

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2019

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Il Valore nel Patrimonio storico culturale
Restauro e Recupero

Indagine Tecnoborsa 2019
Vita di Condominio

Indagine Tecnoborsa 2019
Intermediazione e Valutazione

Policy Framework
For Sustainable Real Estate Markets

31

QEI

**Non è il cemento,
non è il legno,
non è l'acciaio,
non è il vetro
l'elemento più resistente.
Il materiale più resistente
nell'edilizia è l'arte**

Gio Ponti





Luglio/Dicembre 2019
n. 31 - Anno XVI

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.*

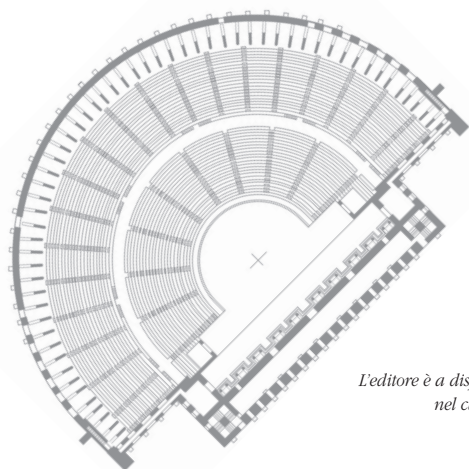
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

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

*Per l'intero corredo illustrativo del presente numero
si ringrazia l'Architetto Raynaldo Perugini
per aver dato accesso all'archivio delle opere architettoniche
dell'Architetto Giuseppe Perugini (Buenos Aires 1914 - Roma 1995).*

*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 14 soci, di cui 10 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Bari, Brindisi, Cosenza, Molise,
Perugia, Ravenna, Rieti, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio

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 Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ 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
- ▶ ASSOVI B - 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
- ▶ 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 dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE.....	8
I - IL VALORE NEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE RESTAURO E RECUPERO	10
1. Introduzione	11
2. La teoria dei Valori	11
3. Analisi del Valore Utilità di una Entità	12
4. A diverse condizioni climatiche corrispondono diverse condizioni dell'aria negli ambienti confinati	19
5. Conclusioni	22
II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ VITA DI CONDOMINIO	28
1. Introduzione	29
2. Assemblea e Amministratore del condominio	30
3. Impianti e ristrutturazioni	34
4. Le misure di protezione	39
5. Conclusioni	42
NOTA METODOLOGICA.....	43

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE	44
1. Introduzione	45
2. L'intermediazione	46
2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate	46
3. La valutazione.....	50
3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate ..	50
4. Conclusioni	54
NOTA METODOLOGICA.....	55
IV - <i>POLICY FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS:</i> MERCATI IMMOBILIARI E SVILUPPO SOSTENIBILE.....	56
I NUMERI PUBBLICATI.....	62

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Il Quaderno di Economia Immobiliare di Tecnoborsa

numero 31 presenta un nuovo contributo di Pier Luigi Maffei – già apprezzatissimo Autore su queste pagine di precedenti interventi sul tema dell'Analisi del Valore e sul Codice degli Appalti Pubblici – questa volta, però, si tratta di un testo a quattro mani con il Presidente dell'Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore – Aiav, Paolo A. Cecati, per un'ulteriore approfondimento sul Valore nel patrimonio storico e culturale affinché ogni sforzo in materia sia volto a fondere i multiformi apporti disciplinari per dar luogo a progettazioni e realizzazioni globalmente valide.

Il secondo e il terzo Capitolo di questo numero pubblicano gli ultimi risultati delle elaborazioni dell'Indagine 2019 di **Tecnoborsa** condotta su oltre 2.000 famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città italiane. In particolare, Vita di condominio tratta delle problematiche che caratterizzano oggi la convivenza condominiale – altamente diffusa proprio nelle grandi città – assemblea, amministratore di condominio, livello di soddisfazione o meno, contenzioso, impianti e ristrutturazioni, lavori effettuati o previsti, nonché le misure di protezione, la videosorveglianza e le eventuali coperture assicurative di uno stabile.

Il capitolo successivo dell'Indagine biennale verte invece su Intermediazione e Valutazione, due temi portanti del mercato immobiliare ovvero il ricorso alle figure professionali dell'agente immobiliare – sempre leader nel mercato – e del valutatore, figura per certi versi emergente alla luce di un'ulteriore professionalizzazione del mediatore immobiliare impegnato anche nel battere la concorrenza del fai da te o dei diversi canali informali sempre più presenti sul mercato.

Infine, il *Quaderno* si chiude con un'ampia Introduzione a cura di Giampiero Bambagioni – Responsabile delle attività scientifiche di **Tecnoborsa** – che presenta la



Piano di zona Ina-casa, Roma Acilia
Giuseppe Perugini, 1956-59

versione aggiornata delle Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili – *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* dell'ONU, con l'indicazione del link cui accedere per visionare e scaricare il documento in formato integrale e originale in lingua inglese. Mi fa piacere ricordare in questa sede che la prima edizione del *Policy Framework* è stata pubblicata dall'ONU nel 2010 e già allora è stata sostenuta – anche scientificamente – da **Tecnoborsa** quale contributo alle attività delle Nazioni Unite.

A tutti gli autori va il mio personale ringraziamento con l'auspicio di continuare anche in futuro questa collaborazione fattiva e tale da arricchire i contenuti dei *Quaderni Tecnoborsa* con tematiche sempre nuove e approfondite nel campo dell'economia immobiliare.

Ricordo che i *QEI* sono integralmente disponibili online in versione sfogliabile e stampabile – come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it, dove è inoltre possibile consultare tutti i numeri dell'archivio dell'intera collana, a partire dal primo anno di pubblicazione, il 2003.

**La prima edizione
del *Policy Framework*
è stata pubblicata
dall'ONU nel 2010**

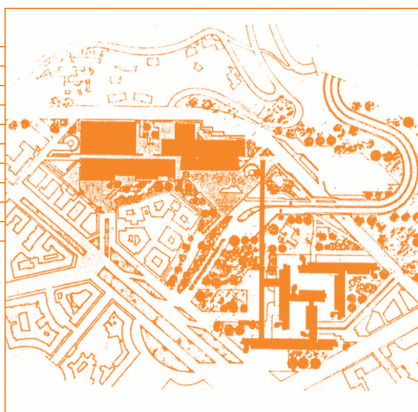
I - IL VALORE NEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE RESTAURO E RECUPERO

a cura di Francesco Paolo A. Cecati

*Presidente AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore
e Pier Luigi Maffei*

Presidente Onorario AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore

**Valore è la capacità di pesare e gerarchizzare
i rapporti fra Entità diverse.
Il concetto di Valore è dunque antico**



*Città giudiziaria di Roma,
Giuseppe Perugini, 1958-60*

EUROPEAN STANDARDS

Analisi Funzionale (AF)	<i>Function Analysis (FA)</i>	UNI EN 16271-2013
Analisi del Valore (AV)	<i>Value Analysis (VA)</i>	UNI EN 1325-2014
Gestione del Valore (GV)	<i>Value Management (VM)</i>	UNI EN 12973-2018

Entità: *idea, processo, programma, progetto, prodotto, servizio, organizzazione o una loro qualsiasi combinazione.*

1. Introduzione

Nel tempo numerose discipline hanno indagato e utilizzato questo concetto. Si è parlato di valore morale delle persone, di valore etico delle azioni. Nel campo economico si è parlato di valore della moneta, delle merci e degli scambi, **ben distinguendo il valore dal prezzo**. Il prezzo d'acquisto dell'acqua è infinitamente inferiore a quello delle pietre preziose, ma per la vita cos'è indispensabile l'acqua o le gemme; è, dunque, maggiore il valore dell'acqua o quello delle gemme?

Si giunge alla determinazione del valore di stima attraverso il metodo Analisi del Valore

Il Rinascimento scoprì che gli oggetti del passato non solo erano belli e prestigiosi, ma costituivano una miniera di conoscenza, da essi era cioè possibile risalire alla regola che li aveva generati. Alto era il loro prezzo perché essi erano merce rara, ma ancor più altro era il loro valore determinato dalla caratteristica di restitu-

ire sapienza. Per questa ultima caratteristica quegli oggetti dovevano scrupolosamente essere conservati per non privarsi della cultura in essi trasfusa e da essi ricavabile. Da questa esigenza nacquero leggi che regolavano l'atteggiamento delle persone rispetto a queste cose.

L'applicazione di una legge e la configurazione di un reato per chi la viola comporta una codificazione chiara e univoca. Per un lungo periodo, illustri giuristi tentarono di elencare quali fossero gli oggetti sui quali applicare quelle leggi, ma questi elenchi risultavano ogni volta incompleti e nessun reato era possibile configurare per comportamenti non appropriati che avessero riguardato cose in essi non presi in considerazione. Valenti avvocati, nel rispetto di quelle leggi, riuscivano il più delle volte a dimostrare l'incompletezza degli elenchi e della descrizione e la conseguente inapplicabilità delle norme, per gli specifici comportamenti via via esaminati.

2. La teoria dei Valori

La teoria dei Valori di Alois Riegl offrì la soluzione. L'interesse alla conservazione era rivolto al Valore che sussiste-

va nelle opere; la materia nella sua fisicità doveva dunque essere conservata al fine di godere dei Valori che attraverso essa venivano espressi. Mentre gli oggetti potevano ben rientrare nella sfera del diritto di proprietà, i valori in essi contenuti, immateriali, entravano, nel campo degli universali, diritti dei cittadini alla fruizione e doveri alla conservazione.

Questo concetto era stato, del resto già sancito in una sentenza del Senato Romano in epoca medievale, chiamato a giudicare di chi fosse la proprietà della Colonna Traiana, atteso che il terreno sul quale si ergeva era ricompreso, in quel momento, in una proprietà privata. Statuì quella sentenza che la Colonna Traiana poteva sì coincidere con quella del proprietario del terreno, ma nessuno, atteso il valore universale dell'oggetto per la gloria eterna di Roma, pena la vita, potesse attentare alla sua integrità, rimanendo anzi al proprietario l'obbligo di garantirla nelle condizioni originarie.

In economia *“il valore è il concetto che identifica la quantità di denaro (o dell'unità di scambio in uso nel sistema economico di riferimento) o la quantità di merce alla quale un bene o un servizio”¹* (una Entità nell'Analisi del Valore) *“possono essere scambiati (rispettivamente ceduto dal venditore e acquisito dal compratore)”*.

Valore di stima² è la quantità di moneta che viene attribuita a tutti quei beni o diritti reali che, per la loro rarità o irriproducibilità, non hanno degli equivalenti sul mercato. Si giunge alla sua

determinazione attraverso il metodo Analisi del Valore.

La teoria economica tradizionale moderna presuppone che le strutture delle preferenze rappresentino il risultato dell'associazione di beni, servizi o il loro uso con le quantità, definendo l'Utilità come la condizione per il vantaggio che arreca, tale da soddisfare tutte le esigenze appartenenti alle sette classi (UNI 8289:1981), nella versione aggiornata da Caruso e Maffei, nelle particolari situazioni di luogo, circostanze e nel tempo di riferimento, in particolare per tutta la vita utile ipotizzata. Un'altra concezione è la filosofia di Bentham, che equiparava l'Utilità con la produzione di piacere e l'annullamento del dolore: *“L'utilità è la tendenza di un oggetto o di un'azione di accrescere o ridurre la felicità complessiva”³*.

3. Analisi del Valore Utilità di una Entità

L'Utilità (U) di un'Entità è per definizione la condizione attribuita dal Gruppo di Analisi del Valore (gAV), in fase di Programmazione per il vantaggio che arreca, tale da soddisfare tutte le esigenze appartenenti alle sette classi (UNI 8289:1981), aggiornate nella Tecnica Operativa dell'AIIV, nelle particolari situazioni di luogo, circostanze e nel tempo di riferimento, in particolare per tutta la vita utile ipotizzata. Da Treccani è la condizione, proprietà di ciò che è utile, che può essere cioè usato con vantaggio o che reca vantaggio, basata quindi

⁽¹⁾ Cfr. Wikipedia.

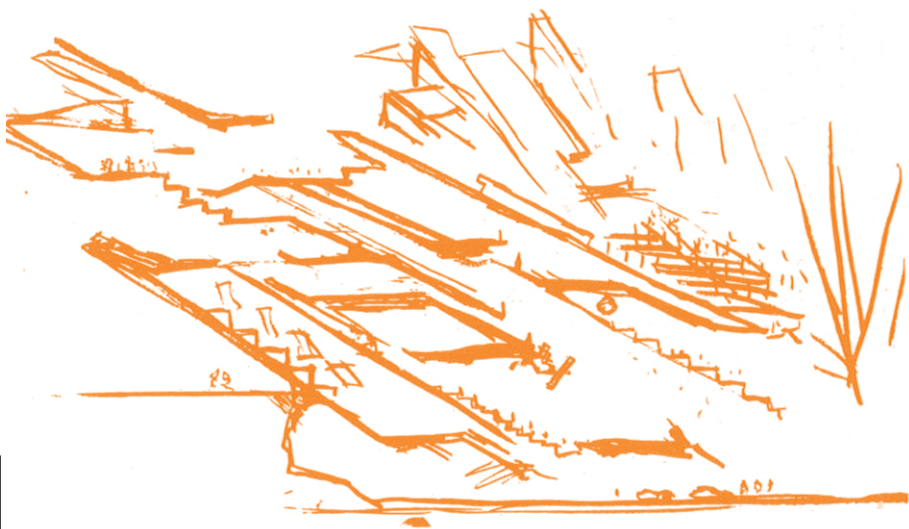
⁽²⁾ Cfr. Wikipedia.

⁽³⁾ Cfr. Wikipedia.

sulle funzioni in vista di determinati fini (vantaggio, profitto, piacere procurato).

Nel 1943, durante la seconda guerra mondiale, Lawrence Delos Miles, ingegnere statunitense della General Electric Company, mise a punto un Metodo che tramite *“Informazione e Analisi Funzionale”* applicata a materiali e componenti tecnologici, permettesse la sostituzione di un prodotto *“esaurito”* con un altro che consentisse le stesse prestazioni, in grado quindi di svolgere le stesse funzioni a parità di costi o con minori costi. Affrontando il problema da solo chiamò il metodo utilizzato **Ingegneria del Valore**.

Successivamente, Miles elaborò un primo organico metodo volto all'ottimizzazione di processi produttivi e prodotti industriali, che consentisse di massimizzarne le prestazioni a costi identici o inferiori, con evidente aumento di Valore. Il metodo elaborato fu gradualmente perfezionato e diffusamente apprezzato e quindi applicato con successo. In sintesi, nei gruppi di lavoro erano presenti persone di disciplina, qualifica, esperienza diverse, suggerite dalla natura e dalle caratteristiche dell'Entità presa in considerazione, in gruppo coordinato da un Esperto di GV e AV e che in sintesi chiameremo gAV – tutti allo stesso tavolo o collegati se a di-



Progetto di Polo espositivo nella Fortezza da Basso, Firenze,
Giuseppe Perugini, 1967

stanza via audio e/o video – per avere un approccio olistico⁴. Il nome dato da Miles fu dunque giustamente cambiato in Analisi del Valore⁵.

