare. Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza" – ha concluso Bambagioni – costituiscono il presupposto essenziale al fine di un'oggettiva determinazione del valore degli immobili; valore che costituisce la base per il buon funzionamento dei mercati, anche per operazioni di compravendita, mutui, per operazioni di cartolarizzazione e finanza strutturata, per una equa fiscalità immobiliare, per la mitigazione del rischio nell'erogazione di mutui ipotecari nel rispetto di Basilea III e della normativa a livello UE".



*Cupola di S. Maria della Pace, Roma
Pietro da Cortona*

2. L'Intervento del Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno

a cura di Fulvio Uccella

Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno

Ascoli Piceno, 21 novembre 2014

“Perché siamo qui?”

Premetto subito che il mio è un intervento in minima parte tecnico-giuridico, il collega Agostini ne tratterà da competente, meglio e più diffusamente. Sarà etico e istituzionale, un intervento di speranza su dati certi.

Ho quindi pensato di soffermarmi ed esporre le mie considerazioni sulle ricadute etico-sociali e culturali di questo discorso quando, dopo avere ascoltato gli interventi, ciascuno di voi stanco tornerà al desco familiare e, forse, si dirà: “ma che ci sono andato a fare quando avevo ben altro cui tendere, quale beneficio mi trovo ad avere per la mia crescita umana e professionale, a che mi serve tutto ciò che ho ascoltato? Perché siamo qui?” Per un motivo semplice.

Quando nell'ottobre del 2013 il Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno ebbe a incontrarmi e gli comunicai che per me il Tribunale aveva bisogno di confrontarsi con tutte le forze vive del circondario, il Presidente e i suoi compagni di ventura mi diedero tutta la loro disponibilità. I Geometri di Ascoli Piceno furono i primi a comprendere che il Tribunale non era e non poteva essere una istituzione isolata ed esiliata dal contesto territoriale, ma voleva denudarsi e come istituzione ‘nuda’ avvertiva il bisogno di essere coperta, per poter agire quando

e se l'inverno lo avesse colpito, dalla prosimità della realtà sociale.

Dopo aver consultato per giorni le forze sociali, decisi nell'autonomia dell'ufficio di lanciare il progetto Giustizia e Territorio, che oggi giunge al quarto appuntamento.

I colleghi, disciplinatamente, ne presero atto ma captai che erano un po' scettici, per non dire contrari; percepii che l'avvocatura potesse temere l'emarginazione dalla vita del Tribunale, un timore infondato, perché è ben lungi da me credere di potere lavorare senza l'avvocatura: non esiste e non può esistere la teocrazia del giudice.

La relazione dell'esperto con tutti i dati oggettivi richiesti dalla legge è il documento informativo fondamentale

Ciò detto, l'incontro di stasera è un momento che supera l'ambito ristretto del Tribunale e delle sue esecuzioni mobiliari e immobiliari, dei procedimenti fallimentari e concorsuali.

È un evento che integra un tracciato ben preciso tra giudici e avvocati, supera ogni condizionamento tra giudici e ausiliari tecnici: è un evento per la Provincia di Ascoli, per la vita della Città e dei Comuni limitrofi.

L'incontro di oggi è un evento eccezionale per tutte le Marche, ma perché?

Perché è un accadimento che, in parte, si adegua alla normativa quale in-

terpretata dalla Corte Costituzionale (Sent. n. 397/05), in parte va anche oltre quanto auspicato dalla dottrina (Campese, Castellani, Fontana), per la quale la relazione dell'esperto con tutti i dati oggettivi richiesti dalla legge è il documento informativo fondamentale su cui si forma la volontà degli interessati all'acquisto (v. art. 567, così come novellato dalla Legge n. 263/05 e per la quale è di notevole rilievo l'art. 173 bis disp.att.cpc, modificato dall'art.1 comma 5 lett. E n. 1 della detta legge e che fa riferimento proprio all'art. 567 da leggere in comb. disp. con il 568 c.p.c.).

È un evento per ogni singolo soggetto collettivo e individuale: la cartina di tornasole di una giustizia a misura d'uomo.

Di una giustizia in cui ho sempre creduto e per la quale colleghi come Calvaresi, Pocci, Agostini e Fuina hanno già lavorato da tempo, prima che io arrivassi, e per la quale ancora lavorano con i nuovi 'acquisti' del Tribunale quali la collega Sirianni e la collega Giusti perché nel momento più significativo e umanamente più drammatico tutto si svolga nella più trasparente progressione.



*Via del Corso nel 1632, Roma
anonimo, collezione privata*

Permettetemi di ringraziarli pubblicamente affinché tutti voi, forze vive di questo territorio, crediate e siate convinti che è questo il loro compito: il che non significa che le loro decisioni possano essere esenti da dissenso, ma sono loro che si 'sporcano le mani' affinché il 'prodotto' sia conforme a giustizia.

A questi umili servitori del loro costituzionale giuramento io per primo e voi (Avvocatura, Confindustria, Notai, Periti, Confcommercio, Camera di Commercio), dobbiamo dire 'grazie perché ci siete'. L'incontro di oggi, malgrado il rilevante aspetto tecnico e giuridico, è un incon-

tro politico ossia è finalizzato all'equilibrio e, quindi, alla pace sociale.

Sapere scientificamente – come ci dirà e ci farà capire Giampiero Bambagioni – che il costo, il prezzo di un immobile da vendere all'asta ha un suo dato certo e ineludibile, significa che nel territorio Piceno non ci potranno essere manovre ambigue o scorrette.

Il Giudice, vincolandosi a quei criteri di valutazione sarà immune da ogni sospetto e agirà con la sua discrezionalità ma nel rispetto e al confronto con il fatto vero.

Sì, in un certo qual modo sarà vincolato, ma il vincolo non ostacolerà il suo la-



voro e costituirà il sostegno solido e indiscutibile per creditore e debitore.

E, allora, lo spazio di fiducia si dilaterà, attraverso un significativo contributo alla certezza dei rapporti e soprattutto degli effetti della decisione.

Noi abbiamo bisogno di questa (anche e soprattutto) giudiziaria certezza.

Non possiamo navigare a vista.

Dobbiamo planare con l'umiltà professionale e con l'audacia dei pionieri.

Dobbiamo oltrepassare la siepe.

Nel campo specifico, il giudice deve capire secundum constitutionem, alla luce dei supremi principi inderogabili, la lettera della legge.

**Uomini e donne
hanno una dignità che
anche nel suo risvolto
economico e patrimoniale
va salvaguardata**

Gli altri: le istituzioni, l'avvocatura, gli ausiliari del giudice, gli operatori del credito devono vivere ed espletare le loro funzioni non nella miopia dell'immediato interesse, ma nella ipermetropia autentica dei doveri comunionali.

Vivo questo incontro come la possibilità offerta a tutti i Piceni, attraverso l'impegno delle forze vive operanti sul territorio, affinché Ascoli si proponga a livello regionale e poi nazionale come simbolo del riscatto di una Italia che non si appaghi della legalità, ma che si proponga come luogo etico-culturale della giustizia, virtù umana da perseguire,

oltre che, per chi è credente, attributo connaturale a Dio Padre: una giustizia intrisa di impegni concreti e non fumosi.

Da questo incontro, da cui uscirà un Protocollo d'intesa nel quale è presente e si impegna anche il Tribunale, mi auguro che anche la stampa ne voglia e ne sappia cogliere l'ubi consistam', ossia il suo connaturale essere trampolino di lancio della speranza di una vita diversa del popolo Piceno.

Non siamo barboni, non mendichiamo la dignità del vivere né la necessità di sopravvivere.

Siamo uomini e donne, capi delle istituzioni, responsabili della vita economica e sociale che, facendoci carico dei disagi e del dolore che attanaglia uomini e donne di questo territorio, proclamano solennemente e si impegnano per iscritto affinché dopo e attraverso la 'via crucis' di una giustizia diramata dai cavilli e dall'arroganza, voi uomini e donne semplici assaporiate che la stessa giustizia è carezzevole e capace, con la cooperazione di quelli che contano non per sé ma per il servizio agli altri, di farvi vivere da risorti.

Non ci sono solo debitori e creditori, ma ci sono uomini e donne che hanno dignità e quella dignità anche nel suo risvolto economico e patrimoniale va salvaguardata.

L'evento di questa sera sarà un fallimento o si caratterizzerà per un talk show se non sarà l'inizio di una risurrezione per il Piceno, che deve rendersi conto che non può sonnecchiare ma deve inseguire ogni pur debole fiammella per far risplendere nel cuore

Ascolano la luce dell'antica fierezza e dell'atavica memoria.

Martin Luther King - con molto pudore ripeto e parafraso la sua espressione - aveva un sogno: abolizione della segregazione razziale nel mondo e in specie negli Usa.

Ebbene anch'io ho un sogno.

Sono venuto qui in un momento storicamente difficile per tutti, soprattutto per Ascoli.

Grazie a incontri concreti di questo tipo vorrei consegnare alla comunità la speranza della sua risurrezione piena ora 'in nuce'.

E qui mi riferisco all'equilibrio economico, alla serenità nelle famiglie, anche di quelle disgregate, al conforto per i giovani che vivono disagi esistenziali e/o occupazionali, agli immigrati regolari che vivono lontani dalle loro radici, alle imprese che soffrono per la crisi al punto che, per alcuni imprenditori, l'unica salvezza resta il suicidio, agli istituti di credito che devono sì consolidare i loro bilanci ma non farlo umiliando i loro onesti e preoccupati clienti, agli enti territoriali affinché i loro eletti rinuncino anche ai legittimi benefits a favore dei più bisognosi, ai giudici del mio Tribunale, affinché si ricordino sempre che ogni carta che loro esaminano trasuda sangue e dolore.

È questo il sogno, vi posso assicurare che vorrei si attuasse anche con piccoli passi.

E vi esorto: non abbiate paura, voi uomini e donne qui riuniti a vario titolo presenti.

Non temete voi professionisti.

Il Tribunale vi è vicino e in tale direzione vi incalza e vi sollecita; mette in discussione il suo olismo e vi chiede di fare lo stesso.

Solo se tutti insieme, senza chiacchiere, sospetti, chiusure mentali e dietrologie ci mettiamo il tutto e il meglio di quel che abbiamo, questo incontro così fortemente voluto dal Collegio dei Geometri di Ascoli e scientificamente valido sarà utile per l'area Picena.

Forza uomini, donne dalle varie esperienze e interessenze: l'unità e la condivisione di questo progetto sarà il terreno fertile da cui può e deve partire la riscossa di una terra che se è medaglia d'oro alla Resistenza, deve essere la medaglia d'oro del riscatto dall'emarginazione e per la realizzazione della piena dignità umana dei suoi figli.

Dobbiamo - e scusatemi il dobbiamo che può lessicalmente rivelarsi un ordine imposto ma vi assicuro non lo è - afferrare il presente, plasmarlo con le nostre volontà e intelligenze per farne un radioso futuro e alla fine di ogni atto positivo che compiamo, come quello che si metterà in moto dopo il convegno di stasera, salutare le colline d'intorno, la trapunta stellare che copre Ascoli e il suo popolo con una sola voce, 'Shalom', che in ebraico non significa solo pace ma vuol dire benessere e felicità; in altri termini, dobbiamo conquistare il benessere dopo i nostri comuni sforzi, per farlo gustare a quelli che a vario titolo rappresentiamo o per i quali a vario titolo lavoriamo e che non hanno 'nome', non sono identificati o identificabili nel territorio, qualunque sia il loro Dna".



*Piazza Colonna nel 1656, Roma
disegno di Felice Della Greca*

3. La banca del dato immobiliare di Ascoli Piceno e il Protocollo del Codice delle Valutazioni immobiliari

*a cura del Consiglio Direttivo
del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno*

Uno di quegli eventi di cui è bello dire: “*C’ero anch’io*”. Se n’è parlato a lungo, certamente, e scrivere di Valutazioni e Standard Internazionali ora non ha senso perché è già stato scritto di tutto e di più, ma un *report* è d’obbligo e quello che è giusto raccontare prima, però, non è il semplice contenuto tecnico del con-

vegno ma le emozioni e la gratificazione per il tanto tempo impiegato per la sua organizzazione e il risultato ottenuto per la nostra categoria. Intendiamoci, se volessimo trasmettere emozioni, quelle che coinvolgono chiunque, parleremmo di una giornata di mare a regolare le vele per prendere più vento e/o il dolce volare con l’anima nel cielo azzurro di Ascoli Piceno.

Ma c’è dell’altro... emozione è anche la gratificazione di un risultato che solo un anno fa era impensabile per noi e per tutti quelli che ci hanno supportato. Scoprire, toccare l’essenza passionale di tanti amici che mettono l’anima in ciò che fanno perché l’utopia diventi realtà, è

un'emozione che piace nel profondo. Tutto nasce per caso, la congiunzione astrale di una infinita serie di circostanze che si sono allineate, ha permesso di dare slancio a un progetto ordinariamente utile e necessario ma unico nei suoi contenuti.

Ci riferiamo al Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno, Fulvio Uccella, atipico tutore della Giustizia che ha una visione parabolica d'ogni argomento e, prima che gli si parli, è già con la mente al suo traguardo, scavalca ogni ostacolo e giunge diritto al fine... quello di realizzare ciò che definisce *“una Giustizia a misura d'uomo”*. Persona forte, umile e colta, passionale e concreta sa emozionare e coinvolgere. Quando gli abbiamo donato una copia del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa** ci ha detto che l'avrebbe letto. E l'ha fatto!!! Dopo una decina di giorni, ci ha detto: *“Cari Geometri, io il Codice, quel grosso libro che mi avete dato, l'ho letto, mi sono fermato ai numeri perché non li comprendo ma comunque ho capito che questo evento lo dobbiamo fare perché è una cosa molto importante per tutti, per cambiare e dare trasparenza, giustizia e fiducia al cittadino”*.

