

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2016

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Forum Unece Itu
Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile

Teoremi Mercantili
A margine di alcuni metodi Market Oriented

Indagine Tecnoborsa 2016
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2016
Lavori in casa

Nuovo Codice Appalti
Overview

24

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 23 - 2015**
Nuove Linee Guida
Abi

Innovazione e meccanismi psicologici
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

40 anni di abitazioni
Censimenti Istat

Indagine Tecnoborsa 2015
Intermediazione e valutazione

Finanza immobiliare
Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**

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

► **QEI N° 21 - 2014**

Life Cycle Costing

Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione

Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa

Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach

Metodi di stima *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2014

Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

Confedilizia

Condominio un anno dopo

Certificazione energetica

Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus* Lazio

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
Evoluzione Dottrina Estimativa
Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione
ABI

Qualità Certificata
Borsa Immobiliare Roma - BIR
Indagine Tecnoborsa 2010
Mutui

Manutenzione Urbana
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
Indagine Tecnoborsa 2010
Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio
Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi
Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo
Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
Banca d'Italia e Tecnoborsa
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
Forum Unece Wpla Rem
Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009
Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico
Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**
La Borsa Immobiliare Italiana
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008
Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane
Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti
Studi e Professione

- ▶ **QEI N. 9 - 2008**
Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni previste

Finanziaria 2008
Norme sulla casa

Banca d'Italia
Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

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

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

Borsa Immobiliare Italiana

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa

La casa dei desideri

Banca d'Italia

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:
Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

The Second European Real Estate Forum

Proceedings

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N. 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane
Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari
per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca
e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

Financing & Market Infrastructure

Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa

Il patrimonio immobiliare
delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali

La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

Speciale Summit Roma 2002

Terra per lo Sviluppo:

**Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare**

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

► **QEI N. 0 - 2003**

Esecuzioni Immobiliari

Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare

Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato
Luglio 2016

QUEI

**Il deserto era la loro casa,
aperta, illimitata.
Il loro mare di sabbia.
Macchiato dalle dune
come il manto d'un giaguaro.
Non possedevano nulla.
Solo impronte di passi
che la sabbia ricopriva.
Il sole muoveva le ombre.
Erano abituati a resistere alla sete,
ad essiccarsi come datteri,
senza morire.
Un dromedario
apriva loro la strada,
una lunga ombra storta.
Scomparivano nelle dune.
Siamo invisibili al mondo,
ma non a Dio.
Si spostavano
con questo pensiero nel cuore.**

Margaret Mazzantini



Gennaio/Giugno 2016
n. 24 - Anno XIII

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.*

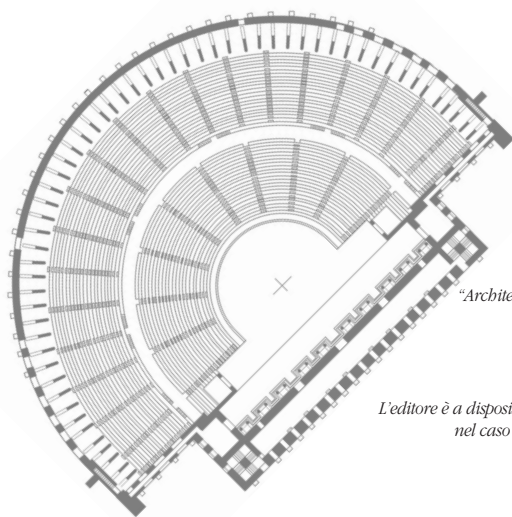
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*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
Digitalialab - Roma

STAMPA
Digitalialab - Roma

*L'intero corredo illustrativo del presente numero è tratto dal volume
"Architettura e Paesaggio - Ludovico degli Uberti - Schizzi Disegni Progetti"
pubblicato nel 2015 dalla Fondazione Ludovico degli Uberti.*

*Un grazie particolare a Filippo degli Uberti, fratello di Ludovico e
Presidente della Fondazione, all'amico Consigliere Marco Ancora e
alla Curatrice Cornelia Bujin per la grande disponibilità.*

*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 23 soci, di cui 18 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, 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>I - INTERNATIONAL FORUM</i>	
<i>SHAPING SMARTER AND MORE SUSTAINABLE CITIES:</i>	
<i>STRIVING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS</i>	
FORUM INTERNAZIONALE	
REALIZZARE CITTÀ PIU' INTELLIGENTI E SOSTENIBILI:	
CONSEGUIRE OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE	10
1. Introduzione	11
2. Saluto di apertura	13
3. Pianificazione olistica dello sviluppo urbano e delle città sostenibili in funzione della promozione della crescita economica e sociale	14
4. Conclusioni	19
FORUM PROGRAMME	20
APPENDICE	26
<i>II - DALLE FUNZIONI DI STIMA ELEMENTARI</i>	
<i>AI TEOREMI MERCANTILI</i>	
1. Introduzione	33
2. Funzioni di Stima Elementari	33
3. Conclusioni	37
BIBLIOGRAFIA	37
<i>III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2016:</i>	
<i>LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE</i>	
<i>TRANSAZIONI E MUTUI</i>	
1. Introduzione	39
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	40
2.1. Le compravendite effettuate	40
3. Il ricorso ai mutui	45
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	48
4.1. Le compravendite previste	48
5. Conclusioni	51
NOTA METODOLOGICA	53

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2016: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE LAVORI IN CASA	54
1. Introduzione	55
2. Il condominio	55
3. Le ristrutturazioni	57
4. Il risparmio energetico	59
5. La sicurezza in casa	60
6. Conclusioni	65
NOTA METODOLOGICA	66
V - UNA PRELIMINARE <i>OVERVIEW</i> SULLE PRINCIPALI NOVITÀ INTRODOTTE DAL NUOVO CODICE APPALTI	68
1. Introduzione	69
2. Le principali novità introdotte dal Nuovo Codice Appalti	70
3. In tema di concessioni e PPP	74
I NUMERI PUBBLICATI	76

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Il Quaderno di questo semestre si apre con una sintesi dell'importante Forum Internazionale Unece/Itu sulle *Smart Cities*, tenutosi a Roma la scorsa primavera grazie alla ospitalità della Camera di Commercio di Roma nella cornice unica del Tempio di Adriano e l'organizzazione messa a disposizione da **Tecnoborsa**. Relatori d'eccellenza provenienti dalle istituzioni e dalla comunità scientifico-professionale e industriale nazionale e internazionale ed esperti di gestione del territorio, di politiche ambientali e telecomunicazioni si sono riuniti per delineare *governance* e strategie per uno sviluppo urbano sostenibile incentrato sulle città intelligenti, in linea con l'Agenda 2030 dell'Onu. Il risultato finale del Forum si è concretizzato nella *Final Declaration* ovvero nella Dichiarazione di Roma adottata dai partecipanti ai lavori che il Lettore troverà in Appendice al primo capitolo. Un grazie particolare per il suo grande contributo all'iniziativa va a Giampiero Bambagioni, Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa**.

Il secondo capitolo torna sull'applicazione del *Market Comparison Approach*, un tema già trattato nel precedente *Quaderno N° 21* dallo stesso autore, Maurizio d'Amato, cui va il mio sentito ringraziamento; questa volta il suo contributo è incentrato sui cosiddetti Teoremi Mercantili ovvero sulle tre funzioni di stima elementare con cui questi stessi sono costruiti e sulla loro applicazione, come approfondimento nella trattativa estimativa. A seguire, il *QEI* presenta in questo numero la prima parte dell'Indagine 2016 di **Tecnoborsa** – a cura del Centro Studi di Economia Immobiliare - Csei che ne cura l'elaborazione ogni due anni – che tratta degli atteggiamenti, delle mo-

tivazioni e delle scelte di oltre 2.000 famiglie italiane prese a campione per affrontare con loro le transazioni effettuate nel biennio 2014-2015 e previste nel 2016-2017, unitamente ai mutui. Il 2015 finalmente registra una lieve ripresa del nostro mercato immobiliare e il *trend* futuro incoraggia un cauto ottimismo con gli acquisti e i mutui che, entrambi, registrano due massimi storici in positivo dal 2002 ad oggi, cioè da quando **Tecnoborsa** affronta e studia i dati dell'Indagine nazionale. Anche il quarto capitolo è frutto dell'Indagine 2016 di **Tecnoborsa** e tratta un tema plurimo in parte nuovo in parte già esaminato in precedenza ma qui approfondito a tutto tondo: sono i lavori in casa, cioè tutte quelle opere che hanno affrontato o hanno intenzione di effettuare le famiglie per migliorare, mettere a norma o abbellire e rendere più confortevoli le proprie abitazioni, sia nell'involucro esterno che negli interni: lavori condominiali, ristrutturazioni, risparmio energetico e la sicurezza in casa sono gli argomenti in cui è stato articolato il testo per una maggiore e più esaustiva comprensione del tutto.

Infine, devo ringraziare Ilaria Gobbato avvocato tributarista che, all'indomani della sua entrata in vigore, ci ha fornito in qualità di esperto una *overview* sulle principali novità introdotte dal recentissimo Nuovo Codice Appalti, in tema di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, nonché di concessioni e partenariati pubblici-privati.

L'ultima novità di questo *Quaderno* è costituita dal fatto che, proprio a partire da questo numero, i *QEI* non verranno più stampati in versione cartacea ma andranno *on-line* in versione sfogliabile – e come sempre gratuita – sul portale www.tecnoborsa.it, dove sarà inoltre possibile consultare tutti i numeri dell'archivio dell'intera collana nata tredici anni or sono. Con l'auspicio che il Lettore continui a seguire e ad apprezzare i *Quaderni* di **Tecnoborsa**, data anche la grande facilità di accesso con i moderni dispositivi elettronici e l'ampia diffusione della rete.

**Governance
e strategie
per uno sviluppo
urbano sostenibile
incentrato
sulle città intelligenti
in linea con
l'Agenda 2030
dell'Onu**

I-INTERNATIONAL FORUM

**SHAPING SMARTER AND MORE SUSTAINABLE CITIES:
STRIVING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS**

FORUM INTERNAZIONALE

**REALIZZARE CITTÀ PIU' INTELLIGENTI E SOSTENIBILI:
CONSEGUIRE OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE**

a cura di Giampiero Bambagioni

Chair UNECE Real Estate Market Advisory Group REM

*Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

e di Lucilla Scelba

*Responsabile Comunicazione di **Tecnoborsa***

A Roma relatori d'eccellenza provenienti dalle istituzioni e dalla comunità scientifico-professionale e industriale internazionale, esperti di gestione del territorio, di politiche ambientali e di telecomunicazioni si sono incontrati per delineare *governance* e strategie per lo sviluppo urbano sostenibile incentrato sulle città intelligenti (*smart cities*) in linea con l'Agenda 2030 dell'ONU

Roma, 18-19 maggio 2016 – Tempio di Adriano



1. Introduzione

Esperti internazionali, leader delle città, esperti di politiche di gestione del territorio appartenenti al settore industriale, dell'economia, delle telecomunicazioni, rappresentanti governativi, autorità locali, esponenti del mondo accademico, rappresentanti delle organizzazioni internazionali e della comunità globale "ICT per lo sviluppo" si sono incontrati a Roma per discutere di *smart cities* e sviluppo sostenibile.

Durante il Forum sono state discusse le varie metodologie, gli standard e gli indicatori da implementare per valutare le performance delle città

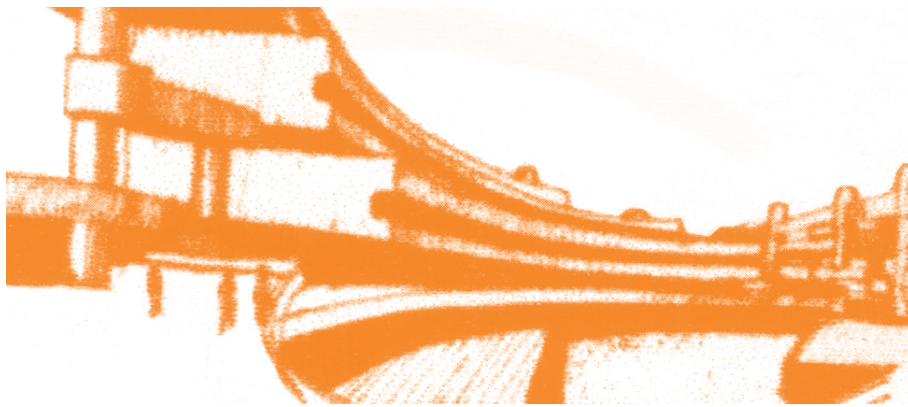
Città intelligenti e sostenibili e il ruolo di queste ultime nell'Agenda delle Nazioni Unite 2030 per lo sviluppo sostenibile, finalizzata, tra l'altro, a promuovere società giuste, pacifiche e inclusive nonché il sostegno a un rinnovato partenariato per lo sviluppo. Il Forum ha esaminato le iniziative esistenti sia a livello nazionale che internazionale in materia di città intelligenti e sostenibili e ha identificato le problematiche e le opportunità più importanti a livello locale. Durante il Forum sono state discusse le varie metodologie, gli *standard* e gli indicatori da implementare per valutare le *performance* delle città, oltre che il potenziale delle città intelligenti e sostenibili per rafforzare l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile. Il Forum "*Shaping Smarter and More Su-*

tainable Cities: Striving for Sustainable Development Goals" è stato organizzato dall'Unione Internazionale delle Telecomunicazioni (ITU) dell'ONU e dalla Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), insieme al relativo Gruppo di esperti UNECE *Real Estate Market Advisory Group*, sotto l'egida del Ministero dello Sviluppo Economico, con il patrocinio del Ministero Economie e Finanze, della Camera di Commercio di Roma e di **Tecnoborsa**. Il Forum si è concluso con due importanti risultati:

- a) il lancio a livello globale del programma *United for Smart Sustainable Cities* (U4SSC); aperto a tutte le agenzie delle Nazioni Unite e alle altre parti interessate, U4SSC sosterrà le politiche pubbliche per incoraggiare l'uso delle moderne tecnologie e facilitare la transizione verso una crescita intelligente e sostenibile delle città;
- b) l'adozione di una *Final Declaration* definita Dichiarazione di Roma che invita le amministrazioni nazionali e locali, le organizzazioni internazionali, i Comuni, le università, i fornitori di soluzioni e gli altri attori a collaborare per implementare le seguenti azioni prioritarie per l'attuazione delle città intelligenti e sostenibili:
 1. promuovere l'utilizzo degli indicatori chiave di performance (KPI) per sviluppare leggi locali e nazionali, regolamenti, programmi strategici e piani a sostegno del monitoraggio e della valutazione dei progressi compiuti dalle città nel diventare più intelligenti e più sostenibili;

2. incoraggiare l'adozione di *standard* concordati a livello internazionale;
3. mobilitare le competenze e promuovere la condivisione della conoscenza per migliorare la cooperazione a livello internazionale, nazionale e regionale;
4. abilitare la *governance* intelligente e partecipativa per promuovere un dialogo positivo e aperto fra cittadini e amministratori delle città;
5. promuovere l'armonizzazione delle metodologie, degli indicatori in chiave di *performance* e degli *standard* sulla *performance* delle città intelligenti e sostenibili;
6. sviluppare le capacità attraverso la condivisione della conoscenza e la formazione;
7. realizzare attività pilota e principali a sostegno dello sviluppo delle

- Città Intelligenti e Sostenibili;
8. migliorare l'urbanistica e la progettazione urbana trasformandola in uno strumento potente per gestire l'urbanizzazione e promuovere la competitività economica urbana, ridurre l'inquinamento ambientale, migliorare la vita delle persone, aumentare la coesione sociale e la *governance* equa;
9. sviluppare un Indice Globale per le Città Intelligenti e Sostenibili;
10. elevare l'iniziativa U4SSC a piattaforma globale per l'*advocacy* fra organizzazioni internazionali, università, governi nazionali, autorità locali, settore privato e società civile per l'istituzione di SSC, promuovendo la cooperazione tra settori a livello internazionale, nazionale, sub-nazionale e locale.



Ludovico degli Uberti, Concorso nuovo centro direzionale Latina, 1972

2. Saluto di apertura

di **Valter Giammaria**

Presidente **Tecnoborsa**

Tecnoborsa è lieta di dare il benvenuto a tutti voi e in particolare al rappresentante delle Nazioni Unite Commissione Economica per l'Europa (UNECE), Malcolm Johnson, anche a nome del Presidente della Camera di Commercio di Roma, Lorenzo Tagliavanti.

Prosegue così una lunga tradizione di cooperazione iniziata nel 2001, che ha visto ospitare proprio in questo luogo, il Tempio di Adriano, il Summit internazionale UNECE “*Land for Development - Territorio per lo Sviluppo*”, poi proseguita nel 2003 e 2004 con eventi che hanno contribuito a realizzare gli Obiettivi di Sviluppo per il Millennio indicati dall'ONU, cui sono succeduti ancora altri importanti eventi nel 2009 e nel 2011.

Tecnoborsa è altresì lieta di dare il benvenuto al rappresentante dell'Unione Internazionale delle Telecomunicazioni - ITU, ai rappresentanti del Ministero dello Sviluppo Economico e degli altri Governi e delle Organizzazioni nazionali e internazionali oggi qui rappresentate. Il tema dello sviluppo sostenibile è al centro dell'Agenda 2030 dell'ONU ed è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità – sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU – che ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile per un totale di 169 *target* o traguardi. Nel 2016 sono state avviate ufficialmente le attività degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile con l'obiettivo di guidare il mondo sulla strada da percorre-

re nell'arco dei prossimi 15 anni – e, infatti, i Paesi si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030.

In questo quadro di riferimento il Forum ha avuto lo scopo di esaminare le iniziative esistenti sia a livello nazionale che internazionale in materia di città intelligenti (*smart cities*) e sostenibili e di identificare le problematiche e le opportunità più importanti a livello locale.

Durante il Forum, sono state inoltre discusse le varie metodologie, gli *standard* e gli indicatori da implementare per valutare le *performance* delle città, oltre che il potenziale delle città intelligenti e sostenibili per rafforzare l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Tecnoborsa – Società non profit del sistema delle Camere di Commercio italiane – è da sempre attenta alla regolazione, alla promozione e allo sviluppo dei mercati nella consapevolezza che lo sviluppo economico e sociale – anche nei Paesi in transizione e in via di sviluppo – necessita, da un lato, di regole certe idonee a promuovere e realizzare lo sviluppo a tutti i livelli e, dall'altro, di azioni concrete e tempestive – che si possono realizzare anche mediante la cooperazione tra pubblico e privato – al fine di attuare progetti di trasformazione e riqualificazione urbana, efficientamento energetico, miglioramento delle infrastrutture e di servizi di mobilità e trasporto, miglioramento delle caratteristiche delle abitazioni, degli uffici, dei luoghi di lavoro e di svolgimento delle attività nelle imprese, sviluppando progetti e soluzioni che siano ideate e realizzate con il coinvolgimento delle migliori ri-

sorse scientifiche, tecnologiche ed economiche.

Nell'era moderna le città intelligenti e sostenibili, per le implicazioni trasversali che le caratterizzano, costituiscono la base centrale per promuovere la competitività e lo sviluppo, pure dei mercati immobiliari e, infatti, assumono anche una funzione di volano per lo sviluppo dei mercati nonché una funzione di promozione dei mercati e di attrazione degli investimenti.

**Nell'era moderna
le città intelligenti e sostenibili
costituiscono la base
per promuovere competitività
e sviluppo**

La Camera di Commercio di Roma e, in generale, tutto il sistema camerale italiano, sono particolarmente sensibili ai temi che coinvolgono lo sviluppo del territorio e la crescita delle realtà locali in chiave di sostenibilità ambientale e implementazione tecnologica. Sottolineo infatti che la Camera di Commercio è la casa delle imprese e in quanto tale svolge un ruolo di promozione e progettazione di sempre nuove opportunità di sviluppo. Pertanto, a nome di **Tecnoborsa** e della Camera di Commercio di Roma formulo l'auspicio che questi due giorni di Forum siano fecondi di idee, esperienze, confronti che possano portare a una Dichiarazione finale nella quale siano indicate azioni concrete, fattibili e sostenibili per contribuire al conseguimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite.

**3. Pianificazione olistica
dello sviluppo urbano e
delle città sostenibili
in funzione della
promozione della crescita
economica e sociale¹**

a cura di **Giampiero Bambagioni**
Chair UNECE Real Estate Market Advisory Group REM

*Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

In un mondo che cambia rapidamente, anche per effetto della tecnologia, delle telecomunicazioni, della scienza dei materiali, dell'internazionalizzazione dei mercati, nonché della rapidità degli spostamenti, si evolvono velocemente anche i paradigmi dei modelli economici, dello sviluppo urbano, delle infrastrutture e dei servizi richiesti dai cittadini.