A seguito del successo ottenuto, Miles fu chiamato a svolgere la sua attività in vari settori e in particolare nel Dipartimento Nazionale dei Lavori Pubblici. Trovandosi ad applicare l'Analisi Funzionale a qualsiasi Entità (idea, processo, programma, progetto, prodotto, organizzazione, servizio o una loro qualsiasi combinazione), pensò che non trattandosi più dell'attività di un ingegnere ma di persone portatrici di varie competenze in base alla natura e alle caratteristiche dell'Entità affrontata. Il gruppo di lavoro che dovrà eseguire la Programmazione, sinteticamente denominato gAV, è formato dall'Ente committente in collaborazione con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), un Esperto di Gestione e Analisi del Valore in possesso dei requisiti necessari, scelto all'interno dell'Ente o selezionato all'esterno tra Professionisti che presenteranno i loro *curricula* per dimostrare dove e come sono stati riconosciuti Esperti di Gestione e Analisi del Valore.

⁴ Olistica: l'approccio olistico nella scienza come nella cultura (dal greco ὅλος hòlos, cioè totale, globale), significa che dell'Entità presa in considerazione si vanno a considerare tutti gli aspetti. Rappresenta quindi la visione dell'intero o della totalità degli aspetti di una Entità.

⁵ Successivamente, ad opera di vari autori e, segnatamente, di Carusi, Spaccafumo e Maffei, fu portato avanti il Metodo, esteso a vari campi di applicazione e soprattutto agli aspetti della Gestione dell'Analisi del Valore, sino alla configurazione di una specifica figura professionale certificata e riconosciuta.

Al RUP viene affidato il compito di:

- coordinatore delle attività del gruppo gAV;
- tenere un Libro di Lavoro;
- scrivere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), al termine della fase di Programmazione.

Il Dpp previa approvazione dell'Ente Committente diventa il contenitore di tutti gli elementi necessari per la selezione degli attori del processo; anche attraverso Concorsi di progettazione a uno o due livelli, o per incarico progettuale a liberi professionisti scelti in base ai *curricula* di coloro che intendano essere incaricati dall'Ente, con la possibilità che l'incarico venga affidato a professori universitari che abbiano ottenuto il nulla osta dalle loro Università di appartenenza.

La Tecnica Operativa trova, dunque, fondamento in una attività prevalentemente interdisciplinare, che non esclude possano esserci spazi per attività individuale o condotta in sottogruppi. Le fasi di attività interdisciplinare sono caratterizzate dal fatto che tutti i membri del gruppo AV sono contemporaneamente presenti allo stesso tavolo, coordinati dal RUP. La presenza di alcuni componenti potrà non essere necessariamente fisica, ma in tal caso deve essere assicurata la partecipazione attiva tramite gli usuali canali di comunicazione.

Nel settore edilizio, a fronte di opere caratterizzate da evidenti difetti progettuali – che vanno da errori distributivi e di dimensionamento degli spazi in rapporto alle esigenze a rapporti pieni/vuoti che mettono in crisi gli aspetti microclima-

tici a deficienze tecnologiche nelle fasi di posa in opera che riducono la vita utile dei componenti e quindi degli organismi edilizi – si pone il problema di come dare risposte non più in termini di una indeterminata qualità, ma di valori da verificare in risposta a vincoli, requisiti e prestazioni misurabili con determinate funzioni.

Questo accade sia per le opere che nascono per soddisfare le esigenze del privato, sia per quelle destinate al pubblico che devono soddisfare le funzioni, consentendo di ottenere soluzioni di valore, corrispondendo a quanto prefigurato nella relativa disciplina nel suo insieme (Entità), sia nelle sue componenti.

Per un muro, per esempio, ci si chiederà quale funzione svolge, quale funzione dovrebbe svolgere, quanto costa, quale altro componente potrebbe svolgere la stessa funzione e a quale costo. Dalla consapevolezza della complessità, discende l'esigenza di un metodo di lavoro di gruppo che consenta di stabilire l'Utilità (U) dell'Entità considerata, stimata dal gAV in moneta (disponibilità a pagare⁶⁾ e il Costo globale (Cg), anche tramite le quote relative alle funzioni che esplica raccolte negli ambiti Funzionali Omogenei (AFO). Dall'Analisi Funzionale si individuano, definiscono e classificano le funzioni così come dettagliatamente esposto nella Tecnica Operativa. Alla fase di Programmazione segue quella di Progettazione (sequenza

che nel settore pubblico è obbligatoria). Una volta che siano stati predisposti gli elaborati preliminari di un qualsiasi progetto edilizio, inizia la fase delle verifiche esterne e interne al gruppo di Progettazione. Per esempio, chi fa le verifiche individua gli Ambiti Funzionali Omogenei (AFO) e, tra questi, gli Ambiti di maggiore influenza funzionale (AMIF) e, di conseguenza, nella Progettazione gli Ambiti Spaziali Omogenei (ASO). Un Gruppo AV verificherà, per esempio, se siano state rispettate tutte le condizioni atte a garantire il *comfort* ambientale.

Si pone il problema di ottenere valori da verificare rispetto a: esigenze, vincoli, funzioni e requisiti al fine di ottenere le richieste prestazioni

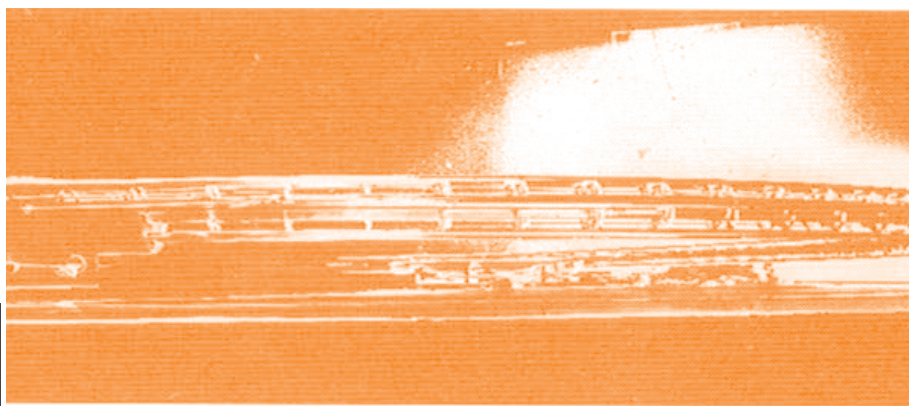
Dagli AFO si passa agli Ambiti Spaziali Omogenei (ASO), in numero e posizione tali da consentire lo svolgimento delle attività per le quali l'opera edilizia è stata pensata e commissionata, ma anche tali da assicurare valide risposte in termini estetico-formali, anche quando si pensa di guardare dall'interno del fabbricato verso l'esterno. Nella fase di Programmazione il gruppo di lavoro progettuale dovrà porsi il problema di contenere i tempi di Realizzazione nei limiti del possibile, entrando nell'ottica di dover ottenere, a parità di prestazioni o con prestazioni superiori, un Costo globale (produzione + esercizio), inferiore a quello originario.

⁶⁾ Il valore dei beni o dei servizi può essere determinato in base alla disponibilità a pagare (DAP). Si tratta di un prezzo dell'Entità presa in considerazione stimato dal gAV.

Di Qualità e di Valore l'uomo iniziò a parlare non appena ebbe superato la soglia minima di sopravvivenza anche nel baratto tra cose, oggetti e opere. Fatto un rifugio ne ha cercato uno più bello, più funzionale, più duraturo: di maggiore Valore. Un tempo il valore di una costruzione era riferito principalmente alla solidità e alla bellezza. L'evoluzione ha portato a dare sempre più puntuali risposte a esigenze via via crescenti; chi accetterebbe oggi di vivere in luoghi solidi e belli come i palazzi antichi, rinunciando, per esempio, agli impianti tecnologici?

⁽⁷⁾ I requisiti sono la traduzione tecnica di esigenze in un insieme di caratteristiche che la connotano e che risultano misurabili in base a indicatori. Sono una prerogativa, un attributo necessario per conseguire uno scopo. I requisiti sono spaziali, ambientali, tecnologici, tecnici e operativi.

Prima di ogni altra cosa, messi in evidenza i vincoli, saranno individuate, definite e classificate le funzioni, e fissati i requisiti⁷ di un organismo edilizio in termini di risposta a esigenze reali, per progettarlo e realizzarlo in modo che li soddisfi tutti contemporaneamente, al minor costo possibile, verificando, con un lavoro di gruppo e attraverso un processo iterativo, le condizioni per dare risposte attendibili a necessità effettive. Questo avviene attribuendo a ogni funzione un Indice di Valore in rapporto ai requisiti di accessibilità e fruizione di tutti gli spazi per tutti, di presenza di percorsi preferenziali con dimensioni rapportate al numero degli utenti e alle loro esigenze, di razionalizzazione e manutenibilità degli impianti, di flessibilità, di versatilità, ecc., secondo la definizione di Miles. La Normativa vigente recepirà pertanto la definizione di "soglie prestazionali", in-



Progetto di ponte-territorio sullo Stretto di Messina, Giuseppe Perugini, 1969

troducendo pesi e punteggi determinati in base a considerazioni statistico-sperimentali introdotte dal gAV.

Si supera pertanto la forma descrittivo-oggettuale che era caratterizzata da codici che nel passato erano disponibili o desumibili per categorie elementari e culturalmente definite.

In questa attribuzione di Indici di Valore avrà un peso anche la scelta coordinata dei materiali e dei componenti in rapporto al Costo globale dell'Entità nel suo complesso.

Anche le scelte estetico-compositive assumeranno un ruolo nel momento in cui verrà loro attribuita una funzione utile, incidente cioè sulla rispondenza significativa tanto in termini di qualità ambientale quanto sul piano psicologico-percettivo, portando così anche l'edilizia al livello dell'architettura. L'impatto con la realtà sociale richiede, del resto, la produzione e la gestione di opere sempre e comunque rispondenti alle esigenze in stretto rapporto con le risorse economiche disponibili nell'arco temporale previsto.

Se nel campo della produzione industriale il ricorso all'Analisi del Valore rappresenta da tempo una prassi consolidata, non altrettanto avviene nei comparti dell'urbanistica e progettazione territoriale e in quelli delle costruzioni: civili, industriali o infrastrutturali, che fanno riferimento a logiche arcaiche con i tragici esiti quotidianamente registrati e illustrati dai mass-media.

Appare allora di rilevante interesse pubblico, ancor prima che scientifico-accademico, mettere a disposizione della collettività un metodo aggiornato quale l'Analisi del Valore tanto utile quan-

to efficace, in grado di assicurare una valutazione globale e valoriale a monte della progettazione-assegnazione lavori-realizzazione dell'opera ora in uso che, utilizzando una sequenza statica e atemporale, non offre nessuno strumento per la verifica e l'aggiornamento *in progress* del processo, indispensabile condizione per raggiungere gli obiettivi posti. Nessuna nave arriverebbe mai a un porto se le venisse impedito di adeguare durante la navigazione la propria rotta alle condizioni del tempo e del mare mutevoli per definizione.

Analizzati, rappresentati e classificati nella Fase Informativa e di Analisi Funzionale tutti gli elementi di conoscenza dell'Entità presa in considerazione, che potrebbe essere per esempio un Sistema Ambientale, Territoriale, Costruito, vengono evidenziate le figure, i ruoli, i contenuti previsti o da prevedersi in una nuova legislazione e normativa.

Seguiranno le Fasi: Creativa Valutazione e Selezione, Sviluppo delle soluzioni che il RUP con il gAV riterrà meritevoli di essere presentate all'Ente Committente.

Tramite la definizione e la valutazione delle funzioni si potrà addivenire a eventuali soluzioni alternative in rapporto al Costo globale dell'opera in progetto (in particolare al costo energetico richiesto per mantenere i livelli di funzionalità richiesti).

Sotto il profilo della qualità della vita e in particolare della qualità dell'aria negli ambienti interni, si verificherà la rispondenza della tipologia edilizia prescelta in rapporto al luogo e all'orientamento delle facciate e delle eventuali superfi-

ci finestrate, alla distribuzione degli ambienti con le varie destinazioni d'uso, alle loro dimensioni, ai materiali previsti e alle tecniche di esecuzione. Il progetto, infatti, non sempre riesce a rispondere alle esigenze delle attività in spazi in grado di garantire e di mantenere nel tempo le condizioni necessarie per assicurare il benessere ⁸⁻⁹.

Il riferimento a principi, e quindi a una legge quadro globale¹⁰, piuttosto che a rigide prescrizioni, renderebbe possibile anche il mantenimento delle tecniche costruttive tradizionali, scongiurando il pericolo che innovazione significhi solo appiattimento su soluzioni imposte. Anche un manufatto bioecologico può

essere, infatti, compatibile con un ambiente, ma non con un altro. È necessario, sempre, non strabordare dalle risorse disponibili, contenere i Costi globali, recuperare materiali e componenti riutilizzabili, risparmiare energia e ridurre l'inquinamento e occupare il suolo con destinazione a verde con parsimonia. Troppo scempio di suolo in Italia! Il comparto delle costruzioni costituisce uno dei settori produttivi nel quale è più alto l'impiego di materiali naturali e artificiali, e conseguentemente la valutazione d'impatto ambientale è per esso un elemento fondante¹¹⁻¹².

Per ogni progetto deve corrispondere anche un Capitolato prestazionale, come

⁽⁸⁾ In funzione della complessità di certi organismi si dovrebbero, per esempio, conoscere e poter elaborare dati con strumenti capaci di simulare la realtà per prefigurare, anche sulla base di esperienze acquisite, direttamente o indirettamente, unità spaziali atte a ospitare le attività con modalità compatibilmente con le caratteristiche culturali e le condizioni climatiche del luogo.

⁽⁹⁾ In questo senso le chiusure esterne di un edificio costituiscono una seconda pelle, perché fanno da barriera alle polveri, ai rumori e ai gas di scarico, da schermo ai campi magnetici e da protezione dagli agenti atmosferici e dalle varie forme di inquinamento esterno. Per garantire adeguate condizioni ambientali si interviene, quindi, anche al momento della scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.

⁽¹⁰⁾ Una Legge Quadro è attesa da anni in vari ambienti dell'Italia, anche per portare in soffitta la Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

⁽¹¹⁾ Per i materiali naturali si tratterà di verificare le conseguenze della loro estrazione (argilla e calcare), ripristinare i luoghi di provenienza, far fronte alle necessità valutando tutti gli aspetti funzionali, guardando alle conseguenze sul piano complessivo e mettendo in conto le esigenze delle generazioni future. Molto interessante

appare, a questo proposito, la possibilità di riciclaggio di rifiuti solidi, anche se ad oggi presenta la necessità di ampie verifiche. Per una salvaguardia attenta nei confronti dell'inquinamento è necessario considerare che i gas ai quali si deve l'effetto serra vengono prodotti in larga misura per la gestione degli edifici e in special modo per la produzione di energia necessaria alla climatizzazione. Per ridurre il carico inquinante bisogna andare quindi nella direzione del risparmio energetico migliorando il comportamento termico dell'edificio, riducendo la potenzialità degli impianti, facendo svolgere un ruolo importante alle conversioni energetiche e a scelte di raffrescamento o riscaldamento naturale impiegando soluzioni e materiali efficaci.