Dire di Fulvio Uccella è comunque impossibile, occorre parlarci, conoscerlo ma, soprattutto, ascoltarlo e questa è senz'altro una forte emozione perché generata dall'anima pura di chi ama la verità e la giustizia in tutte le sue sfaccettature. Grazie a lui, anche i Notai di Ascoli Piceno e Fermo, che ringraziamo pubblicamente, hanno compreso l'importanza di un risultato positivo accettando

di aderire, tra l'altro, con un ruolo di importanza determinante e strategica.

Dunque, è Fulvio Uccella il protagonista indiscusso della Banca del Dato Immobiliare e del Protocollo d'intesa per il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* ad Ascoli Piceno. Ma anche il Giudice Raffaele Agostini, portavoce di tutti i suoi colleghi Magistrati di Ascoli Piceno, attento analista delle necessità legate al suo Magistero e compiaciuto relatore protagonista di argomenti delicati e importanti nell'ambito delle esigenze di tutte le procedure giudiziarie dove l'estimo immobiliare costituisce una componente determinante. Preoccupato per le innumerevoli problematiche legate ai diritti del creditore ma anche alla dignità del debitore, ha criticato in modo pragmatico e costruttivo ogni particolare del progetto, almeno fino a quando ogni elemento non è stato adattato alle esigenze di tutte le procedure giudiziali, nel processo di cognizione come anche nelle procedure esecutive e concorsuali. Quindi, un occhio critico, indispensabile e risolutivo.

Forte emozione e trasparente compiacimento, è trapelata anche da parte del Consigliere Nazionale Enrico Rispoli e dal Vice Presidente della Cassa Geometri, Diego Buono, entusiasti dalla forza e dall'impatto sociale del Convegno. Infine, gli amici relatori Stefano Giangrandi e Giampiero Bambagioni che hanno dato lustro al Convegno con interventi di spessore comunicativo e culturale indimenticabili; l'amico Ilario Rossi e il Segretario di Geo-C.A.M. Guido Turchetti che ringraziamo per aver sacrificato

una giornata e mezza del proprio lavoro pur di essere presenti e rendere ancora più importante l'evento, perché trasmettere altrove questi momenti è senz'altro prerogativa di crescita culturale condivisa per l'intera categoria.

Bisogna infine citare i Coordinatori che, in un'estate piovosa ma tesa e bollente, hanno anteposto al lavoro un utopico progetto, semplice ed elementare, utilissimo, indispensabile, fortemente contrastato da *privacy* e *lobby*. Ma la corazzata ha retto all'urto esterno di apatia e diffidenza portando a segno la palla ovale in una difficile mischia, oltre la linea della meta.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ha ormai quindici anni

Concludendo, si ringraziano ancora il Sindaco di Ascoli Piceno, il Presidente della Provincia, la Camera di Commercio di Ascoli Piceno, la Confindustria, l'ANCE, la CNA, l'Ordine dei Notai, l'Ordine dei Commercialisti, l'Ordine degli Avvocati, gli Istituti Tecnici per Geometri di Ascoli Piceno e Grottammare, ognuno con il proprio compito specifico, ognuno chiamato a collaborare, che hanno risposto con interesse ed entusiasmo.

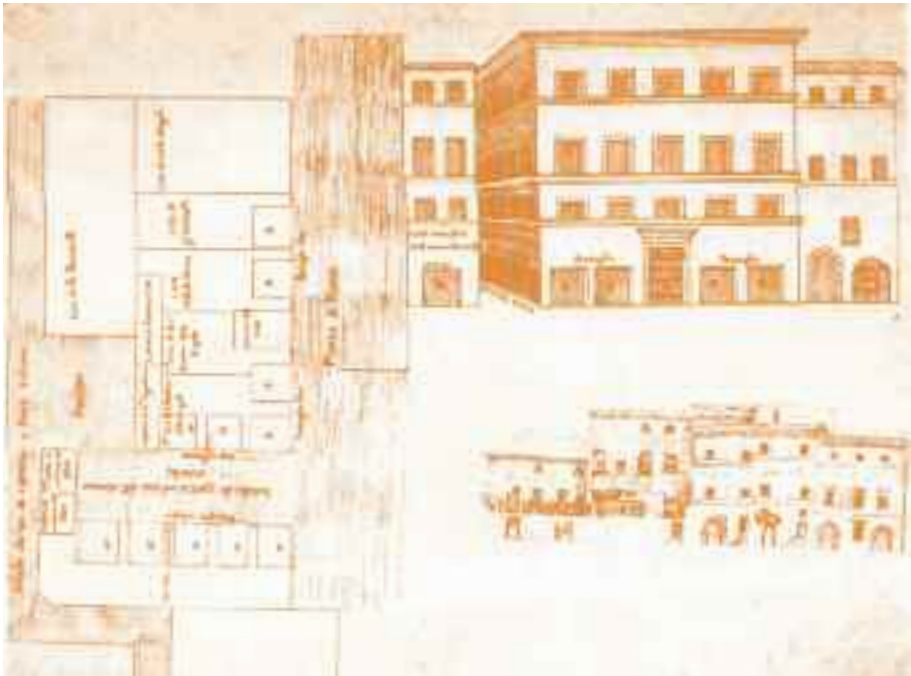
Nella sua estrema semplicità concettuale, la Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno ha dovuto fare i conti solo con l'ordine imposto dal congiungimento e allineamento di pianeti e stelle vicine e lontane, in poche parole un'occasione unica.... un gran colpo di fortuna!!!

4. Com'è nato il Progetto B.D.I. ovvero di necessità virtù

Davanti a un bivio si deve fare una scelta, continuare un lavoro nella più perfetta e strategica ignoranza (parlo di non conoscenza) scientifica, continuare a puntare sulla fortuna di cogliere il nero o il rosso di una ruota che gira, oppure dare un senso di responsabilità professionale all'esigenza di chi ci chiede un esame tecnico estimativo. La prima strada dà purtroppo ancora buoni frutti, è la più semplice, è una larga strada asfaltata, poca fatica e stesso guadagno. La seconda strada è sterrata e tortuosa, buche e ostacoli rendono il percorso difficile e faticoso. La seconda strada costa più energia per lo stesso guadagno. Perché allora scegliere la seconda piuttosto che la prima? Vero, è tutto vero ma c'è un altro concetto da valutare: il punto di vista. Se le cose, i fatti o le persone si osservano da un differente punto di vista si scoprono cose che mai ci si sarebbe potuti immaginare. E, allora, la strada larga e asfaltata è comoda perché non ha pendenze, è orizzontale e tutt'intorno la vista è sempre la stessa; l'altra strada, invece, sale irta tra boschi, rovi e rocce ma poi la vista si apre su un orizzonte infinito dove tutto è sotto controllo e, quando ci si lecca le ferite e ci si asciuga il sudore guardando il poco che si è guadagnato, ci si scopre fieri e orgogliosi, mentre sotto c'è una strada lunga, comoda e asfaltata, con tante persone che la percorrono ma poi si urtano e si confondono perché in tanti tornano indietro, dal momento che quella strada finisce poiché non porta da nessuna parte.

In questa occasione non ci si è inventati nulla, il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa** ha ormai quindici anni e quattro edizioni alle proprie spalle. Ma possibile che solo pochi se ne sono accorti? Ma non è uno strumento per i professionisti della Valutazione Immobiliare? Possibile, quindi, che non si debbano codificare dati utili a fare nel migliore dei modi un lavoro distorto da quotazioni pubbliche sempre più comunemente utilizzate an-

che se dichiaratamente non utilizzabili? L'illuminazione che ci ha fatto decidere di studiare il progetto non è stata la realizzazione della Banca del Dato Immobiliare (ogni tanto il pensiero veniva e se ne andava), bensì l'occasione di cogliere la sensibilità del Presidente Uccella che l'ha subito voluta progettando un evento che per buona parte dei suoi contenuti ha mostrato caratteri tecnici ma, per la maggior parte, è stato un momento politico straordinario.



*Progetto di un complesso di botteghe in Piazza di Pietra, Roma
disegno di Felice Della Greca*

Ecco, quindi, la Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno, strumento tecnico al servizio del Protocollo per la valutazione degli immobili in ambito giudiziario, con l'impegno a richiedere specificatamente valutazioni nel rispetto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, sottoscritto dal Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno, dal Tribunale di Ascoli Piceno, da **Tecnoborsa**, Camera di Commercio, Confindustria, ANCE, CNA, Ordine dei Notai, Ordine dei Com-

mercialisti, Ordine degli Avvocati.

Una menzione a parte merita, inoltre, il coinvolgimento nel Progetto dei due Istituti Tecnici per Geometri di Ascoli Piceno e Grottammare che nelle nostre intenzioni si intende supportare nella formazione professionale di giovani Valutatori Immobiliari, prima che si trovino di fronte alla scelta di imboccare la strada asfaltata. E, infatti, la testimonianza dei due giovani studenti accompagnati dall'insegnante ha dato dimostrazione concreta



*Convento di monache costruito nel tempio di Adriano in Piazza di Pietra, Roma
disegno di Felice Della Greca*

d'interesse e volontà a sviluppare un progetto che sicuramente condurrà a una precoce professionalizzazione e a un maggiore interesse dei giovani nella scelta di questo percorso formativo scolastico.

Il protocollo è strutturato in modo aperto per consentire, in un immediato futuro, l'adesione di altri Ordini professionali, Enti e Associazioni della filiera e lavorare in modo condiviso con l'obiettivo di migliorare il sistema legato al mondo delle valutazioni immobiliari.



4.1. Il Progetto B.D.I.

La necessità di presentare uno studio di fattibilità è nato dalla ferma convinzione che il progetto coinvolgesse direttamente Professionisti, Imprese e Consumatori cui è stato indirizzato. Il progetto ha così immediatamente coinvolto il Tribunale di Ascoli Piceno che, con l'aspettativa di un successo, ha inteso condividere con il Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno e con le altre parti sociali coinvolte, intendendo fornire uno strumento forte e ben strutturato per assistere le autorità giurisdizionali nei procedimenti esecutivi e nei processi di cognizione, nella piena consapevolezza delle proprie responsabilità nei confronti del cittadino. Ai soggetti coinvolti è stata chiesta una concreta e fattiva partecipazione per valutare i contenuti del progetto, proporre miglioramenti e approfondimenti per giungere alla sua forma definitiva.

Il Tribunale è prerogativa di giustizia, è perciò sottinteso l'interesse umano e sociale di uno strumento così importante, divenuto ormai indispensabile e imprescindibile per garantire chi si rivolge all'Autorità Giudiziaria sia nell'ambito del Processo di Cognizione sia, a maggior ragione nelle procedure Esecutive e Concorsuali.

Nella sua formula innovativa e ancora unica in Italia di voler essere fautore della riuscita di questo progetto, è stato imposto un Protocollo con cui le attività di *Audit* Documentale, *Due Diligence* e Valutazione Immobiliare, saranno condotte esclusivamente nel rispetto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa**.

È evidentemente utile e determinante il contributo della Camera di Commercio che ha già recentemente ultimato uno studio di orientamento sui valori del mercato immobiliare di cui quanto proposto è una naturale ma indispensabile e approfondita evoluzione di carattere permanente nel tempo.

Alle Imprese è stata chiesta una partecipazione attiva con la disponibilità a produrre i dati con progetti, relazioni tecniche e caratteristiche particolari con i prezzi di vendita degli immobili costruiti o ristrutturati.

Gli Standard Internazionali di Valutazione fanno parte della cultura del Valutatore Immobiliare che ha abbandonato l'expertise

Confindustria svolgerà un ruolo importante nella sensibilizzazione dell'Imprenditoria a garantire la conoscenza dei tassi di redditività netta delle immobilizzazioni e tutti gli elementi indispensabili per la valutazione dei complessi con criteri reddituali più pertinenti.

I Notai hanno un enorme peso nel completamento del lavoro con un potenziale strategico, atteso che nella disponibilità del progetto e nei limiti del rispetto della *privacy*, a partire dal 1° gennaio 2015, c'è l'apporto di certificazioni specificatamente strutturate per fornire i dati minimi di ogni stipula, dati che saranno poi implementati all'occorrenza dai Tecnici Valutatori al momento dell'analisi dei com-

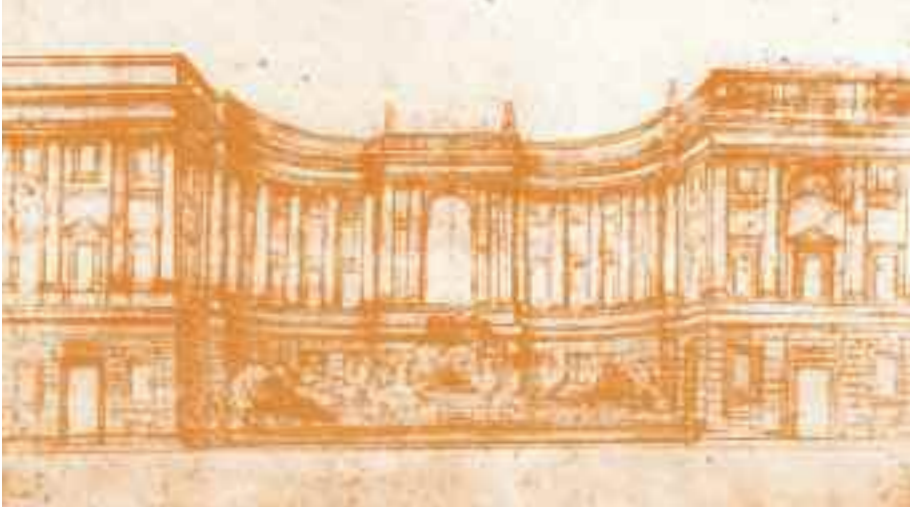
parabili. Anche l'Associazione Notarile possiede e mette a disposizione i dati di mercato utilissimi sia per la completezza delle caratteristiche immobiliari sia per la verifica dei tempi di esposizione e divergenza tra Prezzi dei comparabili, Valore di Stima e Prezzo di Aggiudicazione.