Ciascuno di noi è chiamato, talora, a progettare soluzioni nei diversi campi civili e industriali ovvero, in altri casi, ad essere un (lat.) *architectus*, (gr. ἀρχι-τέκτων) *architekton*, cioè un "costruttore" di soluzioni per lo sviluppo sostenibile, nella consapevolezza della necessità di analizzare – in questo periodo di transizione, in particolare per l'Europa – i fenomeni che originano criticità al fine di abbattere barriere visibili e invisibili (quindi discriminatorie), che sono anche alla base della ricerca di una migliore qualità della vita e quindi di migrazioni.

Dall'altro lato vi è la necessità di guardare al futuro nel lungo periodo (almeno

⁽¹⁾ Intervento dell'Autore in apertura della prima Sessione del Forum.

10/15 anni). Orizzonte che implica (i) il ripensamento sistematico dei paradigmi dello sviluppo, (ii) la ricerca di nuove vie funzionali a favorire comunità maggiormente integrate, (iii) la progettazione di città più inclusive, (iv) la riqualificazione e la rigenerazione urbana, nonché (v) nuovi modelli di *circular economy*, cioè un'economia progettata per 'auto-rigenerarsi', basata su un sistema produttivo che dai materiali grezzi (*raw materials*), coinvolga progettazione, produzione, distribuzione, consumi, riuso, riparazione e riciclo (con recupero e valorizzazione degli scarti).

In questo contesto le città, con relative caratteristiche e modelli di sviluppo, assumono una funzione chiave, poiché le scelte dei relativi amministratori implicano azioni di valore economico-sociale, con correlazioni dirette sulla produzione, sui consumi, sull'industria e sulla qualità della vita dei cittadini e, dunque, la progettazione di *smart cities*, cioè di città maggiormente inclusive, dotate di infrastrutture e servizi moderni, co-

stituisce una risposta efficace alla pianificazione territoriale.

In un recente studio realizzato da Foresight per il Governo Inglese dal titolo "*What are the future of Cities. Origins, Meanings and Uses*" sono state indicate le principali terminologie usate per descrivere o identificare le città, individuate sulla base delle caratteristiche ambientali, sociali, economiche e con riguardo alla *governance* adottata.

La Figura che segue illustra alcuni termini e concetti di successo tra i più ampiamente adottati tra coloro che lavorano nei campi specifici in relazione alle città o che riguardano alcuni specifici esiti futuri delle città (*Fig. 1*).

Non condividendo del tutto la classificazione proposta ritengo che, qualora si voglia procedere a una classificazione delle città, non si possa prescindere dal considerare due aspetti rilevanti rappresentati, in particolare, dal fatto che: (i) le città costituiscono storicamente poli di sviluppo economico e sociale, con una

FIGURA 1
FUTURE CITTÀ – CONCETTI DI SUCCESSO

Environmental	Social	Economic	Governance
Garden cities	Participative cities	Entrepreneurial cities	Managed cities
Sustainable cities	Walkable cities	Competitive cities	Intelligent cities
Eco cities	Integrated cities	Productive cities	Productive cities
Green cities	Inclusive cities	Innovative cities	Efficient cities
Compact cities	Just cities	Business friendly cities	Well-run, well-led cities
smart cities	Open cities	Global cities	Smart cities
Resilient cities	Liveable cities	Resilient cities	Future cities

Il tema dello sviluppo sostenibile è al centro dell'Agenda 2030 ONU ed è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità

moltitudine di *stakeholders*, i quali richiedono che le stesse siano amministrate con approccio olistico; (ii) stime aggiornate indicano che il 70%-80% del prodotto interno lordo globale è collegato alle città.

Le *Smart Sustainable Cities* possono, infatti, contribuire in maniera decisiva:

1. da un lato, al conseguimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite² (Fig. 2);

2. dall'altro lato, al conseguimento di una serie di obiettivi concreti, tenendo conto delle evidenze (*Highlights*) nonché dei vincoli interconnessi (*Constraints*) quali, ad esempio, quelli riportati nello schema seguente (Fig. 3). L'analisi delle caratteristiche delle città intelligenti – essenziale per la progettazione di interventi appropriati – dovrebbe basarsi su indicatori *benchmark*,

⁽²⁾ L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite è il programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU. Ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile - *Sustainable Development Goals*, SDGs - in un grande programma d'azione per un totale di 169 *target* o traguardi (Cfr. www.unric.org/it/agenda-2030).

FIGURA 2
17 OBIETTIVI PER TRASFORMARE IL MONDO



FIGURA 3
 COSA SONO LE SMART CITIES? EVIDENZE E VINCOLI

Highlights	Constraints
Evidenze	Vincoli
<input type="checkbox"/> Miglioramento della qualità della vita dei cittadini	<input type="checkbox"/> Misurazione (con indicatori) e analisi caratteristiche
<input type="checkbox"/> Incremento qualità servizi pubblici e infrastrutture	<input type="checkbox"/> Ripensamento caratteristiche e servizi delle città
<input type="checkbox"/> Crescente competitività tra città (marketing territoriale)	<input type="checkbox"/> Rigenerazione urbana sostenibile : edifici dismessi, aree degradate infrastrutture, servizi e funzioni
<input type="checkbox"/> Valorizzazione & attrattività di investimenti	<input type="checkbox"/> Smart building e green buildings : riqualificazione energetica, strutturale, funzionale (uso), ecc.
<input type="checkbox"/> Fattore di sviluppo economico -sociale e stimolo alla crescita (PIL)	<input type="checkbox"/> Fattibilità: sostenibilità economico -finanziaria dei progetti (risorse)

quali gli UNECE - ITU *Smart Sustainable Cities Indicators* la cui applicazione, tra l'altro, consentirà alle città di valutare le relative caratteristiche e prestazioni ai fini del conseguimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite.

Al fine di realizzare lo sviluppo armonico sia a livello nazionale che internazionale è opportuno, oltre all'utilizzo degli indicatori, considerare alcuni fattori essenziali, tra cui le componenti funzionali alla realizzazione dei progetti con risorse finanziarie scarse e modalità di pianificazione e attuazione con modalità innovative.

In particolare, ritengo sia necessario:

1. promuovere *smart cities* nelle aree metropolitane ma anche modelli di

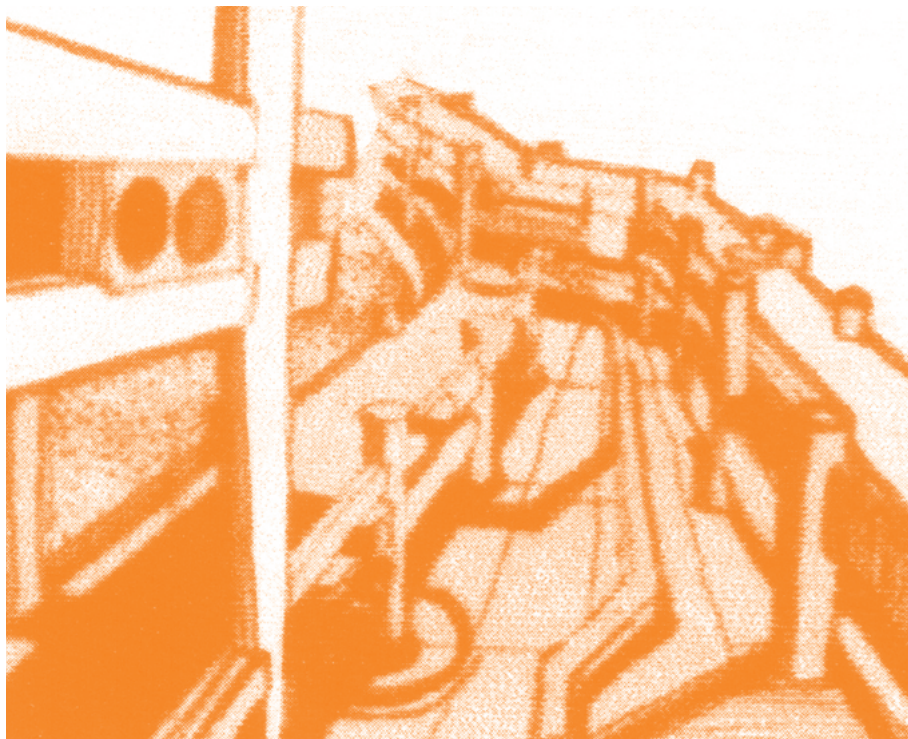
smart cities applicabili a città medie e piccole (*micro smart cities*), in un'ottica di *Smart land* che ricomprenda *smart cities* diffuse in vaste aree integrate con le aree metropolitane;

2. adottare strumenti di pianificazione territoriale – in quanto potente mezzo di gestione dell'agenda urbana nazionale e locale – in grado di contribuire alla competitività economica a ridurre l'inquinamento ambientale, ad aumentare la coesione sociale e migliorare la *governance*;
3. attuare piani nazionali integrati finalizzati alla promozione e allo sviluppo di progetti per la realizzazione di *smart cities* e *Smart land*;
4. adottare modalità innovative di im-

plementazione dei progetti capaci di attivare risorse anche provenienti dal settore privato in un'ottica di Partenariato Pubblico Privato (PPP)³;

5. adottare appropriate metodologie di valutazione dei progetti di trasformazione (*Smart projects*), nonché delle risorse necessarie mediante una valutazione economica *ex ante* che tenga in considerazione, tra l'altro:

³ In Italia, ad esempio, il recente Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE ...) all'art. 180 ha definito il Partenariato come un contratto a titolo oneroso che "... può avere ad oggetto anche la progettazione di fattibilità tecnico ed economica e la progettazione definitiva delle opere o dei servizi connessi." All'art. 181 (Procedure di affidamento) è previsto che "La scelta dell'operatore economico avviene con procedure ad evidenza pubblica anche mediante dialogo competitivo".



Ludovico degli Uberti, Concorso nuovo centro direzionale Latina, 1972

- il progetto più adatto alle esigenze dei cittadini;
- studi di fattibilità (*Feasibility studies*), volti a identificare le migliori modalità di realizzazione del progetto, gli aspetti di analisi finanziaria (*Financial analysis and Value form money analysis*), i termini di ritorno dell'investimento (*Affordability*), la bancabilità (*Bancability*), del progetto; la valutazione del rischio (*Risk assessment*) e l'analisi dell'impatto (*Impact analysis*) dei risultati.

In certi settori, quali *Smart Building* e *Gre-*

La progettazione di *smart cities* dotate di infrastrutture e servizi moderni, costituisce una risposta efficace alla pianificazione territoriale

en Building, queste modalità di valutazione risultano ancor più immediate; infatti l'aumento dell'efficienza dell'edificio riduce i costi operativi; inoltre, la riduzione dei costi operativi aumenta il margine operativo lordo (MOL) e quindi incrementa il valore patrimoniale della proprietà (*Asset*).

4. Conclusioni

- I progetti di rigenerazione urbana di sviluppo delle *smart cities* accelerano la crescita economica;
- promuovere città intelligenti implica la necessità di ripensare città più inclusive, integrate e vivibili in una logica di area vasta (*Smart Land*);
- è necessario pianificare città funzionali al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, dotate di infrastrutture e servizi adeguati, evitando di replicare automaticamente – spesso senza la necessaria analisi critica – modelli del passato;
- lo sviluppo delle città intelligenti coinvolge una vastissima gamma di funzioni e tecnologie, le quali ricomprendono energie rinnovabili, edifici verdi (*Smart & Green Building*), reti intelligenti di gestione del traffico, sicurezza urbana, sino alla tecnologia medica.
- *Public Policies* e servizi dovrebbero essere progettati con approccio olistico, in una logica di efficienza e di cooperazione tra pubblico e privato, nella consapevolezza che conseguire il bene comune dipende dalle scelte di ciascuno di noi. •



UNECE



Forum on
"Shaping smarter and more sustainable cities:
striving for sustainable development goals"

FORUM PROGRAMME DAY I 18 MAY 2016

OPENING REMARKS

- **H.E. Sen. Antonio Gentile**, Under-secretary of State of the Ministry of Economic Development, President of the Italian Task Force for Smart Cities, Italy
- **Malcolm Johnson**, Deputy Secretary General, ITU
- **Gulnara Roll**, Head, Housing and Land Management Unit, UNECE
- **Valter Giammaria**, President, Tecnoborsa
- **Sen. Vincenzo Gibiino**, President OPMI, Member of the Parliament, Italy

SESSION 1

CREATING SMART SUSTAINABLE CITIES: FRAMING THE CONCEPT

Making a city "smart" and "sustainable" is emerging as a strategy to tackle problems generated by indiscriminate urbanization. To close the gaps in the research about smart sustainable cities, this session will examine the smart sustainable city concept and will consolidate the

available knowledge on this topic.

Moderator: Cristina Bueti, Advisor, ITU *"Making our cities smarter and more sustainable"*

Speakers:

- **H.E. Daiva Matoniene**, Vice-Minister of the Environment, Lithuania *"Energy-efficient buildings: barriers and opportunities. Lithuanian practical example"*
- **Giampiero Bambagioni**, Chairman, UNECE Real Estate Market Advisory Group (REM) *"Holistic planning of the characteristics, services and sustainability of the continuing transformation of cities and territories to lead the way to economic and social development and improving the quality of life of citizens"*
- **Hazem Galal**, Partner PwC, Cities and Local Government Global Leader *"Urban competitiveness and the future of urban services"*
- **Daniel Sanz**, Key Account Manager for Smart Cities, Libelium *"How trav-*

eling and tourism are impacting on the rise of smart cities”

- **Giampiero Nanni**, Government Affairs EMEA, Symantec *“Ensuring Smart Cities’ resilience through a robust cyber security posture”*

SESSION 2

SMART SUSTAINABLE CITIES: A RISING PRIORITY FOR DECISION-MAKERS

Urban administrators around the world are facing the daunting question of whether to promote cities as drivers of economic growth or to pay heed to issues such as increasing population, resource overuse and dependence in cities. Accordingly, this session will highlight new more efficient ways of operating smart sustainable cities using information and communications technologies for city stakeholders to curb urban development issues.

Moderator: Stefano Scalera, Councillor, Ministry of Economy and Finance, Italy

Speakers:

- **Francisco Javier García Vieira**, Director, Digital Public Services Department, Spain *“Smart Cities in Spain”*
- **H.E. Dr. Aisba Bin Bisbr**, Director General, Smart Dubai Office *“Transforming cities for people’s happiness”*
- **Dr. Massimo Seri**, Mayor, Fano, Italy *“Smart city and the city of children”*
- **Raffaele Paci**, Vice President, Sardinia Region, Italy *“The innovation system in the regional policy of Sardinia”* and **Luigi Filippini**, President of CSR4, Center for Advanced studies, research and development in Sardinia *“Sardinia: from smart cities to a smarter island”*

SESSION 3

THE SMART SUSTAINABLE CITY JOURNEY: PROMOTING SSC AT THE NATIONAL LEVEL

Smart sustainable city transitions require an integrative framework that can be used to examine how national governments are envisioning smart city initiatives. This session will analyze the importance of devising a framework for smart sustainable cities, which can assist with the practical deployment of smart services in cities and the setting of feasible national urbanization goals.

Moderator: Kari Aina Eik, Secretary General, Organization for International Economic Relations (OIER)

Speakers:

- **H.E. Vyacheslav Negoda**, Deputy Minister of Regional Development, Ukraine *“Creation of Smart Cities - Enabling sustainable development of public spaces in Ukraine”*
- **Romina Pierantoni**, President, Union of Municipalities, Marche, Italy *“Micro Smart Cities and promotion of the development in broad area (Smart Land)”*
- **Andrea Gumina**, Italian Task Force for Smart Cities, Cabinet Office of the Italian Minister of Economic Development *“Smarter, Sustainable Cities as*

a source of Growth and Competitiveness”

- **Beatriz Corredor**, Director of Institutional Relations, College of Registrars, Spain *“People’s first”*
- **Petra Oberrauner**, Deputy Mayor, City of Villach, Austria *“Villach - Sustainability and longterm energy strategy”*
- **Nando Mismetti**, Mayor, Foligno, Italy *“Foligno, City-Lab”*

SESSION 4

PARTNERING TO BUILD THE CITIES WE WANT:

AN INTERNATIONAL PERSPECTIVE

Cities all over the world are attempting to respond to a myriad of pressures including population growth, environmental pollution and climate change by seeking new more efficient ways of establishing smart sustainable cities by operating through information and communications technologies. For the smooth transition to smart sustainable cities, it is necessary to identify and map the different international stakeholders involved thereby fostering broad cross-sectoral engagement and smooth implementation of smart city strategies. This

session will examine the potential of international partnerships in the establishment of smart sustainable cities.

Moderator: Flavio Cucchiatti, Chairman, WP2/20, ITU-T SG20 *“IoT and its applications including smart cities and communities (SC&C)” “Driving the Internet of Things to shape smart and sustainable cities”*

Speakers:

- **Giorgio Spaziani Testa**, President, Confedilizia, Italy *“Il punto di vista dei proprietari di immobili”*
- **Alessandro Cozzi**, Country Director Enterprise Business Group Huawei Technologies, Italy *“Huawei Strives to Accelerate Digital Transformation and Jointly Build a Better Connected World”*
- **Ruslan Rakhmatullin**, European Commission (DG JRC, IPTS, Smart Specialisation Platform) *“Examining the use of peer review in the development of integrated sustainable urban development strategies”*
- **Dario Petri**, IEEE Smart cities initiative, University of Trento *“The IEEE Smart Cities Initiative”*

WRAP-UP FOR DAY I

FORUM PROGRAMME DAY II 19 MAY 2016

SESSION 5**THE FUTURE AT STAKE:
SMART SOLUTIONS AND
SUSTAINABLE AMBITIONS
FOR THE CITIES OF TOMORROW**

The investments in digital infrastructure for smart sustainable cities are designed to improve the built environment and confront the challenges of urbanization. From promoting the building of energy efficient buildings to creating intelligent transport networks and establishing e-health networks, cities are seeking to become “smarter” and more sustainable by using an ICT-based network for the delivery of urban services. This session will conduct discussions on the various services a smart sustainable city should be equipped with to improve the quality of life of its citizens.

Moderator: H.E. Mr. Riccardo Nencini, Vice Minister, Ministry of Infrastructures and Transport, Italy

Speakers:

- **Franco Cotana**, Professor, University of Perugia, Italy “Implementation of circular economy and physical internet for the cities of tomorrow”
- **Gabriela Styf Sjoman**, CTO, Telecom Italia “Smart and Sustainable Cities”
- **John Polak**, Professor, Imperial College “Key challenges, opportunities and barriers in urban transport”
- **Alexey Ershov**, Vice President, Smarter Cities Europe, IBM Corporation “Cities in the cognitive era”
- **Pierre Jean Coulon**, President, TEN

Section, EESC

- **Mario Bozzo**, Director, IBI Group “Key Areas Cities Need to focus on to be fit for the Future”

SESSION 6**MEASURING SMART
SUSTAINABLE CITIES**

Cities and municipal administrations before they embark on a smart sustainable city journey, need to develop strategies and understand the progress related to the use of ICT for making cities smarter and more sustainable. This session will exclusively present the first international list of key performance indicators and standards developed by ITU and UNECE to assist with the evaluation of ICT’s contributions in making cities smarter and more sustainable and also help each city quantify their smart city achievements by bringing all cities on a level playing field.

Moderator: Paolo Gemma, Chairman, WP3/5, ITU-T Study Group 5 “Environment and Climate Change” “Striving to achieve SDGs through international standards”

Speakers:

- **H.E. Ms. Silvia Fregolent**, Member of the Parliament, Italy
- **Domenica Carriero**, Project manager, Housing and Land Management Unit, UNECE “United 4 Smart Sustainable Cities: shaping the cities of today and tomorrow”
- **Gundula Prokop**, Senior Expert, Environment Agency Austria “Draft ITU-T

Recommendation on Key Performance Indicators for smart sustainable cities to assess the achievement of sustainable development goals“

- **Pawel Stano**, European Commission (DG JRC, Econometrics and Applied Statistics) *“Cultural and Creative City Monitor: A tool to measure cultural and creative activities in Europe”*
- **Andrea Temporelli**, Junior Scientist, RSE, Italy *“Evaluating Smart Cities”*
Sustainability: Smartainability

SESSION 7
SMART SUSTAINABLE CITIES
IN THE 2030 SUSTAINABLE
DEVELOPMENT AGENDA:
THE WAY FORWARD

Smart sustainable cities are able to mitigate the rising urban development problems while building resilience to disasters and adapting to climate change. This session will explore the features of smart sustainable cities which make them an ideal tool to drive



Ludovico degli Uberti, Concorso Internazionale per la Città del XXI secolo, 1993

the attainment of development and climate change related goals stipulated in the 2030 Sustainable Development Agenda.