⁽¹²⁾ Più semplice è invece il discorso del recupero di prodotti da costruzione, scarti e componenti da sostituire. Non si dimentichi nel compiere questo tipo di scelta che una ulteriore riduzione di energia si può ottenere a parità di opere da eseguire andando a utilizzare un materiale o una tecnica piuttosto che un'altra. Importante è l'applicazione di sinergie per contenere sia i consumi energetici di produzione sia quelli di manutenzione, mettendo in conto anche il costo finale, quello ipotizzabile al termine del previsto ciclo di vita dell'opera.

riportato nella Tecnica Operativa di AV, comprendente specifiche e controlli per avere l'Indice di Valore più alto possibile (rapporto tra Utilità e Costo globale). Le verifiche interne al gruppo di progettazione (*design review*) con l'Analisi del Valore rendono possibile la valutazione del legame che deve intercorrere fra tecniche tradizionali e processi avanzati, al fine di potere garantire nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione le prestazioni attese e il *comfort* ambientale. Aspetto anche questo che dal punto di vista distributivo e anche estetico-formale e compositivo, fino a consentire soluzioni a facciata libera, ma con soluzioni spesso caratterizzate dal prevalere dei vuoti sui pieni delle superfici vetrate, cioè rispetto alle masse murarie. Anche le tipologie di fondazione si sono modificate, realizzando diversità d'isolamento fra terreno e struttura in elevato.

4. A diverse condizioni climatiche corrispondono diverse condizioni dell'aria negli ambienti confinati

Occorre considerare il rapporto fra inerzia termica e capacità di traspirazione delle chiusure e l'isolamento dal terreno. Volendo edilizia ecosostenibile, si tratta di prevedere anche per questo aspetto una normativa organica, tesa alla ricerca delle condizioni per assicurare l'*indoor quality*. Assunto come obiettivo il conseguimento di un ambiente salubre, si tratta di chiedersi come introdurre una normativa che parli in termini di prevenzione, prestazioni e protezioni. Infatti, ad oggi fabbricati e ambiente esterno sono tutt'altro che pri-

vi di agenti di rischio e inquinamento. Da questo presupposto emerge la necessità di ricercare la qualità ambientale attraverso studi progettuali e valutazioni di impatto che non si fermano ad analisi morfologiche, dimensionali e distributive, ma che tengano conto della necessità di interagire in modo corretto con l'ecosistema. È importante mantenere le tradizioni anche costruttive di ogni zona, scongiurando il pericolo che l'innovazione tecnica porti alla scomparsa di tecniche biocompatibili.

L'approccio interdisciplinare consente una progettazione realmente esecutiva anche attraverso *check-list* ovvero liste di controllo predisposte anche per il ricorso a tecniche informatiche, come quelle della "*Healthy Buildings*" proposta dal Swedish Council for Building Research e della De Roo 1988 del Bowcentrum di Rotterdam.

L'ambiente interno viene riguardato come un sistema (basterà pensare alle opere di Frank Loyd Wright e Carlo Scarpa) e vengono indicati parametri localizzativi, climatici, ambientali, distributivi e costruttivi con il fine di contenere alle esigenze del risparmio energetico quelle della qualità ambientale anche in rapporto al costo globale, ivi comprese considerazioni sul costo sociale per disturbi derivanti dalla cattiva qualità dell'aria interna.

Altre considerazioni che scaturiscono da applicazioni di Analisi del Valore dicono che l'uso di telai di legno per le finestre comporta una riduzione della dispersione termica a fronte di telai in metallo che vanno usati solo se hanno un'interruzione del ponte termico

tra il lato interno e quello esterno (taglio termico). Sulla superficie esterna delle finestre il vento fa aumentare l'infiltrazione di aria fredda portando via più calore di quanto ne venga prodotto. Inoltre, se le finestre sono rientranti rispetto alla facciata esterna del muro il moto d'aria contro la finestra viene ridotto; bisogna fare attenzione, però, che ciò non comporti una riduzione eccessiva della radiazione entrante. Vi sono molte situazioni in cui lasciar entrare la radiazione diretta attraverso finestre rivolte a sud non è possibile o desiderabile: impedimenti al passaggio della radiazione solare da parte di costruzioni vicine o spazi abitati privi di una esposizione libera a sud, rendono impossibile l'uso di finestre solari per un guadagno diretto. Per queste e altre ragioni (*privacy*, estetica), è necessario esplorare metodi alternativi per la captazione dell'energia solare in un edifi-

cio a guadagno diretto. Un altro metodo per lasciare entrare la radiazione diretta in uno spazio abitato è attraverso il tetto: si possono usare aperture o lucernari rivolti a sud per distribuire la radiazione solare e per dirigerla verso una particolare superficie interna. Il soffitto del lucernario va dipinto con un colore chiaro e si devono applicare delle schermature alle luci e ai lucernari per la regolazione del sole estivo. Se correttamente progettati, l'illuminazione dall'alto elimina il problema dell'abbagliamento, poiché la luce che entra dall'alto riduce il contrasto tra superfici interne e finestre. Poiché le luci e i lucernari sono collocati in alto, essi riducono inoltre la probabilità che la radiazione solare venga ostacolata da altre costruzioni e consentono grandi aperture in situazioni in cui gli edifici sono costruiti uno accanto all'altro e in cui è desiderabile proteggere la *privacy*.



Progetto di nodi attrezzati sulla Tangenziale Est di Milano,
Giuseppe Perugini, 1968

Posto l'obiettivo di migliorare le prestazioni del prodotto edilizio nella vita utile ipotizzata, riducendo possibilmente i tempi di realizzazione, si entra nell'ottica di dover dare, a pari o superiori prestazioni, prodotti dal costo globale (produzione + esercizio), inferiore a quello originario. Come detto in precedenza, sulla qualità l'uomo ha iniziato a riflettere non appena si è assicurato i minimi vitali: si è fatto un rifugio e ha cercato un rifugio più bello, più funzionale, più duraturo.

Un tempo il valore di una costruzione era riferito pressoché esclusivamente alla solidità della struttura (*stabilitas*) e alla bellezza (*venustas*) del manufatto, malgrado Vitruvio avesse introdotto nelle sue tre categorie anche l'*utilitas*, cioè la funzionalità. Poi, con l'evoluzione si cominciarono a dare più precise risposte a tutte le esigenze (sette classi in UNI 8289:1981), dell'umanità fino al punto che oggi nessuno sarebbe più disposto a svolgere le proprie attività in luoghi solamente solidi e belli quali i palazzi di un secolo fa, rinunciando, per esempio, agli impianti tecnologici. Si tratterà, in definitiva, di definire funzioni, di determinare requisiti da richiedere al prodotto edilizio in termini di risposta a esigenze reali, e progettarlo e realizzarlo in modo da soddisfare ai vari requisiti al minor costo possibile, ricercando con un lavoro di gruppo le condizioni per dare tutte le necessarie risposte. La Normativa vigente dovrà di pari passo recepire sempre di più la definizione di soglie prestazionali, abbandonando la forma attuale descrittivo-oggettuale.

L'approccio descritto calza perfettamente anche a progetti di recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente. Riconosciuto che nella città storica sono pochi gli esempi edilizi che attirino l'attenzione in termini negativi, anche perché è alta la qualità media del contesto, oggi, a fronte di opere edilizie caratterizzate da evidenti difetti progettuali che vanno da errori distributivi e di dimensionamento degli spazi in rapporto alle esigenze e a rapporti pieni/vuoti che mettono in crisi gli aspetti microclimatici, si hanno anche deficienze tecnologiche in cantiere, con la conseguenza di ridurre la vita utile dei componenti e, quindi, degli organismi edilizi. Si pone anche in questo caso il problema di dover dare risposte in termini non più di una indeterminata qualità, ma di valori da verificare in risposta a prefissati requisiti funzionali e prestazionali misurabili.

L'Analisi del Valore offre anche l'occasione di ricondurre l'indeterminata definizione di qualità a quella di valore, con un'adeguata scelta tipologica e distributiva e indicando pesi e punteggi determinati in base a considerazioni statistico-sperimentali di un Gruppo di lavoro, costituito da esperti e non, che si avvalgono dei criteri introdotti da Miles. Si può affermare che nella maggior parte dei casi mancano quei codici che nel passato erano disponibili o facilmente desumibili per categorie più elementari e culturalmente meglio definite. Per questo motivo, a maggior ragione si richiede di prendere a riferimento l'utilità della funzione analizza-

ta per arrivare a esprimere l'Utilità (U) dell'Entità nel suo complesso.

5. Conclusioni

Richiamati i principali elementi di articolazione per la determinazione del valore dell'opera e individuate le aree di maggiore influenza funzionale, si definiranno le funzioni attribuendo a ognuna di esse un Indice di Valore (Iv), in rapporto ai requisiti di accessibilità e fruizione di tutti gli spazi per tutti, di presenza di percorsi preferenziali con dimensioni rapportate al numero degli utenti e alle loro esigenze, di razionalizzazione e manutenibilità degli impianti, di flessibilità, ecc. secondo la definizione di Miles. In questa attribuzione di Indici di Valore avrà un peso anche la scelta coordinata dei materiali e dei componenti in rapporto al Costo globale.

Anche le scelte estetico-compositive avranno un ruolo nel momento in cui verrà loro attribuita una funzione utile, incidente cioè sulla rispondenza significativa in termini di qualità ambientale oltre che sul piano psicologico, facendo assurgere l'edilizia a livello di architettura. L'impatto con la realtà sociale richiede del resto opere sempre e comunque rispondenti a oggettive esigenze, in stretto rapporto con le risorse economiche disponibili o che si intende utilizzare a detto scopo, per produrre e per gestire nella loro vita utile ipotizzata, vita di opere degne di essere collaudate e messe in esercizio. Una volta che siano stati predisposti gli elaborati preliminari di un progetto edilizio, un Gruppo AV può essere incaricato di individuare gli ambiti di maggio-

re influenza funzionale per verificare se siano state rispettate tutte le condizioni atte a garantire il *comfort* ambientale. Tramite la definizione e la valutazione delle funzioni si potranno trovare soluzioni alternative anche in rapporto al costo globale dell'opera in progetto e in particolare al costo energetico richiesto dal mantenere i livelli di funzionalità.

Sotto il profilo della qualità dell'aria negli ambienti interni, si tratterà di verificare la rispondenza della tipologia edilizia prescelta in rapporto al luogo e all'orientamento delle facciate e delle eventuali superfici finestrate, alla distribuzione degli ambienti con le varie destinazioni d'uso, alle loro dimensioni, ai materiali previsti e alle tecniche di esecuzione. Il progetto non risponde, infatti, sempre ai bisogni e alle esigenze di traduzione delle attività in spazi rispondenti a requisiti di mantenimento nel tempo delle condizioni microclimatiche necessarie ad assicurare il benessere. Data la complessità di certi organismi, si dovrebbero, per esempio, conoscere e poter elaborare dati con un *software* capace di poter simulare la realtà per prefigurare, sulla base di esperienze dirette e indirettamente acquisite, unità spaziali atte a ospitare le attività compatibilmente con le condizioni climatiche del luogo. In questo senso le chiusure esterne di un edificio costituiscono una seconda pelle, in quanto fanno da barriera alle polveri, ai rumori e ai gas di scarico, da schermo ai campi magnetici e da protezione dagli agenti atmosferici e dalle varie forme di inquinamento esterno. Per garantire adeguate condizioni ambien-

tali si interviene, quindi, anche al momento della scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.

**L'edilizia costituisce
il settore produttivo
nel quale è più alto
l'impiego di materiali
minerali e vegetali**

Il riferimento a principi e, quindi, a una legge quadro globale anziché a rigide prescrizioni, rende possibile anche il mantenimento delle tecniche costruttive tradizionali, scongiurando il pericolo che innovazione tecnica significhi appiattimento su soluzioni imposte dall'esterno. Un manufatto bioecologico può essere, infatti, compatibile con un ambiente, ma non con un altro, mentre è sempre necessario fare i conti con le risorse disponibili, contenere i costi globali, recuperare materiali e componenti riutilizzabili, risparmiare energia e ridurre l'inquinamento.

L'edilizia costituisce il settore produttivo nel quale è più alto l'impiego di materiali minerali e vegetali: si tratterà di verificare le conseguenze della loro estrazione (argilla e calcare), ripristinare i luoghi di provenienza, far fronte alle necessità valutando tutti gli aspetti funzionali, guardando alle conseguenze sul piano complessivo e mettendo in conto le esigenze delle generazioni future. Molto interessante appare, a questo proposito, la possibilità di riciclaggio di rifiuti solidi anche se ad oggi presenta la necessità di ampie verifiche. Per una sal-

vanguardia attenta nei confronti dell'inquinamento è necessario considerare che i gas ai quali si deve l'effetto serra vengono prodotti in larga misura per la gestione degli edifici ed in special modo per la produzione di energia necessaria alla climatizzazione. Per ridurre il carico inquinante bisogna andare quindi nella direzione del risparmio energetico migliorando il comportamento termico dell'edificio, riducendo la potenzialità degli impianti, facendo svolgere un ruolo importante alle conversioni energetiche e a scelte di raffrescamento o riscaldamento naturale impiegando soluzioni e materiali efficaci.

Più semplice è invece il discorso del recupero di prodotti da costruzione, scarti e componenti da sostituire. Non si dimentichi nel compiere questo tipo di scelta che una ulteriore riduzione di energia si può ottenere a parità di opera da eseguire andando a utilizzare un materiale o una tecnica piuttosto che un'altra. Importante è l'applicazione di sinergie per contenere sia i consumi energetici di produzione, sia quelli di manutenzione, mettendo in conto anche il costo finale, quello ipotizzabile al termine del previsto ciclo di vita dell'opera. La progettazione con apporti pluridisciplinari e la verifica in corso di progetto con l'Analisi del Valore consentono un'analisi e una valutazione del legame che deve intercorrere fra tecniche tradizionali e processi avanzati, al fine di potere giungere alla qualità e al risparmio nel ciclo di vita oltre che all'ottenimento del comfort ambientale. Primo fra tutti, va affrontato il problema della ricerca di soluzioni attente a

considerare gli impianti come un complemento a ciò che si può e si deve realizzare ricorrendo a scelte connesse alle condizioni dei luoghi e al clima sia nelle varie stagioni dell'anno che quotidianamente, nonché alla perfetta conoscenza delle prestazioni tecnologiche, ecc.

Il programma è un'attività conseguente a una cultura acquisita e a una continuativa ricerca, tesa a soddisfare le esigenze di coloro che sono destinati a fruire del prodotto progettato. La stessa etimologia della parola, gettare in avanti, sta a ricordare che al progettista o al gruppo progettuale è richiesto di anticipare sulla carta una soluzione tale da rispondere in termini di una complessiva validità che nel settore delle costruzioni civili è rappresentata dai seguenti requisiti: culturale, funzionale, tecnologico, estetico-formale ed economico-gestionale. Solamente una progettazione operativa attenta alla fattibilità e alla sicurezza, sia in fase di realizzazione che di esercizio, potrà infatti garantire che il bene prodotto sia utile, duraturo e gestibile a costi accettabili.

In una valutazione complessiva del valore progettuale, fra i requisiti funzionali, si pone anche il *comfort* ambientale, in rapporto alle condizioni climatiche del luogo in cui si interviene, alle condizioni di vita e ai costi di realizzazione e di esercizio, dovendosi assicurare condizioni microclimatiche tali da garantire il benessere dei fruitori, in rapporto alle attività previste nei vari spazi. Fra gli aspetti da considerare per raggiungere questo obiettivo è rilevante la

scelta dei materiali, sia in relazione alla durabilità e alla conservazione e manutenzione del bene, sia per assicurare le condizioni di *comfort* igienistico.