Infatti, finora, per la valutazione immobiliare si è dato troppo spazio a procedimenti estimativi empirici, non dimostrabili né ripetibili e i dati, così ottenuti, sono poi utilizzati per gli studi di fattibilità d'investimenti immobiliari che però, così programmati, espongono a margini di rischio più ampi.

Gli strumenti dell'Agenzia del Territorio con la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) e della Camera di Commercio con i Listini periodici, pur basandosi su rilevazioni certe e concrete, forniscono dati utilizzabili solo come controllo o puro riferimento che non possono essere la base scientifica per la determinazione di un valore immobiliare, tanto meno per complesse e rischiose operazioni di management.

Invece, gli Standard Internazionali di Valutazione fanno parte della cultura del Valutatore Immobiliare che ha abbandonato l'*expertise*, ancorato a concetti vecchi, superati e non più al passo con il progresso di una dottrina in continua evoluzione. Tali criteri si basano, però, sulla conoscenza e disponibilità di dati certi che la mancanza di uno strumento forte come la banca dati immobiliare, rende di complessa e macchinosa attuazione.

Perciò la situazione attuale ha richiesto agli operatori uno slancio volto al miglioramento di un settore che le espe-



*Alzato del palazzo con fontana per Piazza Colonna, Roma
disegno di Pietro da Cortona (1659)*

rienze in ambito internazionale hanno confermato essere determinante per garantire risorse, sviluppo e stabilità del mercato immobiliare ma, per ottenere un risultato attendibile e concretamente utilizzabile, è stato indispensabile individuare sul territorio e, quindi, in tutti i trentadue Comuni della Provincia di Ascoli Piceno, un adeguato numero di Geometri Professionisti adeguatamente formati e pronti a trattare il dato immobiliare.

Pertanto, la struttura è così gestita da sei Geometri coordinatori, uno per ogni macroarea del territorio Provinciale. Ogni coordinatore gestisce a sua volta i referenti, Geometri che, in ogni Comune, hanno il compito di monitorare il mercato immobiliare predisponendo i *report*

con le Schede di rilevamento. Inoltre, Coordinatori e Referenti hanno anche rapporti con i soggetti coinvolti per condividere processi funzionali ed elastici finalizzati a una più rapida e costante operazione di rilevamento. Infine, ogni rilevamento alimenta la banca del dato immobiliare gestita con un *software* in grado di filtrare le caratteristiche per ottenere i cosiddetti Comparabili utili alla stima puntuale del nostro *Subject*.

Dunque, dal 1 gennaio 2015, a ogni stipula i Notai produrranno un *report* certificato con i dati minimi utili a individuare un potenziale comparabile dando modo al Tecnico Valutatore di concentrarsi solo sulla costruzione del dato, completandolo con tutte le necessarie ca-

ratteristiche, piuttosto che alla sua ricerca. Il progetto della Banca del Dato Immobiliare prevede, contestualmente, una costante offerta formativa agli utenti (Professionisti Valutatori), affinché possano utilizzare i dati con i criteri dettati dagli Standard di Valutazione Internazionale fino a ottenere anche la Certificazione ISO17024, indispensabile per chi opera sotto il vincolo dispositivo della Circolare ABI. Per questa ragione la collaborazione dei soggetti coinvolti è determinante sia in termini di tempi di risposta sia in termini di garanzia della precisione d'ogni singolo dato.

Infine, il completamento del progetto si attua con un'assistenza completa e professionale nell'attività di Valutazione Immobiliare e *Asset Management*, nell'interesse delle imprese che hanno l'esigenza di valutare decisioni strategiche d'investimento in relazione alle opportunità offerte dal mercato e l'analisi del mercato è, per l'appunto, monitorata con dati puntuali, filtrati per segmento e caratteristiche.

Il Dato Immobiliare vero e proprio è una scheda completa delle caratteristiche di un immobile e i contenuti minimi sono quelli inclusi nell'elenco descritto nel testo *Valutazione Immobiliare Standard* e conformi al Codice delle Valutazioni Immobiliari

Sarà così possibile individuare gli indicatori di mercato con le zone dove il mercato si muove con maggiore snellezza e appetibilità, la tipologia d'immobili, la tipologia edilizia, il grado di finiture e una serie di dati utili a orientarsi per investire diminuendo il rischio d'insuccesso.

Nella Provincia di Ascoli Piceno il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati è l'unico Ordine professionale che, a tutt'oggi, dispone di circa quaranta tecnici in possesso dei requisiti, della conoscenza e delle nozioni approfondite richieste dagli Standard Internazionali. Un'ulteriore enorme opportunità di favorire lo sviluppo del progetto è stato il coinvolgimento degli Istituti Tecnici per Geometri di Ascoli Piceno e Grottammare, grazie al quale gli studenti del quarto e quinto anno possono essere introdotti fin da subito nel mondo del Real Estate e le Valutazioni Internazionali, integrando l'Estimo del programma scolastico con le nuove metodologie. Con un maggior numero di giovani istruiti a riguardo, si riuscirà a garantire uno sviluppo sempre più diffuso del progetto con il duplice risultato di favorire fin da subito uno sviluppo professionale e culturale al passo con le norme internazionali e generare maggiore coscienza nella dottrina estimativa moderna.

Il Dato Immobiliare vero e proprio è una scheda completa delle caratteristiche di un immobile e i contenuti minimi sono quelli inclusi nell'elenco descritto nel testo *Valutazione Immobiliare Standard* di M. Simonotti e conformi al *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa**.

I dati indispensabili per l'individuazione del Segmento Immobiliare e le caratteristiche immobiliari per la determinazione dei prezzi marginali sono:

- 1 - La Fonte del Dato
- 2 - Il Tipo di Contratto
- 3 - La Tipologia Immobiliare
- 4 - Il Mercato
- 5 - Livello di Prezzo Medio e Livello di Reddito Medio
- 6 - Caratteristiche Locazionali
- 7 - Caratteristiche Posizionali
- 8 - Caratteristiche Dimensionali
- 9 - Caratteristiche Interne - Finiture
- 10 - Caratteristiche Interne - Impiantistica
- 11 - Efficienza Energetica e Certificazione Impianti
- 12 - Caratteristiche Economiche
- 13 - Rilevazione Economica

Le schede sono state impostate in formato Excel per Windows, in formato Excel per Mac, in formato Numbers per Ipad e in formato Word 365 con macro. Ciò significa che con un *tablet* è elementare e immediata la compilazione della scheda di rilevamento del Dato direttamente durante il sopralluogo, riservandosi solo la successiva indicazione delle consistenze e del prezzo. Le schede così compilate costituiscono innanzi tutto la base dell'archivio da trasferire in un *server* che sarà utilizzato come banca dati e gestito in Collegio con un *software* specifico.

In secondo luogo, si evidenzia il particolare *layout* con la compilazione tramite menu a tendina che consente anche di utilizzare la scheda come efficace base schematica di una relazione peritale mancando solo, per completezza, la ne-

cessaria *Due Diligence* immobiliare.

Si tratta, in sostanza, si procedere all'invocata riduzione delle tematiche descrittive e argomentative per lasciare maggiore spazio alla dimostrazione del valore.

La gestione dei dati è per ora affidata ai tirocinanti neodiplomati coinvolti da subito nelle attività formative del Collegio per accelerare l'acquisizione di basi professionali sempre più concrete.

Unitamente alla scheda del Dato immobiliare è stato predisposto e fornito un documento con le istruzioni per la corretta compilazione.

Prima dell'inserimento nell'archivio, ogni Dato fornito dai singoli conferitori è verificato e collaudato dai Coordinatori. Solo i Dati forniti dai Tecnici Valutatori certificati ISO17024 vengono inseriti nella Banca del Dato Immobiliare senza collaudo.

Dalla metà di giugno e fino al 21 novembre 2014, escludendo le parentesi di metà luglio e agosto, il lavoro di Conferitori, Referenti e Coordinatori (circa 50 Geometri), ha prodotto il numero di 1.272 Dati immobiliari, uniformemente ripartiti tra Prezzi e Valori – da tener presente che, nei primi sei mesi del 2014, le vendite nel settore residenziale della Provincia di Ascoli Piceno sono state 993. Una citazione per concludere: “*Un viaggio di mille miglia inizia sempre con un primo passo*” (LaoTzu), ebbene, a fine convegno si può dire senz'altro che di passi ne restano ancora molti da fare ma, grazie alla forza collaborativa di tutti, sicuramente ne sono già stati fatti ben più di uno... e già si profilano altri traguardi da raggiungere. •

Appendice

PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELLE PERIZIE ESTIMATIVE NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI



Tecnoborsa



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari

Tra

- **Tecnoborsa** Scpa - Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'Economia Immobiliare, con sede legale in Roma Via de' Burro 147 e sede operativa in Viale delle Terme di Caracalla 69/71;
- Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza S. Orliani – Ascoli Piceno;
- Collegio dei Geometri e dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, con sede legale in V.le Costantino Rozzi, 13 - Ascoli Piceno;
- Ordine dei Notai di Ascoli Piceno con sede legale in Via Cola d'Amatrice – Ascoli Piceno;
- Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Ascoli Piceno, con sede legale in C.so Mazzini, 216, Ascoli Piceno;
- Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno con sede in P.zza Serafino Orliani, Ascoli Piceno;
- Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Ascoli Piceno – Via L. Mercantini – Ascoli Piceno;
- Confindustria di Ascoli Piceno, C.so Mazzini, 151 – Ascoli Piceno;
- ANCE Associazione Edili di Ascoli Piceno, C.so Mazzini, 151 – Ascoli Piceno;
- CNA di Ascoli Piceno, V.le Indipendenza, 42 – Ascoli Piceno;
- Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri “Umberto I” di Ascoli Piceno, Via delle Torri, 4 – Ascoli Piceno;
- Istituto d'Istruzione Superiore “Fazzini–Mercantini” di Grottammare (AP), Via Salvo d'Acquisto, 30 – Grottammare.

Il Tribunale di Ascoli Piceno, **Tecnoborsa**, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, l'Ordine dei Notai di Ascoli Piceno, l'Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno, l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ascoli Piceno, la Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Ascoli Piceno, Confindustria di Ascoli Piceno, ANCE Associazione Edili di Ascoli Piceno, CNA di Ascoli Piceno, l'Istituto Tecnico commerciale e per Geometri di Ascoli Piceno, l'Istituto Tecnico per Geometri di Grottammare, firmatari del *Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari* (di seguito denominato “Protocollo”).

CONSIDERATO

- Che per il Tribunale l'efficienza nella amministrazione della giustizia costituisce un obiettivo strategico di valenza generale per il Sistema Paese;
- Che **Tecnoborsa** ha promosso e pubblicato il Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* che è condiviso dalla filiera degli Enti e delle Organizzazioni di riferimento del settore economico-immobiliare-professionale;
- Che i Collegi e gli Ordini delle professioni tecniche intendono promuovere, ai fini della trasparenza del mercato e nell'interesse dei cittadini, delle imprese e delle banche e degli altri soggetti potenzialmente interessati, le migliori metodologie estimative applicabili nei Fallimenti, nelle Esecuzioni, nelle Aste, nelle Procedure Concorsuali e nei Processi di Cognizione;
- Che l'applicazione della moderna metodologia estimativa e delle migliori pratiche vigenti a livello nazionale ed internazionale consentirà di conseguire una oggettiva intelligibilità dei valori stimati, la qualità sostanziale del servizio e una maggiore efficienza ed efficacia delle attività estimative.

PRESO ATTO

- Che il Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* costituisce il parametro di riferimento nazionale nell'ambito della moderna dottrina estimativa la cui effettiva applicazione consentirà di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità, nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato italiano, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo.



CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Finalità del protocollo

I Collegi e gli Ordini delle professioni tecniche, come sopra generalizzati, s'impegnano:

- a) A decorrere dalla sottoscrizione del presente Protocollo, a promuovere l'utilizzo delle moderne metodologie estimative affinché possano essere adottate in tutti i casi inerenti le procedure giudiziali: Fallimenti, Esecuzioni, Aste, Procedure Concorsuali (Fallimento, Concordato preventivo, Concordato fallimentare, Amministrazione straordinaria, Liquidazione coatta amministrativa), Processo di Cognizione;
- b) A promuovere il continuo e costante aggiornamento delle competenze dei professionisti, nello spirito dell'art. 7 del DPF 137/2012, mediante formazione funzionale al conseguimento di Crediti Formativi Professionali (CFP) specifici per l'adozione delle migliori metodologie nella valutazione e nell'estimo immobiliare.
- c) A condividere e analizzare periodicamente e sistematicamente con il Tribunale tutte le informazioni e i dati pubblicati da **Tecnoborsa** per definire i migliori accorgimenti per un aggiornamento continuo.

Art. 2 – Quesiti estimativi

Il Tribunale di Ascoli Piceno, nella persona del Presidente dr. Fulvio Uccella, al fine di realizzare una effettiva Trasparenza nella gestione delle Procedure Esecutive, impegna il Presidente ed in sinergia con il Presidente di Sezione nonché con il Giudice Delegato alle Procedure Concorsuali ed Esecutive, collettive ed individuali, a che tutti i Giudici, nell'esercizio dei loro poteri richiedano le Perizie estimative inserendo nel quesito:

- a) la determinazione del «valore di mercato», come previsto dal Regolamento 2013/575/UE¹;
- b) che le medesime siano realizzate in applicazione dei principi e delle metodologie previste dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (2011);
- c) l'espletamento completo della *Due diligence* immobiliare.

⁽¹⁾ «Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.»