Moderator: Tatiana Khabarova, Programme Manager in Russia, UN-HABITAT

Speakers:

- **Gulnara Roll**, Head, Housing and Land Management Unit, UNECE “*Smart Sustainable Cities in the 2030 Sustainable Development Agenda: the way forward*”

- **Tonilyn P. Lim**, Industrial Development Officer, Energy Department, UNIDO “*Sustainable cities: Hubs of Innovation, Jobs, Industrialization and Climate Action*”
- **Irina Ilyina**, Director of the Regional Research and Urban Planning Institute of the Moscow Higher School of Economics “*Assessment of the potential of Russian cities to transition to the Smart City Model*”
- **Roman Mendle**, Smart Cities Programme Manager, ICLEI “*Smartness is a Means, Sustainability is the Goal*”
- **Dario Manna**, (Capitale Lavoro S.p.A.): Chief Operating Officer “*Porta Futuro – Città Metropolitana di Roma Capitale*” “*Managing the geographical labour mobility as a strategic tool to make communities more competitive*”
- **Christian Schwingenschlögl**, Project Manager of City Intelligence Platform, Siemens “*Urban Infrastructure Digitalization – Ingredients for Liveable, Efficient and Resilient Cities*”

CLOSING SESSION

WRAP-UP AND NEXT STEPS

- **Malcolm Johnson**, Deputy Secretary General, ITU
- **Gulnara Roll**, Head, Housing and Land Management Unit, UNECE
- **Giampiero Bambagioni**, **Tecnoborsa**



Appendice

FINAL DECLARATION

SHAPING SMARTER AND MORE SUSTAINABLE CITIES: STRIVING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

DICHIARAZIONE DI ROMA

ADOTTATA DAI PARTECIPANTI AL FORUM INTERNAZIONALE

Roma, 19 Maggio 2016

Introduzione

Entro il 2050, quasi il 70% della popolazione mondiale vivrà nelle aree urbane. Anche se le città stanno avendo un ruolo sempre più importante nell'economia globale, allo stesso tempo subiscono gli effetti delle conseguenze ambientali e sociali negative che comporta la crescita rapida.

Questo significa che, ora più che mai, le città devono affrontare il bisogno urgente di combattere la povertà, garantire l'uguaglianza, proteggere l'ambiente e praticare la buona *governance*.

Di conseguenza, il ruolo delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT) che consentono lo sviluppo sostenibile è sempre più significativo. Le città devono diventare più intelligenti, ricorrendo a soluzioni tecniche per affrontare un'ampia gamma di sfide urbane comuni. Le città intelligenti e sostenibili traggono vantaggio da una maggiore efficienza energetica, da una riduzione dell'inquinamento ambientale, da una maggiore inclusione sociale e offrono alle imprese un maggiore ritorno sugli investimenti e alla gente un ambiente più felice e più sano in cui vivere.

Inoltre, lo *European Economic and Social Committee* ha dichiarato che le città intelligenti e sostenibili sono una straordinaria fonte di crescita, di produttività e di occupazione. Questo concetto dovrebbe essere esteso per includere i territori, le isole e le comunità intelligenti, aumentando la possibilità di promuoverle attraverso una *governance* migliore e un coordinamento tra le autorità nazionali e regionali con un approccio che vede il coinvolgimento di più attori.

La trasformazione delle città in città intelligenti e sostenibili può av-

venire soltanto con la stretta cooperazione e collaborazione tra i vari attori: i Comuni, i governi, le organizzazioni internazionali, le università e le comunità.

La *International Telecommunications Union* (ITU) e la *United Nations Commission for Europe* (UNECE) insieme a vari attori delle Nazioni Unite e altri soggetti hanno lavorato a stretto contatto sul ruolo delle ICT e sulle città intelligenti e sostenibili attraverso lo sviluppo di studi internazionali, di documenti di indirizzo, di indicatori e *standard*. Sotto l'egida dello *Study Group 5* dell'ITU-T sull'Ambiente e sui Cambiamenti Climatici e del Comitato UNECE sull'Edilizia Abitativa e la Gestione Territoriale, ITU e UNECE hanno formulato con successo la seguente definizione di "*Smart Sustainable Cities*":

“Una Città Intelligente e Sostenibile è una città innovativa che utilizza le tecnologie di informazione e comunicazione (ICT) e altri mezzi per migliorare la qualità della vita, l'efficienza delle operazioni e dei servizi urbani e la competitività, pur assicurando che soddisfi le esigenze delle generazioni presenti e future rispetto agli aspetti economici, sociali, ambientali e culturali”.

In base a questa definizione, e basandosi su precedenti *standard* di misurazione e indicatori, l'ITU e l'UNECE hanno anche sviluppato un elenco esauriente di indicatori chiave della *performance* (KPI), per monitorare i progressi raggiunti dalle città nella transizione a città intelligenti e sostenibili. Questi indicatori sono in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDG) che sono stati approvati a settembre del 2015 dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite. Gli indicatori chiave di performance di UNECE-ITU *Smart Sustainable Cities* aiuteranno le città a valutare la loro *performance* rispetto agli SDG.

Diverse città, tra cui Dubai (Emirati Arabi Uniti), Goris (Armenia), Montevideo (Uruguay), Buenos Aires (Argentina), Singapore e altre, stanno implementando questi indicatori per valutare l'entità della loro transizione a città intelligente e sostenibile e saranno da esempio per le altre città.

Per aumentare ulteriormente la cooperazione e la collaborazione l'ITU, l'UNECE e il suo *Real Estate Market Advisory Group* (REM), insieme a diverse altre agenzie delle Nazioni Unite, Comuni, università, industrie e altre organizzazioni hanno lanciato un'iniziativa denominata

⁽¹⁾ Cfr. in http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2015/ECE_HBP_2015_4.en.pdf.

“United for Smart Sustainable Cities” (U4SSC), allo scopo di sostenere politiche che incoraggino l'utilizzo delle ICT per facilitare e agevolare la transizione a città intelligente e sostenibile.

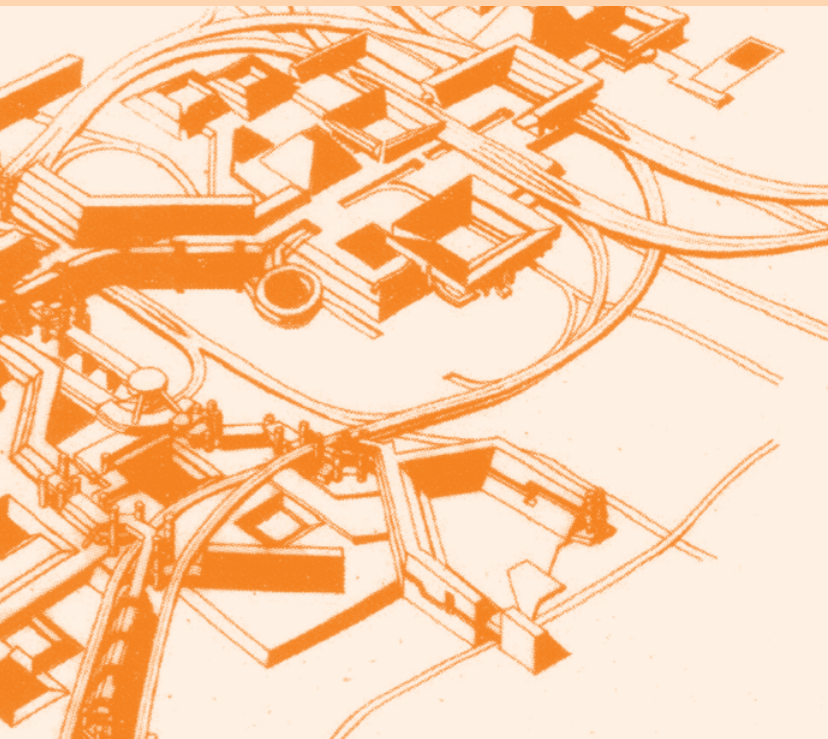
U4SSC incoraggerà anche l'integrazione delle ICT e di altri mezzi nelle operazioni urbane, in base alle necessità delle città e per conseguire gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDG). Inoltre, U4SSC sensibilizzerà sull'importanza di adottare delle tecnologie basate sugli *standard* internazionali, come quelle sviluppate da ITU, per garantire l'interoperabilità e i benefici delle economie di scala e per evitare di essere costretti a utilizzare le tecnologie proprietarie.



Ludovico degli Uberti, *Concorso Internazionale per la Città del XXI secolo*, 1993

DICHIARAZIONE

Noi, i partecipanti al Forum su “*Shaping smarter and more sustainable cities: striving for sustainable development goals*”, (Roma, 18-19 maggio 2016), esprimiamo la nostra profonda gratitudine al Governo Italiano e, in particolare, al Ministero dello Sviluppo Economico, Camera di Commercio di Roma e **Tecnoborsa**, per avere ospitato il Forum. Invitiamo le amministrazioni nazionali e locali, le organizzazioni internazionali, i Comuni, le università, i fornitori di soluzioni e gli altri attori a collaborare per implementare le seguenti azioni prioritarie per l’attuazione delle città intelligenti e sostenibili:



1. **Promuovere l'utilizzo degli indicatori chiave di performance (KPI)** per sviluppare leggi locali e nazionali, regolamenti, programmi strategici e piani a sostegno del monitoraggio e della valutazione dei progressi compiuti dalle città nel diventare più intelligenti e più sostenibili. Ha anche lo scopo di assicurare la compatibilità degli indicatori (KPI) con gli indicatori dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, in particolare con l'Obiettivo di Sviluppo Sostenibile 11 che mira a rendere le città e gli insediamenti urbani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.
2. **Incoraggiare l'adozione di standard concordati a livello internazionale** sviluppati attraverso lo *Study Group 20* dell'ITU-T sull'Internet delle Cose (IoT) e le sue applicazioni, comprese le *Smart Cities*, il Comitato UNECE sull'Edilizia Abitativa e la Gestione Territoriale e altre importanti organizzazioni, al fine di abilitare lo sviluppo coordinato di IoT, comprese le comunicazioni tra computer e le rete ubiqua di sensori per affrontare le sfide urbane e fornire soluzioni innovative, resilienti e intelligenti che sfruttino l'informazione digitale e, al contempo, proteggano dalle violazioni dolose, dai danni involontari e dai disastri naturali.
3. **Mobilizzare le competenze e promuovere la condivisione della conoscenza** per migliorare la cooperazione a livello internazionale, nazionale e regionale sull'utilizzo delle ICT per un mondo intelligente e sostenibile e per il trasferimento di conoscenze e di buone pratiche ai paesi e alle città a basso reddito. Parte di questo sostegno metterà in risalto il potenziale delle città intelligenti e sostenibili ad accelerare la creazione di posti di lavoro favorendo nuove opportunità di *business* per le piccole e medie imprese e promuovendo l'integrazione delle ICT nell'infrastruttura urbana esistente per aiutare ad affrontare gli effetti dei cambiamenti climatici, per migliorare l'efficienza energetica, promuovere il riciclaggio efficiente dei rifiuti, mitigare e rispondere alle emergenze, migliorare la qualità dell'aria, favorire una società equa, promuovere i trasporti intelligenti, facilitare la pianificazione dello spazio, istituire un'economia circolare e, durante questo processo, accelerare la transizione a città più intelligenti e sostenibili.
4. **Abilitare la governance intelligente** e partecipativa per promuovere un dialogo positivo e aperto fra cittadini e amministra-

tori delle città, basato su un approccio a due vie per il coinvolgimento dei cittadini che unisca i canali di partecipazione dal basso verso l'alto e viceversa. Questi sistemi di *governance* intelligente fanno affidamento su piattaforme globali e sicure di partecipazione attiva in rete che collegano i cittadini tra loro e con i decisori per migliorare l'efficienza della *leadership* delle comunità nell'effettuare la transizione in città intelligenti.

5. **Promuovere l'armonizzazione** delle metodologie, degli indicatori chiave di *performance* e degli *standard* sulla *performance* delle città intelligenti e sostenibili sviluppati da attori diversi.
6. **Sviluppare le capacità** attraverso la condivisione della conoscenza e la formazione per garantire che gli attori urbani abbiano accesso alle conoscenze e alle competenze necessarie a comprendere e applicare gli indicatori (KPI) dell'ITU-UNECE al fine di facilitare la trasformazione delle città in città intelligenti e sostenibili.
7. **Realizzare** attività pilota e principali a sostegno dello sviluppo delle Città Intelligenti e Sostenibili e che contribuisca a dimostrare la fattibilità degli ITU-UNECE KPI.
8. **Migliorare** l'urbanistica e la progettazione urbana trasformandola in uno strumento potente per gestire l'urbanizzazione e promuovere la competitività economica urbana, ridurre l'inquinamento ambientale, migliorare la vita delle persone, aumentare la coesione sociale e la *governance* equa (per esempio, il conferimento di potere alle donne nelle città, le città amiche dei bambini, la promozione di politiche per i disabili, ecc.).
9. **Sviluppare un Indice Globale per le Città Intelligenti e Sostenibili** basato sull'iniziativa U4SSC, che possa essere utilizzato dagli amministratori locali per avviare la transizione a *smart city* e promuovere lo sviluppo urbano sostenibile.
10. **Elevare l'iniziativa U4SSC a piattaforma globale per l'advocacy** fra organizzazioni internazionali, università, governi nazionali, autorità locali, settore privato e società civile per l'istituzione di SSC, promuovendo la cooperazione tra settori a livello internazionale, nazionale, sub-nazionale e locale; nonché tra diversi livelli di *governance*, e incoraggiare i paesi sviluppati a sostenere gli sforzi di urbanizzazione intelligente nei paesi a più basso reddito.

II - DALLE FUNZIONI DI STIMA ELEMENTARI AI TEOREMI MERCANTILI

a cura di Maurizio d'Amato

FRICS - Royal Institution of Chartered Surveyors

Professore Associato di Estimo DICATECh Politecnico di Bari

*Membro del Comitato degli Esperti di **Tecnoborsa***

Recognised European Valuer

**I cosiddetti Teoremi Mercantili
nell'applicazione del *Market Comparison Approach*
e nella trattativa estimativa**

*Ludovico degli Uberti,
Comprensorio Termale
di Barano d'Ischia,
1982*



1. Introduzione

Nell'applicazione del *Market Comparison Approach* (MCA)¹ e nella trattatistica estimativa è ricorrente fare riferimento ai cosiddetti Teoremi Mercantili. I quattro Teoremi Mercantili (Simonotti M., 1997), successivamente estesi a sei Teoremi Mercantili (Simonotti M., 2006), sono fondamentali per la determinazione del prezzo marginale delle superfici e sono uno strumento che sintetizza l'approccio operativo alla stima immobiliare, anche se spesso vengono semplicemente memorizzati o, peggio, acquisiti come una parte ineludibile di un processo automatico. La finalità del lavoro che segue è quella di ricostruire il processo logico estimativo che è dietro la creazione dei Teoremi Mercantili legandolo direttamente alla funzione di stima (Simonotti M., 2003). In tal guisa sarà possibile didatticamente e professionalmente svincolarsi dalla conoscenza mnemonica del singolo teorema per riscoprire l'eleganza del processo logico estimativo sottostante, augurandosi di avere contribuito a favorire il ragionamento logico in luogo di una sterile acquisizione mnemonica dei concetti.

⁽¹⁾ Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa", N. 21, Luglio/Dicembre 2014, Cap.IV, "Note a margine di alcuni metodi Market Oriented" di Maurizio d'Amato, par. 3, pag.68 e ss. Si ricorda che il *Market Approach* è l'insieme delle metodologie che utilizzano in maniera diretta o indiretta informazioni di mercato o comparabili per stimare un immobile.

2. Funzioni di Stima Elementari

La premessa applicativa è costituita dal fatto che si suppone esista una relazione deterministica fra il prezzo e le caratteristiche di un immobile. Ovvero che la presenza di una serie di caratteristiche in un immobile abbia una influenza causale sulla formazione del prezzo. Una ulteriore condizione è che questa relazione funzionale sia additiva come rappresentata di seguito nella Formula 1:

$$P = L_0 + p'_{11} x_{11} + p'_{21} x_{21} + \dots + p'_{mn} x_{mn} \quad (1)$$

Nella Formula 1 di sopra P rappresenta il prezzo del comparabile preso in considerazione, L_0 è la variabile localizzativa, p' è il prezzo marginale della superficie x -ma superficie e x rappresenta la corrispondente misura cardinale della superficie presa in considerazione. L'analisi opera nell'ipotesi *coeteris paribus*, ovvero che sia possibile determinare il prezzo marginale della superficie considerando costanti le altre caratteristiche del bene. Per comprendere a livello operativo questa condizione basta richiamare idealmente la *Paired comparison technique* e si potrà materialmente osservare come questa condizione si manifesti. Per funzioni di stima elementari si intendono, per le finalità del presente contributo, quelle funzioni di stima dalle quali è possibile derivare con un processo logico tutti i Teoremi Mercantili superficiali. Nel processo di determinazione dei prezzi marginali superficiali non si è in grado di fare altro che determinare allo stadio iniziale del-

le analisi i prezzi medi. In altri termini si passa dalla Formula (1) alla Formula (2) che rappresenta una prima funzione elementare di stima:

$$P = p'_{11} x_{11} + p'_{11} \pi x_{11} \quad (2)$$

Di fatto, però, essi possono essere considerati prezzi marginali se si ipotizzasse una variabile localizzativa tendente allo 0 (senza mai coincidere con esso), in questo caso i prezzi marginali sarebbero quasi coincidenti ai prezzi medi. La perfetta coincidenza fra prezzi medi e prezzi marginali si verifica nel mercato di concorrenza perfetta, ovvero nell'ipotetico mercato a cui si riferiscono i valutatori che, con un comportamento monomaniacale, utilizzano esclusivamente la stima monoparametrica per la stima dei beni immobili. In quel mercato le cui ipotesi economiche sono inapplicabili al mercato immobiliare si può ipotizzare un unico prezzo medio in un determinato mercato. E' ricorrente osservare come gli stessi listini prezzi che riportano le stime monoparametriche siano continuamente in contraddizione l'uno con l'altro. Nella Formula 2 si può introdurre il rapporto mercantile ovvero quanto indicato nella Formula 3 di seguito:

$$\pi = \frac{p'_2}{p'_1} \quad p'_2 = \pi p'_1 \quad (3)$$

Esso, come è noto, è il rapporto fra il prezzo marginale della superficie j-ma ed il prezzo marginale della superficie principale, indicato normalmente con il numero 1. Giova ricordare la distinzione fra rapporto mercantile e coefficiente di rag-

guaglio. Il primo è un rapporto fra prezzi marginali (o medi) condizionato, come tutti i prezzi dalle funzioni di utilità, ed è variabile nel tempo e nello spazio. Al contrario, il coefficiente di ragguaglio è un rapporto fisso fra dimensioni superficiali e, come tale, è stabile nel tempo e nello spazio. L'opportunità di applicare il primo o il secondo dipende dall'approccio dell'estimatore ai metodi *Market oriented*. È intuibile che chi applica il rapporto mercantile lo farà nel quadro metodologico dell'applicazione del *Market Comparison Approach*, attraverso un'analisi specifica del segmento di mercato. Al contrario, il coefficiente di ragguaglio è normalmente applicato nella stima monoparametrica o quella per punti di merito al fine di ragguagliare una pluralità di superfici a un'unica superficie commerciale. Sui dubbi metodologici nell'applicazione di questa procedura ci si è soffermati in un precedente contributo (Cfr. Nota 1 pag. 35 presente testo). La Formula 2 può essere riscritta come segue utilizzando il rapporto mercantile indicato nella formula 3:

$$P = p'_{11} x_{11} + p'_{21} x_{21} \quad (4)$$

Dal semplice ragionamento si perverrà al primo Teorema Mercantile:

$$P = p'_{11} (x_{11} + \pi x_{21}) \quad (5)$$

Questa funzione elementare potrà essere applicata al primo Teorema Mercantile. La formula dimostra la natura intrinseca della definizione di teorema e la sua elegante e facile e diretta dimostrabilità matematica. Ogni ulteriore superficie trat-

tata col rapporto mercantile può essere computata nella medesima maniera.