Le progettazioni relative alla bioarchitettura, all'architettura bioclimatica e alla ecoarchitettura rientrano anch'esse nell'ambito della progettazione globale.¹³ Ricerche sperimentali finalizzate ad affrontare aspetti particolari, quale l'abbattimento del costo energetico o l'eliminazione di patologie indotte da usi impropri di certi materiali, non possono divenire l'esclusivo riferimento nel quotidiano svolgimento dell'attività professionale. Quando si pongono particolari attenzioni ad uno o più aspetti, trascurando l'insieme, il prodotto edilizio perde la sua caratteristica peculiare: essere un organismo architettonico.

Pur apprezzando, pertanto, il contributo offerto dalla ricerca specializzata in termini di approfonditi apporti conoscitivi, non si possono culturalmente considerare positive le opere che esaltano in termini di immagine, e quindi di forma, aspetti particolari, come nella cosiddetta 'architettura solare', per esempio, in quanto le monotematiche soluzioni che prospettano sono assai lontane da quell'armoniosa e simultanea sintesi delle problematiche, già nel II secolo lucidamente espressa nel trattato vitruviano, definibile "*Architettura*"¹⁴.

Pur apprezzando il contributo offerto dalla ricerca specialistica in termini di apporti conoscitivi, non si possono considerare positive sotto il profilo quelle opere che esaltano in termini di immagine, e di forma, limitati aspet-

⁽¹³⁾ A meno che non si tratti di ricerca sperimentale finalizzata ad affrontare un particolare aspetto, quale l'abbattimento del costo energetico o l'eliminazione di patologie indotte da usi impropri di certi materiali, che non può però essere presa a esclusivo riferimento nel quotidiano svolgimento dell'attività professionale.

⁽¹⁴⁾ Citazione sull'Analisi del Valore da parte di Paolo Marconi, Architetto. Negli ultimi trent'anni il Restauro architettonico ha spostato con enfasi eccessiva i suoi interessi sulla conservazione della materia, trascinando dallo slogan brandiano che il restauro riguarda, appunto, la materia dell'opera d'arte. Con ciò si sono aguzzati gli occhi sullo stato di degrado dei materiali – da quelli costruttivi a quelli di rivestimento – acquisendo all'area del restauro architettonico maestranze, tecniche e materiali propri del restauro degli oggetti d'arte con lo scopo quasi esclusivo di conservare gli edifici così com'erano pervenuti a noi. Ma, soprattutto, si acquisiva una mentalità (ereditata inconsciamente dagli antiquari-mercanti), tanto attenta all'autenticità dell'oggetto edilizio da dimenticare, o mettere comunque in secondo piano, la sua durata in vita, inevitabilmente legata alla sua utilizzazione da parte dell'uomo. Non come rudere, beninteso, ma come architettura vivente, destinata alle funzioni vitali e culturali del genere umano assai più direttamente e intrinsecamente di quanto lo possa essere un mozzicone di colonna o un'opera d'arte destinata ad un museo, all'interno di una bacheca ben climatizzata e protetta. In realtà – come ci ricordano d'altronde anche le Carte del restauro seppure in righe troppo brevi – la preservazione delle opere edilizie si realizza soprattutto con destinazioni d'uso efficienti e dotate di ogni apparato di sicurezza, necessariamente intese a trasformare il manufatto in un edificio che conservi ancora il suo significato architettonico (legato non solo alla conservazione della sua materia, ma anche alla conservazione dei suoi significati tipologici e di destinazione d'uso, anche grazie all'eventuale ripristino dei dettagli o dei caratteri tipologici e costruttivi decaduti – non solo della mera immagine – che presiedettero alla sua nascita), in modo che ai posteri giunga un oggetto vitale, non un rudere. Ben vengano, dunque, coloro che ci ricordano – come Pier Luigi Maffei – che l'architettura fu costruita per ospitare funzioni umane e

per ospitarne altre, sopravvenute nei secoli alle prime, a condizione che siano compatibili col contesto edilizio originario e, dunque, non lo sconcino e anzi lo valorizzino, se di esso abbiamo riconosciuto il valore storico e artistico. Ma che rispettino anche le esigenze di sicurezza moderne, senza delle quali sarebbero inabitabili e quindi destinati al degrado. Valorizzazione che deve accompagnarsi a un attento studio di ripristino ideale dello stato normale dell'immobile – quello cui alludeva il grande Fiorelli nel suo Regolamento per i restauri dell'Italia unita – quello cioè conseguito nel periodo durante il quale l'immobile fu costruito e crebbe di importanza e bellezza, e dunque prima che l'obsolescenza dei materiali e delle funzioni ne accelerasse il degrado, e, con esso, favorisse l'incuria degli utenti. Un esame che deve essere parte integrante di quell'Analisi del Valore recentemente introdotta dalla legislazione europea, cui è bene pertanto che attendano le competenze di gruppi di consulenza e di esperti, sotto la guida di un progettista coordinatore, che siano in grado di individuare le soluzioni progettuali che meglio possano rispondere alle esigenze e agli obiettivi del committente/utente, anche in rapporto alle risorse disponibili. Importantissime e tempestive a questo riguardo sono già state le relazioni della Facoltà di Ingegneria e della Scuola Normale di Pisa presentate al Convegno nazionale sulla Valutazione e gestione del Rischio negli insediamenti civili e industriali (Pisa, 1998), già lodate nel corso della Relazione generale al Convegno nazionale ARCo del maggio 1999 dedicato alla *"Manutenzione e recupero nella Città storica"*. In questo volume la tematica di quelle Relazioni si affina e perfeziona, anche ricorrendo a casi clinici ben studiati relativi alla destinazione museale della Certosa di Calci e del convento di Nicosi a Calci. Casi clinici in cui viene messa alla prova la capacità di trasformarsi in museo di complessi giganteschi in un Paese, peraltro, in cui i musei sono perfino troppi, come dice spesso l'economista Paolo Leon, con notevoli difficoltà gestionali ed economiche, dall'accessibilità al pubblico e ai disabili ai problemi del rischio da incendio. Un volume, insomma, che deve state sui tavoli degli Architetti come degli Ingegneri sensibili alla tutela del patrimonio edilizio, costituendo un ampliamento ormai improrogabile delle competenze di entrambi.

ti particolari, come avviene per esempio nella cosiddetta 'architettura solare', in quanto le soluzioni prospettate non possono più rappresentare quell'armoniosa sintesi culturale chiamata "*Architettura*" così chiaramente espressa sin dall'antichità nel trattato vitruviano, rimanendo circoscritte nell'ambito di tecnicismi a rapida obsolescenza.

Se il fine ultimo del processo edilizio sarà il raggiungimento di una qualità globale intesa in termini di rispondenza dell'organismo edilizio a predeterminati requisiti culturali tipologici, funzionali, estetici, oltre che tecnologici, si dovrà ricorrere al concetto di prestazione. Come avveniva nel passato, quando era certamente più facile portare a sintesi un minor numero di parametri, aspetti e variabili, anche oggi ogni possibile sforzo deve mirare alla sintesi, fondere i multiformi apporti disciplinari, per dar luogo a progettazioni e realizzazioni globalmente valide. L'Analisi del Valore è lo strumento metodologico per la gestione di tale complessità e garantire il valore del progetto.¹⁵

La progettazione edilizia evoluta è caratterizzata dal fatto che il progetto sca-

¹⁵ Del resto è la stessa Legge Quadro sui Lavori Pubblici che ha innescato una serie di iniziative che porteranno nel settore delle costruzioni civili, e dell'edilizia in particolare, alla ricerca della qualità in tutte le fasi del processo, con un progetto che, proprio perché dovrà comprendere tutti i requisiti, dalla sicurezza alla manutenibilità, verrà a garantire con la durabilità anche la permanenza di un elevato valore commerciale del prodotto finito, nel tempo.

turisce dall'analisi delle esigenze, per definire con razionalità le attività elementari e quindi le unità ambientali da tradurre successivamente in spazi. L'iter che porta dal progetto alla realizzazione e gestione finale dell'organismo edilizio si definisce 'processo edilizio'. Esso si esplica in programmazione, progettazione, affidamenti dei lavori, esecuzione dei lavori, gestione e manutenzione. Il progetto diventa pertanto strumento operativo, fino a comprendere il piano di manutenzione e di sicurezza. Da ciò deriva la consapevolezza di poter offrire l'Analisi del Valore come strumento metodologico per la qualità del progetto, di un continuo 'collaudo in corso d'opera' dello stesso progetto, ponendo le attenzioni sulle funzioni che un determinato prodotto o servizio deve esplicare e in questa particolare fattispecie, sulle condizioni atte ad assicurare il benessere ambientale. Si può, pertanto, ricondurre anche questo aspetto a unità, consapevoli dei rischi conseguenti a carenze ed errori progettuali.

L'ambiente naturale e l'ambiente costruito vanno inquadrati in una rinnovata visione antropocentrica, le insoddisfacenti realizzazioni di uno sviluppo avvenuto a ritmi troppo intensi rispetto alla cultura, devono far posto alla realizzazione di spazi adatti alla vita e alle attività dell'uomo. Troppo spesso si è data la precedenza alla produzione edilizia in termini di sfruttamento delle risorse ambientali e naturali, piuttosto che al corretto impiego di esse. Oggi è tempo di riflessione.

Occorrerà allora stabilire i requisiti, intesi come dati di ingresso al processo edilizio e un sistema di controlli e verifiche in corso d'opera culminanti, alla fine, in un collaudo globale. Per l'edilizia i requisiti da valutare saranno riferiti ad aspetti essenziali quali: isolamento termico, acustico, resistenza, durabilità, mantenimento delle condizioni microclimatiche desiderate, flessibilità, tenuta, sicurezza, rispondenza alle funzioni da esplicare. Nella stessa ottica devono essere affrontate le tematiche progettuali degli spazi per l'attività sportiva e per gli spettacoli. Si tratta di entrare nel merito dell'analisi della sicurezza guardando alle attività, cioè alle funzioni (non agli oggetti), in quanto la tollerabilità del rischio dipende anche dal tipo di attività che si svolge nell'ambiente considerato e dal danno economico che può derivare a seguito di un evento critico: partendo dalla valutazione probabilistica del rischio si deve giungere alla definizione di un indice di rischio da tenere in considerazione al fine di ridurre gli eventi indesiderati. Il progetto dovrà comprendere gli aspetti relativi a garantire i necessari livelli di benessere in base ad espliciti riferimenti normativi. Si potrà quindi prevedere una scheda con riferimento a: evento, procedura, mezzi, rischi, mezzi di sicurezza. Il problema si affronta, classicamente, nell'ottica di realizzare ambienti nei quali il rischio sia contenuto in limiti statistici accettabili, generalmente codificati dalle leggi di settore. La risposta funzionale e tecnica si amplia, allora, fino a considerare e raggiungere compiutamente le condizioni per l'ottenimento simultaneo dei

requisiti di sicurezza, benessere ambientale e manutenibilità, e di durabilità del prodotto finale e di tutte le sue parti, assicurando nel contempo, nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione, l'incremento del valore economico o almeno il suo mantenimento.

Oggi ogni possibile sforzo deve mirare alla sintesi e fondere i multiformi apporti disciplinari per dar luogo a progettazioni e realizzazioni globalmente valide

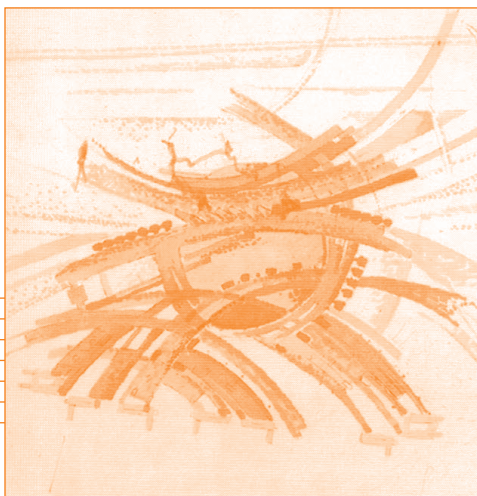
Richiamati i principali elementi di articolazione per la determinazione del valore dell'opera, individuate le aree di maggiore influenza funzionale, si definiranno le funzioni attribuendo a ognuna di esse un indice di valore in rapporto ai requisiti di accessibilità e fruizione di tutti gli spazi per tutti, di presenza di percorsi preferenziali con dimensioni rapportate al numero degli utenti e alle loro esigenze, di razionalizzazione e manutenibilità degli impianti, di flessibilità, di versatilità, ecc. secondo la definizione di Miles. In questa attribuzione di indici di valore avrà un peso anche la scelta coordinata dei materiali e dei componenti in rapporto ai costi globali. Anche le scelte estetico-compositive avranno un ruolo nel momento in cui verrà loro attribuita una funzione utile, incidente cioè sulla rispondenza significativa in termini di qualità ambientale oltre che sul piano psicologico, facendo assurgere l'edilizia a livello di architettura. •

II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ VITA DI CONDOMINIO

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

I temi che caratterizzano oggi la convivenza in un condominio esaminati a partire dalle opinioni e gli atteggiamenti di oltre 2.000 famiglie italiane scelte tra quelle che vivono nelle sei maggiori città



*Progetto per l'ampliamento
dell'aeroporto di Torino Caselle,
Giuseppe Perugini, 1987*

1. Introduzione

Tecnoborsa affronta i temi concernenti il rapporto tra le famiglie italiane e il condominio di cui fanno parte – tenuto conto che nelle sei grandi città la stragrande maggioranza di esse vive in contesti condominiali.

Gli argomenti vertono sull'assemblea condominiale, sui giudizi nei confronti dell'operato dell'Amministratore, sull'eventuale contenzioso in corso e sul grado di partecipazione e soddisfazione o meno.

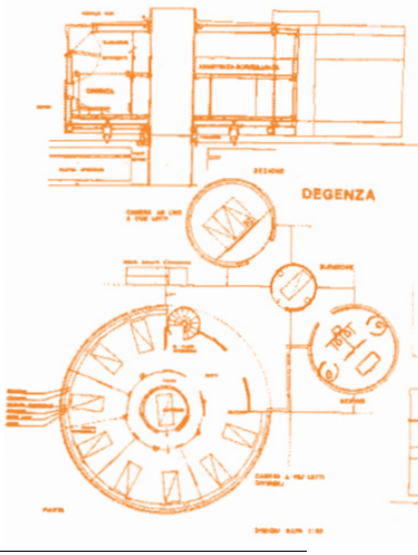
Inoltre, l'analisi spazia fino al discorso su impianti e ristrutturazioni ovvero su lavori eseguiti o previsti. Infine, sono state sondate anche le misure di

protezione o di copertura assicurativa nel proprio condominio.

Il campione riguarda oltre 2.000 famiglie italiane che vivono in città con più di 500.000 persone residenti, dunque è estremamente rappresentativo per dare un quadro complessivo sulle posizioni e sugli orientamenti che caratterizzano il vivere odierno in complessi di edifici più o meno grandi.

Data l'importanza del tema, non è la prima volta che **Tecnoborsa** si occupa di condominio¹, soprattutto da quando è stato toccato da un'importante riforma che risale al 2012, poiché fermo all'impianto generale del 1935. Si è trattato, in realtà, di una revisione della normativa previgente ma – pur in questo limitato proposito – è stata fatta comunque un'opera opportuna e, soprattutto, equilibrata.

In definitiva, la riforma ha inteso garantire il buon andamento dei condomini, a tutela delle famiglie, obbligando l'amministratore a una maggiore competenza e trasparenza. Infatti, maggiori oneri ricadono ora sulla figura dell'Amministratore: dall'obbligo della raccolta dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare alla verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e della salvaguardia degli stessi; dall'obbligo di perseguire le morosità pena la decadenza del proprio incarico fino alla responsabilità penale nel caso di omessa vigilanza e/o intervento, etc.