Art. 3 – Emendamenti

L'adesione di nuovi soggetti interessati ad operare con le prescrizioni del presente protocollo, è consentita previa consultazione formale tra i sottoscrittori originari e sarà a cura del Presidente del Tribunale con apposito provvedimento.

Eventuali modifiche o integrazioni del Protocollo sono consentite previa consultazione tra i soggetti aderenti al protocollo.

Art. 4 – Durata del Protocollo

Il Protocollo che le parti sottoscrivono, ciascuna per quanto di competenza, in relazione agli impegni espressamente indicati, avrà la durata di 24 (ventiquattro) mesi a decorrere dalla data odierna e sarà tacitamente rinnovato di anno in anno a scadenza salvo diverse intese tra le parti.

Ascoli Piceno, 21 novembre 2014



*Colonnato di Piazza S. Pietro, Roma
G.L. Bernini (1657-1667)*

FIRMATARI DEL PROTOCOLLO DI INTESA:

Pres. Tribunale: *Roberto Vecellio*

Pres. Tecnoborsa: *Antonio*

Pres. Collegio Geometri e G.L.: *Luca*

Pres. Ordine Notai:

Pres. Ord. Commercialisti: *Maria*¹

Pres. Ord. Avvocati: *Maria*

Pres. Camera di Commercio II.AA:

Pres. Confindustria: *Luca*

Pres. CNA: *Luca*

Pres. Associazione Edili: *Luca*

D.S. Istituto Geometri Umberto I: *Luca*

D.S. I.I.S. Fazzini-Mercantini: *Luca*



IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2015: 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

Il trend delle compravendite e delle locazioni effettuate dalle famiglie residenti nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – nel biennio 2013-2014 e le previsioni per il biennio in corso 2015-2016 con il parallelo andamento dei mutui

Palazzo Cbigi, Roma
incisione di Alessandro Specchi, 1699



1. Introduzione

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - Csei, per la sesta volta dal 2005, è tornato a esaminare il mercato immobiliare nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – e le famiglie che vivono in esse: compravendite e locazioni effettuate e previste, mutui e, nel capitolo a seguire del presente *Quaderno*, sicurezza nelle case; infine, ma nel prossimo *QEI*, verranno pubblicati i risultati su intermediazione e valutazione.

**L'imminente riforma
estimativo/catastale porterà
a una nuova base imponibile
che già preoccupa i contribuenti**

Il settore, come del resto l'intero Paese, ha attraversato una profonda crisi di cui solo ora si cominciano a intravedere spiragli di uscita e, in particolare, l'inasprimento fiscale che ha investito gli immobili ha creato notevoli difficoltà ai singoli come agli operatori e agli imprenditori immobiliari. Inoltre, negli ultimi sette/otto anni si è assistito a un progressivo calo delle transazioni fino al dimezzamento delle stesse, cui solo in un secondo tempo è seguito un calo dei prezzi, il che ha significato per le famiglie un'erosione del proprio patrimonio. Tuttavia, attualmente si avvertono piccoli segnali dei fattori che, soprattutto grazie alla politica monetaria della Bce, possono incidere favorevolmente sulla ri-

presa: allentamento della stretta creditizia, diminuzione dei tassi passivi su mutui e prestiti, maggior convenienza nei prezzi per chi acquista, permuta o compravende un immobile e, infine, l'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo e più favorevole regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari¹. Tutto ciò ha contribuito a migliorare il clima di fiducia delle famiglie che, però, andrà consolidato attraverso politiche di riduzione fiscale sulle case; inoltre, l'imminente riforma estimativo/catastale *in itinere* che porterà a una nuova base imponibile già preoccupa i contribuenti per un possibile ulteriore inasprimento fiscale, se non sarà seguito il principio dell'invarianza di gettito. Effettivamente, la riforma è epocale in quanto si passerà da un catasto basato sui redditi, in vigore dal 1939 a oggi, a un catasto su base patrimoniale e reddituale aggiornato ai reali valori di mercato.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

2.1. Le compravendite effettuate

Nel biennio 2013-2014 si evidenzia una leggera ripresa del mercato immobiliare, infatti il 4,8% delle famiglie intervistate che risiedono nelle sei grandi città italiane

⁽¹⁾ Articolo 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n.23.

hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione nei due anni antecedenti l'Indagine, anche se il valore è ancora decisamente inferiore a quello nel 2005 prima dell'inizio della crisi (graf. 1).

Per quanto concerne il profilo socio-demografico si sono registrati valori superiori alla media per i nuclei familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 44 anni, senza figli o con figli piccoli, con un livello culturale alto o medio alto e con una buona situazione economica. La città più attiva, come nell'Indagine 2013, è stata Roma.

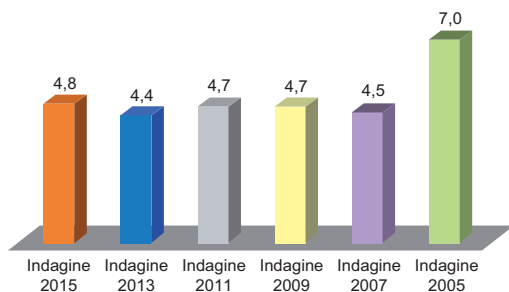
Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (82,1%), che raggiunge il suo massimo storico. Al secondo posto si trova la motivazione come seconda casa vacanze (9,2%), anche se è scesa di 2 punti percentuali rispetto alle due Indagini precedenti; cresce la quota di chi ha ac-

quistato un'abitazione per parenti prossimi, posizionandosi al terzo posto (5,5%); infine, all'ultimo posto, ci sono coloro che hanno comprato per investire (3,2%) e tale valore si è quasi dimezzato rispetto alle ultime due Indagini, raggiungendo il valore minimo dall'inizio delle rilevazioni di **Tecnoborsa** (graf. 2).

**Al primo posto
si continua a trovare
l'acquisto
dell'abitazione principale
che raggiunge
il suo massimo
storico**

Hanno acquistato una casa per andarci a vivere prevalentemente i nuclei familiari in crescita, ossia le coppie giovani senza figli o con figli piccoli; le case va-

GRAFICO 1
ACQUISTI EFFETTUATI
(val. %)



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

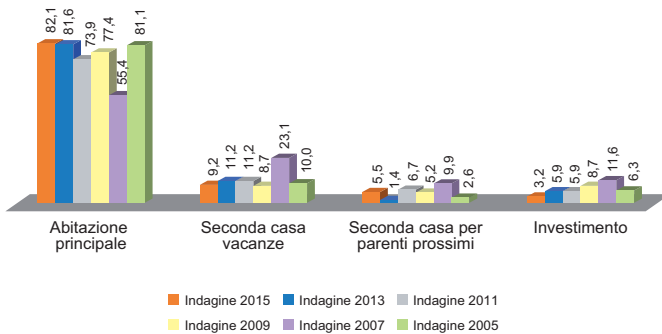
canze sono state comprate per lo più da coppie con figli grandi, mentre le case per parenti prossimi sono state preferite da coppie mature. Le famiglie residenti a Roma e Torino hanno preferito acquistare un'abitazione principale, invece a Genova, Napoli e Palermo una seconda casa vacanze.

Andando a guardare più da vicino chi ha acquistato un'abitazione principale è emerso che il requisito che ha pesato maggiormente nella scelta dell'immobile è stata la dimensione (69,1%). Seguono con un notevole divario: prezzo coerente con le disponibilità economiche del nucleo familiare (43,4%); *comfort* e qualità delle rifiniture (42,4%); a parità di punteggio, vicinanza al luogo di lavoro e ai trasporti pubblici (38,6%); vicinanza a servizi e aree commerciali (37,6%); tran-

quillità della zona (34,7%); facilità di parcheggio (28,3%); ubicazione in zona vicina alle principali vie di comunicazione (24,4%); vicinanza ad aree verdi (24,1%); ubicazione in zona centrale (20,9%), vicinanza ai parenti prossimi (18,3%); caratteristiche orientate al risparmio energetico (15,4%); ubicazione in zona urbana in fase di riqualificazione (15,1%); infine, ubicazione in zona periferica (8,7%).

Per quanto riguarda la località, è emerso che il 94,5% di chi ha acquisto un immobile lo ha fatto nel Comune in cui risiede. Tale percentuale sale al 100% se si considerano solo coloro che hanno comprato un immobile per investire, al 99% se si analizzano solo coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, al 95,2% per chi ha preso una casa per parenti prossimi, mentre scende al 51,4%

GRAFICO 2
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)

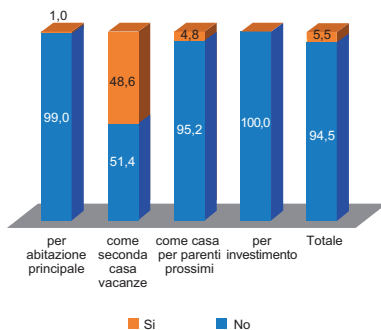


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

se si considerano coloro che hanno preso una casa vacanze (*graf.3*).

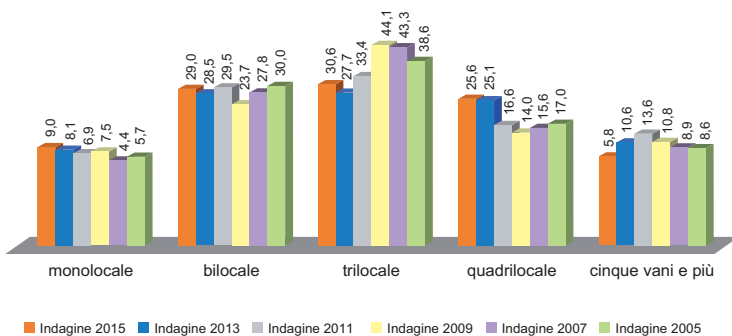
Andando ad analizzare le caratteristiche degli immobili che sono stati acquistati nel biennio 2013-2014 si è riscontrato che i tagli più richiesti sono stati il bilocale (29%) e il trilocale (30,6%), seguiti a breve distanza dai quadrilocali (25,6%); i meno richiesti sono stati i monocali (9%) e quelli con più di quattro vani (5,8%), la cui richiesta ha raggiunto il minimo storico, a differenza delle altre quattro tipologie la cui richiesta è stata in crescita o al più stazionaria (*graf.4*). I monocali e i bilocali sono stati acquistati da persone molto giovani o con più di 65 anni che vivono da soli; i monocali sono stati preferiti da chi risiede a Milano e Napoli, mentre i bilocali da chi vive a Roma e Torino; per

GRAFICO 3
UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO PER AREA GEOGRAFICA DI UBICAZIONE (val. %)



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

GRAFICO 4
NUMERO LOCALI DEGLI IMMOBILI (val. %)



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

quanto concerne i trilocali sono stati preferiti dalle coppie di Roma con un figlio, mentre le abitazioni con quattro o più stanze sono state acquistate a Genova e Napoli dai nuclei familiari più numerosi.

Da un'analisi della superficie si è riscontrato che è prevalsa la richiesta di abitazioni che vanno dai 71 ai 100 mq (39,3%), il 27,2% ha scelto quelle fra i 36 e i 70 mq e il 21,9% quelle tra i 101 e i 140 mq. Molto bassa la quota di immobili con una superficie inferiore ai 35 mq (7,9%) e di quelli con più di 140 mq (3,7%).

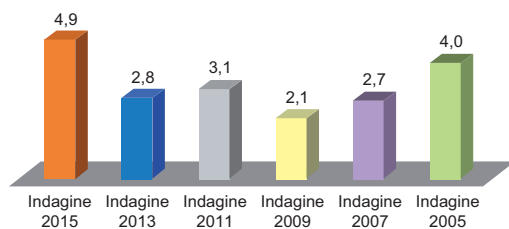
Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili, il 62% di coloro che hanno acquistato un'abitazione nell'ultimo biennio hanno preferito quelle con terrazza/balcone, molto apprezzate anche nelle rilevazioni precedenti; il 55,1% con ascensore condominiale; il 41,2% con riscaldamento autonomo; il 40,6% con un box auto e/o posto auto assegnato; il 36,7% con cantina e/o soffitta. Seguono altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili, quali giardino condominiale

(29,3%), servizio di portierato (21,9%) e giardino di pertinenza (13,2%).

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, affiora una notevole preferenza verso gli immobili abitabili o da ristrutturare; in particolare: il 13,4% ha acquistato un immobile nuovo, il 24,9% uno ristrutturato, il 33,2% uno abitabile e, infine, il 28,5% uno da ristrutturare. Come già evidenziato nelle precedenti Indagini sia nazionali che sui sei Comuni maggiori, la preferenza da parte di molti verso le case da ristrutturare è legata al fatto che è possibile rimodernare l'appartamento in base alle proprie esigenze usufruendo degli sgravi fiscali che continuano ad avere un notevole successo.

Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2013-2014 si è riscontrato che il 4,9% delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città hanno venduto un'abitazione, valore decisamente in crescita rispetto a quello rilevato nelle cinque Indagini precedenti (*graf. 5*) e, per la prima volta, il

GRAFICO 5
VENDITE EFFETTUATE
(val. %)



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

gap tra domanda e offerta si è annullato, portando al calo dei prezzi degli immobili riscontrato negli ultimi anni.

Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie giovani senza figli, il cui capofamiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 44 anni, e coppie mature, sempre senza figli, il cui capofamiglia ha più di 74 anni. Le città più vivaci sono state Roma e Genova.