Una volta determinato il prezzo marginale della superficie principale si può procedere alla determinazione del prezzo marginale dei balconi sfruttando la relazione indicata nella Formula 3. Si può passare a una seconda funzione di stima elementare che contempra una terza superficie che ha un rapporto non organico alla superficie principale. La ipotizziamo nella Formula 6 che segue:

$$P = L_o + p'_{11} x_{11} + p'_{12} x_{12} + p'_{13} x_{13} \quad (6)$$

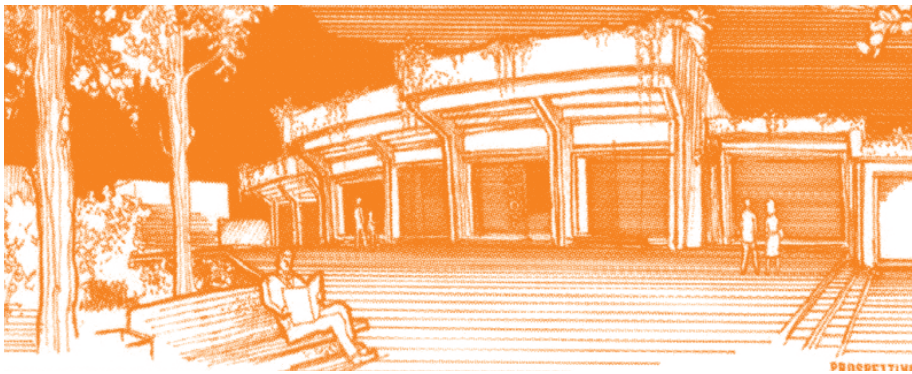
Anche in questo caso noi determiniamo prezzi medi che possono essere definiti prezzi marginali ipotizzando una variabile localizzativa trascurabile:

$$P - p'_{13} x_{13} = L_o + p'_{11} x_{11} + p'_{12} x_{12} \quad (7)$$

Ne deriva che il prezzo marginale della superficie principale sarà determinato come segue:

$$P - p'_{13} x_{13} - L_o = p'_{11} x_{11} + p'_{12} x_{12} \quad (8)$$

Il ragionamento su cui si basa questa funzione elementare può essere applicata per il secondo, quarto e quinto Teorema Mercantile (Simonotti M., 2011). Ai fini applicativi, come effettuato in precedenza, la variabile localizzativa verrà supposta trascurabile. Intuitivamente, il più basso dei prezzi medi (o marginali), considerati sarà quello che rappresenta il prezzo marginale nello specifico segmento di mercato. Una terza funzione elementare di stima può risolvere un'ulteriore gruppo di altri casi. In particolare, nell'ultima casistica ci si trova di fronte a un'area esterna la quale può avere un prezzo autonomo e, in tal caso, si ricade nel ragionamento su cui è basata la



Ludovico degli Uberti, *Comprensorio Termale di Barano d'Ischia*, 1982

seconda funzione di stima, oppure può avere un rapporto di complementarità che la lega all'edificato. In questo caso la terza funzione di stima si basa su una scomposizione del prezzo attraverso il rapporto di complementarità. Tale scomposizione determina la stima dei prezzi marginali di tutte le superfici. Infatti, se il prezzo venisse suddiviso in due parti seguendo il rapporto di complementarità avremo:

$$P = L_o + p'_{SUE} X_{SUE} \tag{9}$$

$$(1 - \rho) P = L_o + p'_1 x_1 + p'_2 x_2$$

Quindi, nella Formula 9 si ha un prezzo diviso in due parti, una delle quali andrà riferita alla superficie esterna. La variabile localizzativa si suppone tendente allo 0 e la parte rimanente del prezzo sarà riferibile alle restanti superfici dell'organismo edilizio. Ne consegue:

$$p'_{SUE} = \frac{P}{X_{SUE}} \tag{10}$$

$$p'_1 = \frac{(1 - \rho) P}{x_1 + X_1}$$

Quindi, le Formule contenute nella 10 rappresentano lo sviluppo della terza Formula elementare di stima e trovano applicazione nel terzo Teorema Mercantile. In sintesi, le tre funzioni di stima elementari che sono state illustrate sono i mattoni con cui costruire tutti i Teoremi Mercantili in maniera critica. Nella Tabella 1 di seguito sono elencate la funzione elementare di stima e la conseguente Formula (Tab. 1).

Le tre funzioni di stima elementari sono i mattoni con cui costruire i Teoremi Mercantili

L'introduzione successiva del rapporto di posizione tende a rendere neutrale la variabile localizzativa, trasformando direttamente i prezzi medi rilevati in prezzi marginali attraverso il prodotto di ognuno dei prezzi medi rilevati per un rapporto fra prezzo medio e prezzo marginale. In questo caso non si considera la variabile localizzativa come trascurabile ma nulla. Infatti, il rapporto di posizione è deter-

TABELLA 1
LISTA DELLE FUNZIONI DI STIMA ELEMENTARE

Funzione di Stima Elementare	Formula
Prima Funzione di Stima Elementare <i>primo Teorema Mercantile</i>	$P = p'_{11} x_{11} + p' x$
Seconda Funzione di Stima Elementare <i>(secondo, quarto, quinto Teorema Mercantile)</i>	$P - p'_{13} x_{13} = p'_{11} x_{11} + p'_{12} x_{12}$
Terza Funzione di Stima Elementare <i>(terzo Teorema Mercantile)</i>	$P = p'_{SUE} X_{SUE}$ $(1 - \rho) P = p'_{11} x_{11} + p'_{12} x_{12}$

minato dal rapporto fra il prezzo marginale della superficie principale e il relativo prezzo medio. Ne consegue che moltiplicando il prezzo medio per il relativo rapporto di posizione si pervenga al relativo prezzo marginale secondo la formula che segue:

$$\sigma = \frac{p'_1}{\bar{p}} \Rightarrow \bar{p} \frac{p'_1}{\bar{p}} = p'_1 \quad (11)$$

Le tre funzioni di stima elementari elencate nella Tabella 1 genereranno prezzi medi che potranno essere moltiplicati per un rapporto di posizione al fine di ottenere un prezzo marginale. Considerando i cambiamenti della sola prima funzione di stima elementare si potrà scrivere:

$$P = \bar{p}'_1 x_1 + \bar{p}'_2 x_2 \quad (12)$$

Si noti come nella 12 non esiste variabile localizzativa e quindi il rapporto mercantile che si utilizzerà per la determinazione del prezzo medio sarà spurio ovvero:

$$P = \bar{p}'_1 x_1 + \bar{p}'_2 \pi x_2 \quad (13)$$

Si determinerà la computazione del prezzo medio che, successivamente, diventa prezzo marginale, moltiplicando il prezzo medio per il rapporto di posizione. Il prodotto del prezzo medio calcolato per il rapporto di posizione che, empiricamente, è equivalente al rapporto di complementarità, determinerà il prezzo marginale. Infatti, seguendo la relazione sotto riportata si avrà che (Simonotti M., 2006):

$$\rho = \pi p'_1 \frac{x_i}{\bar{p}} = p'_1 \frac{1}{\bar{p}_i} = \frac{p'_1}{\bar{p}_i} = \sigma \quad (14)$$

Le tre funzioni di stima elementari elencate nella Tabella 1 genereranno prezzi medi che potranno essere moltiplicati per un rapporto di posizione al fine di ottenere un prezzo marginale.

3. Conclusioni

Il piccolo lavoro mostra che è possibile gestire il processo di applicazione dei Teoremi Mercantili senza necessariamente usare un approccio mnemonico e meccanico. Nella scelta di simili prezzi marginali è preferibile il ragionamento logico deduttivo in quanto ognuno dei sei Teoremi Mercantili discende direttamente da non più di tre funzioni elementari di stima elencate tassativamente nella Tabella 1. L'obiettivo, quindi, è quello di comprendere il processo di formazione del Teorema Mercantile e l'eleganza del ragionamento formale sottostante. Il ragionamento consente al valutatore di potere in qualsiasi fase argomentare il risultato raggiunto. E' appena il caso di ricordare che la forza di una buona valutazione è proprio nella familiarità con processi di calcolo e nella loro consapevole e corretta applicazione. •

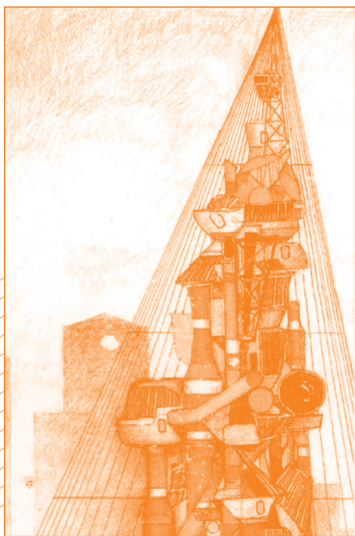
Bibliografia

- ▶ Simonotti M.(1997), *La Stima Immobiliare*, Utetlibreria, Torino
- ▶ Simonotti M. (2003), *L'analisi estimativa standard dei dati immobiliari*, Genio Rurale n.10 pp.26-35
- ▶ Simonotti M.(2006), *Metodi di Stima Immobiliare*, Editrice Flaccovio, Palermo
- ▶ Simonotti M. (2011), *La Valutazione Immobiliare a Standard*, Ed. Stimatrix.

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2016: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani

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



Per l'ottavo biennio dal 2002 **Tecnoborsa** analizza i *trend*, gli atteggiamenti e le motivazioni delle famiglie italiane nei confronti del mercato immobiliare

Ludovico degli Uberti,
Progetto New York Tower,
2002

1. Introduzione

La crisi è ancora molto presente nella vita degli italiani e si prevede che lo sarà ancora per diversi anni, però migliorano le prospettive sia nazionali che personali, anche in chiave internazionale. Infatti, dopo la contrazione degli ultimi anni, a partire dal 2015 il ciclo economico italiano mostra una moderata ripresa, il Pil segna una lieve crescita e c'è stata anche una leggera risalita dei consumi delle famiglie. Inoltre, dopo anni di pessimismo nel futuro ora aumentano la fiducia e il risparmio, anche se la preferenza degli italiani è per la liquidità e, infatti, la maggior parte investe solo una parte minoritaria dei propri risparmi.

In questo quadro generale il mattone, considerato l'investimento ideale fino al 2006, è sceso progressivamente fino al 2014 cominciando a risalire moderatamente solo dal 2015. Anche dal punto di vista degli operatori si conferma l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato locale e sulle prospettive del mercato nazionale nel prossimo biennio¹. Inoltre, l'incremento delle compravendite registrato nel 2015 ha portato a un ridimensionamento del calo medio annuo dei prezzi delle abitazioni sia per quelle esistenti che per quelle nuove.

Pure sul fronte delle locazioni – dopo cinque anni di contrazione – tornano a crescere i canoni d'affitto, trainati soprattutto dai quattro e i tre locali adibiti sempre più

ad abitazione principale da famiglie con figli. Dal 2010 al 2014 i canoni d'affitto erano diminuiti sensibilmente ma, a partire dal 2015 si registra una risalita con prospettive migliori per il mercato.

L'acquisto dell'abitazione principale ha raggiunto il suo massimo storico

Un'altra componente della ripresa attuale sono i mutui: sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili, negli ultimi tempi l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un sensibile incremento rispetto al 2015 – quando hanno iniziato a manifestarsi segnali di miglioramento – confermando la ripresa del mercato. Dalla fine del 2007 – prima dell'inizio della crisi – ad oggi i prestiti a famiglie e imprese sono cresciuti, anche grazie ai tassi di interesse sui prestiti che si sono posizionati su livelli sempre più bassi. Infine, il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni ha toccato un nuovo minimo storico e, sul totale delle nuove erogazioni di mutui, circa i due terzi sono attualmente a tasso fisso.

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – Csei, per l'ottavo biennio dal 2002, è tornato a esaminare il mercato immobiliare e le famiglie italiane: compravendite 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.

¹ Cfr. *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* – Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, Supplementi al Bollettino Statistico, Anno XXVI – 20 maggio 2016.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

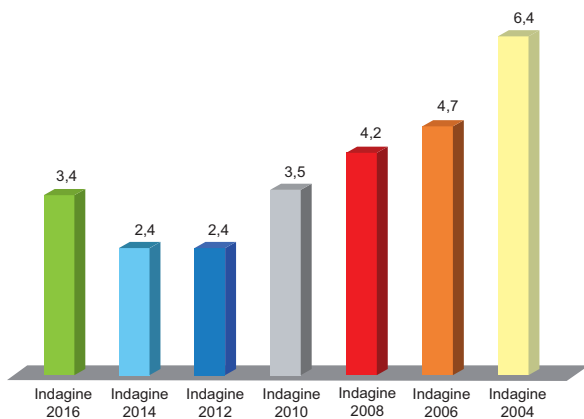
2.1. Le compravendite effettuate

Nel biennio 2014-2015 il 3,4% delle famiglie italiane intervistate hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione, questo dato è molto incoraggiante in quanto dopo un lungo periodo di discesa seguito da un biennio in cui il mercato è rimasto stazionario si registra, per la prima volta, un segnale di crescita, anche se i valori sono ancora lontani da quelli rilevati nell'Indagine 2004 (graf. 1). Le macroaree in cui la domanda è stata superiore alla media nazionale sono

state il Nord-Est e il Nord-Ovest. Si conferma una certa vivacità delle famiglie giovani senza figli o con figli piccoli, con una buona situazione economica e con un livello culturale alto o medio alto.

Per quanto concerne le motivazioni che hanno spinto gli italiani a comprare una casa, come sempre al primo posto c'è l'acquisto dell'abitazione principale (79,8%), che raggiunge il suo massimo storico da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il rapporto tra le famiglie italiane e il mercato immobiliare; la prima casa viene acquistata prevalentemente da coppie senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 34 anni che risiedono nel Nord-Est o nel Sud della

GRAFICO 1
ACQUISTI EFFETTUATI
(val. %)

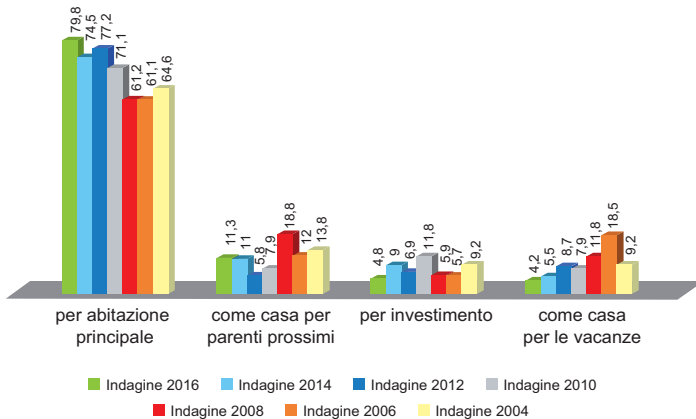


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Penisola. Al secondo posto rimane la motivazione come seconda casa per parenti prossimi (11,3%), la cui quota resta stazionaria rispetto all'Indagine 2014. Al terzo posto si trova l'acquisto effettuato per investimento (4,8%), anche se in questo caso c'è stato un calo di chi ha scelto questo canale per gestire il proprio patrimonio (-4,2 punti). Infine, all'ultimo posto vi sono coloro che hanno acquistato una casa vacanze (4,2%), dato che raggiunge il suo minimo storico, confermando il periodo di crisi che sta vivendo il settore delle case vacanze, in parte dovuto all'inasprimento fiscale ma anche alla difficoltà per ricollocare questo tipo di immobili (graf. 2).

Da un *focus* su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale è emerso che i due requisiti che hanno pesato di più nella scelta dell'immobile comprato sono stati, come sempre, dimensioni (71,7%) e prezzo (57,4%), entrambi in crescita rispetto alla rilevazione precedente. Seguono, anche se con un notevole divario, *comfort* e qualità delle rifiniture (36,1%); vicinanza ai servizi e alle aree commerciali (29,5%); tranquillità della zona (24,6%); a parità di punteggio, vicinanza ai parenti e ad aree verdi (20,5%); vicinanza al luogo di lavoro (18,9%); inoltre, vicinanza dei trasporti pubblici (13,9%). Tra gli aspetti che hanno influito meno ci sono, invece, facilità di parcheggio (11,5%); ubicazione

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

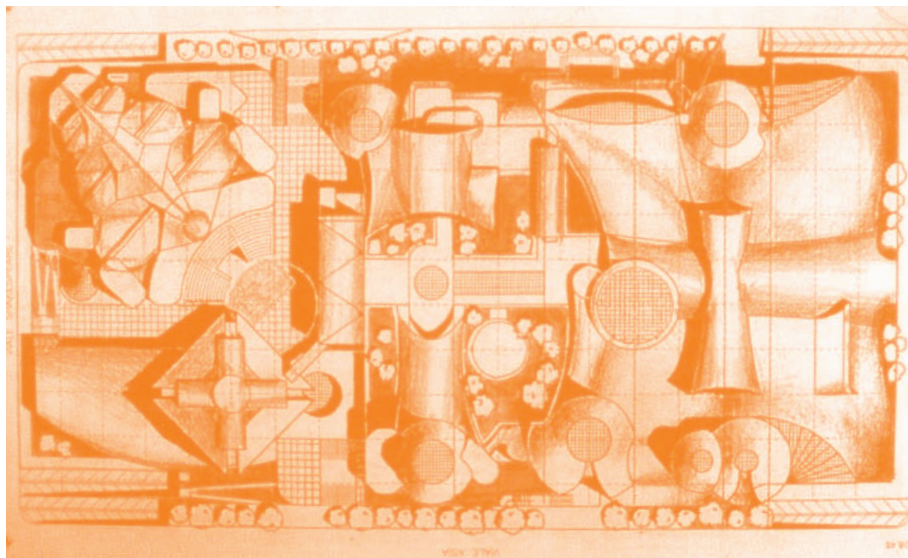


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

in zona centrale (9,4%); caratteristiche che mirano al risparmio energetico (9%); ubicazione in zona vicina alle principali vie di comunicazione (7,4%); infine, agli ultimi due posti ci sono, come sempre, localizzazione in zona in fase di riqualificazione (6,6%) e ubicazione in zona periferica (4,1%).

È scesa la percentuale di chi ha preferito un trilocale, anche se rimane la tipologia più richiesta

Per quanto riguarda l'ubicazione del bene è emerso che l'83% degli acquirenti ha comprato un immobile nello stesso Comune in cui risiede, valore leggermente in crescita rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2014. Dall'incrocio tra i motivi d'acquisto dell'abitazione e il luogo di residenza si è riscontrato che il 92,5% di chi ha acquistato un'abitazione principale l'ha comprata all'interno del Comune di residenza; tale percentuale scende al 75% tra chi ha preso una casa per investimento, al 42,1% tra coloro che hanno acquistato una casa per parenti prossimi e al 21,4% tra coloro che hanno comprato una casa per le vacanze.



Ludovico degli Uberti, Progetto complesso dell'Eur Roma, 1998

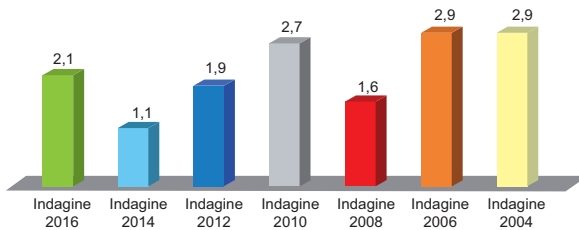
Per quanto concerne il numero dei locali è aumentata, rispetto ai quattro anni precedenti, la quota di chi ha acquistato un monolocale (4,8%) e un quadrilocale (23,5%); viceversa, è scesa la percentuale di chi ha preferito un trilocale (35,1%), anche se rimane la tipologia più richiesta, e quella di chi ha acquistato un'abitazione con 5 e più vani (13,7%); quasi stazionaria la quota di coloro che hanno scelto un bilocale (22,9%). Per quanto riguarda lo stato dell'immobile emerge una leggera prevalenza degli immobili ristrutturati (29,8%) seguiti, a parità di punteggio, da quelli nuovi e abitabili (25,3%); infine, vi sono quelli da ristrutturare (19,6%), per i quali si registra un calo rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2014, mentre è cresciuta di 4,4 punti la percentuale di chi ha preferito gli immobili nuovi.

Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili, è emerso che come sempre la presenza di una terrazza/balcone assu-

me particolare valore (64%); seguono nelle preferenze degli acquirenti riscaldamento autonomo (45,2%), box e/o posto auto (42,3%), ascensore condominiale (40,5%), cantina e/o soffitta (33,3%) e giardino condominiale (26,5%). Le altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili sono giardino di pertinenza (13,1%) e servizio di portierato (6%).

Spostando l'analisi sulle famiglie che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2014-2015 si è riscontrato che sono stati il 2,1% degli intervistati, valore in crescita, coerentemente a quanto già rilevato per la domanda, rispetto alle due rilevazioni precedenti. Il dato, come sempre, è inferiore a quello evidenziato per gli acquisti e si spiega con il fatto che tra questi vi sono coloro che hanno acquistato delle abitazioni nuove e, quindi, si sono rivolti ai costruttori (*graf. 3*). L'area più attiva è stata quella del Nord. Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno vendu-

GRAFICO 3
VENDITE EFFETTUATE
(val. %)



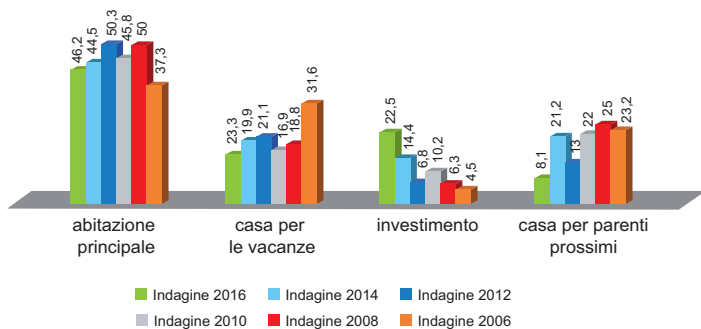
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

to una casa prevalentemente coppie giovani (25-34 anni), con figli piccoli e questo è dovuto essenzialmente al fatto che sono nuclei familiari in crescita che vendono le abitazioni più piccole per prendere quelle con spazi più adatti alle loro esigenze. Infatti, le vendite avvenute hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (46,5%), seguite da quelle per vacanze (23,3%) e da quelle tenute per investimento (22,5%), mentre è bassa la quota di coloro che hanno messo sul mercato le abitazioni destinate ai parenti prossimi (8,1%). Da un confronto con l'Indagine 2014 è da evidenziare l'incremento nella vendita delle case destinate alle vacanze e per investimento, mentre è scesa notevolmente la quota di chi ha ceduto una casa per parenti prossimi (graf. 4).