Progetto di ospedale cibernetico a Pietralata, Roma, Giuseppe Perugini, 1967

¹ Cfr. *QEI* n° 25, Cap. 4, 2016; *QEI* n° 20, Cap. 1 e Cap. 4, 2014; *QEI* n° 18, Cap. 3, 2013.

2. Assemblea e Amministratore del condominio

Ben l'87,4% delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città risiedono in un'abitazione che si trova all'interno di un condominio; fra le città spiccano Napoli con il suo 90,3%, seguita a ruota da Genova con l'89,6% e Roma con l'88,8% (graf. 1).

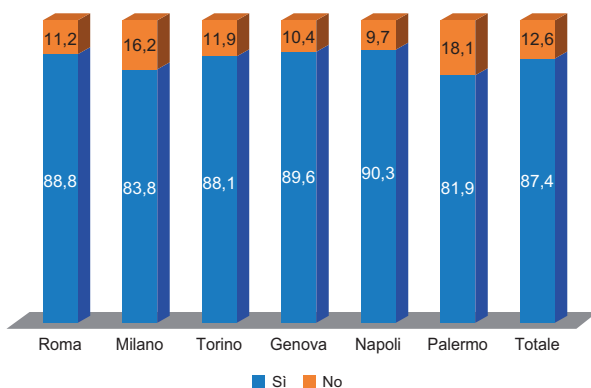
Entrando nel vivo della vita condominiale di queste famiglie risulta dall'indagine che mediamente, nel 2018, il 37% dei condomini si sono riuniti in assemblea una sola volta nel corso dell'anno, il 34,6% due volte e il 28,4% tre o più volte. In particolare, nel primo caso Torino (39,3%) e Napoli (38,9%), sono sopra la media; nel secondo caso lo sono Genova (37,5%) e Milano (36%); infine, Palermo è al

29,2% per la maggior frequenza delle riunioni condominiali (graf. 2).

Quasi il 41% degli intervistati ha dichiarato di partecipare personalmente o tramite un proprio familiare alle assemblee condominiali; il 32,7% partecipa solo saltuariamente, mentre il 26,5% non partecipa mai. Andando al dettaglio delle città a Milano (44,6%) e Torino (42,7%), le famiglie sono più partecipative; Napoli è leggermente sopra la media con il 34,7% di coloro che partecipano a volte; infine, Genova brilla in negativo nel manifestare il proprio disinteresse (graf. 3).

Il 31% delle famiglie che vivono in condominio si dichiara molto soddisfatto del proprio amministratore condominiale: il 29,9% lo è abbastanza, il 23,1% poco, mentre solo il 15,6% è totalmente scontento. A Napoli e Palermo sono so-

GRAFICO 1
PERCENTUALI DI FAMIGLIE CHE VIVONO IN CONDOMINIO
(val. %)

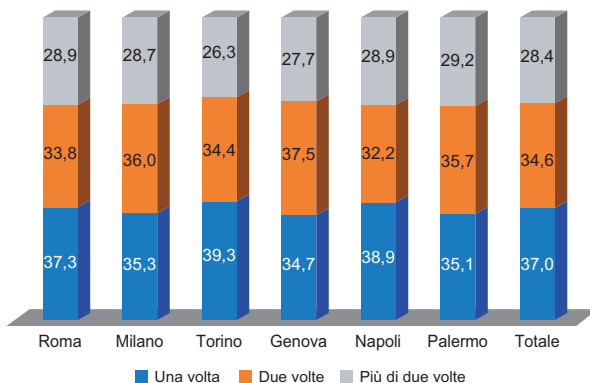


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

pra la media le famiglie che sono molto soddisfatte del proprio amministra-

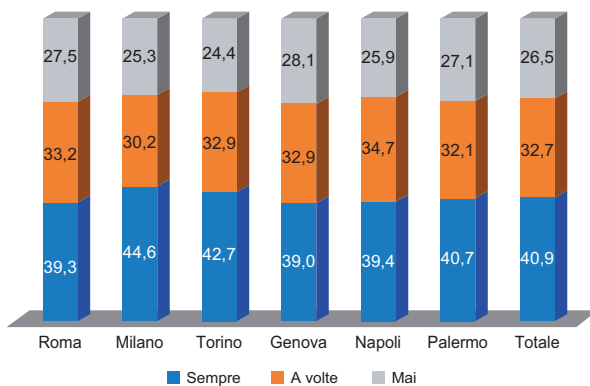
tore, infatti entrambe superano il 32%; a Genova è discretamente alta la quota

GRAFICO 2
FREQUENZA DELLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO – 2018
(val. %)



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

GRAFICO 3
FREQUENZA DELLA PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO
(val. %)



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

di chi è abbastanza soddisfatto (33,3%) o poco soddisfatto (25,5%); infine, a Roma e Milano quasi il 18% degli intervistati è totalmente insoddisfatto, valore decisamente rilevante (graf. 4).

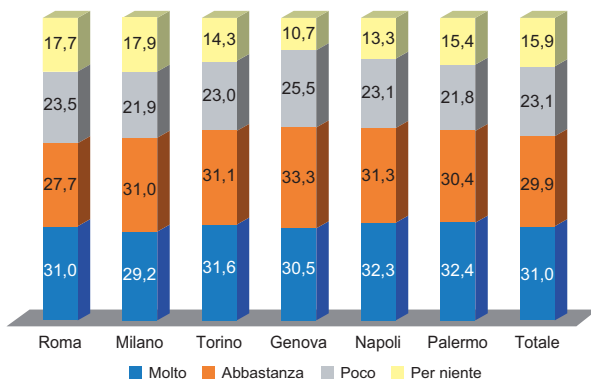
Andando a sondare più da vicino le motivazioni del malcontento tra coloro che hanno risposto di essere poco o per niente soddisfatti del proprio amministratore condominiale, ben il 50,2% ha indicato la scarsa trasparenza nella gestione contabile, il 47% la scarsa attenzione alle problematiche dei condòmini; il 30,4% ritiene eccessivo il costo dell'amministratore, mentre il 29% ha ravvisato una scadente qualità e/o capacità nella gestione dei servizi ordinari (manutenzione, pulizia e guardiania dello stabile). Napoli spicca per il malcontento nella trasparenza della contabilità col 59,5%; Roma emerge

al 51,3% quanto alla scarsa attenzione verso i condòmini e la scadente qualità dei servizi ordinari col 32,4%; infine, Genova supera abbondantemente la media con un 37,7% di famiglie che si lamenta degli elevati costi dell'amministrazione (graf. 5).

Agli stessi soggetti è stato chiesto se si volesse addirittura sostituire l'amministratore del condominio e una media del 55,4% ha risposto affermativamente; in particolare, sono sopra la media Milano (58%), Torino (57,9%) e Genova (56%) (graf. 6).

Malgrado il discreto malcontento che emerge dall'Indagine nei confronti degli amministratori condominiali i dati sul contenzioso in corso sono invece confortanti, poiché ben il 71,2% del totale delle famiglie ha dichiarato che nel proprio condominio non ve ne so-

GRAFICO 4
LIVELLO DI SODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DEL PROPRIO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO (val. %)

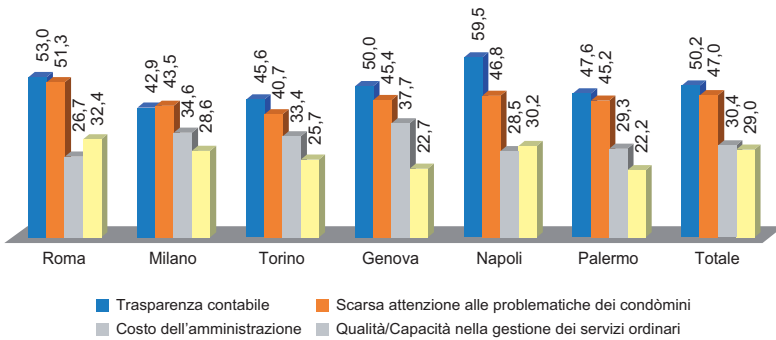


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

no di importanti, anche se è da segnalare una certa disinformazione da parte di un 11,2% di condòmini che non

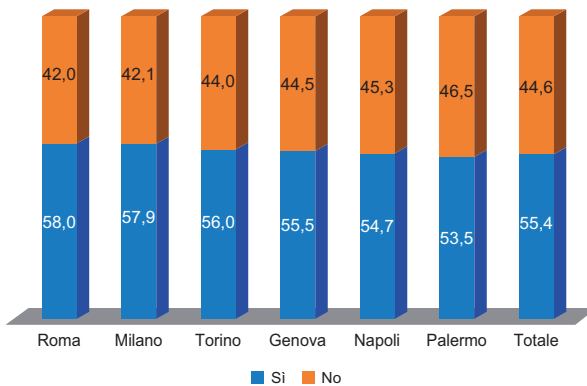
sanno indicare se vi sono contenziosi rilevanti nel proprio stabile; i condòmini più litigiosi si segnalano a Napo-

GRAFICO 5
MOTIVI DI INSODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
(val. %)



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

GRAFICO 6
SOSTITUZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
(val. %)



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

li (27,8%), Palermo (21,2%) e Milano (20,3%), rispetto alla media delle grandi città del 17,7% (*graf. 7*).

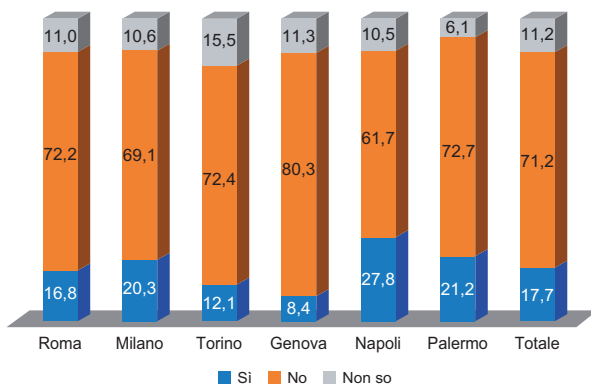
3. Impianti e ristrutturazioni

In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condomini si sono adeguati, secondo l'Indagine **Tecnoborsa**: il 39,4% del totale dichiara un alto livello di rispondenza alle norme e ben il 51,6% è abbastanza adeguato, a fronte di un 7,6% scarsamente in regola e un mero 1,5% che non lo è per niente. Andando a vedere il dettaglio delle grandi città rispetto alla media, Genova emerge contemporaneamente per la più bassa percentuale rispetto al massimo dell'adem-

pienza alle norme (31,9%) e per la più alta quota di impianti che si presentano abbastanza in regola (61,4%); invece, Napoli e Torino sono le città i cui condomini sono meno virtuosi e, infatti, presentano rispettivamente il 15,7% e il 12,3% di impianti poco/per niente a norma (*graf. 8*).

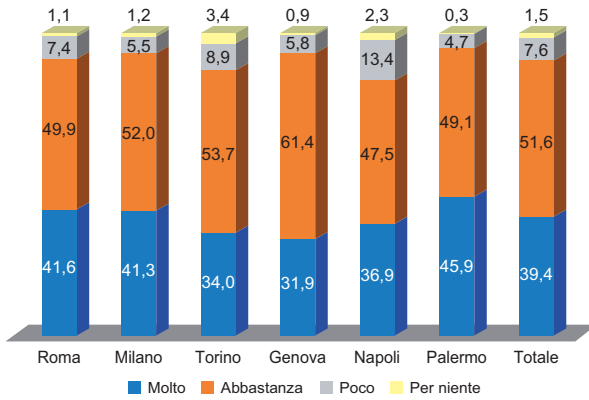
Diversi sono i valori rispetto a interventi di varia natura effettuati dal 2017 a oggi nei condomini delle famiglie intervistate: mediamente, nel 29,5% degli stabili sono stati eseguiti lavori rilevanti e significativi; per un analogo tasso del 29,6% sono stati eseguiti solo piccoli interventi, contro un 40,9% di edifici in cui non si è intervenuti minimamente negli ultimi tempi. A livello di grandi città Palermo è sopra la media per interventi in generale sia di piccola che di grande entità e, di conseguen-

GRAFICO 7
IL CONTENZIOSO IN CONDOMINIO
(val. %)

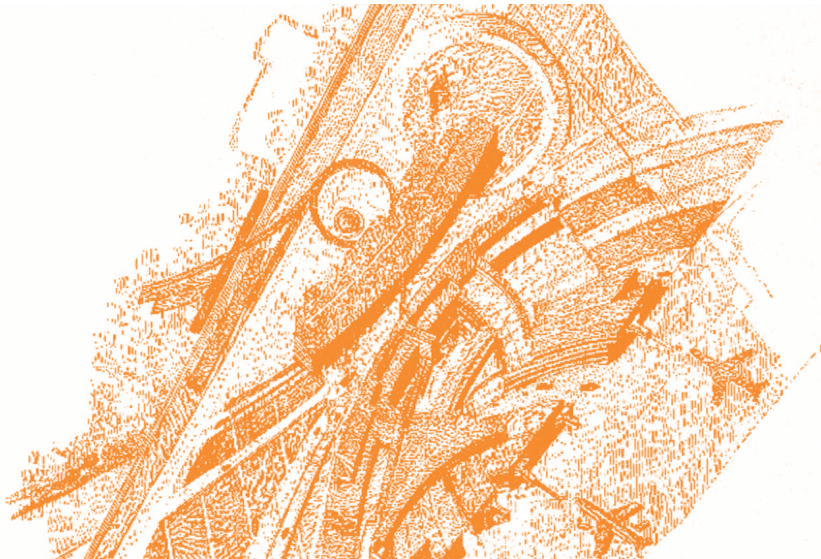


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
 STATO DI ADEGUAMENTO ALLE NORME SUGLI IMPIANTI
 (val. %)



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



*Progetto per l'ampliamento dell'aeroporto di Torino Caselle,
 Giuseppe Perugini, 1987*

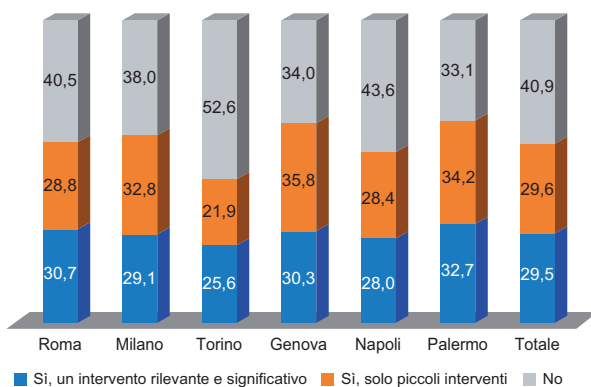
za, è anche la città con il più basso tasso di lavori non effettuati; Genova presenta la più alta percentuale per i piccoli lavori (35,8%); invece, Torino spicca per l'assenza di interventi recenti di ristrutturazione (52,6%), seguita da Napoli (43,6%) (graf. 9).