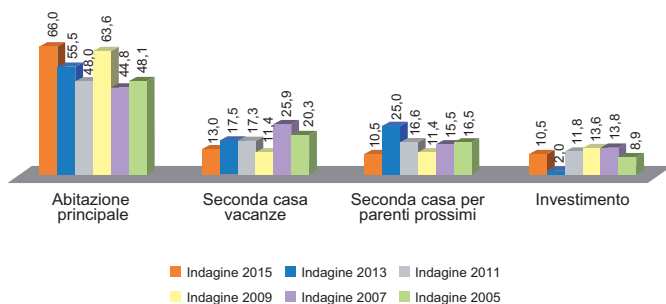
Il 66% di coloro che hanno venduto un'abitazione hanno affermato di aver ceduto l'immobile di residenza, fenomeno in crescita nelle due ultime rilevazioni tanto da aver superato il livello massimo che era stato raggiunto nel 2009; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case destinate alle vacanze (13%), fenomeno in calo rispetto a quanto rilevato nel 2013; a seguire, con uno scarto di soli 2,5 punti percentuali, vi sono coloro che hanno

ceduto, a parità di punteggio, le case per parenti prossimi e per investimento (10,5%) ma, rispetto a quanto rilevato nell'Indagine 2013, la prima tipologia è scesa di 14,5 punti percentuali e la seconda è salita di 8,5 punti (graf. 6).

La vendita di abitazioni principali è sopra il valore medio come sempre tra le persone fra i 25 e i 44 anni con e senza figli; le seconde case vacanze e per parenti prossimi sono state vendute prevalentemente da coppie mature, il cui capofamiglia ha più di 64 anni e non è più in condizioni lavorative per cui, molto probabilmente, il mantenimento di un immobile che non produce reddito è diventato difficile da sostenere; invece, la situazione per le case utilizzate come forma di investimento è più trasversale.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione rimane ancora la sostituzione con un'altra abi-

GRAFICO 6
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO
(val. %)



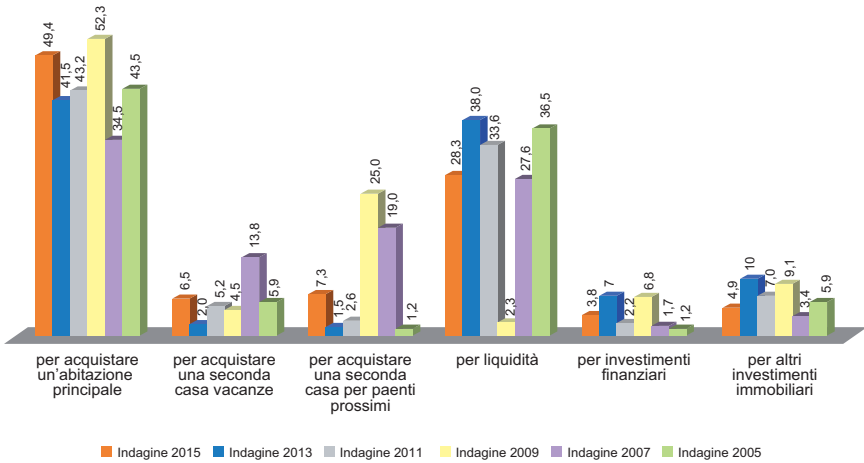
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

tazione principale (49,4%), che dopo due periodi di calo riprende ad aumentare, anche se non torna ai valori rilevati nel 2009 ma supera quelli del 2005. Continua a essere rilevante anche la quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità (28,3%), anche se c'è un segnale positivo, visto che scende di circa 10 punti percentuali rispetto a quanto emerso nell'Indagine 2013; a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi (7,3%), per comprare una seconda casa vacanze (6,5%), per fare altri investimenti immobiliari (4,9%); infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari (3,6%) (graf. 7).

Per la prima volta il gap tra domanda e offerta si è annullato, portando al calo dei prezzi degli immobili riscontrato negli ultimi anni

Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 73% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'ha fatto per acquistare un'altra abitazione principale ed è alta anche la quota di chi le ha vendute per bisogno di liquidità (15,3%), pur se in calo rispetto a quanto riscontrato nel 2013. Invece, la motivazione principale alle spalle della vendita di una seconda casa, indipenden-

GRAFICO 7
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



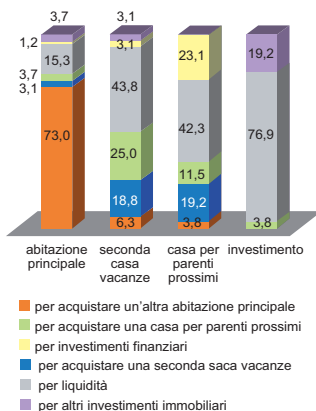
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

temente dall'uso che ne veniva fatto, è stata il bisogno di svincolare ricchezza, valore che tocca quasi il 77% se si analizzano le case che erano tenute per investimento (graf. 8).

2.2. Le locazioni effettuate

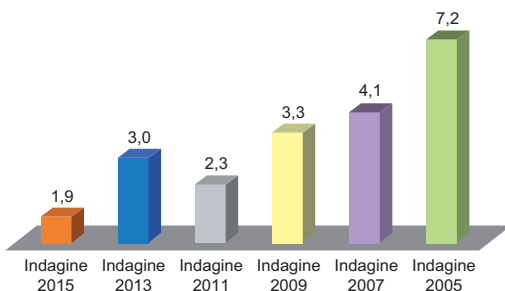
Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, è risultato che circa il 2% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato e sono state per lo più coppie giovani senza figli ad aver preso in locazione una casa per creare un nuovo nucleo familiare oppure studenti; come in passato l'affitto è stato scelto anche da persone mature con un buon titolo di studio e con occupazioni dirigenziali che, molto probabilmente, hanno affittato un immobile per esigenze lavorative. Le città più attive sono state Napoli, Milano e Torino (graf.9).

GRAFICO 8
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA E PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA (val. %)



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

GRAFICO 9
DOMANDA DI LOCAZIONE EFFETTUATA (val. %)



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



Santa Maria della Pace,
Roma

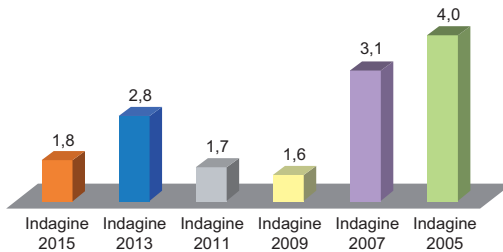
Sul lato dell'offerta è emerso che, nel biennio 2013-2014, l'1,8% dei nuclei familiari residenti nelle sei grandi città ha dato in locazione un'abitazione. Le case sono state date in affitto, prevalentemente, da persone mature con una buona situazione economica (imprenditori e liberi professionisti), che ancora vedono nella casa una valida forma di investimento. La città con il valore più alto rispetto alla media è stata Torino (*graf.10*).

Come per il mercato delle compravendite anche quello delle locazioni, nel biennio 2013-2014, ha trovato il suo punto di equilibrio; tuttavia, per gli affitti tale situazione si era già verificata nel biennio precedente.

3. Il ricorso ai mutui

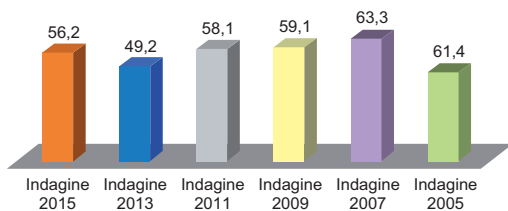
Tra coloro che hanno acquistato una casa il 56,2% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore

GRAFICO 10
OFFERTA DI LOCAZIONE EFFETTUATA
(val. %)



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

GRAFICO 11
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
 (val. %)



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

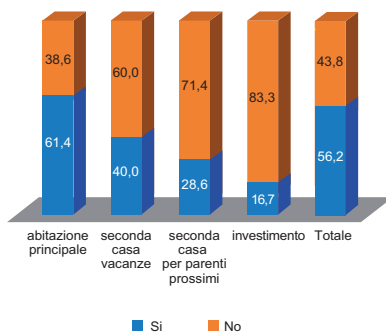
decisamente superiore a quello riscontrato nell'Indagine 2013, tornando quasi ai livelli delle prime quattro rilevazioni (*graf.11*) e tale risultato è dovuto sia al calo dei tassi d'interesse praticato dalla Bce sia dall'allentamento della stretta creditizia adottata dalle banche. Hanno fatto maggiormente ricorso ai finanziamenti le coppie giovani e le città in cui è maggiore la quota di famiglie che ha acceso un prestito sono Torino, Napoli e Milano.

In particolare, sono ricorsi ai mutui/finanziamenti il 61,4% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 40% di chi ha preso una seconda casa vacanze, il 28,6% di chi ha voluto acquistare una casa per parenti prossimi e il 16,7% di chi ha comprato un immobile per investimento (*graf.12*).

È cresciuta anche la quota del valore dell'immobile acquistato coperta da finanziamento: è infatti salita, rispetto agli anni precedenti, la quota di coloro che han-

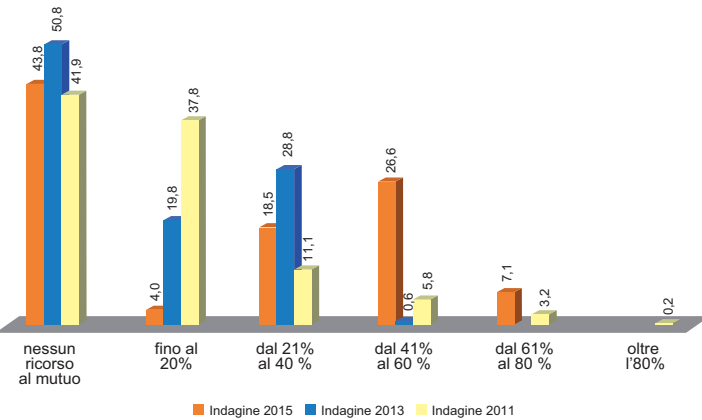
no acceso un mutuo compreso tra il 41% e l'80% del prezzo pagato per l'immobile (33,7%); invece, sono scesi notevol-

GRAFICO 12
PRINCIPALI MOTIVAZIONI
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
FACENDO RICORSO A UN MUTUO
 (val. %)



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

GRAFICO 13
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO UN MUTUO
(val. %)

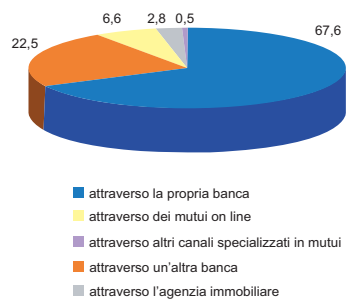


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

mente coloro che hanno preso un mutuo che copre fino al 20% (4%) e dal 21% al 40% (18,5%); infine, nessun acquirente ha accesso mutui che coprono oltre l'80% del prezzo pagato (*graf. 13*). Questi ultimi risultati evidenziano una ripresa del ricorso al mutuo anche in termini di importi richiesti.

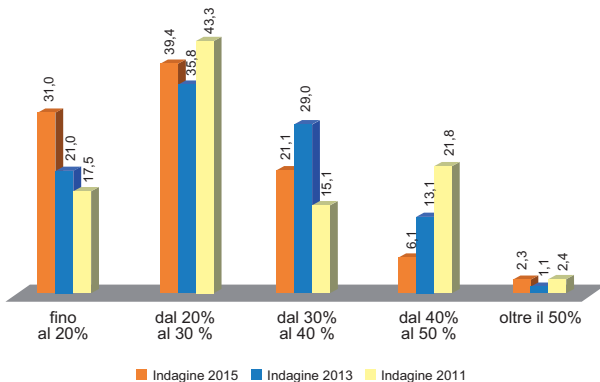
Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione intervistato è risultato che il 67,6% lo ha acceso presso la propria banca; il 22,5% attraverso altri istituti di credito; il 6,6% attraverso canali on-line; il 2,8% tramite agenzie immobiliari; il restante 0,5% ha ottenuto il mutuo tramite ulteriori canali specializzati come *broker*, finanziarie, etc. (*graf. 14*).

GRAFICO 14
CANALI PRESCELTI PER SOTTOSCRIVERE UN MUTUO
(val. %)



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

GRAFICO 15
QUOTA DEL REDDITO DEL NUCLEO FAMILIARE UTILIZZATA
PER PAGARE IL MUTUO
 (val. %)



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

Circa il 91,5% delle famiglie che hanno accesso a un mutuo negli ultimi due anni hanno impegnato fino al 40% del proprio reddito annuo per il pagamento delle rate, il che denota una certa prudenza sia

da parte dell'istituto che ha erogato il finanziamento² sia da parte delle famiglie; il 6,1% ha impegnato per la rata dal 40% al 50% del proprio reddito e solo il 2,3% oltre il 50% (graf. 15).

⁽²⁾ Cfr. "Rapporto immobiliare 2015 – Il settore residenziale", Agenzia del Territorio con la collaborazione di Abi, "Affordability Index": "l'indice di accessibilità viene calcolato utilizzando (...) il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata T e *loan-to value LTV*% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: l'idea sottostante, ad un tempo semplice e ragionevole, è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata al 30% del reddito disponibile".

4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni

4.1. Le compravendite previste

Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che l'1,2% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2015-2016. E' bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l'intenzione è una misura della propensione

ne 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; infatti, nel 2013 solo l'1,8% aveva affermato di voler comprare un bene nel biennio 2013-2014, ma si è visto che la percentuale di chi ha acquistato in questo arco temporale è stata molto più alta (4,8%) (graf.16).