Le abitazioni principali sono state vendute perlopiù da coppie giovani residenti nel Nord Italia senza figli o con figli piccoli e con età compresa fra i 25 e i 54 anni, mentre quelle destinate alle vacanze sono state cedute dai nuclei familiari residenti nelle Isole il cui capofamiglia ha più di 55 anni.

Per la seconda volta dall'inizio delle rilevazioni svolte da **Tecnoborsa** la motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione si riscontra essere il bisogno di liquidità (40,3%), tuttavia, il valore è leggermente in calo rispetto al 2014, cosa che lascia ben sperare per una ripresa economica del Paese; al secondo posto si incontra la sostituzione con un'altra abitazione principale (28,4%), valore in calo nelle ultime due rilevazioni; inoltre, l'11% di chi ha ceduto un immobile nel biennio

GRAFICO 4
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO
(val. %)



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

2014-2015 lo ha fatto per acquistare una casa vacanze; il 9,3% al fine di investire la propria ricchezza e, a seguire, vi è chi ha venduto un immobile per acquistare un'abitazione per parenti prossimi (6,4%); infine, vi è un 4,7% che ha dichiarato di aver venduto per effettuare altri investimenti finanziari.

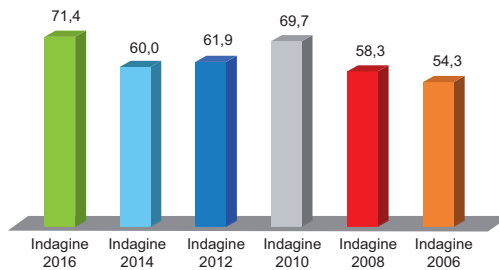
Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 56,9% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale lo hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale e il 25,7% per bisogno di liquidità; invece, coloro che hanno ceduto altre tipologie di abitazione lo hanno fatto principalmente spinti dal bisogno di liquidità, valore che raggiunge livelli molto alti (78,9%), tra coloro che hanno venduto una casa per parenti prossimi.

3. Il ricorso ai mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 71,4% ha dichiarato di aver acceso un finanziamento o un mutuo, valore che raggiunge il suo massimo storico da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il fenomeno in questione (*graf.5*) e tale valore raggiunge il 77,8% al Sud e nelle Isole.

Il maggior ricorso al mutuo si riscontra tra le famiglie giovani che presentano un reddito medio (impiegati, insegnanti e così via). Andando a vedere le richieste di mutui in base alla tipologia di abitazione acquistata si nota che il valore sale notevolmente tra coloro che hanno preso un'abitazione principale (77,2%), mentre è sotto la media chi prende una casa per farne un altro uso; quindi, come in passato, la maggior parte delle famiglie sono disposte a indebitarsi per acquistare

GRAFICO 5
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
(val. %)



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

la casa in cui vivere ma non per una seconda casa. Tuttavia, i valori si differenziano notevolmente da quelli riscontrati nell'Indagine 2014: nella rilevazione effettuata nel 2016 il 47,4% di coloro che hanno acquistato una casa per parenti prossimi hanno preso un mutuo/finanziamento, invece erano il 53,1% in quella precedente; nell'ultimo biennio il 50% di coloro che hanno acquistato una casa vacanze o una casa per investimento hanno preso denaro in prestito, mentre erano rispettivamente il 12,5% e il 34% nel 2014: questi risultati stanno a dimostrare che la stretta creditizia si sta allentando (*graf.6*).

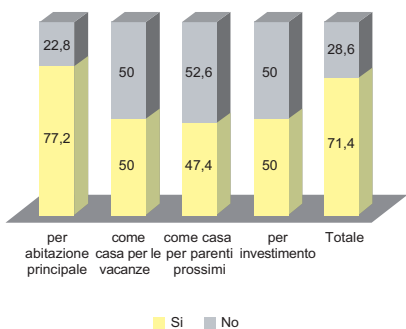
Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione intervistato è risultato che il

76,1% si è recato presso la propria banca, a riprova di un elevatissimo grado di fidelizzazione del rapporto bancario; il 20,9% si è recato in un'altra banca; infine, solo il 3% si è rivolto ad altri canali specializzati (canali *on-line*, *broker*, finanziarie, ecc.). Da questi risultati si evince che quando si tratta di chiedere in prestito un ammontare di denaro rilevante gli italiani continuano a preferire gli istituti di credito rispetto ad altri soggetti, anche se a volte possono essere più convenienti (*graf. 7*).

Da un'analisi della quota di mutuo acceso rispetto al prezzo del bene acquistato è emerso che il 5,4% dei richiedenti ha ottenuto un prestito che copre fino al 20% del costo del bene; il 19,6% dal 21% al 40%; il 43,8% dal 41% al 60%; il 26,3%

GRAFICO 6

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



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

GRAFICO 7

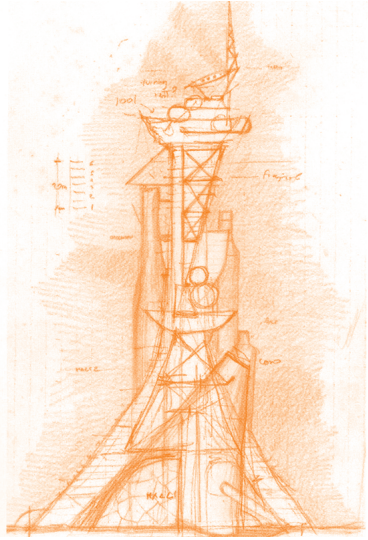
CANALI PRESCELTI PER SOTTOSCRIVERE UN MUTUO (val. %)



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

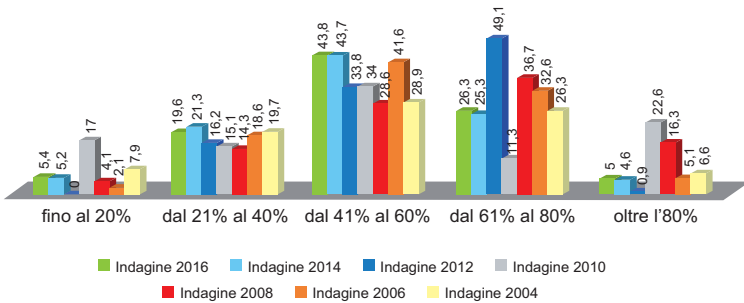
Il 71,4% ha accesso un mutuo, valore che raggiunge il suo massimo storico

dal 61% all'80% e solo il restante 5% ha preso un mutuo che copre oltre l'80% del prezzo pagato per l'immobile (graf.8). Il 77,6% delle famiglie che hanno accesso un mutuo negli ultimi due anni hanno impegnato mediamente fino al 30% del proprio reddito annuo per il pagamento delle rate, il che denota una continuità nella prudenza sia da parte dell'istituto che eroga il finanziamento sia da parte delle famiglie; il 14,2% ha impegnato per la rata dal 30% al 40% del proprio reddito e solo l'8,4% è andata oltre il 40%. Rispetto all'Indagine 2014 è salita di circa 2,2 punti percentuali la quota di chi ha utilizzato più del 30% del reddito familiare per pagare il mutuo della propria abitazione e di 2,6 punti quella



Ludovico degli Uberti, Progetto New York Tower, 2002

GRAFICO 8
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO (val. %)



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

di chi utilizza più del 40%; viceversa, è scesa di 4,8 punti la quota di coloro che impegnano fra il 30% e il 40% delle proprie entrate (graf. 9).

4. Le transazioni immobiliari previste² nei prossimi due anni

4.1. Le compravendite previste

Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite nel biennio 2016-2017, il 3,5% degli intervistati dichiara l'intenzione di comprare un'abitazione. Dalla comparazione con la precedente Indagine emerge un segnale positivo, infatti, se le

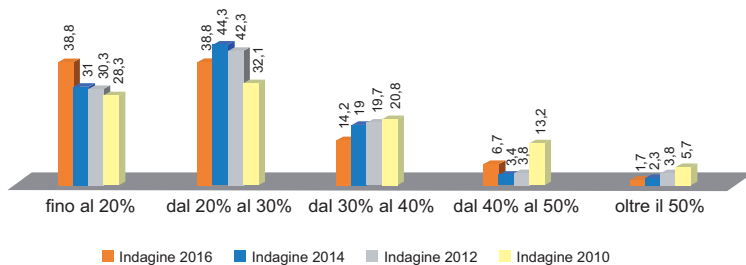
⁽²⁾ È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.

aspettative non dovessero essere disattese, dovrebbe proseguire, anche se in forma lieve, la ripresa del mercato immobiliare residenziale in Italia (graf. 10).

Analizzando il profilo dei possibili futuri acquirenti è emerso che le figure più attive dovrebbero essere le coppie giovani senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa fra i 25 e i 44 anni, con un reddito medio-alto che risiedono nel Nord-Est e nel Centro del Paese.

Come sempre, chi pensa di farlo è spinto dall'esigenza di acquistare un'abitazione principale (63,9%), quindi, chi comprerà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative; tuttavia, il valore è sceso di ben 9,3 punti percentuali rispetto alla rilevazione effettuata nel 2014. Al secondo posto, con un notevole divario, si trova chi vuole acquistare per aiutare parenti prossimi (13,8%) e, in questo caso, c'è stato un incremento di 7,6 punti rispet-

GRAFICO 9
QUOTA DEL REDDITO DEL NUCLEO FAMILIARE UTILIZZATA PER PAGARE IL MUTUO (val. %)

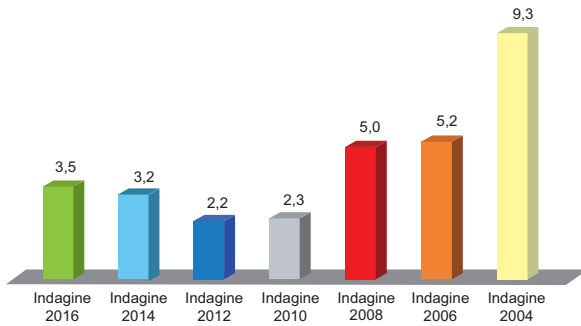


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

to all'Indagine precedente; al terzo posto c'è chi pensa di acquistare una casa per le vacanze (12,5%), seguito da chi intende investire il proprio patrimonio

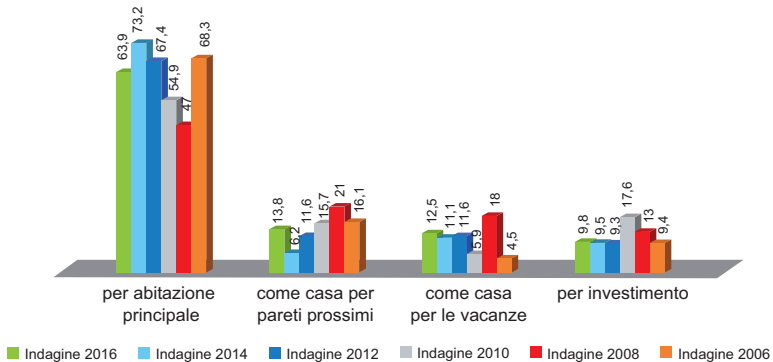
(9,8%); da notare che, per quanto concerne le ultime due motivazioni, la situazione varia di poco rispetto al biennio precedente (graf.11).

GRAFICO 10
ACQUISTI PREVISTI
(val. %)



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

GRAFICO 11
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val. %)



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

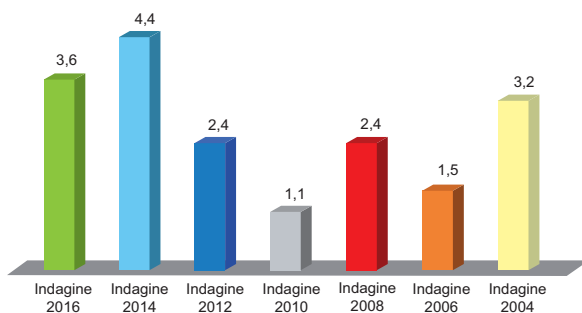
Per quanto riguarda l'offerta futura, si riscontra che nei due anni 2016-2017 il 3,6% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, percentuale che diminuisce lievemente rispetto a quanto espresso nel 2014 (graf.12). Questo potrebbe dipendere dal fatto che, visto che il numero delle transazioni ha ricominciato a crescere, le famiglie che non hanno un'esigenza impellente di vendere preferiscono aspettare nella speranza che anche i prezzi ricomincino a risalire.

Le famiglie che non hanno un'esigenza impellente di vendere preferiscono aspettare nella speranza che anche i prezzi ricomincino a risalire

In questo caso si tratta prevalentemente di *single* o di coppie senza figli o con figli piccoli il cui capofamiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 54 anni che risiedono al Centro o nelle Isole. La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione è il bisogno di liquidità (28,8%); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale (47,1%); al terzo posto si trova chi intende vendere per fare altri investimenti immobiliari (11%); al quarto posto c'è chi pensa di cedere un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi (10,7%); al quinto posto c'è chi ha intenzione di vendere per fare investimenti finanziari (4,2%); infine, c'è chi è spinto dal desiderio di prendere una casa per le vacanze.

In base al confronto con l'Indagine precedente è salita la quota di chi intende

GRAFICO 12
VENDITE PREVISTE
(val. %)



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

vendere per bisogno di liquidità e questo è sicuramente un segnale negativo; viceversa, scende la percentuale di chi pensa di vendere per comprare un'abitazione principale (11,9 punti) (graf. 13).

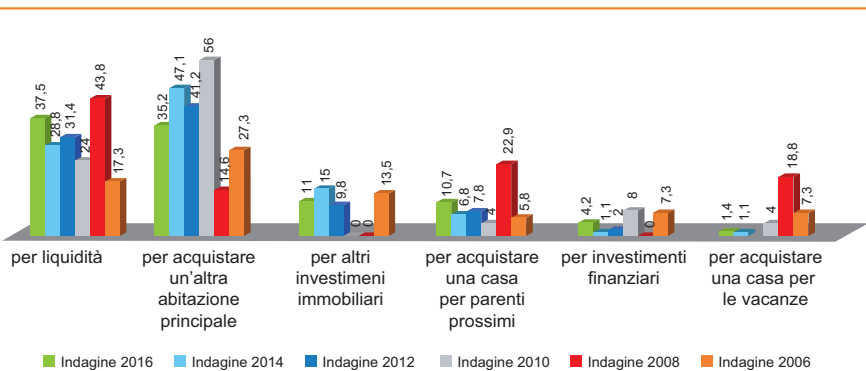
5. Conclusioni

Finalmente dopo anni di crisi del mercato immobiliare, per la prima volta si assiste a una ripresa, se pur lieve, del settore; tale cambiamento è dovuto essenzialmente a una certa crescita delle compravendite relative alle abitazioni principali, mentre continua a scendere la richiesta di case destinate alle vacanze e all'investimento, fatto dovuto molto probabilmente alla pressione fiscale sulle seconde case ancora piuttosto aspra. Quanto alle caratteristiche delle case è salita la richiesta dei monocalci, mentre è scesa quella dei trilocali; in-



Ludovico degli Uberti, Progetto New York Tower, 2002

GRAFICO 13
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



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

vece, le dotazioni più richieste sono la presenza di balconi e/o terrazza, riscaldamento autonomo e box/posto auto. Sulla scelta della prima casa pesano maggiormente, come sempre, la dimensione e il prezzo.

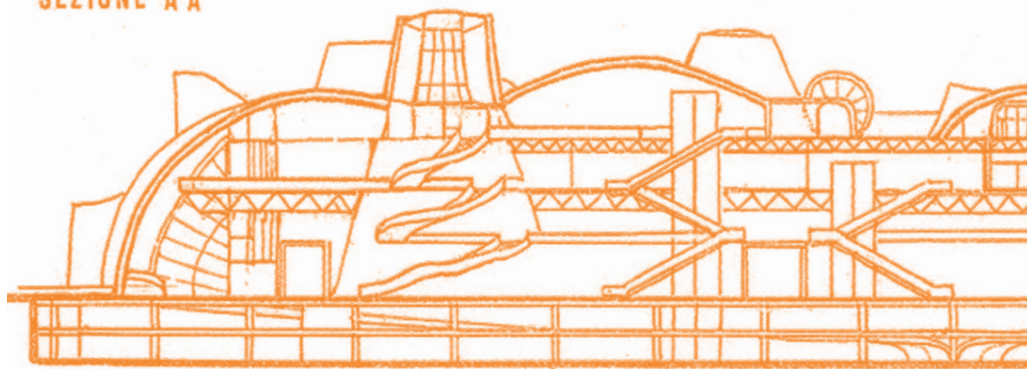
È salita la quota di chi intende vendere per bisogno di liquidità e questo è sicuramente un segnale negativo

Anche per quanto riguarda l'offerta si è rilevato un aumento delle quote di famiglie che hanno ceduto un immobile nel biennio 2014-2015. Le abitazioni più vendute continuano a essere le abitazioni

principali ma il valore è leggermente in crescita rispetto al biennio precedente, mentre sale in modo significativo la cessione di abitazioni detenute come forma di investimento e delle case vacanze e cala la vendita di alloggi per parenti prossimi. La causa predominante che ha spinto gli italiani a vendere un'abitazione è stata il bisogno di liquidità, anche se la quota è leggermente inferiore a quella della rilevazione precedente; al secondo posto c'è la vendita per la sostituzione dell'abitazione principale.

È cresciuto il ricorso al mutuo da parte di chi ha acquistato, con un valore che tocca il suo massimo storico nelle rilevazioni effettuate fino a oggi da **Tecnoborsa**. Inoltre, la percentuale è decisamente sopra la media tra coloro che hanno preso un'abitazione per andarci a vivere,

SEZIONE A A'



Ludovico degli Uberti, Progetto complesso dell'Eur Roma, 1998

mentre è inferiore per quanto riguarda le seconde case indipendentemente dall'uso a cui sono destinate; infine, il 70% delle famiglie ha acceso un mutuo che copre dal 40% all'80% del prezzo pagato e circa l'80% di chi è ricorso a un mutuo ha ipotecato fino al 30% del reddito del nucleo familiare.

Per quanto riguarda le compravendite future emerge un quadro abbastanza positivo, infatti, sale leggermente, rispetto alla rilevazione precedente, la quota di chi pensa di acquistare, mentre scende quella di chi vorrebbe vendere e questo fa supporre che il calo dei prezzi a cui si è assistito negli ultimi anni dovrebbe arrestarsi o quanto meno rallentare. Altro fattore che lascia ben sperare è che le famiglie italiane avrebbero intenzione di riprendere ad acquistare anche le seconde case. •

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

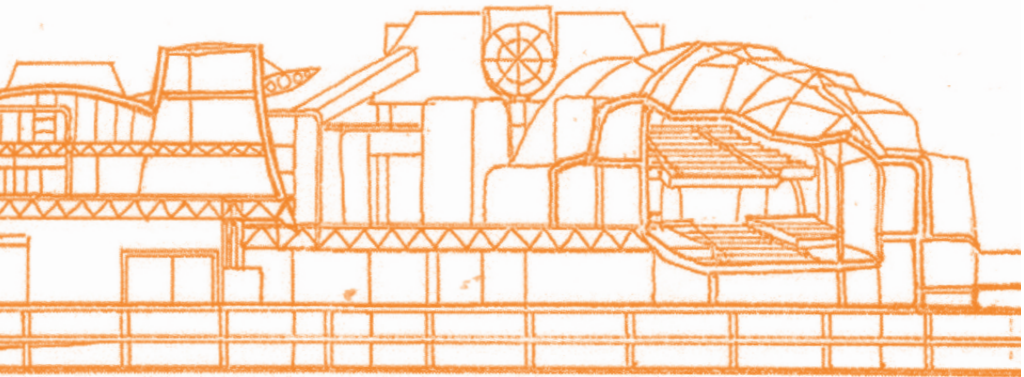
- area geografica (n. 4 classi: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del Comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.147 casi.

Metodo di contatto sistema Cati (*computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste marzo 2016.