Al circa 60% di coloro che hanno dichiarato interventi grandi o piccoli nel proprio condominio è stato chiesto di specificare ulteriormente la natura degli stessi: ai primi tre posti si incontrano ascensore (25,8%), scale (25,4%) e caldaia (25,2%); seguono facciata (22,1%), balconi (19,9%), impianto elettrico (16,7%), aree esterne (14,5%), tetto/terrazza (13,6%) e, per finire, lavori per migliorare la sicurezza statica dell'edificio (7,5%). Bisogna notare che, sostanzialmente, le sei grandi città sono alquanto allineate tra loro

nell'effettuare questi lavori (graf. 10). A livello previsionale è stato anche chiesto alle famiglie se nel prossimo biennio sono programmati lavori di ristrutturazione nei propri condomini: un 10,1% ha risposto affermativamente e le città più attive in futuro dovrebbero essere Napoli, Genova e Torino (graf. 11).

Inoltre, a coloro che hanno risposto affermativamente è stato chiesto il dettaglio inerente la tipologia degli interventi previsti: al primo posto si trova la facciata (28,4%), seguita dalle scale (22,6%) e dall'adeguamento dell'impianto elettrico (19,2%); a seguire, quasi a pari merito, si incontrano l'ascensore (14,4%), i balconi (14,3%) e la caldaia (14%); restano in coda le aree esterne (11,7%), il tetto/terrazza (8,6%) e la sicurezza

GRAFICO 9
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CONDOMINIALE DAL 2017 A OGGI
(val. %)

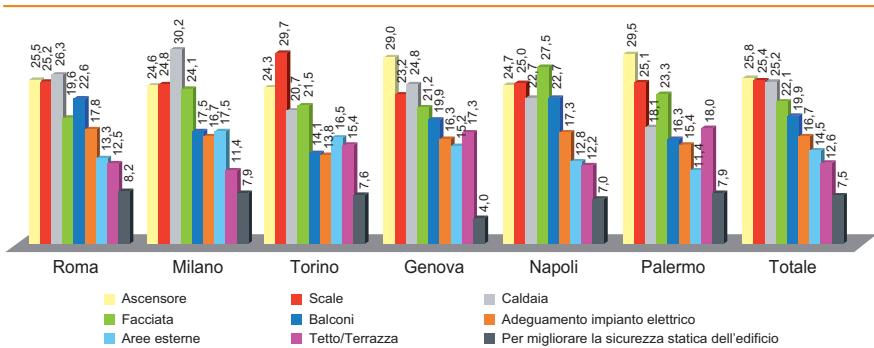


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

za statica dell'edificio (4%). Tali valori differiscono sensibilmente in alcune città: a Palermo i lavori per l'impianto elettrico (59,6%) e per le aree

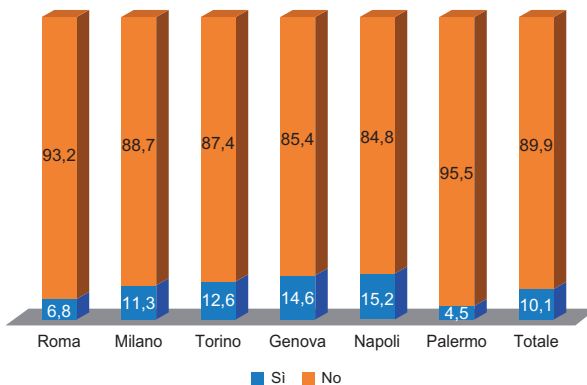
esterne (40,4%), sono decisamente sopra la media, mentre il rifacimento delle facciate e i lavori alla caldaia sono nulli; a Napoli c'è una forte

GRAFICO 10
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI IN CONDOMINIO
(val. %)



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

GRAFICO 11
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CONDOMINIALE NEL PROSSIMO BIENNIO
(val. %)

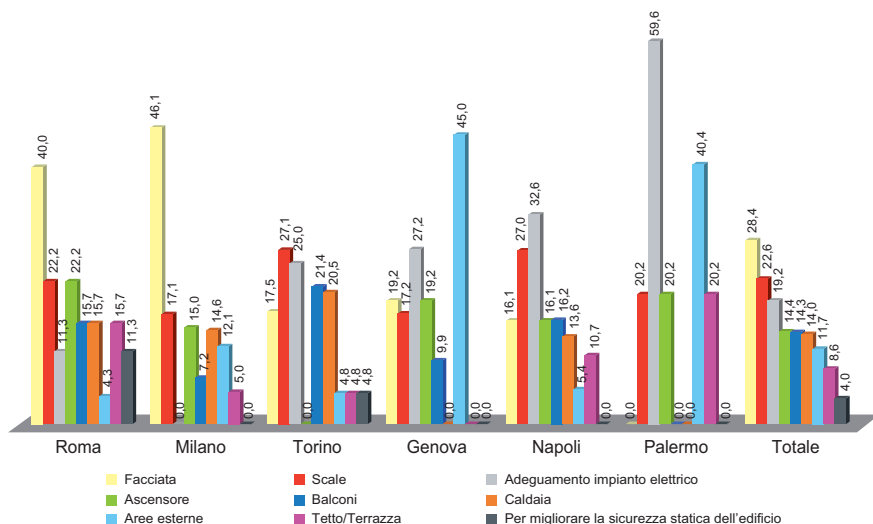


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

esigenza per l'adeguamento dell'impianto elettrico (32,6%) e per le scale (27%), mentre è nullo il valore per la sicurezza statica dell'edificio; Genova spicca per il rifacimento di cortili, giardini e posti auto (45%) ed è sopra la media per gli impianti elettrici (27,2%), però, anche qui, non sono previsti interventi per la sicurezza statica dello stabile; Torino presenta valori sopra la media per il rifacimento di scale (27,1%), impianto elettrico (25%), balconi (21,4%) e caldaia (20,5%) ma è sensibilmente sotto la media per tutti gli altri interventi, fatta eccezione per la sicurezza sta-

tica dell'edificio (4,8%); a Milano si incontrano valori elevati per le facciate (46,1%), viceversa sono nulli i valori per l'impianto elettrico e la sicurezza statica dell'edificio; infine, a Roma è molto elevata la percentuale che riguarda il rifacimento delle facciate (40%) e le quote per ascensori (22,2%), tetto/terrazza (15,7%) e migliorie per la sicurezza statica dell'edificio (11,3%), quest'ultimo è decisamente il valore massimo rispetto a tutte le altre città ma, al tempo stesso Roma è quella che registra il valore minimo per quanto riguarda la cura delle aree esterne (4,3%) (graf. 12).

GRAFICO 12
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN CONDOMINIO
(val. %)

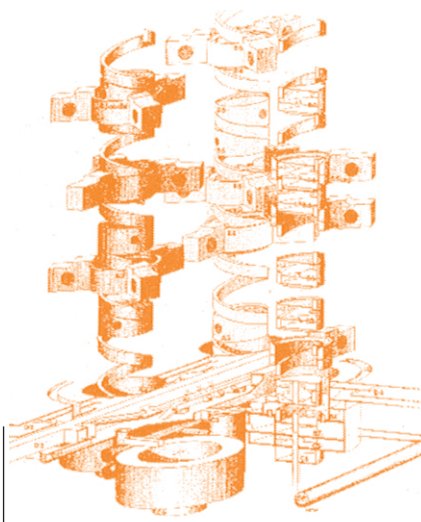


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

4. Le misure di protezione

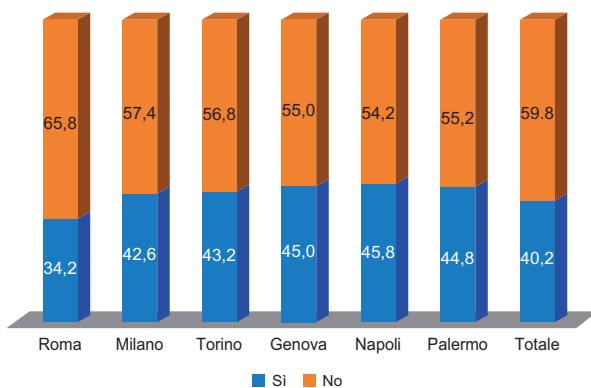
Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza e sorge quindi la necessità di interventi mirati alla protezione degli stabili e la stipula di polizze assicurative specifiche. Interventi contro le intrusioni nei condomini sono stati effettuati sul 40,2% del totale degli edifici e solo Roma presenta un valore sotto la media (34,2%), mentre sono decisamente al di sopra Napoli (45,8%), Genova (45%) e Palermo (44,8%) (graf. 13).

A coloro che hanno eseguito interventi mirati in senso anti intrusione è stato ulteriormente chiesto di specificare se avessero fatto installare anche telecamere e il valore medio è risultato simile al precedente (42,1%). Nello specifico, Milano (34,3%) e Roma (38,7%) sono sensibilmente sotto la media;



Progetto per il Centre Beaubourg, Parigi, Giuseppe Perugini, 1971

GRAFICO 13
INTERVENTI ANTI INTRUSIONI NEI CONDOMINI
(val. %)



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

viceversa, Palermo (56,5%), Napoli (51,8%) e Torino (44,4%) la superano nettamente (graf. 14).

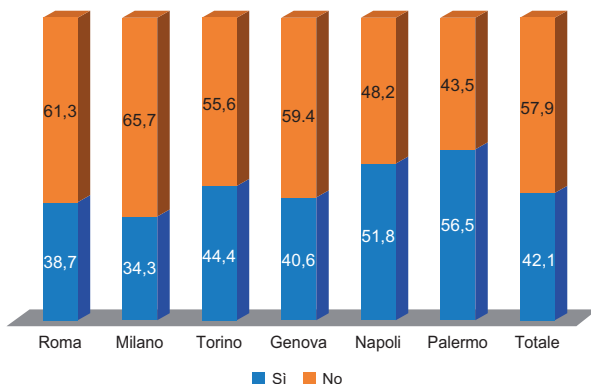
A tutte le famiglie intervistate, per approfondire ulteriormente il tema della sicurezza nelle abitazioni, è stato chiesto se la propria casa fosse coperta da assicurazione e, se sì, quali fossero le coperture opzionate. Il 30,4% del totale ha risposto affermativamente con Milano al primo posto (40,6%), seguita da Genova (33,9%), mentre Napoli è decisamente all'ultimo posto (16%) (graf. 15).

Le polizze stipulate coprono principalmente danni al fabbricato (38,6%), responsabilità civile per danni a terzi (35,9%), danni al contenuto (35,8%), danni al fabbricato da alluvioni inondazioni o terremoto (34%), assistenza all'abitazione (33,2%), assistenza lega-

Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza

le (30,9%), furto e rapina (28,9%) e ricerca del danno (20,1%); seguono ancora infortuni domestici (15,3%), tutela aggressioni (12%), denuncia e liquidazione dei sinistri (9,6%), protezione quattro zampe (8%), assistenza cyber risk (assistenza digitale da remoto, 4,1%) e, infine, altre opzioni non meglio specificate (1,9%). Palermo spicca per i valori molto elevati per assistenza legale (38,7%) e ricerca del danno (32,2%); Napoli per responsabilità civile per danni a terzi (43,1%) e danni al contenuto (41,9%); Torino per danni al fabbricato (48,5%), danni da alluvioni inondazioni o terremoto (44,7%) e infortuni domestici (21%);

GRAFICO 14
INSTALLAZIONE TELECAMERE NEI CONDOMINI
 (val. %)

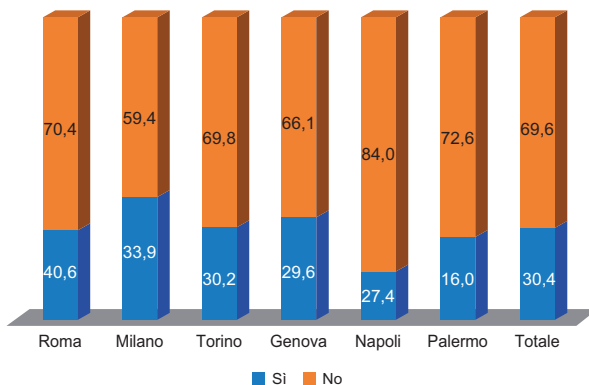


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Milano per assistenza all'abitazione (38,7%) e furto e rapina (38,8%); in-

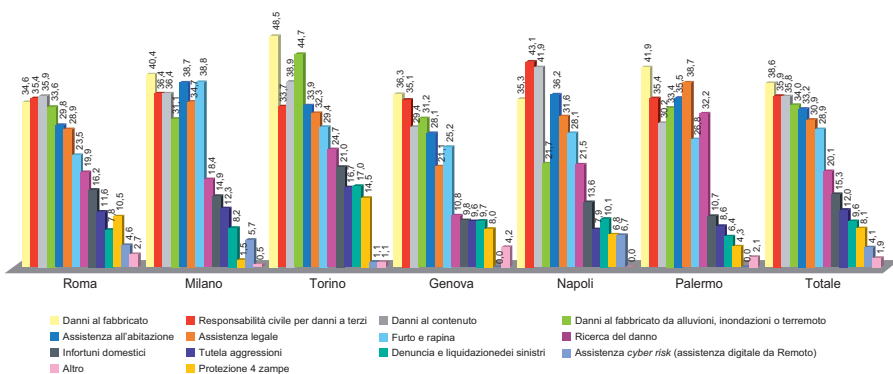
fine, Roma e Genova si discostano di poco dai valori medi (*graf. 16*).

GRAFICO 15
COPERTURA POLIZZA CASA
(val. %)



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

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



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

5. Conclusioni

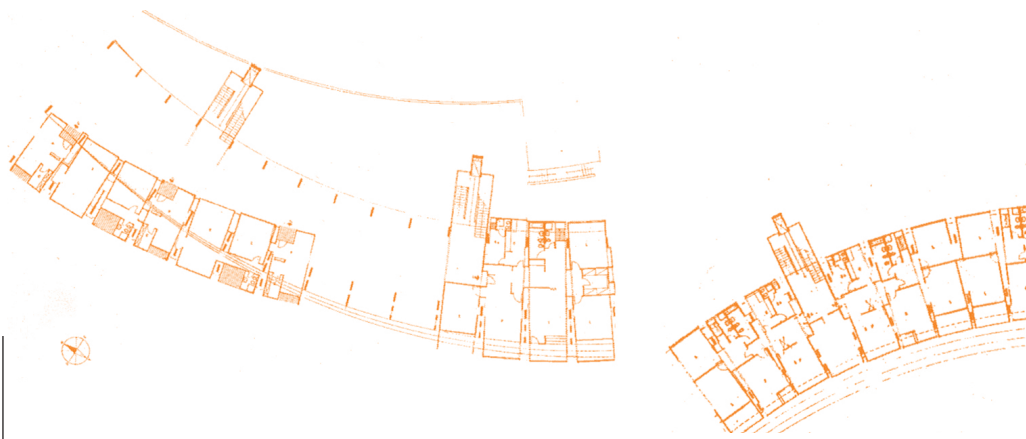
Secondo l'indagine **Tecnoborsa** 2019 ben l'87,4% delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città risiedono in un'abitazione che si trova all'interno di un condominio; fra le città spiccano Napoli con il suo 90,3%, seguita a ruota da Genova con l'89,6% e Roma con l'88,8%.

Le famiglie intervistate partecipano attivamente alla vita condominiale presenziando per lo più personalmente a una o più assemblee che si svolgono nel corso dell'anno, però oltre un quarto afferma di non partecipare affatto. Di queste, circa il 60% si dichiara anche soddisfatta del proprio amministratore condominiale ma, pure qui, c'è circa un 15% che non è per niente contento e il picco si verifica soprattutto a Roma e Milano. Per coloro che si sono

dichiarati poco o per niente soddisfatti dell'amministratore i motivi principali sono la scarsa trasparenza della gestione contabile e la scarsa attenzione alle problematiche dei condomini e, addirittura, oltre la metà degli scontenti vorrebbe sostituire il proprio amministratore. Il dato positivo è che solo in meno di un terzo dei condomini ci sono contenziosi in corso.