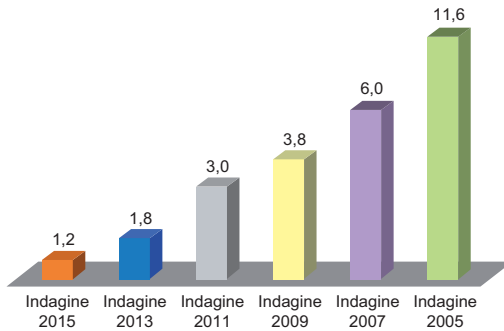
Le città più attive per gli acquisti previsti ci si attende possano essere Napoli e Roma

Analizzando il profilo degli acquirenti è emerso che le figure su cui si concentrano aspettative più positive sono le

coppie giovani senza figli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni e con un reddito medio-alto. Le città più attive ci si attende possano essere Napoli e Roma.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (63,4%), 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, si trova chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (13,9%), anche se rispetto alle due rilevazioni precedenti il gruppo è sceso notevolmente; al terzo posto vi sono coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (13,7%), aumentati di un punto percentuale rispetto al 2013; infi-

GRAFICO 16
ACQUISTI PREVISTI
(val. %)



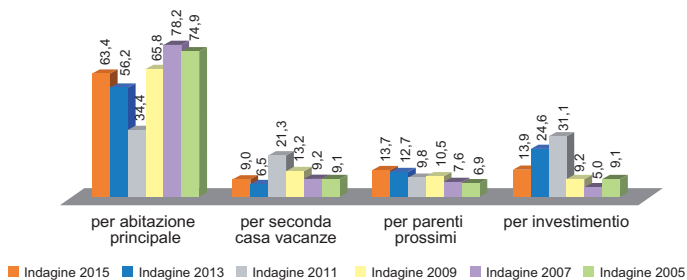
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

ne, si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (9%) e anche in questo caso c'è stato un incremento di 2,5 punti con un ritorno dei valori ai livelli rilevati nelle Indagini del 2007 e del 2005 (graf.17).

Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cit-

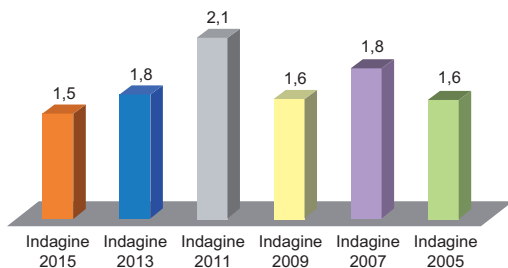
tadini emerge che, nel biennio 2015-2016, l'1,5% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile e si tratta prevalentemente di coppie mature con figli grandi; la città in cui dovrebbero esserci più offerte di vendita è Milano (graf.18) ma anche in questo caso le famiglie continuano a essere mol-

GRAFICO 17
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val. %)



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

GRAFICO 18
VENDITE PREVISTE
(val. %)



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

to prudenti nel dichiarare le proprie intenzioni future.

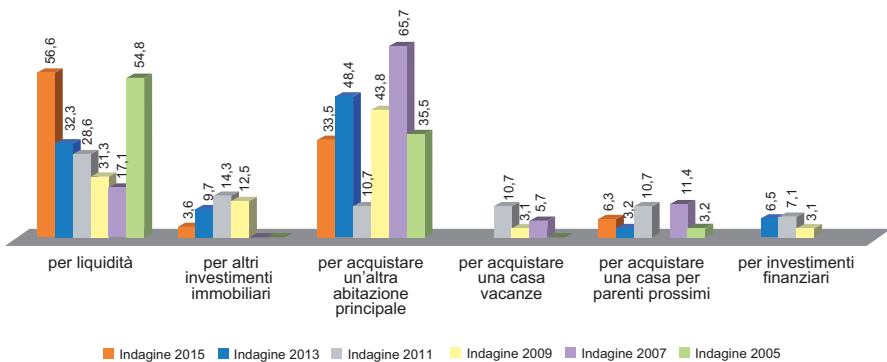
La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di smobilitare denaro (56,6%), valore decisamente in crescita tanto da superare anche il picco del 2005; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale (33,5%) ma in calo di circa 15 punti rispetto a quanto riscontrato nel 2013; al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere una seconda casa per parenti prossimi (6,3%) e, infine, c'è chi intende vendere per fare altri investimenti immobiliari (3,6%), mentre nessuno prevede di vendere per prendere una seconda casa vacanze e/o per fare investimenti finanziari (graf. 19).

La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di smobilitare denaro, valore decisamente in crescita tanto da superare anche il picco del 2005

4.2. 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 ci si attende che possano essere i nuclei il cui capofamiglia ha tra i 25 e i 34 anni che risiedono a Palermo. La percentuale è rimasta immutata rispetto al 2013 e, dopo il sensibile

GRAFICO 19
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



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

calo del 2011, è pari anche al 2009 (*graf.20*).

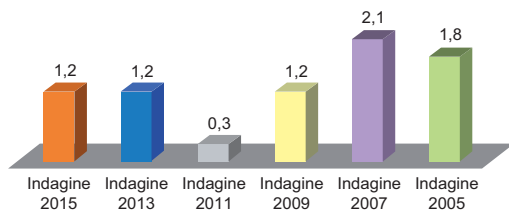
In questo caso, confrontando le dichiarazioni sulle intenzioni fatte nel 2013 e i valori reali riscontrati nel 2015 si nota uno scarto di soli 0,7 punti.

Spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che l'1,3% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2015-2016, valore superiore a quello rilevato nelle quattro Indagini precedenti (*graf.21*). Anche in questo caso

le dichiarazioni fatte nel 2013 per il biennio 2013-2014 si sono tramutate in azioni reali e, infatti, lo scarto è inferiore di soli 0,5 punti.

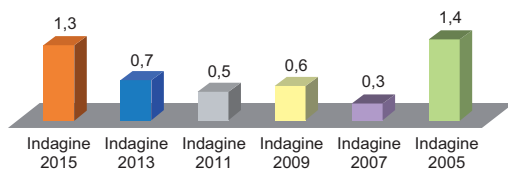
Per quanto riguarda il profilo socio-demografico, si prevede che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da coppie con figli grandi il cui capofamiglia ha un'età di oltre 64 anni che vedono nella gestione locativa una buona forma di investimento. Le città più attive dovrebbero essere Roma e Torino.

GRAFICO 20
DOMANDA DI LOCAZIONI PREVISTE
(val. %)



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

GRAFICO 21
OFFERTA DI LOCAZIONI PREVISTE
(val. %)



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

5. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2015 sulle sei grandi città italiane emerge una lieve ripresa della domanda di immobili per il biennio 2013-2014 rispetto a quello precedente e il mercato, come sempre, è stato trainato dall'acquisto dell'abitazione principale che ha raggiunto il valore più elevato mai riscontrato prima nei dieci anni di rilevazioni Csei. Al secondo posto continuano a figurare le seconde case vacanze, anche se è scesa la quota degli acquirenti, mentre è ripreso il mercato delle case per parenti prossimi ma è calato quello delle case acquistate per investimento. Va segnalato anche l'inte-

resse delle famiglie per le case da ristrutturare, generato dagli sgravi fiscali portati al 50%.

Nel biennio considerato è cresciuto in modo significativo il numero delle famiglie che sono riuscite a vendere un'abitazione: al primo posto ci sono sempre le abitazioni principali che sono salite di circa 10 punti percentuali, mentre è scesa la quota di chi ha ceduto le seconde case, indipendentemente dall'uso che ne veniva fatto. Per quanto concerne i motivi di vendita il segnale positivo è che è scesa la quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità di circa 10 punti percentuali e sono state vendute,



*Campidoglio, Aracoeli e Chiesa di S. Rita da Cascia, Roma
incisione di G.B. Falda*

per questo motivo, principalmente le seconde case. Quindi, anche nell'Indagine 2015 i due motivi principali che hanno spinto le famiglie a vendere una casa di proprietà sono risultati la necessità di sostituire la prima casa o il bisogno di liquidità.

Inoltre, c'è da notare che nel biennio appena trascorso, per la prima volta, si è raggiunto un punto di equilibrio tra domanda e offerta nelle compravendite e questo ha portato al calo dei prezzi cui si è assistito negli ultimi tempi.

Per quanto riguarda il ricorso a un mutuo o a un finanziamento si è rilevato un incremento delle famiglie che vi hanno

fatto ricorso e hanno usufruito di un mutuo/finanziamento prevalentemente coloro che hanno acquistato un'abitazione principale; viceversa, è risultata bassa la richiesta di un prestito per l'acquisto di una casa per investimento. Inoltre, è cresciuta notevolmente la quota di chi accende un finanziamento che copre tra il 41% e l'80% del prezzo del bene acquistato e circa il 70% impiega meno del 30% del reddito annuo del nucleo familiare, dunque c'è grande prudenza. Per quanto riguarda le compravendite future va segnalata da parte delle famiglie una certa cautela, come in passato, nel dichiarare le intenzioni sia ad acquista-



*Piazza del Quirinale, Roma
disegno di L. Cruyl*

re che a vendere e, infatti, i valori riscontrati sono sempre stati inferiori a quelli rilevati a posteriori per le transazioni effettuate. Comunque, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba mantenere una posizione di equilibrio e la percentuale di famiglie che hanno dichiarato le intenzioni di acquisto ugua- gliata le intenzioni di vendita.

Nel biennio appena trascorso per la prima volta si è raggiunto un punto di equilibrio tra domanda e offerta nelle compravendite e questo ha portato al calo dei prezzi cui si è assistito negli ultimi tempi

Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; sale anche la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze o per parenti prossimi, mentre scende quella di chi pensa di prenderne una per investire il proprio patrimonio.

E' molto alta anche la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, mentre scende la quota di chi vorrebbe cedere un immobile per fare altri investimenti immobiliari; in ogni caso, nessuno ha dichiarato di voler vendere un immobile di proprietà per acquistare una casa vacanze o per fare investimenti finanziari. •

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi.

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che ha svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo anno (2014), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravenduta.

Al primo stadio il sub-campione è di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città:

Al secondo stadio il sub-campione sarà di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia.

Numerosità campionaria complessiva: 2.124 interviste.

I dati dell'indagine sono stati riportati all'universo della popolazione italiana residente nei sei Grandi Comuni (N/n) con calibrazione dei risultati campionari in funzione di una "grandezza nota", nella fattispecie il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN).

L'obiettivo della calibrazione è quello di stabilire il numero di transazioni immobiliari nei sei Grandi Comuni per tipologia di famiglia.

V - L'INDAGINE TECNOBORSA 2015: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ SICUREZZA IN CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa



Come le famiglie che vivono
nelle maggiori città italiane percepiscono
e si tutelano dai rischi di intrusioni
di terzi e/o incidenti domestici.
Una doppia analisi *cross-section*
e *time series* dal 2009 a oggi

*S. Andrea della Valle,
Roma*

1. Introduzione

Il tema della sicurezza nelle nostre case è di grande attualità, come si evince anche dalla cronaca quotidiana ma le famiglie italiane ormai da anni sanno come proteggersi tra le mura domestiche. Per questo motivo **Tecnoborsa**, a distanza di sei anni, è tornata ad affrontare questo tema, specificatamente sulle sei grandi città¹. Bisogna dire che, a differenza del 2009, nel corso della presente rilevazione vi sono state pochissime reticenze da parte degli intervistati nel rispondere a domande così delicate per la *privacy* e pure questo può essere considerato un indizio di grande consapevolezza nell'affrontare il problema.

Anche questa volta due sono stati i temi specifici analizzati: il rischio di intrusioni dall'esterno – che vanno dal furto semplice o con scasso fino alla rapina con violenza sulla persona – e gli innumerevoli incidenti domestici che potrebbero verificarsi in casa per incuria degli impianti, distrazione o tragica fatalità. Riguardo ai primi, da fonti ufficiali si segnala che, nel 2013, sono stati denunciati in totale circa un milione e mezzo di furti e 44 mila rapine e, per entrambi, si è registrato un aumento rilevante (18% e 22% rispettivamente, nel quinquennio 2009-2013), ma non vi è un andamento uniforme. In particolare, tra i furti sono aumentati del 67% quelli in abitazione e, tra le rapine, risultano in fortissimo aumento, dell'85%, quelle in abitazione.

Inoltre, i furti in abitazione denunciati sono maggiormente presenti nelle grandi città del Nord, in particolare Torino (763 per 100 mila abitanti) e Milano

(713), ma sono molto diffusi anche al Sud e, tra il 2009 e il 2013, sono aumentati fortemente negli ultimi anni con variazioni percentuali, a livello nazionale, del 67%.

Anche a livello europeo i furti in abitazione sono tendenzialmente in aumento, pur con andamenti differenti per i singoli Paesi ma la crescita in Italia è stata molto intensa negli ultimi anni e, da valori prossimi alla media europea, attualmente siamo il sesto Paese nella graduatoria complessiva: al valore medio dell'Unione europea di 286,3 furti in abitazione per 100 mila abitanti, nel 2012, corrispondono i circa 400 dell'Italia.

Anche le rapine in abitazione denunciate aumentano in tutti i grandi Comuni e gli aumenti più consistenti si osservano, tra gli altri, a Milano (165%) e Palermo (124%); in particolare, nel 2013 i tassi di incidenza più elevati si sono registrati a Milano (18,3 per 100 mila abitanti), a Palermo (15,1) e a Torino (12,5)².

Infine, si ricorda al lettore che i dati sono stati elaborati secondo due criteri, analisi *cross-section* e analisi *time series*: nel primo caso le unità campionarie sono state osservate solo in un dato periodo, nel secondo caso i dati rilevati nel 2015 sono stati messi a confronto con quelli del 2009.

⁽¹⁾ Comuni italiani con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo.

⁽²⁾ Rapporto annuale Istat 2015 – La situazione del Paese, Cap. 5 “La varietà dei territori: condizioni di vita e aspetti sociali”, pubblicato il 20 maggio 2015.