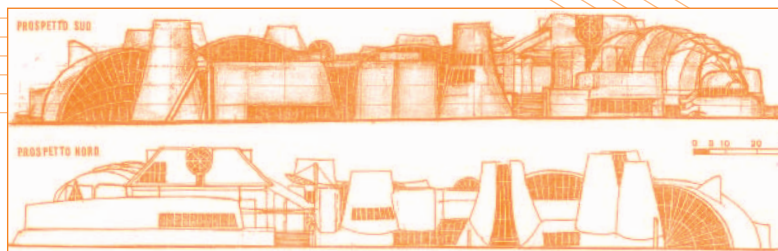


IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2016: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE LAVORI IN CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

La casa è un bene fondamentale per la vita delle famiglie che vi abitano e, come tale, va continuamente adeguato alle esigenze del nucleo e richiede manutenzione e interventi – anche a protezione dei suoi occupanti e a salvaguardia del risparmio energetico – sia a livello dell'edificio che degli ambienti interni



Ludovico degli Uberti,
Progetto complesso dell'Eur Roma,
1998

1. Introduzione

L'Indagine **Tecnoborsa** 2016 sui lavori in casa eseguiti dalle famiglie italiane è stata articolata in più temi quali: lavori condominiali, ristrutturazioni vere e proprie, risparmio energetico e sicurezza in casa. Si tratta di temi che **Tecnoborsa** ha già affrontato in passato a più riprese ma, per la prima volta, si è voluto esaminarli in un testo unico, per consentire alcuni raffronti in sede di analisi.

La partenza dell'Indagine è stata dettata dal successo e dal protrarsi delle agevolazioni fiscali da parte del Governo

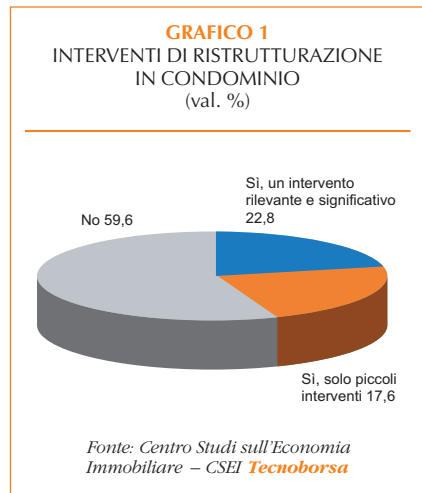
Dalla ricerca è emerso che nel biennio 2014-2015 il 22% delle famiglie intervistate ha eseguito lavori all'interno della propria abitazione: di questi, quasi la metà ha rinnovato l'immobile, circa un quarto ha provveduto alla messa in sicurezza degli impianti, altri hanno deciso di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione e alcuni hanno sentito l'esigenza di rendere più sicura la propria dimora.

La partenza dell'Indagine è stata dettata dal successo e dal protrarsi delle agevolazioni fiscali da parte del Governo – in particolare per gli interventi che riguardano le ristrutturazioni e il risparmio energetico, condomini compresi – unitamente alla sicurezza in casa, argomento tornato purtroppo di grande attualità negli anni recenti sotto la doppia specie del furto semplice e/o della rapina.

2. Il condominio

Dall'Indagine 2016 è risultato che il 42,6% delle famiglie intervistate vive in un condominio e questo dato medio è piuttosto rilevante, tenuto conto del fatto che è strettamente correlato all'ampiezza demografica dei Comuni; infatti, nelle città con oltre 250.000 abitanti il dato sale al 76,2%, nei centri medi con una popolazione tra i 40.000 e fino ai 250.000 residenti si raggiunge il 58,6% e, infine, nei piccoli centri sotto i 40.000 abitanti si scende al 28,5% di presenza nei condomini.

Il 40,4% delle famiglie la cui abitazione fa parte di un condominio ha dichiarato di aver fatto eseguire interventi di ristrutturazione riguardanti l'edificio; in particolare, il 22,8% ha affermato che si è trattato di lavori consistenti, mentre il restante 17,6% ha eseguito solo interventi di modesta entità (*graf. 1*).



Rispetto alla ripartizione geografica le aree più attive sono state i centri con meno di 250.000 abitanti nel Nord-Ovest.

Per quanto riguarda l'aspetto del risparmio energetico in condominio il 27,1% delle famiglie ivi residenti hanno risposto affermativamente. Sotto il profilo demografico c'è da notare che le aree più attive in tal senso sono quelle che riguardano città tra i 40.000 e i 250.000 residenti, anche in questo caso ubicate nel Nord-Ovest.

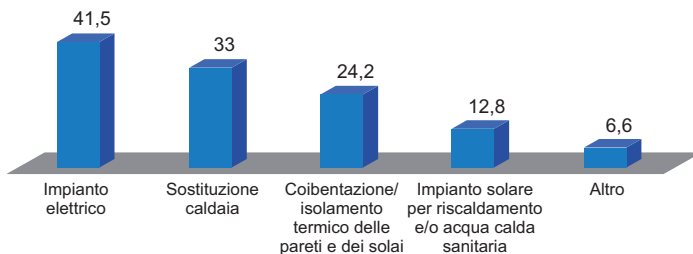
Entrando nello specifico, il 41,5% ha dichiarato che i lavori hanno riguardato l'impianto elettrico; il 33% la sostituzione della caldaia; il 24,2% l'isolamento termico dell'edificio; il 12,8% l'impianto solare – di cui il 5% ha riguardato solo acqua calda, il 3,1% solo il riscaldamento e il 4,7% entrambi – e, infine, il restante 6,6% altri interventi tipo sostituzione

di infissi esterni e/o installazione di valvole termostatiche (graf. 2).

Naturalmente, per questioni strettamente climatiche, al Nord è molto alta la percentuale di chi ha sostituito la caldaia condominiale, mentre al Centro-Sud prevale l'installazione di impianti solari; invece, ma per motivi totalmente opposti, è alto il ricorso alla coibentazione sia nel Nord-Ovest (per difendersi dal freddo) che al Sud e nelle Isole (ma per proteggersi dal caldo).

Infine, per quanto concerne gli interventi del condominio volti a garantire una maggior sicurezza dei suoi abitanti contro le intrusioni da terzi, è risultato che solo nell'11,2% dei casi sono stati presi provvedimenti in tal senso – ma la percentuale raggiunge il 13,5% nei grandi centri. Tra i principali provvedimenti adottati spicca l'installazione di telecamere di videosorveglianza.

GRAFICO 2
RISPARMIO ENERGETICO IN CONDOMINIO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

3. Le ristrutturazioni

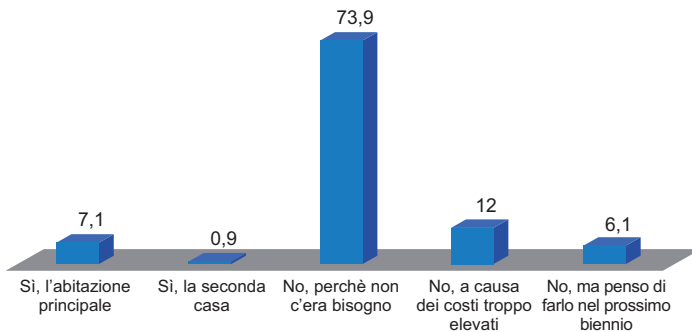
L'8% delle famiglie intervistate ha dichiarato di aver ristrutturato tutto o in parte l'interno di un'abitazione di proprietà; in particolare, nel 7,1% dei casi tali lavori hanno riguardato la casa in cui vivono e lo 0,9% una seconda casa. Invece, tra il 92% di coloro che non hanno fatto interventi il 73,9% ha affermato che non ce n'era bisogno, il 12% ha dichiarato di avervi rinunciato a causa dei costi troppo elevati, mentre il 6,1% pensa di farli in un prossimo futuro (graf. 3). A livello territoriale è alta la percentuale di chi ha ristrutturato una prima casa nel Nord-Ovest; il problema dei costi è geograficamente trasversale, mentre chi vive al Centro Italia si ripropone di fare lavori oggi rinviabili. Per ciò che riguarda la tipologia del nucleo familiare le coppie senza figli sia giovani che mature pre-

sentano un'elevata percentuale nell'aver eseguito lavori nell'abitazione principale; tra questi, chi non ha fatto interventi dichiara di non averne avuto l'esigenza; invece, tra chi ha figli piccoli è maggiore la percentuale di chi ha rinunciato a causa dei costi ma, al tempo stesso, spera di farlo prossimamente.

Il 42,4% ha ristrutturato uno o più bagni e il 38,6% ha rifatto la cucina

Da un *focus* su coloro che hanno dichiarato di aver ristrutturato un'abitazione è emerso che il 16,3% ha fatto lavori che hanno coinvolto l'intero immobile, mentre l'83,7% è intervenuto solo parzialmente; tra questi ultimi il

GRAFICO 3
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN ABITAZIONE
(val. %)



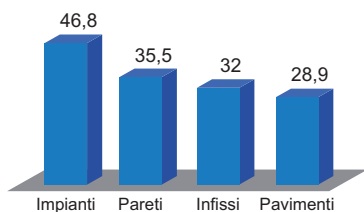
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

46,8% ha eseguito interventi sugli impianti, il 35,5% sulle pareti, il 32% sugli infissi e il 28,9% sui pavimenti (graf. 4). Sempre a coloro che sono intervenuti parzialmente nella propria abitazione è stato chiesto quali ambienti sono stati

coinvolti dai lavori: i servizi si presentano ai primi posti, infatti il 42,4% ha ristrutturato uno o più bagni e il 38,6% ha rifatto la cucina; il 21,6% è intervenuto nelle camere da letto, il 23,9% nel soggiorno e il 30,8% in tutti gli altri ambienti come studio, office, corridoi, ripostigli, spogliatoi, etc.

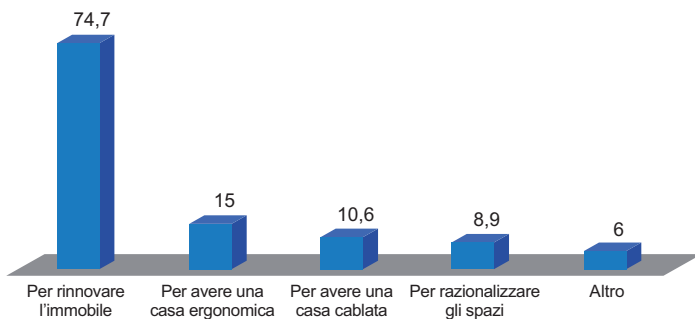
A tutti coloro che hanno eseguito opere in casa è stato inoltre chiesto il motivo che li aveva spinti: il 74,7% ha voluto rinnovare l'immobile; il 15% ha preferito il *comfort* di una casa ergonomica; il 10,6% ha optato per una casa cablata; l'8,9% ha inteso razionalizzare gli spazi e un residuale 6% ha indicato dell'altro non meglio specificato (graf.5) C'è da notare che al Centro si è preferito intervenire per avere una casa ergonomica o per razionalizzare gli spazi; nel Nord-Est per avere una casa cablata; al Sud e nelle Isole per rinnovare la strut-

GRAFICO 4
TIPOLOGIA DI INTERVENTI IN ABITAZIONE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

GRAFICO 5
MOTIVAZIONI PER I LAVORI IN ABITAZIONE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

tura; infine, il Nord-Ovest non si è discostato dalla media generale per alcuna preferenza.

Quanto a coloro che hanno dichiarato di aver voluto ottimizzare gli spazi dei metri quadri a disposizione, le motivazioni più indicate sono state: la necessità di aumentare il numero delle stanze, di ampliare il soggiorno, di ricavare spazi per attività sportive o *pro-fitness* e per aumentare il numero dei bagni.

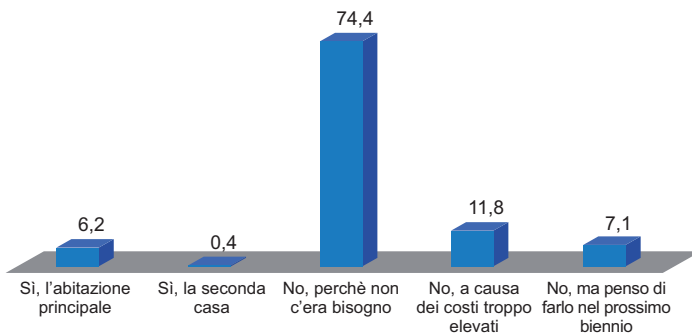
4. Il risparmio energetico

Per quanto concerne l'ambito degli interventi mirati al risparmio energetico nelle case il 6,2% delle famiglie italiane ha dichiarato di aver ristrutturato l'abitazione principale a tal fine e solo lo 0,4% è intervenuta nelle seconde case. Tra coloro che hanno affermato di non aver eseguito questo tipo di lavori ben il 74,4% ha ritenuto che non fossero ne-

cessari, l'11,8% ha ammesso di non averli fatti a causa dei costi troppo elevati, mentre il 7,1% pensa di farlo nel prossimo futuro (*graf.6*).

A livello geografico nel Sud è bassissima la percentuale di chi ha eseguito lavori per risparmiare energia nelle proprie case, secondo le varie motivazioni espresse; invece, nel Nord-Ovest è elevata la quota di chi ha eseguito tali opere nel biennio appena trascorso ed è anche molto alta la percentuale di chi ha intenzione di farlo nei prossimi due anni. Tra gli interventi più frequenti sono indicati: la sostituzione della caldaia al primo posto col 34,1%, seguita dalla sostituzione delle finestre al 27,7% e dal rifacimento dell'impianto elettrico per il 27% delle famiglie. A seguire, ma con un certo distacco, si trovano l'installazione dei pannelli solari per riscaldamento e produzione di acqua calda (11,2%), la so-

GRAFICO 6
INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

stituzione con vetri termici (10,9%), la coibentazione/isolamento termico delle pareti (9,8%), l'impianto di condizionamento (9,3%), l'impianto solare solo per il riscaldamento (8,7%) e l'impianto solare solo per la produzione di acqua calda (8,4%) (graf. 7).

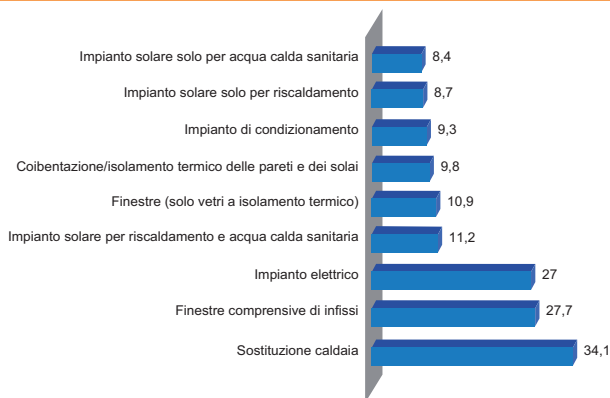
Naturalmente, è anche a partire da certe piccole attenzioni in casa che si inizia a risparmiare energia ed è interessante vedere come le famiglie stiano attente a quegli sprechi che, se seguiti da tutti e sommati, sarebbero dei veri e propri esempi virtuosi per ognuno di noi. Spegnerne le luci quando si passa da un ambiente a un altro è al primo posto per il 67,9% degli intervistati, seguiti dal 57,8% che utilizza lampadine a basso consumo; il 45,2% spegne gli apparecchi tv e radio a fine giornata, invece di lasciarli in stand-by con tanto di

piccola spia accesa; il 35,6% dichiara una particolare attenzione nell'acquistare nuovi elettrodomestici che consumano poco; installare vetri termici e coibentare richiama l'attenzione di un 19,8% di famiglie e per finire – ma anche grazie alla recente entrata in vigore obbligatoria dei termostatori – il 16,4% regola realmente secondo le proprie esigenze le valvole termostatiche dei singoli radiatori (graf.8).

5. La sicurezza in casa

Tecnoborsa ha verificato che nel biennio 2014-2015 il 14% delle famiglie italiane ha adottato contromisure per difendersi da eventuali intrusioni in casa propria e, di questi, il 13,5% lo ha fatto nell'abitazione dove risiede abitualmente e il restante 0,5% in un altro immobile; invece, tra coloro che non han-

GRAFICO 7
 TIPOLOGIA DI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE
 (val. %)

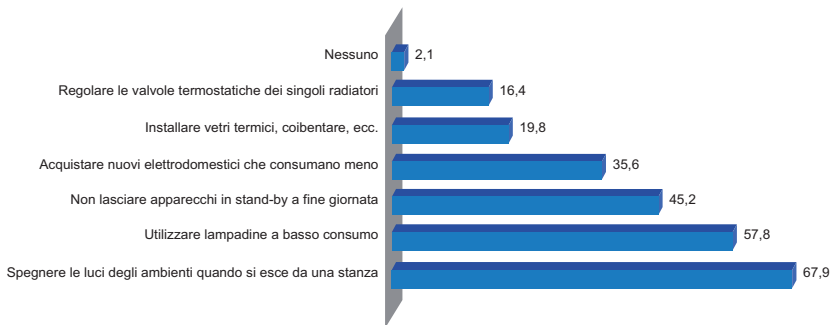


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

no fatto interventi di questa natura il 71,1% non lo ha ritenuto necessario, il 9,2% vi ha rinunciato per motivi economici e il 6,1% si ripromette di farlo in un futuro prossimo (graf. 9).

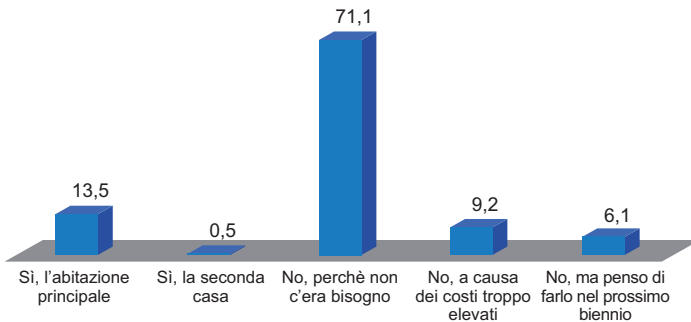
Gli abitanti delle grandi città del Nord-Ovest e del Centro sono sopra la media nazionale per quanto riguarda i lavori a protezione della propria dimora, mentre nel Nord-Est è alta la quota di coloro che

GRAFICO 8
PICCOLI ACCORGIMENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

GRAFICO 9
INTERVENTI PER MISURE DI PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI IN ABITAZIONE
(val. %)

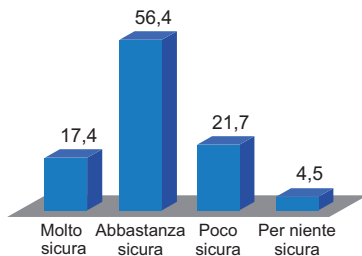


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEITecnoborsa

pensano di difendersi meglio in futuro. Rispetto all'ubicazione degli immobili dove sono stati eseguiti gli interventi mirati alla sicurezza il centro degli abitati sembrerebbe essere più sicuro e aver perciò richiesto meno interventi (19,4%), in confronto alle zone più esterne che vanno da un 24% circa a quasi il 30% nel semi-centro; un residuale 3% nel fuori città si spiega con il fatto che la domanda riguardava solo l'ultimo biennio e, molto probabilmente, tali immobili vengono muniti di sistemi di sicurezza fin dall'inizio perché isolati e, dunque, mediamente più vulnerabili (graf.10). Inoltre, il 17,4% delle famiglie che ha preso provvedimenti anti intrusione ha dichiarato che la propria zona è molto sicura, mentre ben il 56,4% l'ha definita abbastanza sicura; viceversa, il 21,7% la avverte come poco sicura e solo il restante 4,5% la ritiene per niente sicura (graf.11).

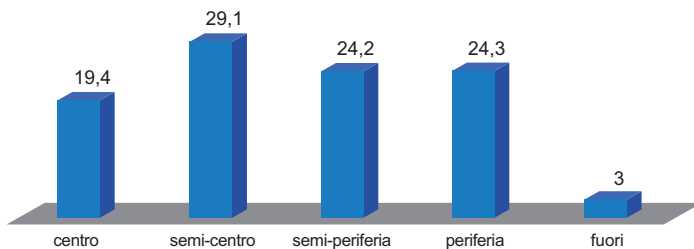
Entrando nel dettaglio dei lavori eseguiti a protezione della casa il 41,1% ha installato l'allarme antifurto e il 40% ha provveduto a blindare la porta; a seguire,

GRAFICO 11
PERCEZIONE DELLA ZONA
IN CUI È UBICATA L'ABITAZIONE
DOVE SONO STATI ESEGUITI
INTERVENTI MIRATI ALLA SICUREZZA
(val. %)



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

GRAFICO 10
INTERVENTI PER MISURE DI PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI
IN ABITAZIONE PER TIPOLOGIA DI ZONA
(val. %)



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

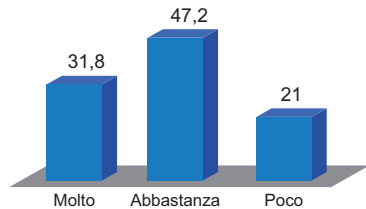
ma con valori più che dimezzati, sono state adottate le telecamere (17,5%), le tapparelle metalliche con bloccaggi (16,7%) e le grate di protezione (14,8%); infine, un 8,5% si è affidato alla guardiania dei cani, un 4,4% ha installato una cassaforte e un residuale 1,9% lascia accese le luci all'interno e/o all'esterno della casa quando è assente (*graf. 12*).