In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condomini si sono adeguati, secondo l'indagine **Tecnoborsa** e, infatti, oltre il 90% delle famiglie si dichiara adempiente.

A livello più generale, circa il 60% delle famiglie intervistate dichiara che nel proprio stabile sono stati eseguiti lavori di varia entità e ai primi tre posti si



Insedimento edilizio alle Tre Fontane, Roma, Giuseppe Perugini, 1963

incontrano ascensore, scale e caldaia. Inoltre, il 10% ha programmato lavori di ristrutturazione nei propri condomini nel prossimo biennio e ai primi tre posti si incontrano facciata, scale e adeguamento dell'impianto elettrico. Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza e sorge quindi la necessità di interventi mirati alla protezione degli stabili e la stipula di polizze assicurative specifiche. Interventi contro le intrusioni nei condomini sono stati effettuati su circa il 40% del totale degli edifici e oltre il 40% di questi ultimi ha fatto installare anche telecamere. Inoltre, circa il 30% delle famiglie ha pure stipulato una polizza assicurativa sulla propria casa, in particolare per coprire eventuali danni al fabbricato, responsabilità civili per danni a terzi e/o danni al contenuto. •

Nota metodologica

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

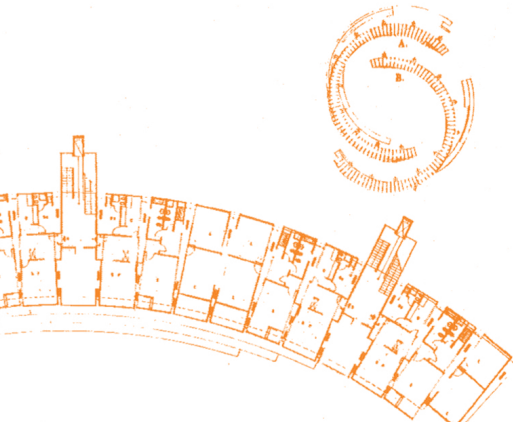
- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2017-2018), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 660 casi in totale), sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravenduta, sulla base dei dati contenuti nel *"Rapporto Immobiliare 2017 - Residenziale"*, Agenzia del Territorio.

Il campionamento adottato è stato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per fascia di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia di città e tipologia familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2.512 interviste.



III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

a cura di Alice Ciani

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

La disintermediazione è il nuovo rischio che si profila per i mediatori immobiliari e per questo gli operatori del mercato vanno sempre più professionalizzandosi sia nel campo dei servizi che nel campo della certificazione



*Piano di zona Ina-casa, Roma Tuscolano,
Giuseppe Perugini, 1950-51*

1. Introduzione

Gli agenti immobiliari vanno sempre più professionalizzandosi per andare incontro a una domanda ormai esigente e una concorrenza che deriva anche dal mondo tecnologico e, per questo, genera la nascita di nuovi servizi e, soprattutto, di nuove modalità di approccio al pubblico.

Infatti, un settore che sta crescendo assai velocemente è il cosiddetto Pro-tech ovvero *Property&Technology* che racchiude tutte le innovazioni basate sul digitale e relative al mondo della progettazione, costruzione, gestione e commercializzazione degli immobili. Bisogna tener presente la concorrenza sorta a seguito della crescita delle agenzie online e la nascita di nuove *startup* che si basano su una rete di agenti attivi su tutto il territorio senza un negozio su strada, il che consente di abbattere i costi generali e il costo delle commissioni, sostituendoli con una quota forfettaria che spesso è a carico del solo compratore.

Inoltre, vengono offerti servizi digitali a disposizione sia degli agenti che dei clienti come *software* di valutazione del prezzo basati su banche dati; App che gestiscono il calendario delle visite e aggiornano in tempo reale le proposte di vendita; annunci di ultima generazione con tour virtuali degli immobili offerti, etc.

Infine, per gli amanti del fai da te vi sono società che, saltando completamente l'intermediario, forniscono ai clienti gli strumenti per pubblicare annunci in proprio e danno l'assistenza per portare a termine una trattativa in

assenza di mediatori o, addirittura, sono presenti sul mercato società che in pochi giorni permettono di predisporre dossier da presentare in sede notarile.

Pertanto, se gli agenti non dimostreranno di poter offrire un valore aggiunto ai potenziali clienti, questi saranno tentati di andare verso la disintermediazione, specialmente tra le nuove generazioni. Ma, attenzione, il fenomeno di agenti fittizi e società non affidabili è sempre in agguato ragion per cui, non a caso, una larga fetta di pubblico preferisce ancora oggi rivolgersi personalmente a un agente immobiliare ovvero scoprire che, dietro buona parte degli annunci pubblicati, c'è il lavoro di un'agenzia immobiliare.

La valutazione vera e propria – intesa come Stima analitica – comporta il ricorso a un professionista

Concludendo, c'è da sottolineare che la valutazione vera e propria – intesa come Stima analitica che comporta il ricorso a un professionista del settore e, di conseguenza, un certo costo – spesso viene interpretata come semplice valutazione commerciale che non richiede la conoscenza e l'applicazione di molti criteri estimativi. Per tale motivo si riscontra molta approssimazione nel mercato che, a sua volta, genera un *gap* rilevante tra la cifra inizialmente richiesta e quella finale di collocamento, allungando i tempi di transazione e rendendo incerto il buon esito della transazione stessa.

2. L'intermediazione

2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate

Il 57,3% delle famiglie che hanno acquistato o tentato di acquistare un immobile – nel biennio 2017-2018 – sono ricorse a un'agenzia immobiliare per il buon fine della transazione.

Rispetto a quanto rilevato nelle Indagini precedenti effettuate da **Tecnoborsa** si è riscontrato che c'è stato un lieve incremento, tanto da toccare il valore più alto dall'inizio delle rilevazioni (*graf. 1*). Questo sta a indicare che, nonostante il crescere delle possibilità offerte dal *web*, l'agenzia non perde il suo *appeal*.

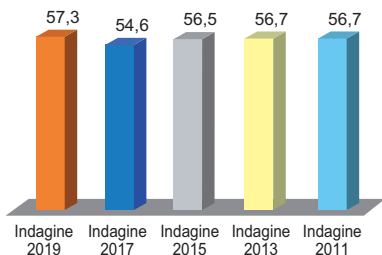
In alcune delle grandi città prese in esame la percentuale è ancora più alta, infatti a Torino e Napoli è pari al 60% e a Roma al 59%. Si sono registrati valori sotto il 50% solo a Palermo (49,1%) (*graf. 2*).

Andando ad analizzare attraverso quali canali informativi l'acquirente è venuto a conoscenza dell'abitazione comprata, è emerso che per il 34% è stato grazie al passa parola con conoscenti e custodi di stabili, etc.; per il 21,2% hanno funzionato gli annunci su Internet attraverso siti di offerte immobiliari; per il 19,9% hanno avuto successo gli annunci attraverso *social network*; per il 13% la lettura di cartelli vendesi; per il 7,9% è valsa la consultazione di riviste specializzate e, infine, per il 3,9% l'individuazione del bene è avvenuta recandosi fisicamente nelle agenzie immobiliari.

Dal confronto con l'Indagine precedente si è riscontrato che continua a crescere l'efficacia dei cartelli vendesi, del passa parola e degli annunci sui *social network*, mentre è scesa quella degli altri tre canali (*graf. 3*).

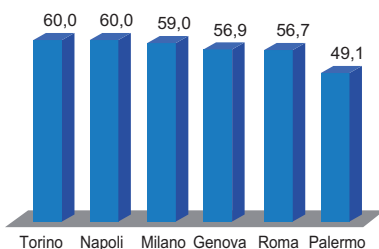
Andando ad analizzare il fenomeno nelle singole città si è riscontrato che è stato alto l'utilizzo del passa parola a

GRAFICO 1
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(acquisti effettuati, val.%)



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

GRAFICO 2
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
NELLE SINGOLE CITTA'
(acquisti effettuati, val.%)

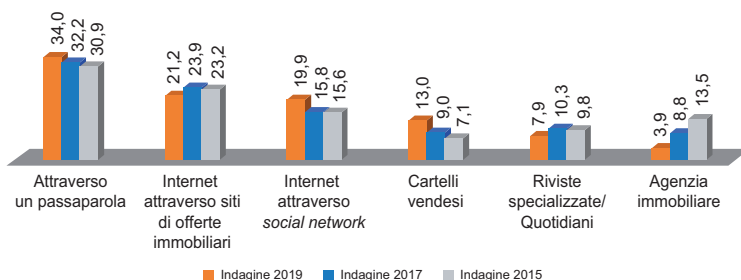


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

Torino (46,3%), Genova (44,6%) e Palermo (40%); gli annunci pubblicitizzati sui *social network* hanno avuto particolare successo a Roma (26%); mentre quelli sui siti di offerte immobiliari a Napoli (29,2%) e Milano (27,4%); gli annunci pubblicati su riviste specializ-

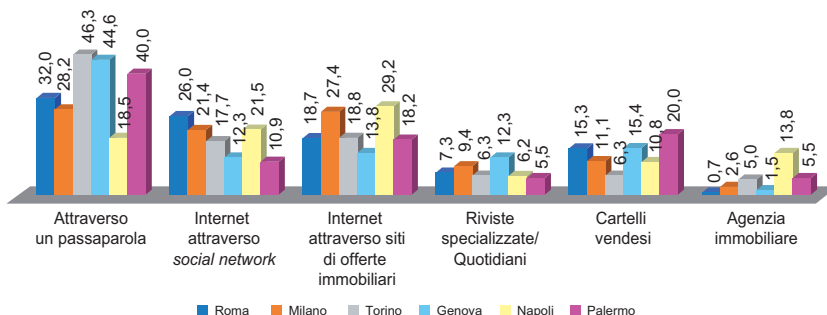
zate a Genova (12,3%) e Milano (9,4%); i cartelli vendesi a Palermo (20%), Genova (15,4%) e Roma (15,3%); infine, le agenzie immobiliari sono state utilizzate come canale informativo diretto per lo più a Napoli (13,8%), Palermo (5,5%) e Torino (5%) (*graf. 4*).

GRAFICO 3
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO I QUALI SI E' VENUTI A CONOSCENZA DEL BENE ACQUISTATO
(val. %)



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

GRAFICO 4
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO I QUALI SI E' VENUTI A CONOSCENZA DEL BENE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTA'
(val. %)



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

Tuttavia, il 60,6% di chi ha individuato il bene successivamente comprato leggendo gli annunci presenti su Internet, sulle riviste specializzate/quotidiani e/o su cartelli vendesi, ha affermato che gli annunci erano stati pubblicati da un'agenzia immobiliare; quindi, complessivamente il canale informativo più attivo è in realtà l'agenzia.

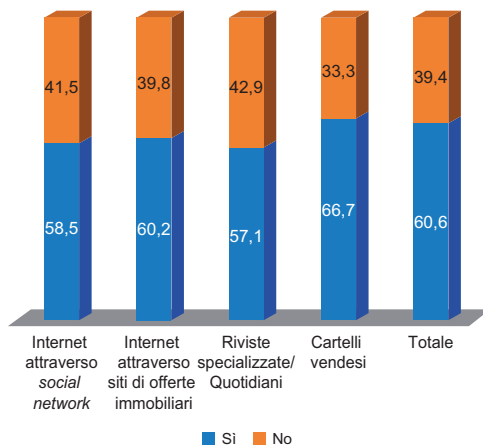
Il 60,6% di chi ha individuato il bene leggendo annunci su Internet, riviste specializzate o cartelli vendesi ha incontrato un'agenzia immobiliare quindi il canale informativo più attivo è in realtà l'agenzia

In particolare, le agenzie immobiliari hanno inserito il 58,5% degli annunci pubblicati sui *social network*; il 60,2% di quelli che si trovano sui siti di offerte immobiliari; il 57,1% di quelli che si leggono sulle riviste specializzate e il 66,7% di quelli presenti sui cartelli vendesi (*graf. 5*).

Infine, dall'Indagine è emerso che il 58,3% degli immobili acquistati erano stati affidati direttamente dal venditore a un'agenzia immobiliare. Tale percentuale sale sopra la media a Torino (69,2%), Palermo (63,3%), Roma (61,4%) e Genova (60%); viceversa, presentano valori sotto la media Napoli e Milano (entrambe al 56,8%).

Spostando l'analisi dal lato dell'offerta si nota che il 62% di coloro che hanno

GRAFICO 5
ANNUNCI PUBBLICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI
ATTRAVERSO I DIVERSI CANALI INFORMATIVI
(val. %)



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

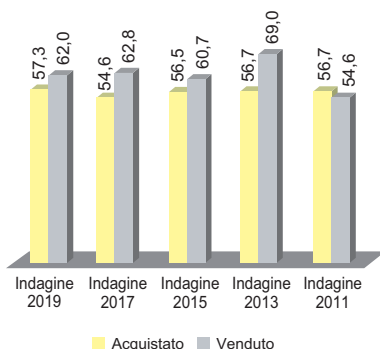
ceduto un'abitazione hanno usufruito di un'agenzia immobiliare ma tale valore, a differenza di quanto riscontrato per la domanda, è leggermente in calo rispetto a quanto rilevato nel biennio precedente (graf. 6).

A livello di singola città è molto alto l'utilizzo dell'agenzia per cedere un immobile a Milano (67,7%), seguita da Napoli e Palermo a parità di punteggio (65%) e da Roma (63,1%); mentre presentano uno scarso ricorso a questa figura di intermediario immobiliare le famiglie residenti a Genova (57,4%) e Torino (52,2%) (graf. 7).

Mettendo a confronto la domanda con l'offerta emerge che, in linea con quanto rilevato nella precedenti Indagini, il ricorso all'aiuto dell'agenzia immobiliare è maggiore tra chi vende rispetto a chi acquista, anche se il *gap* nell'ultima rilevazione è sceso rispetto a quella precedente (graf. 8).

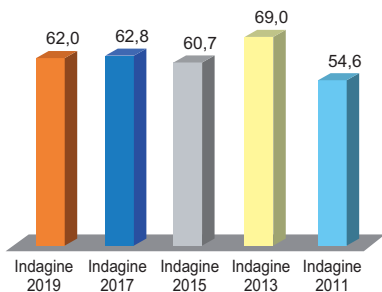
Tra coloro che hanno fatto la doppia transazione, ossia venduto e acquistato – nel biennio preso in esame – è emerso

GRAFICO 8
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(compravendite effettuate, val.%)



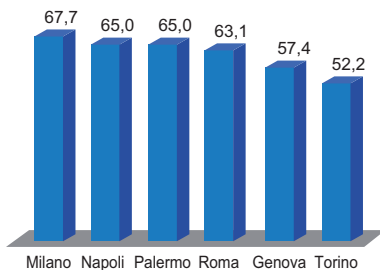
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 6
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(vendite effettuate, val.%)



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

GRAFICO 7
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
NELLE SINGOLE CITTA'
(vendite effettuate, val.%)



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

che il 15,2% non ha utilizzato l'agenzia in nessuno dei due casi, il 25,4% vi ha fatto ricorso solo per vendere, il 25,4% solo per acquistare e, invece, il restante 33,9% ne ha fatto uso in entrambi i casi.