2. La percezione della sicurezza in casa

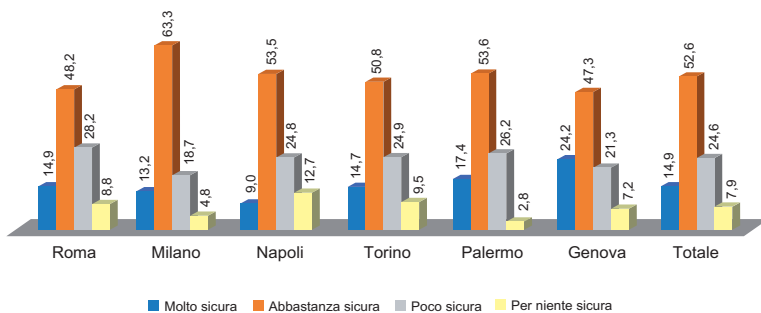
Per chi vive nelle maggiori città italiane la percezione di sicurezza della zona in cui si risiede, rispetto al pericolo di intrusioni dall'esterno, non è più serena come un tempo e ammonta a un 32,5% di famiglie che denunciano di sentirsi poco o per niente sicure, contro il 22% rilevato nel 2009. Sotto questo profilo Roma e Napoli sono le città dove gli abitanti si sentono meno tranquilli nel quartiere dove vivono e, infatti, le percentuali si aggirano sul 37% e oltre, seguite da Torino, anch'essa sopra la media con un 34,4%; invece, la città in cui la percezione del pericolo è più bassa è Milano (23,5%), seguita da Genova (28,5%) e Palermo (29%), (graf. 1).

Da un'analisi più approfondita sulle zone è emerso che, rispetto alla media,

chi vive in periferia o in semi-periferia avverte maggiormente una certa pericolosità: nel primo caso la percentuale raggiunge il 37,7%, mentre nel secondo caso arriva al 34,6%; fuori città il valore scende notevolmente e tocca il 20,7%, superando anche il centro (26,6%) e il semi-centro (30,5%). Da notare che, rispetto al 2009, la sensazione di insicurezza è salita sensibilmente in tutte le aree considerate.

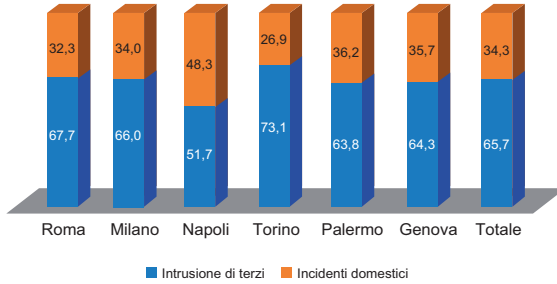
Mettendo a confronto i timori delle famiglie fra intrusioni di terzi e incidenti domestici quel che preoccupa maggiormente sono i primi: a fronte di una media del 65,7%, Torino denuncia un 73,1%, seguita da Roma con un 67,7% e da Milano col 66%, mentre a Napoli le famiglie dividono quasi equamente le proprie apprensioni tra l'uno e l'altro rischio (graf. 2).

GRAFICO 1
SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA
 (val. %)



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

GRAFICO 2
COSA PREOCCUPA MAGGIORMENTE LE FAMIGLIE
(val. %)



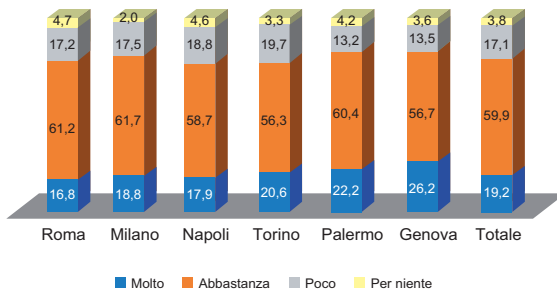
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

3. Le intrusioni di terzi

Come visto, le intrusioni rappresentano la preoccupazione principale e, infatti, circa il 21% delle famiglie intervistate si dichiara poco o per niente sicura in casa propria, mentre erano il 15% nel

2009. Nel dettaglio, le case considerate più insicure sono a Napoli (23,4%), Torino (23%) e Roma (21,9%); i valori sotto la media si trovano a Milano (19,5%), Palermo (17,4%) e Genova (17,1%), (graf. 3).

GRAFICO 3
SICUREZZA NELLA PROPRIA CASA RISPETTO ALLE INTRUSIONI DOMESTICHE
(val. %)



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

Rispetto alla tipologia di immobile di residenza la villa singola è ritenuta un po' meno sicura (23,2%), seguita dall'appartamento condominiale (20,8%) e dalle ville in comprensorio (18,5%), certamente più vigilate da guardiani e sbarre 24 ore su 24.

La rapina con minaccia alle persone è senz'altro il rischio più temuto dal 61% degli intervistati e, con un notevole distacco, seguono il furto con scasso (23,1%) e i danneggiamenti per scasso o atti vandalici (15,9%). Nel caso della rapina, Palermo col 66,1% e Roma col 63,6% appaiono le meno sicure, mentre Genova è leggermente sopra la media con un 61,8%. Quanto al furto con scasso Genova è al 24,3% e Palermo al 23,5%, entrambe sopra la media; invece, per i danneggiamenti vari spiccano Napoli (22,4%) e Milano (17,6%), (graf. 4). Da segnalare che, rispetto al 2009, si è verificato un allentamento

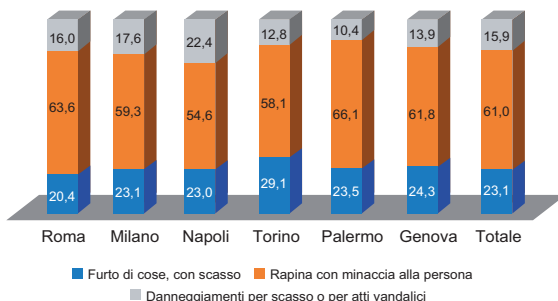
della tensione per le rapine (era al 69%), mentre è aumentato il timore per i furti (erano il 17,2%) e per i danneggiamenti (erano al 13,9%).

Alla domanda sull'adozione di misure di protezione per la propria casa il 58,8% ha risposto affermativamente e, se si considera la sola città di Milano, tale valore sale al 70,2%, mentre le altre città sono sostanzialmente nella media, eccezion fatta solo per Genova col 52,9% e Palermo con il 51,7% (graf. 5).

Da notare che, rispetto alla tipologia di immobile, le precauzioni maggiori sono state adottate negli appartamenti in condominio (59,1%).

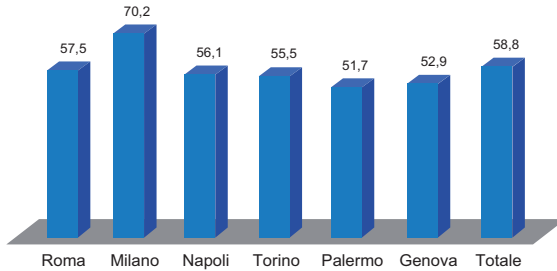
Tra coloro che hanno preso provvedimenti, il 60% ha scelto la porta blindata, il 38,2% le video telecamere esterne, il 34,6% l'allarme antifurto e il 25,5% le grate protettive; scendono notevolmente le percentuali per tapparelle con bloccaggi (8,3%), luci interne/esterne acce-

GRAFICO 4
I TIMORI MAGGIORI
(val. %)



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

GRAFICO 5
ADOZIONE DI MISURE DI PROTEZIONE NELLE ABITAZIONI
(val. %)

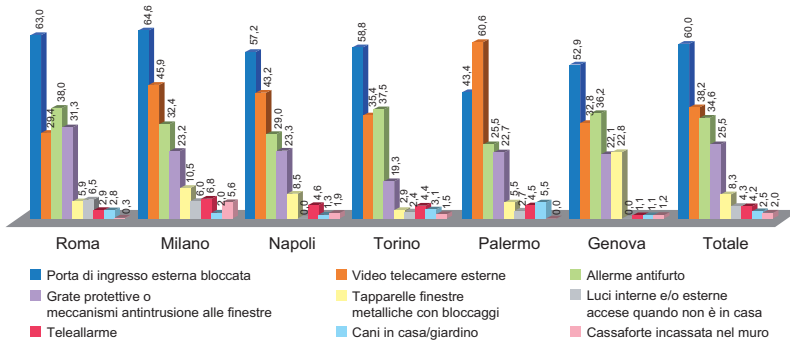


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

se (4,3%), teleallarme (4,2%), cani da guardia (2,5%) e cassaforte (2%). Tra le città spiccano Roma e Milano per le porte blindate; Palermo, Milano e Napoli per

le video telecamere; Roma, Genova e Torino per l'allarme antifurto; infine, ancora Roma per le grate protettive (graf. 6). Per quanto riguarda le polizze assicura-

GRAFICO 6
MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NELLE ABITAZIONI
(val. %)



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

tive in caso di furto, solo il 10,1% ha risposto affermativamente ma c'è da notare che, mentre a Milano si raggiungono il 17,1% e a Torino il 12%, Genova è perfettamente nella media, però al Centro-Sud i valori scendono in modo sensibile: 7,8% a Roma, 6,2% a Napoli e 5,2% a Palermo. Nel 2009 ben il 22,4% di media aveva risposto di sì ma anche allora le città più sensibili al discorso assicurativo si erano rivelate quelle del Nord; tuttavia, dietro questo calo c'è una contrazione della spesa delle famiglie che oggi cercano di risparmiare dove si può.

Al quesito "Ha mai subito un furto in casa?" il 22,4% ha risposto in modo affermativo; tale percentuale sale al 28,3% a Roma e scende al 14,9% a Palermo; in mezzo si trovano Napoli col 22,6%, Torino col 19,3%, infine Milano e Genova a parità di punti col 18,3%.

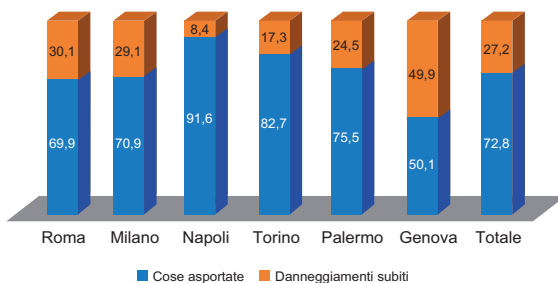
Quanto ai danni maggiori subiti, per il 72,8% sono state le cose asportate e, per

il restante 27,2%, i danneggiamenti ma, a livello di singole città, vi sono situazioni molto disomogenee (graf. 7). Va evidenziato che nel 2009 le percentuali sono state leggermente diverse: per l'asportazione di cose l'81,5% e il 18,5% per i danneggiamenti.

**La rapina
con minaccia alle persone
è il rischio più temuto
dal 61% degli intervistati**

Alle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è stato anche chiesto se, nel proprio condominio, fossero state installate video telecamere e il 24,5% ha affermato che era stato effettuato questo intervento; in particolare, a Palermo si è verificato nel 35,1% dei casi, a Milano nel 33,6%, a Napoli nel 28%, a Torino nel 21,3%, a Genova nel 19% e a Roma solo nel 18,7%.

GRAFICO 7
I MAGGIORI DANNI ECONOMICI IN CASO DI FURTO DOMESTICO
(val. %)



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

4. Gli incidenti domestici

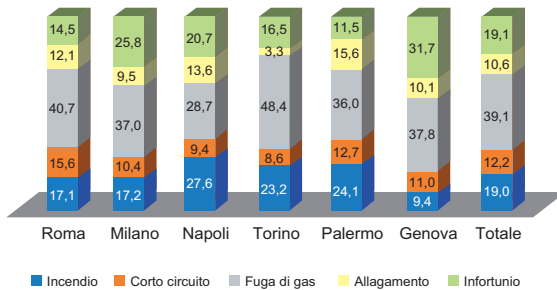
È senz'altro la fuga di gas il rischio più temuto nelle nostre case, come nel 2009: circa il 40% delle famiglie si dichiara preoccupata di ciò, seguita da un 19,1% timorosa per gli infortuni, un 19% per eventuali incendi, un 12,2% per corto circuito e il restante 10,6% per allagamento. Sopra la media si trovano Napoli, Torino e Palermo per paura di incendi; a Roma prevalgono i timori per corto circuito; a Torino e Roma per fuga di gas; Palermo, Napoli e Roma per allagamento; infine, Genova, Milano e Napoli per infortuni (*graf. 8*).

Inoltre, è risultato molto interessante e rassicurante scoprire che il 61,1% degli intervistati ha dichiarato di aver fatto lavori per la messa in sicurezza degli impianti domestici – da sottolineare che nel 2009 erano stati il 70% ma questo dato non va attribuito tanto a un calo di attenzione delle famiglie per la propria incolumità,

quanto al fatto che era entrata da poco in vigore la legge che rendeva obbligatoria la messa in sicurezza degli impianti³. Quanto al dettaglio delle città, Milano raggiunge quasi il 70%, Napoli è al 69,2%, Torino al 60,8%, Roma al 59,7%, Genova al 50,7%, infine Palermo al 47%.

³ Si tratta del DM 37/2008 che è entrato in vigore il 12.3.2008 sostituendo tutte le norme fondamentali sulla sicurezza impianti, la quasi totalità della legge 46/90, il suo regolamento d'attuazione (DPR 447/91) e le regole sugli impianti contenute nel Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/01). Ha riguardato tutti i tipi di impianto (elettrico, idrico, riscaldamento, gas, radiotelevisivo, climatizzazione e altri) e, tra le novità più importanti, ha reso obbligatoria la consegna della Dichiarazione di Conformità dell'impianto per l'allaccio di energia elettrica, gas e acqua (già obbligatoria dal 2004 solo per il metano) e ha consentito, per i vecchi impianti, di sostituire la Dichiarazione di Conformità con un Certificato di Rispondenza redatto da un tecnico qualificato.