L'Indagine **Tecnoborsa** 2016 ha ulteriormente approfondito il tema della sicurezza in casa – al di là dei lavori effettuati – sondando il *sentiment* delle famiglie riguardo i timori verso furti e rapine e verificando i danni effettivamente subiti. Quanto alla paura di un furto in casa solo il 21% si dichiara poco preoccupato; di contro, il 31,8% è molto in pensiero e il 47,2% è alquanto preoccupato (*graf. 13*).

Bisogna aggiungere che i furti sono molto temuti tra coloro che vivono nel Sud e nelle Isole del nostro Paese.

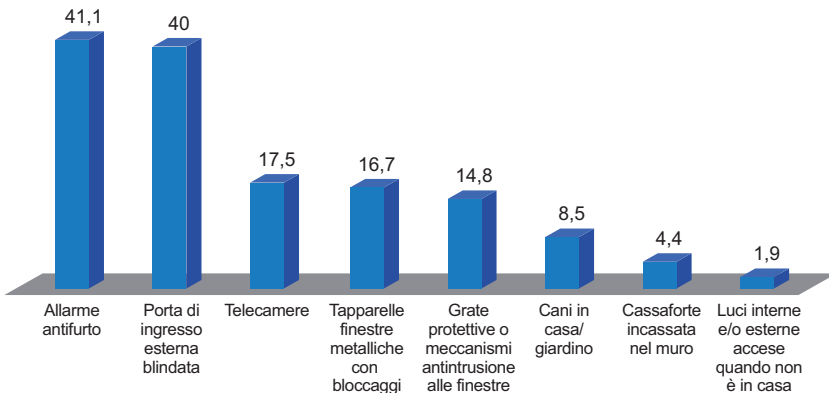
Invece, per quanto riguarda il timore di subire una rapina in casa la preoccupa-

GRAFICO 13
TIMORE DEL FURTO IN ABITAZIONE
(val. %)



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

GRAFICO 12
PROVVEDIMENTI ADOTTATI PER LA PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI IN ABITAZIONE
(val. %)



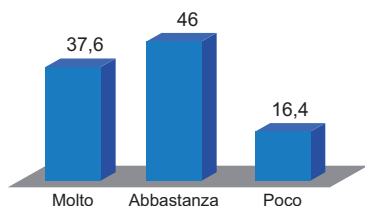
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

zione aumenta rispetto ai furti e, infatti, solo il 16,4% si sente poco minacciato, mentre il 46% è abbastanza in pena e il 37,6% è decisamente allarmato (graf. 14). Geograficamente tale paura è più diffusa nei piccoli centri del Nord-Ovest. Anche l'eventualità di subire danni nell'abitazione a seguito dell'intrusione di

terzi genera una certa apprensione nelle famiglie, però il 26,5% si sente abbastanza sicuro, mentre il 25,9% è molto in pena e il 47,6% li teme in una certa misura (graf. 15).

Nella realtà dei fatti il 26% delle famiglie intervistate ha subito in passato almeno un furto in casa

GRAFICO 14
TIMORE DELLA RAPINA IN ABITAZIONE CON VIOLENZA ALLA PERSONA (val. %)

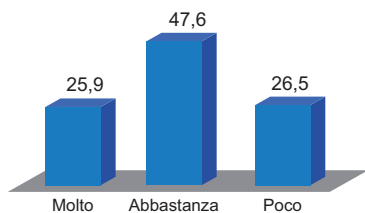


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Proprio per tutelarsi, almeno dal danno economico, il 24,2% delle famiglie italiane ha stipulato una polizza contro il furto, un valore ancora di molto inferiore alle reali paure già viste (graf. 16). Tale percentuale, però, sale al 32,4% tra le famiglie con figli piccoli che vivono del Nord-Ovest.

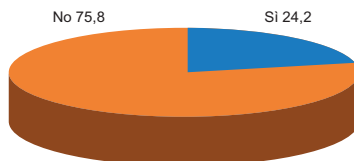
Nella realtà dei fatti il 26% delle famiglie intervistate ha subito in passato almeno

GRAFICO 15
TIMORE DEI DANNEGGIAMENTI IN ABITAZIONE (val. %)



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

GRAFICO 16
STIPULA DI UNA POLIZZA IN CASO DI FURTO (val. %)



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

un furto in casa. Di questi, il 69,1% ha avuto il danno maggiore a causa dei beni asportati, mentre il 30,9% ha avuto la maggior perdita economica per i danneggiamenti riportati (graf.17).

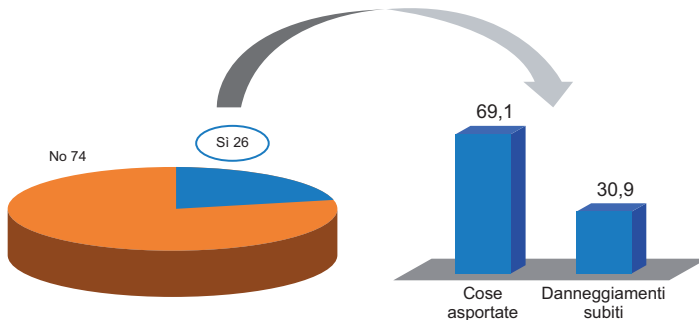
6. Conclusioni

Circa un quarto delle famiglie intervistate ha affermato di aver effettuato a vario titolo lavori in casa e/o nel condominio in cui risiede, durante il biennio appena trascorso. L'Indagine **Tecnoborsa** 2016 è partita proprio dall'approfondimento degli interventi condominiali, stante l'obsolescenza dello *stock* abitativo italiano e alcuni nuovi obblighi a norma di legge e, a riguardo, circa il 40% delle famiglie che vivono in condominio ha dichiarato che sono stati fatti lavori in un edificio in cui è collocato un immobile

di loro proprietà, dunque una percentuale indubbiamente significativa. A questo primo dato va affiancato un altro 30% circa che ha eseguito opere mirate al risparmio energetico, dimostrando anche qui una notevole sensibilità al tema. Infatti, bisogna ricordare che dal 1998 sono in vigore *bonus* fiscali di varia entità e natura su diverse tipologie d'intervento che indubbiamente hanno incentivato questi lavori e creato anche una nuova cultura dell'abitare. Pure la messa in sicurezza dei condominio contro le eventuali intrusioni di terzi ha incontrato un certo favore, specie nei grandi centri abitati, seppur con percentuali decisamente inferiori.

Il secondo argomento affrontato dalla ricerca è stato incentrato sui lavori svolti all'interno delle proprie abitazioni ma qui

GRAFICO 17
FURTO IN CASA E DANNI MAGGIORI SUBITI
(val. %)



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

i dati sono nettamente inferiori rispetto al condominio, poiché c'è un'elevata percentuale che ha dichiarato di non averne avuto bisogno e un'ulteriore quota che vi ha rinunciato a causa dei costi. Inoltre, nel complesso, anche la stragrande maggioranza di chi ha eseguito interventi li ha effettuati solo parzialmente; tuttavia, bagni e cucina hanno avuto la priorità, seguiti da altri ambienti da innovare, per ultimi soggiorno e camere da letto. Alla luce delle motivazioni espresse prevale nettamente il desiderio di rinnovare l'immobile, con un occhio anche al *comfort* e alla innovazione tecnologica e, infine, alla razionalizzazione degli spazi – tra questi ultimi c'è stato chi ha voluto aumentare il numero delle stanze e/o dei bagni, ampliare il soggiorno e, addirittura, ricavare spazi per attività *pro-fitness*.

Anche per quanto riguarda i lavori mirati al risparmio energetico, sempre nelle singole abitazioni, la percentuale è di poco inferiore alle ristrutturazioni, però è leggermente più alta la quota di chi si ripromette di intervenire in futuro. Qui le preferenze vanno alla caldaia al primo posto, ma gli impianti solari, presi nel loro complesso, sono al secondo posto, seguiti da infissi e impianto elettrico. Inoltre, fa sempre piacere rilevare che, anche nella quotidianità, le famiglie adottino una serie di piccoli accorgimenti che nel loro insieme contribuiscono a un certo risparmio: spegnere luci che non servono, utilizzare lampadine a basso consumo, non lasciare radio e tv in stand-by tutto il tempo, etc.

Invece, sul fronte della sicurezza in casa le famiglie italiane si sono volute tutelare eseguendo lavori che sono circa il doppio di quelli effettuati per le ristrutturazioni o il risparmio energetico e, a tal fine, antifurto e porta blindata sono decisamente i primi presidi prescelti per difendersi dalle ansie e dai rischi. Infatti, circa l'80% delle famiglie teme molto o abbastanza furti e rapine in casa, mentre si aggira sul 70% chi teme danneggiamenti, per cui circa un quarto degli intervistati si è munito di una polizza assicurativa per recuperare almeno in parte gli eventuali danni. Effettivamente, questi eventi delittuosi sono stati subiti dal 26% delle oltre 2.000 famiglie del campione dell'Indagine **Tecnoborsa**. •

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del Comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.147 casi.

Metodo di contatto sistema Cati (*computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste marzo 2016.



Ludovico degli Uberti, Compensorio Termale di Barano d'Ischia, 1982

V - UNA PRELIMINARE OVERVIEW SULLE PRINCIPALI NOVITÀ INTRODOTTE DAL NUOVO CODICE APPALTI

a cura dell'Avv. Ilaria Gobbato
Studio Legale e Tributario Dentons Europe

Il 19 aprile 2016 è entrato in vigore il Nuovo Codice Appalti che, per effetto dell'abrogazione del D.Lgs. n. 163/2006, costituisce l'attuale normativa di riferimento in tema di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, nonché di concessioni e partenariati pubblici-privati

*Ludovico degli Uberti,
Concorso Internazionale
per la Città del XXI secolo, 1993*



1. Introduzione

Come ormai noto, anche il Governo Italiano – in esecuzione della Legge Delegata 28 gennaio 2016, n. 11 – ha provveduto al recepimento delle nuove Direttive Europee (nn. 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE), in tema di appalti e concessioni: lo scorso 19 aprile, infatti, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (nel prosieguo “D.Lgs. n. 50/2016” o il “Nuovo Codice Appalti”) che, per effetto dell’abrogazione del D.Lgs. n. 163/2006, costituisce quindi l’attuale normativa di riferimento in tema di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture,

nonché di concessioni e partenariati pubblici-privati.

Si tratta di una riforma attesa e profondamente impattante sulla materia che, sotto diversi profili, subisce sostanziali modifiche rispetto al regime vigente negli ultimi dieci anni: ciò peraltro senza che vi sia la possibilità di gestire il passaggio tra la vecchia e la nuova disciplina attraverso una ‘fase transitoria’, atteso che il Nuovo Codice Appalti – per espressa previsione dell’art. 220 del medesimo – è entrato in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione (e dunque il 19 aprile), trovando applicazione in relazione a tutti i bandi e gli avvisi “*pubblicati a decorrere dal 20 aprile 2016*”.

⁽¹⁾ Si rinvia sul punto ai due comunicati (datati rispettivamente 3 maggio e 11 maggio 2016), con cui l’Anac ha chiarito che: i) in considerazione del fatto che il D.Lgs. n. 50/2016 è stato reso effettivamente conoscibile solo a seguito della sua pubblicazione *on line* sulla Gazzetta Ufficiale del 19 aprile e che tale pubblicazione è avvenuta dopo le ore 22.00 della medesima giornata, ai bandi e agli avvisi pubblicati nella predetta data (i.e. il 19 aprile) continua ad applicarsi “*il progresso regime giuridico*”. Conseguentemente, le disposizioni contenute nel Nuovo Codice Appalti si applicano ai bandi e agli avvisi “*pubblicati a decorrere dal 20 aprile 2016*”; ii) inoltre, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006 anche alle seguenti fattispecie: a) affidamenti aggiudicati prima della data di entrata in vigore del Nuovo Codice Appalti, per i quali siano disposti il rinnovo del contratto o modifiche contrattuali derivanti da rinnovi già previsti nei bandi di gara; consegne, lavori e servizi complementari; ripetizione di servizi analoghi; proroghe tecniche; varianti per le quali non sia prevista l’indizione di una nuova gara; b) procedure negoziate indette, a partire dal 20 aprile 2016, in applicazione degli artt. 56, co. 1, lett. a) e 57, co. 2, lett. a)

del D.Lgs. n. 163/2006, nei casi, rispettivamente, di precedenti gare bandite in vigore del D.Lgs. n. 163/2006 andate deserte a causa della presentazione di offerte irregolari o inammissibili e della mancanza assoluta di offerte, purché la procedura negoziata sia tempestivamente avviata; c) procedure negoziate per i contratti di cui all’allegato IIB e per i contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europee per le quali la stazione appaltante abbia pubblicato, in vigore del D.Lgs. n. 163/2006, un avviso esplorativo (indagine di mercato) finalizzato a reperire operatori interessati ad essere invitati a presentare offerta, purché sia certa la data di pubblicazione dell’avviso (ad esempio perché avvenuta sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea o della Repubblica Italiana), la procedura negoziata sia avviata entro un termine congruo dalla data di ricevimento delle manifestazioni di interesse e non siano intervenuti atti che abbiano sospeso, annullato o revocato la procedura di gara; d) affidamenti diretti o procedure negoziate in attuazione di accordi quadro aggiudicati prima dell’entrata in vigore del Nuovo Codice Appalti; e) adesioni a convenzioni stipulate prima dell’entrata in vigore del Nuovo Codice Appalti.

2. Le principali novità introdotte dal Nuovo Codice Appalti

La prima e più lampante novità attiene sicuramente alla ‘struttura’ della nuova disciplina che sostituisce il binomio Codice-Regolamento di cui al D.Lgs. n. 163/2006 (corredato per l’appunto dal relativo regolamento d.P.R. n. 207/2010), affidando la definizione della normativa ‘di dettaglio’ – nei limiti dei principi dettati dal Nuovo Codice Appalti – ad una serie di futuri provvedimenti attuativi a cura dell’Anac, così come del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Governo². Al rischio – evidente – che ciò possa portare a un proliferare normativo contrario a quella *ratio* semplificatoria sottesa alla legge delega, risponde il ruolo ricognitivo riconosciuto alla cd. Cabina di Regia istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri con il com-

pito per l’appunto di effettuare una ricognizione sullo stato di attuazione del Nuovo Codice Appalti, di esaminare proposte di modifica normativa in materia, di promuovere un piano nazionale di procedure telematiche di acquisto e – per quanto qui più rileva – di curare con apposito piano di azione la fase di attuazione del Nuovo Codice Appalti coordinando l’adozione da parte dei soggetti competenti dei decreti e delle linee guida, “*nonché della loro raccolta in testi unici integrati, organici e omogenei, al fine di assicurarne la tempestività e la coerenza reciproca*” (si veda sul punto l’art. 212 del D.Lgs. n. 50/2016). Vi è poi il ruolo assolutamente centrale attribuito all’Anac cui, oltre alla redazione delle linee guida, viene affidato un generalizzato potere di controllo e vigilanza in materia di affidamento ed esecuzione dei contratti pubblici³, nonché la ri-

⁽²⁾ Allo stato sono previsti circa 50 provvedimenti di attuazioni (più in dettaglio 14 decreti del Ministero delle Infrastrutture, 15 atti dell’Anac, 6 d.P.C.M. e 15 decreti ministeriali). Senza pretesa di esaustività, tali provvedimenti di attuazione riguarderanno *inter alia* i requisiti delle forme di organizzazione dei progettisti (si veda art. 24 del Nuovo Codice Appalti), gli indirizzi per la pubblicazione telematica di bandi e avvisi (cfr. art. 73 del Nuovo Codice Appalti), l’albo nazionale dei responsabili lavori e collaudatori nel caso di affidamento a contraente generale (cfr. art. 196 del Nuovo Codice Appalti), nonché le modalità attuative della qualificazione delle stazioni appaltanti (cfr. art. 38 del Nuovo Codice Appalti), i requisiti per l’iscrizione nell’albo dei commissari di gara (cfr. art. 78 del Nuovo Codice Appalti), la qualificazione degli operatori economici negli appalti di lavori nei settori ordinari (cfr. art. 83 del Nuovo Codice Appalti), il sistema SOA (cfr. art. 84 del Nuovo Codice Appalti).

⁽³⁾ Ai sensi dell’art. 213 del Nuovo Codice Appal-

ti, all’Anac compete “*la vigilanza e il controllo sui contratti pubblici e l’attività di regolazione degli stessi, sono attribuiti, nei limiti di quanto stabilito dal presente codice, all’Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) ... che agisce anche al fine di prevenire e contrastare illegalità e corruzione. L’ANAC, attraverso linee guida, bandi-tipo, capitolati-tipo, contratti-tipo ed altri strumenti di regolazione flessibile, comunque denominati, garantisce la promozione dell’efficienza, della qualità dell’attività delle stazioni appaltanti, cui fornisce supporto anche facilitando lo scambio di informazioni e la omogeneità dei procedimenti amministrativi e favorisce lo sviluppo delle migliori pratiche. Trasmette alle Camere, immediatamente dopo la loro adozione, gli atti di regolazione e gli altri atti di cui al precedente periodo ritenuti maggiormente rilevanti in termini di impatto, per numero di operatori potenzialmente coinvolti, riconducibilità a fattispecie criminose, situazioni anomale o comunque sintomatiche di condotte illecite da parte delle stazioni appaltanti ...*”.

soluzione stragiudiziale delle controversie introdotta dall'art. 211 del Nuovo Codice Appalti al fine di disincentivare il contenzioso a procedura conclusa anticipando la risoluzione delle controversie alla specifica fase della procedura rispetto alla quale sorgano dubbi di legittimità.

Ai sensi della citata previsione, infatti, su iniziativa della stazione appaltante o di una delle altre parti, l'Anac *“esprime parere relativamente a questioni insorte durante lo svolgimento delle procedure di gara, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta”*: parere, questo, cui – in quanto vincolante e fatta salva la possibilità di impugnazione davanti al Giudice Amministrativo – le parti che vi abbiano preventivamente acconsentito sono tenute ad attenersi⁴.

Entrando più nel dettaglio delle novità introdotte dal Nuovo Codice Appalti (e ferma restando la necessità di attendere i già richiamati provvedimenti attuativi al fine di una più compiuta definizione del quadro normativo), non può non segnalarsi – indubbiamente una delle principali novità del Nuovo Codice Appalti – la creazione di un sistema di qualificazione delle Stazioni Appaltanti che, ai sensi dell'art. 38 del Nuovo Codice Appalti, potranno d'ora in poi esperire procedure di gara (aventi un valore superiore ai 40 mila euro in caso di servizi e di 150 mila euro in caso di lavori), solo se previamente qualificate, per tipologia e importo, ai fini della predetta procedura, dovendo – in caso contrario – ricorrere alle centrali di committenza. La preventiva qualificazione avverrà sulla base di criteri

quali la capacità di programmazione e progettazione, la capacità di affidamento e la capacità di verifica sull'esecuzione e controllo dell'intera procedura che meglio saranno dettagliati in un adottando Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri⁵.

Alla qualificazione delle Stazioni Appaltanti si affianca anche un sistema di 'qualificazione' per gli operatori economici. Sempre presso l'Anac, infatti, viene istituito un *“sistema di penalità e premialità nei confronti delle imprese connesso a crite-*

⁴ Inoltre, qualora sia la stessa Anac a rilevare la sussistenza di un vizio di legittimità in uno degli atti della procedura di gara, essa invita, mediante atto di raccomandazione (impugnabile innanzi ai competenti organi della giustizia amministrativa ai sensi dell'articolo 120 del c.p.a.), la stazione appaltante ad agire in autotutela e a rimuovere gli eventuali effetti degli atti illegittimi, entro un termine non superiore a sessanta giorni. Il mancato adeguamento alla predetta raccomandazione (di natura vincolante) entro il termine fissato è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria entro il limite minimo di euro 250,00 e il limite massimo di euro 25.000,00, posta a carico del dirigente responsabile e idonea ad incidere anche sul sistema reputazionale della Stazione Appaltante.

⁵ Il relativo Albo verrà costituito presso l'Anac (che ha peraltro il potere di rivedere la qualifica attribuiti ad una stazione appaltante a seguito anche di verifiche a campione: cfr. art. 38, co. 5, del Nuovo Codice Appalti), in seno alla quale è istituito altresì l'Albo nazionale obbligatorio dei componenti delle commissioni giudicatrici di appalti pubblici e contratti di concessione. Diversamente da quanto avveniva nella vigenza del D.Lgs. n. 163/2006, infatti, alla luce del Nuovo Codice Appalti, le Stazioni Appaltanti dovranno individuare i commissari chiamati alla valutazione delle offerte tecniche mediante sorteggio pubblico tra una rosa di iscritti al predetto albo.

*ri reputazionali valutati sulla base di parametri oggettivi e misurabili nonché su accertamenti definitivi concernenti il rispetto dei tempi e dei costi nell'esecuzione degli appalti ad essi affidati*⁶⁷.

Con specifico riferimento alle modalità di espletamento delle procedure ad evidenza pubblica, si segnala innanzitutto la disciplina in tema di affidamenti cd. sotto soglia prevista dall'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016: norma, questa, che, nel ribadire il doveroso rispetto dei principi di rotazione e di concorrenza anche per le micro, piccole e medie imprese, prevede che le Stazioni Appaltanti procedano:

- a. per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto adeguatamente motivato o per i lavori mediante amministrazione diretta;
- b. per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a

150.000 per i lavori o inferiore alla soglia europea nel caso di servizi e servizi, mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno 3 operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti;

- c. per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 euro, mediante procedura negoziata, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ove esistenti, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- d. per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 euro mediante ricorso alle procedure ordinarie.

⁶⁶ Si veda sul punto l'art. 83, del Nuovo Codice Appalti, ai sensi del quale "è istituito presso l'Anac, che ne cura la gestione, il sistema del rating di impresa e delle relative penalità e premialità, da applicarsi ai soli fini della qualificazione delle imprese, per il quale l'Autorità rilascia apposita certificazione. Il suddetto sistema è connesso a requisiti reputazionali valutati sulla base di indici qualitativi e quantitativi, oggettivi e misurabili, nonché sulla base di accertamenti definitivi che esprimono la capacità strutturale e di affidabilità dell'impresa. L'Anac definisce i requisiti reputazionali e i criteri di valutazione degli stessi, nonché le modalità di rilascio della relativa certificazione, mediante linee guida adottate entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente codice. Rientra nell'ambito dell'attività di gestione del suddetto sistema la determinazione da parte di ANAC di misure sanzionatorie amministrative nei casi di omessa o tardiva denuncia obbligatoria delle richieste estorsive e corruttive da parte delle imprese tito-

lari di contratti pubblici, comprese le imprese subappaltatrici e le imprese fornitrici di materiali, opere e servizi. I requisiti reputazionali alla base del rating di impresa di cui al presente comma tengono conto, in particolare, del rating di legalità rilevato dall'Anac in collaborazione con l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, ... nonché dei precedenti comportamentali dell'impresa, con riferimento al rispetto dei tempi e dei costi nell'esecuzione dei contratti, all'incidenza del contenzioso sia in sede di partecipazione alle procedure di gara che in fase di esecuzione del contratto. Tengono conto altresì della regolarità contributiva, ivi compresi i versamenti alle Casse edili, valutata con riferimento ai tre anni precedenti".

⁶⁷ Sulla stessa scia si pone anche la previsione di cui all'art. 50 del D.Lgs. n. 50/2016 che consente alle Stazioni Appaltanti di prevedere nei bandi delle clausole sociali volte a promuovere la stabilità occupazione del personale impiegato e la salvaguardia delle professionalità.

Vengono poi in rilievo una serie di previsioni relative a specifici aspetti della procedura di gara, quali ad esempio (e senza pretesa di esaustività):

- a. l'art. 85 del Nuovo Codice Appalti in tema di “*Documento di gara unico europeo*” ovvero una autodichiarazione aggiornata come prova documentale preliminare in sostituzione dei certificati rilasciati da autorità pubbliche o terzi in cui si conferma che l'operatore economico soddisfa le seguenti condizioni: a) non si trova in una delle situazioni di cui all'articolo 80 (in tema di motivi di esclusione); b) soddisfa i criteri di selezione definiti a norma dell'art. 83 (in tema di requisiti di idoneità professionale, di capacità economica e finanziaria e di capacità tecniche e professionali); c) soddisfa i criteri oggettivi fissati a norma dell'art. 91 -; l'art. 89 del Nuovo Codice Appalti sulla possibilità, in caso di avvalimento, di sostituire l'ausiliaria che non soddisfa i requisiti previsti dal bando (recita infatti testualmente l'art.

89, co. 3, del D.Lgs. n. 50/2016: “*stazione appaltante verifica ... se i soggetti della cui capacità l'operatore economico intende avvalersi, soddisfano i pertinenti criteri di selezione o se sussistano motivi di esclusione ai sensi dell'art. 80. Essa impone all'operatore economico di sostituire i soggetti che non soddisfano un pertinente criterio di selezione o per i quali sussistano motivi obbligatori di esclusione*”);

Si tratta di una riforma attesa e profondamente impattante sulla materia che subisce sostanziali modifiche rispetto al regime vigente negli ultimi dieci anni

- b. l'art. 95 che, nel prevedere che “*le stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, procedono all'aggiudicazione degli appalti e all'affidamento dei concorsi di progettazione e dei concorsi di idee, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo o sulla base dell'elemento prezzo o del costo, seguendo un criterio di comparazione costo/efficacia quale il costo del ciclo di vita, conformemente all'articolo 96*”, introduce un poco chiaro concetto di valorizzazione delle offerte⁸;

⁽⁸⁾ Ciò che è chiaro, nel nuovo assetto normativo, è che il criterio del minor prezzo può essere utilizzato: “*a) per i lavori di importo pari o inferiore a 1.000.000 euro, tenuto conto che la rispondenza ai requisiti di qualità è garantita dall'obbligo che la procedura di gara avvenga sulla base del progetto esecutivo; b) per i servizi e le forniture con caratteristiche standardizzate o le cui condizioni sono definite dal mercato; c) per i servizi e le forniture di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, caratterizzati da elevata ripetitività, fatta eccezione per quelli di notevole contenuto tecnologico o che hanno un carattere innovativo*”.

c. l'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 in tema subappalto⁹ ai sensi del quale *“è obbligatoria l'indicazione della terna di subappaltatori, qualora gli appalti di lavori, servizi o forniture siano di importo pari o superiore [alla soglia comunitaria] e per i quali non sia necessaria una particolare specializzazione. In tal caso il bando o avviso con cui si indice la gara prevedono tale obbligo. Nel bando o nell'avviso la stazione appaltante può prevedere ulteriori casi in cui è obbligatoria l'indicazione della terna anche sotto”* la citata soglia europea. Inoltre, con riferimento al pagamento del subappaltatore, il Nuovo Codice Appalti ha previsto l'obbligo per la Stazione Appaltante di provvedere al pagamento diretto ai sensi dell'art. 105, co. 13, nel caso in cui il subappaltatore o il cottimista siano una micro impresa o piccola impresa ovvero nel caso di inadempimento da parte dell'appaltatore o anche su richiesta del subappaltatore e se la natura del contratto lo consente;

d. l'art. 22 del Nuovo Codice Appalti in tema di dibattito pubblico (obbligatorio ai sensi dell'art. 22, co. 2, del D.Lgs. n. 50/2016 nel caso di grandi opere infrastrutturali aventi impatto rilevante sull'ambiente, sulle città e sull'assetto del territorio) e l'art. 65 del Nuovo Codice Appalti in tema di partenariato per l'innovazione: strumenti, questi ultimi, cui le Amministrazioni Aggiodicatrici e gli Enti Aggiodicatori possono ricorrere nelle ipotesi in cui *“l'esigenza di sviluppare prodotti, servizi o lavori innovativi e di acquistare successivamente le forniture, i servizi o i lavori che ne risultano non può, in base a una motivata determinazione essere soddisfatta ricorrendo a soluzioni già disponibili sul mercato, a condizione che le forniture, servizi o lavori che ne risultano, corrispondano ai livelli di prestazioni e ai costi massimi concordati tra le stazioni appaltanti e i partecipanti”*.

⁹ Ai sensi del quale il subappalto è ammesso – previa autorizzazione della Stazione Appaltante – a condizione: a) che tale facoltà sia prevista espressamente nel bando di gara anche limitatamente alle singole prestazioni e, per i lavori, sia indicata la categoria o le categorie per le quali è ammesso il subappalto (tutte le prestazioni, nonché lavorazioni, a qualsiasi categoria appartengano sono subappaltabili); b) che all'atto dell'offerta abbiano indicato i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che intendono subappaltare o concedere in cottimo; c) che il concorrente dimostri l'assenza in capo ai subappaltatori dei motivi di esclusione di cui all'art. 89.

3. In tema di concessioni e PPP

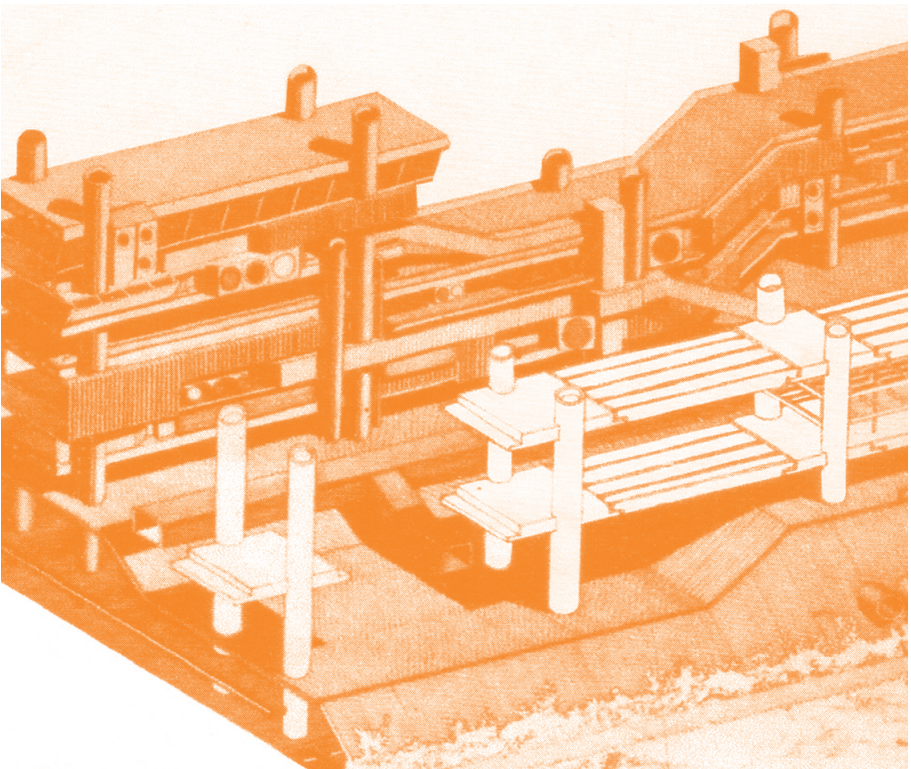
Da ultimo – e per quanto il tema meriterebbe di per sé un autonomo approfondimento – si segnalano le previsioni relative alle concessioni e ai partenariati pubblico-privati. Al di là della suddivisione (a dire il vero, non molto chiara), tra contratti di concessione e i partenariati pubblici privati, centrale nel Nuovo Codice Appalti è il recepimento del concetto di ‘rischio operativo’ introdotto dalla Direttiva Europea e *“riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni re-*

lative ai costi e ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario".

Più precisamente, per aversi un'operazione in PPP correttamente costruita, è necessario che il concessionario assuma il rischio operativo ovvero che per quest'ultimo, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero

degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione.

Ciò significa, in altri termini, che il concessionario deve essere esposto a una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. •



Ludovico degli Uberti, Concorso nuovo centro direzionale Latina, 1972

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 23 - 2015**
Nuove Linee Guida
Abi

Innovazione e meccanismi psicologici
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

40 anni di abitazioni
Censimenti Istat

Indagine Tecnoborsa 2015
Intermediazione e valutazione

Finanza immobiliare
Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**

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

► **QEI N° 21 - 2014**

Life Cycle Costing

Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione

Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa

Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach

Metodi di stima *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2014

Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

Confedilizia

Condominio un anno dopo

Certificazione energetica

Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus* Lazio

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**
Indagine Tecnoborsa 2012
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012
Intermediazione e Valutazione

E-Valuations
Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip
Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**
Indagine Tecnoborsa
Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011
Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa
Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale
Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**
Indagine conoscitiva
Camera Deputati

Governo del Territorio
Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011
Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011
Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
Evoluzione Dottrina Estimativa
Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione
ABI

Qualità Certificata
Borsa Immobiliare Roma - BIR
Indagine Tecnoborsa 2010
Mutui

Manutenzione Urbana
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
Indagine Tecnoborsa 2010
Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio
Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi
Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo
Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
Banca d'Italia e Tecnoborsa
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
Forum Unece Wpla Rem
Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009
Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico
Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**
La Borsa Immobiliare Italiana
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008
Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane
Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti
Studi e Professione

- ▶ **QEI N. 9 - 2008**
Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni previste

Finanziaria 2008
Norme sulla casa

Banca d'Italia
Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

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

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

Borsa Immobiliare Italiana

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa

La casa dei desideri

Banca d'Italia

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:
Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

The Second European Real Estate Forum

Proceedings

Financing and Marketing Infrastructures

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

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

Associazione Bancaria Italiana
Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria
Il rapporto tra banca
e impresa in Italia
- ▶ **QEI N. 1 - 2003**
Financing & Market Infrastructure
Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa
Il patrimonio immobiliare
delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali
La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni
Nuovi strumenti di finanza alternativa
- ▶ **QEI Speciale - 2003**
Speciale Summit Roma 2002
Terra per lo Sviluppo:
Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare

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

► **QEI N. 0 - 2003**

Esecuzioni Immobiliari

Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa

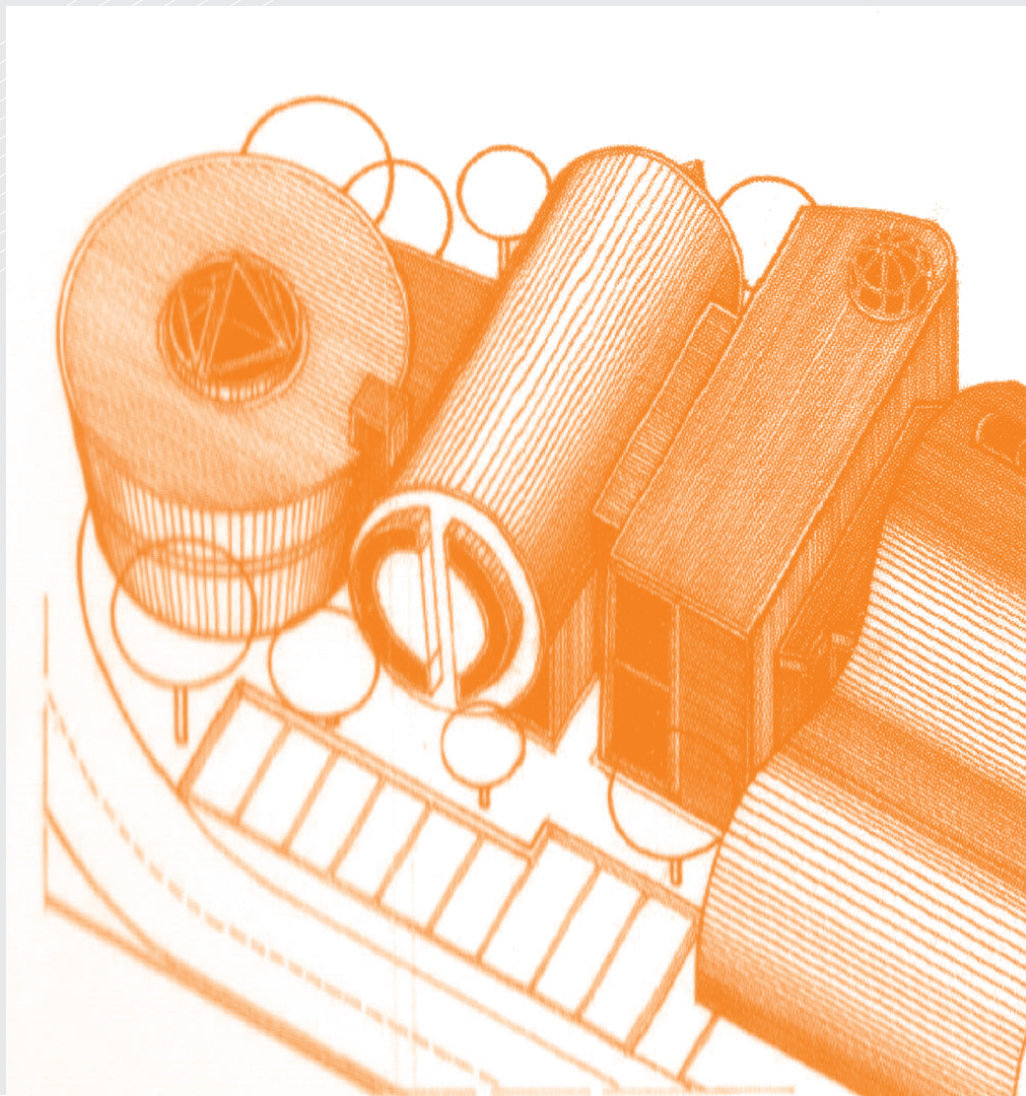
Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare

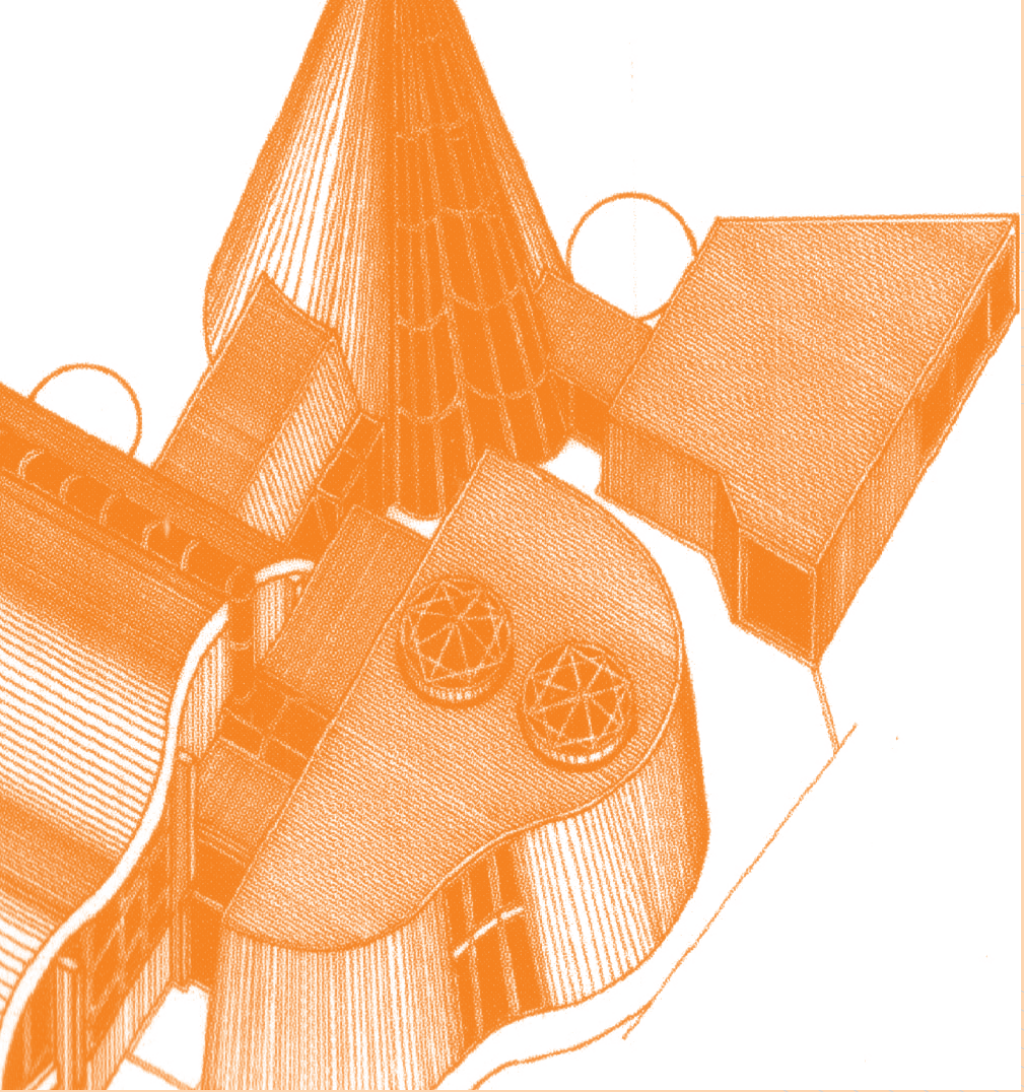
Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare



Ludovico degli Uberti, Concorso nuova sede Società del Gas Rimini, 1993



Publicato
Luglio 2016



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