GRAFICO 8
RISCHI DOMESTICI PIU' TEMUTI
(val. %)



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

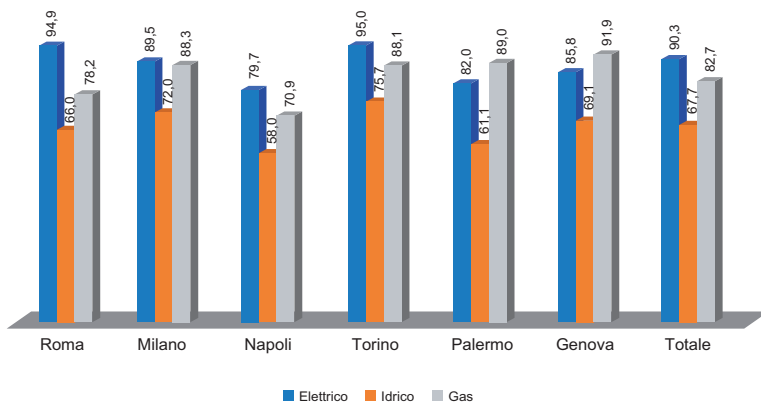
Il 90,3% delle famiglie ha messo a norma l'impianto elettrico, l'82,7% quello del gas e il 67,7% quello idrico. Sono numeri di tutto rispetto ma, scendendo nel dettaglio delle sei maggiori città italiane, Torino e Roma sono decisamente sopra la media per l'impianto elettrico, per l'impianto a gas spiccano Genova, Palermo, Milano e Torino, infine, per l'impianto idrico, Torino, Milano e Genova guidano la classifica (graf. 9).

Un commento a parte meritano i tanti piccoli accorgimenti che, adottati in casa, contribuiscono ad accrescere la sicurezza domestica: per la presente indagine è stato fatto un distinguo per quelli adottati in caso di lunga assenza da casa e per quelli in uso quotidiana-

È senz'altro la fuga di gas il rischio più temuto nelle nostre case come nel 2009 per circa il 40% delle famiglie

mente. Nel primo caso il 78% degli intervistati ricorre principalmente alla chiusura del rubinetto generale del gas; il 66,9% chiude il rubinetto generale dell'acqua; con un certo divario, il 43,5% stacca il contatore; infine, il 41,3% stacca tutte le spine degli apparecchi elettrici. Torino è la città dove è più alta la percentuale di chi chiude il gas, Torino insieme a Palermo sono ai primi posti

GRAFICO 9
LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI IN CASA
(val. %)



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

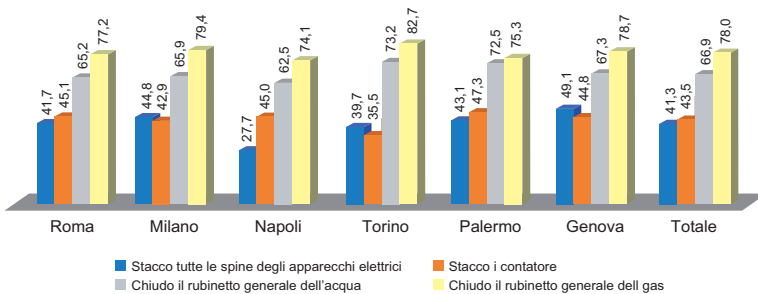


Santa Maria della Pace,
Roma

per l'acqua, Palermo per il contatore e Genova per gli apparecchi elettrici (graf. 10).

Invece, riguardo ai piccoli accorgimenti quotidiani, ai primi cinque posti si incontrano: una grande attenzione nel non usare apparecchi elettrici con le mani bagnate, la chiusura del rubinetto del gas quando si finisce di cucinare, tenere lontano dal fuoco sostanze infiammabili e, a pari merito, vi sono lo stacco della presa degli elettrodomestici prima di lavarli e stare attenti alla posizione delle pentole sul piano cottura; a seguire, le altre piccole accortezze ma c'è da sottolineare che nelle ultime due modalità del grafico le basse percentuali sono dovute anche al fatto che hanno risposto affermativamente solo coloro

GRAFICO 10
PICCOLI ACCORGIMENTI ADOTTATI IN CASA PER ASSENZE PROLUNGATE
(val. %)



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

che hanno camini/stufe o bambini in casa (graf. 11).

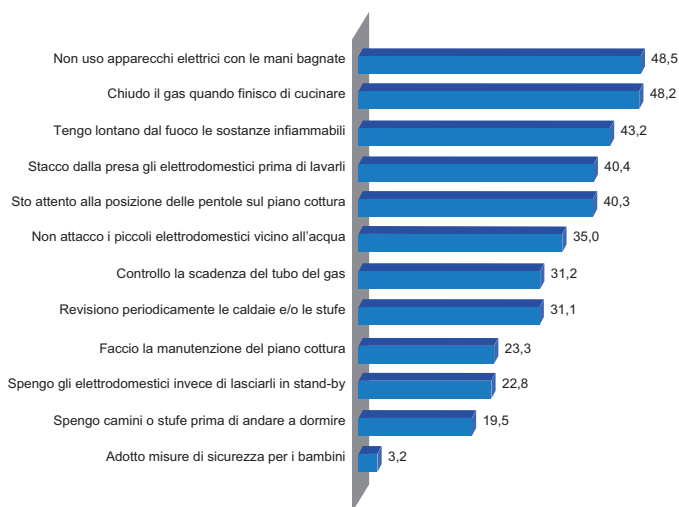
Inoltre, da un ulteriore approfondimento circa la presenza di un estintore in casa o nel palazzo è emerso che solo il 54,5% degli intervistati ne è in possesso; decisamente più previdenti i milanesi con un 77,7%, seguiti dai torinesi leggermente sopra la media con un 56,6%; sotto la media tutte le altre città: Roma, al 48,1%, Genova al 46,4%, Napoli al 45,8% e, infine, Palermo al 43,5%.

Per quanto riguarda le polizze assicurative contro gli infortuni domestici, la media nelle grandi città è del 17,2%, con-

tro il 25% rilevato nel 2009, evidentemente anche questa contrazione è un segnale delle difficoltà economiche che stanno attraversando le famiglie. Tuttavia, sono sopra la media le tre città del Nord: Milano con il 24,1%, Genova col 22,7% e Torino col 20,6%; sotto la media vi sono Roma al 14,3%, Napoli al 14,1% e Palermo, addirittura, al 4,9%.

Alla domanda “*Lei ha mai avuto un incidente domestico?*” solo il 10,7% ha risposto in maniera affermativa – era l’11,7% nel 2009 – e i più sfortunati sono risultati i genovesi (13,9%), seguiti dai romani (11,7%) e i milanesi (11,3%); sot-

GRAFICO 11
PICCOLI ACCORGIMENTI ADOTTATI IN CASA QUOTIDIANAMENTE
(val. %)



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

to la media vi sono i palermitani (9,9%), i napoletani (9,3%) e i torinesi (6,7%).

Circa la presenza di un estintore in casa o nel palazzo è emerso che solo il 54,5% degli intervistati ne è in possesso

Confortante il dato sulla gravità degli incidenti subiti, dal momento che il 61,7% non ha avuto bisogno dell'intervento del medico, il 34% è dovuto andare al pronto soccorso e solo il 4,3% ha avuto bisogno di un vero e proprio ricovero. Dall'analisi sulle singole città Palermo e Napoli superano la media per gli infortuni lievi, Milano e Genova per quelli di una certa entità, mentre Genova e Milano per quelli più gravi (*graf. 12*).

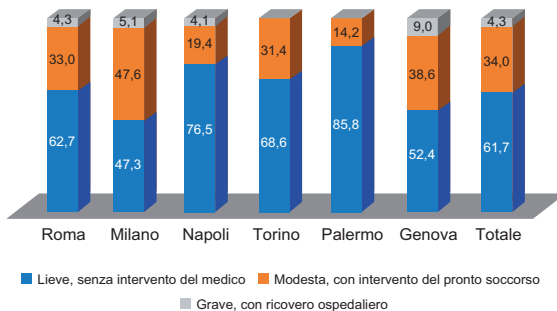
5. Conclusioni

L'Indagine **Tecnoborsa** 2015 sulle grandi città denota un aggravamento delle preoccupazioni delle famiglie italiane nei confronti dei possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone ove risiedono: infatti, si tratta di un terzo degli intervistati – con un incremento di 10,5 punti percentuali rispetto al 2009 – e, inoltre, tale percezione è ancora più accentuata tra coloro che vivono in periferia o semi-periferia.

Quel che preoccupa maggiormente è l'eventuale intrusione dall'esterno, più che l'incidente domestico, con una crescita del valore – rispetto al 2009 – di 6 punti percentuali e, come in passato seppur con un leggero calo, quel che in assoluto spaventa di più è sempre la rapina con minaccia alle persone.

Per questi motivi oltre la metà degli intervistati ha dichiarato di essere corso ai

GRAFICO 12
INCIDENTI DOMESTICI
(val. %)



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

ripari, in primo luogo munendosi di porte blindate – sempre al primo posto – seguite da video telecamere esterne, allarme antifurto e grate protettive. Inoltre, c'è da notare che circa un quarto delle famiglie che vivono in condominio hanno adottato sistemi di video telecamere.

Rispetto al 2009 crollano, però, le stipule di polizze assicurative in caso di furto, più che dimezzate, anche per probabili necessità di risparmio domestico. Invece, per quanto riguarda il rischio di incidenti domestici, il più temuto è la fuga di gas – come nel 2009 – ma è interessante scoprire che il 61,1% degli intervistati ha dichiarato di aver eseguito lavori per la messa in sicurezza degli impianti domestici.

Inoltre, in caso di assenza prolungata, le famiglie hanno messo in atto quattro principali accorgimenti per aumentare la sicurezza domestica: chiusura del rubinetto generale del gas, dell'acqua, del contatore elettrico e stacco di tutte le spine degli apparecchi elettrici e, quotidianamente c'è poi una serie di grandi e piccole accortezze per contribuire a una maggiore serenità in casa. Anche in questo caso è in calo la quota di coloro che hanno stipulato una polizza contro infortuni – circa 8 punti percentuali rispetto al 2009.

Molto confortante è il dato sul numero e sulla gravità degli incidenti domestici che, tuttavia, si sono verificati: infatti, si tratta di circa un 10% di casi e, tra questi, solo una media del 4,3% ha richiesto un ricovero ospedaliero. •

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi.

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che ha svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo anno (2014), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravenduta.

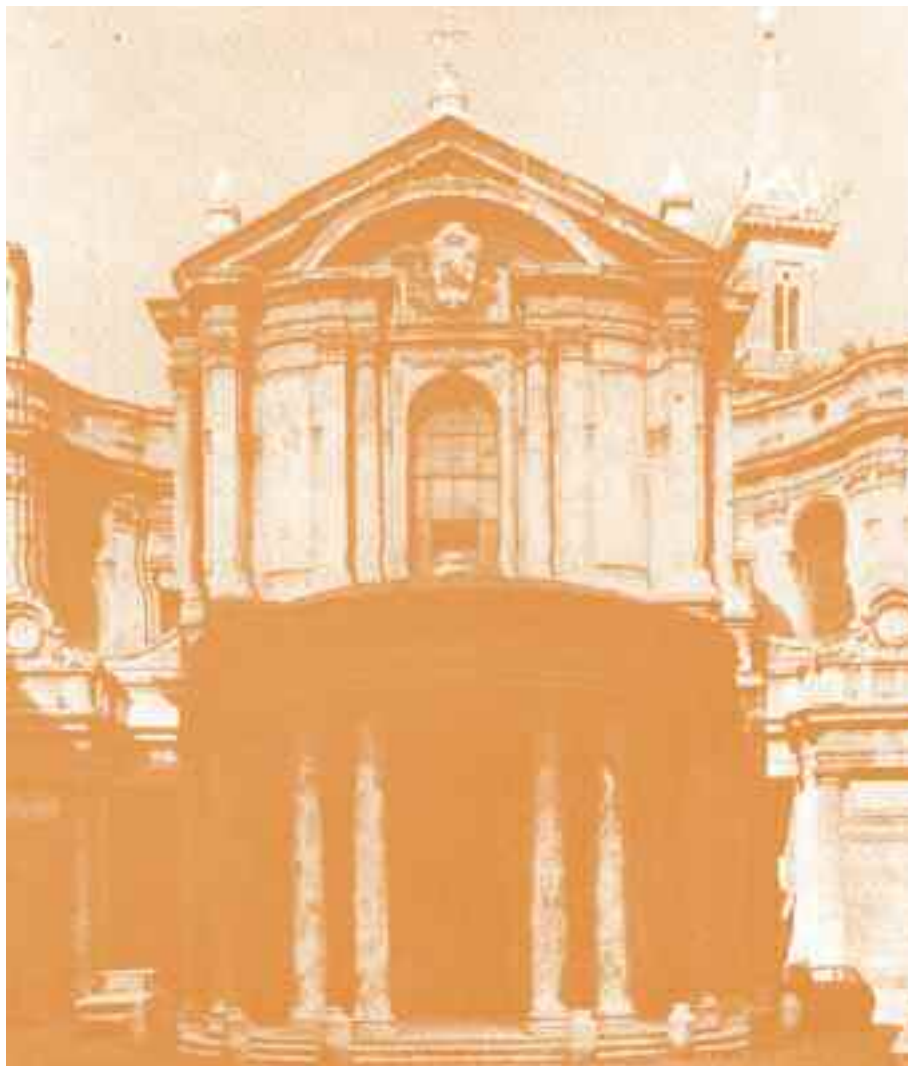
Al primo stadio il sub-campione è di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione sarà di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia.

Numerosità campionaria complessiva: 2.124 interviste.

I dati dell'indagine sono stati riportati all'universo della popolazione italiana residente nei sei Grandi Comuni (N/n) con calibrazione dei risultati campionari in funzione di una "grandezza nota", nella fattispecie il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN).

L'obiettivo della calibrazione è quello di stabilire il numero di transazioni immobiliari nei sei Grandi Comuni per tipologia di famiglia.



*Santa Maria della Pace,
Roma*

Finito di stampare
Giugno 2015



Per lo Sviluppo e la Regolazione
dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it