3. La valutazione

3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate

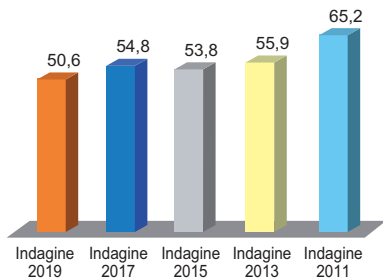
Dall'Indagine 2019 è emerso che il 50,6% di coloro che hanno acquistato si sono serviti di uno specialista per la valutazione e/o hanno valutato il bene da soli; tale valore è sceso di 4,2 punti percentuali rispetto alla rilevazione del 2017, toccando il minimo storico da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il fenomeno (graf. 9).

A livello di singola città è molto alto il ricorso alla valutazione prima di acquistare un immobile a Palermo (65,5%), a segui-

re, ma con una significativa differenza, ci sono Napoli (55,4%), Milano (52,1%) e Roma (51,3%); invece, presentano uno scarso ricorso a questa figura professionale le famiglie residenti a Genova (41,5%) e Torino (40%) (graf. 10).

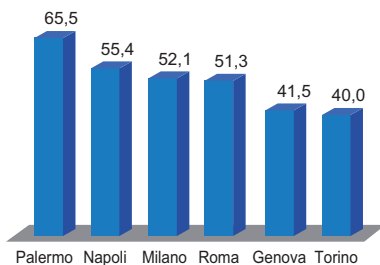
Andando ad analizzare i singoli canali utilizzati da coloro che hanno stimato da soli e/o hanno fatto stimare il bene prima di acquistarlo è emerso che il 43,1% hanno dichiarato di aver utilizzato programmi presenti su Internet; il 38,3% di essere ricorsi all'aiuto di listini, ricerche di mercato, etc.; il 27,1% si è rivolto a un'agenzia immobiliare e il 15,2% a un libero professionista abilitato. Da un confronto con le rilevazioni precedenti è emerso che è cresciuto il fai date, mentre è sceso il ricorso ai due canali tradizionali. Inoltre, dalle percentuali si evince che molti acquirenti hanno utilizzato due o più canali per stimare il valore del bene da acquistare (graf. 11). La quota di famiglie che ha dichiarato di

GRAFICO 9
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val.%)



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

GRAFICO 10
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
NELLE SINGOLE CITTA'
(acquisti effettuati, val.%)

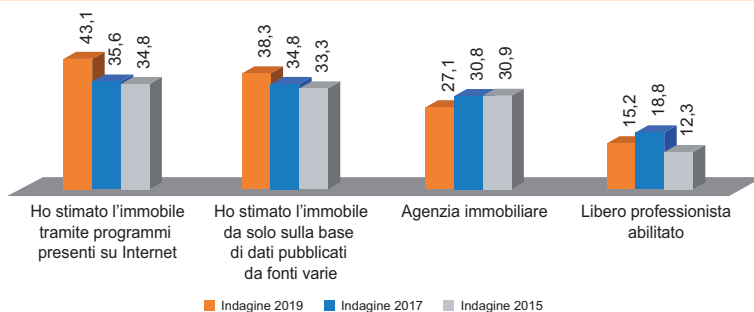


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

aver stimato l'immobile da sola prima di acquistarlo sulla base di dati pubblicati è decisamente sopra media a Milano (54,1%), seguita da Roma (42,9%) e Genova (38,3%); la percentuale di coloro hanno valutato il proprio immobile utilizzando programmi presenti su Internet

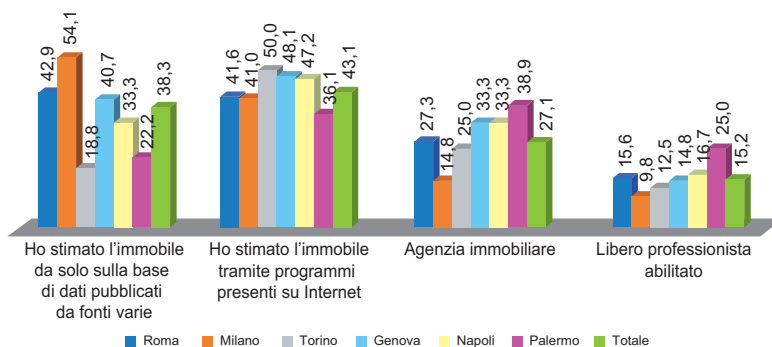
è alta a Torino (50%), Genova (48,1%) e Napoli (47,2%); il ricorso all'agenzia immobiliare è sopra la media a Palermo (38,9%), Napoli e Genova a pari merito (33,3%); infine, si sono rivolti a un libero professionista abilitato le famiglie che risiedono a Palermo (25%) (graf. 12).

GRAFICO 11
TIPOLOGIA DI CANALE PER LA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val.%)



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

GRAFICO 12
TIPOLOGIA DI CANALE PER LA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTÀ'
(acquisti effettuati, val.%)



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

Dall'analisi dell'offerta è emerso che ben l'81,5% di chi è riuscito a vendere un immobile – nel biennio preso in esame – lo ha fatto valutare prima di immetterlo sul mercato. Rispetto alle rilevazioni precedenti il fenomeno – in linea con quanto rilevato per la domanda – è risultato essere in diminuzione e, infatti, c'è stato un calo di 2,1 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nel 2017 (graf. 13).

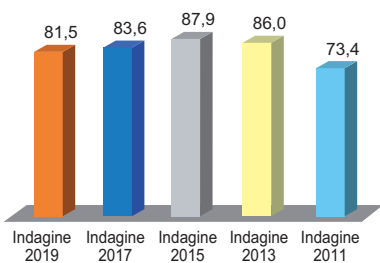
A livello di singola città è molto alto il ricorso alla valutazione prima di vendere un immobile a Genova (87%), seguita da Roma (85,6%), Palermo (85%), Torino (81,2%); mentre presentano un minor ricorso a questa figura professionale le famiglie residenti a Napoli (77,5%) e Milano (73,2%) (graf. 14).

Andando a studiare la tipologia di canale utilizzato da parte di chi ha fatto valutare e/o ha valutato il bene prima di venderlo si è riscontrato che il 55,5% è ricorso all'aiuto di un'agenzia

immobiliare; il 30,1% si è avvalso del supporto di programmi presenti su Internet; il 28,4% ha fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie; infine, il 13,7% si è rivolto a un libero professionista abilitato (graf. 15).

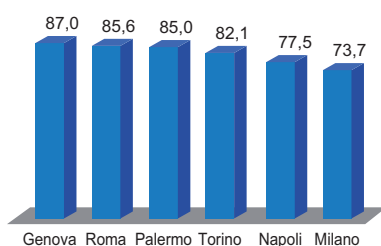
La quota di intervistati che hanno affermato di aver stimato l'immobile da soli prima di venderlo sulla base di dati pubblicati da fonti varie è decisamente sopra la media a Napoli (45,2%) e Roma (35,8%); la percentuale di coloro hanno valutato il proprio immobile utilizzando programmi presenti su Internet è alta a Milano (35,6%) e Torino (32,7%); il ricorso all'agenzia immobiliare è alto a Napoli (61,7%), Milano (58,9%) e Palermo (58,8%); infine, si sono rivolti a un libero professionista abilitato prevalentemente le famiglie che risiedono a Milano (21,9%), Palermo (14,7%) e Torino (14,5%) (graf. 16). Mettendo a confronto l'utilizzo dello specialista per la valutazione immobiliare

GRAFICO 13
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val.%)



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

GRAFICO 14
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
NELLE SINGOLE CITTA'
(vendite effettuate, val.%)

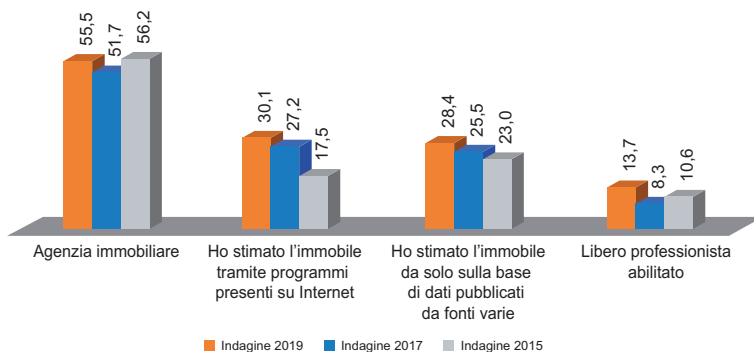


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

nella domanda e nell'offerta emerge che – come nelle precedenti rilevazioni – ricorrono di più alla valutazione coloro che vendono rispetto a coloro che acqui-

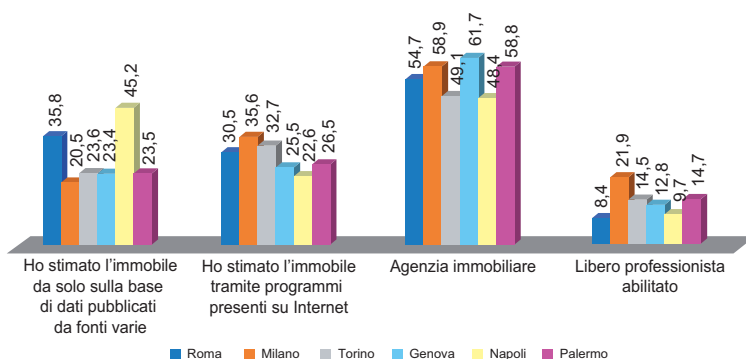
stano, un fenomeno che dipende molto probabilmente dal fatto che una famiglia prima di vendere vuole essere sicura del valore del bene che si accinge a immet-

GRAFICO 15
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val.%)



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

GRAFICO 16
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTA'
(vendite effettuate, val.%)



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

tere sul mercato; chi acquista, viceversa, conosce in partenza il *budget* che ha a disposizione e, in secondo luogo, prima di acquistare una casa sicuramente ne ha visitate molte altre e, quindi, ha dei termini di confronto che gli permettono di stabilire se quella determinata casa ha un valore per lui equo, essendosi fatto un'idea propria (graf. 17).

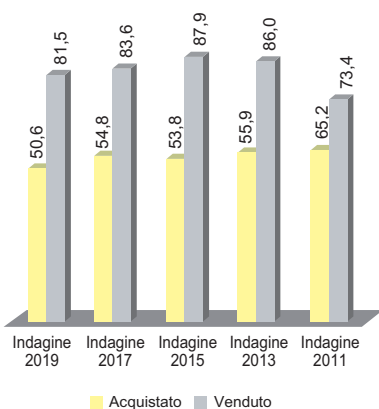
Infine, per quanto concerne il tipo di figura professionale utilizzata per stimare i beni oggetto delle compravendite, nell'Indagine 2019 emerge che chi vende preferisce affidare la valutazione dell'immobile all'agenzia immobiliare, mentre chi acquista ricorre principalmente al fai da te aiutandosi attraverso programmi Internet e/o consultando fonti varie (graf. 18).

4. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2019 è emerso che più della metà degli acquirenti residenti nelle sei maggiori città italiane ha dichiarato di aver fatto ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare, inoltre la percentuale è leggermente salita rispetto alle precedenti rilevazioni toccando il suo massimo storico.

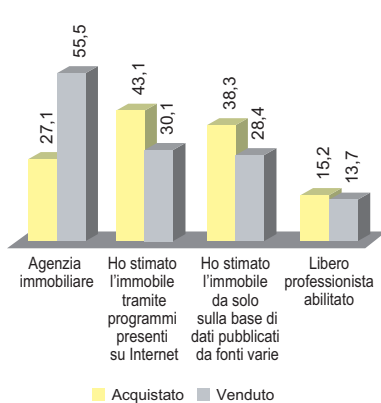
Il canale informativo più efficace rimane il passa parola, seguito da Internet e dai cartelli vendesi, mentre sono pochi coloro che si sono recati direttamente in agenzia. Tuttavia, da un'analisi più approfondita si è rilevato che più del 60% del totale degli annunci diffusi sui diversi canali in realtà sono stati pubblicati da agenzie immobiliari che, quindi, restano i principali attori del mercato.

GRAFICO 17
UTILIZZO DI UNO SPECIALISTA
PER LA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val.%)



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

GRAFICO 18
TIPOLOGIA DI SPECIALISTA
PER LA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val.%)



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

Analizzando l'offerta è emerso che poco meno dei due terzi di coloro che hanno venduto un bene sono ricorsi all'aiuto di un'agenzia immobiliare, valore più elevato di quello riscontrato per la domanda, anche se lievemente in calo rispetto alla rilevazione precedente.

**Chi vende
ricorre principalmente
all'agenzia immobiliare
mentre
chi acquista
preferisce valutare
il bene da solo**

Per quanto riguarda la valutazione circa la metà delle persone che hanno dichiarato di avere acquistato un bene nel biennio 2017-2018 ha affermato di aver valutato e/o fatto valutare il bene, anche se il valore è decisamente in calo. Tuttavia, è cresciuta la quota di chi non è ricorso all'aiuto di un professionista del settore e ha deciso di fare da solo con il supporto di programmi presenti su Internet o consultando fonti varie.

Dall'analisi dell'offerta è emerso un lieve decremento di chi ha fatto valutare il bene prima di venderlo ma, in questo caso, è molto alta la quota di chi si rivolge a un'agenzia immobiliare, rispetto al fai da te.

Infine, dal confronto tra domanda e offerta è emerso, come in tutte le indagini precedenti, che il ricorso alla valutazione è molto più alto tra chi vende; inoltre, chi vende ricorre

principalmente all'agenzia immobiliare mentre chi acquista preferisce valutare il bene da solo. •

Nota metodologica

L'indagine è stata basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: n. 6 classi (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo);
- tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2017-2018), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 660 casi in totale), sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravenduta, sulla base dei dati contenuti nel "*Rapporto Immobiliare 2018 - Residenziale*" – Agenzia del Territorio.

Per il campione non NTN è stato adottato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per fascia di città.

Numerosità campionaria complessiva: 2.512 interviste.

IV - POLICY FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS: MERCATI IMMOBILIARI E SVILUPPO SOSTENIBILE

a cura di Giampiero Bambagioni

*Bureau Member, UNECE Committee on Urban Development Housing and Land Management
Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

Le Nazioni Unite hanno pubblicato la versione aggiornata delle Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili, ossia i principi che – ancorati agli Obiettivi di sviluppo sostenibile (*Sustainable Development Goals - SDGs*) dell'ONU – sono finalizzati a promuovere, tra l'altro, lo sviluppo urbano, la finanza immobiliare sostenibile, la trasparenza e l'efficienza dei mercati immobiliari, nell'ottica di conseguire la qualità della vita dei cittadini



*Premio Inarch/Finsider
per le strutture in acciaio,
Giuseppe Perugini, 1967*

Il conseguimento di una effettiva sostenibilità economica, ambientale e sociale necessita di appropriate politiche caratterizzate da un approccio olistico e da una visione strategica di lungo periodo. In quest'ottica le Nazioni Unite hanno adottato il *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* ossia Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili, approvate dai Delegati dei 56 Paesi della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), funzionali al conseguimento della crescita sostenibile mediante lo sviluppo dei mercati immobiliari e della filiera economico-finanziaria di riferimento, congiuntamente al ripensamento delle caratteristiche delle città. Crescita e sviluppo che hanno come obiettivo centrale la promozione del bene comune e il miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

Le Linee guida costituiscono un aggiornamento organico dell'edizione del 2010, sostenuta da **Tecnoborsa** e relativo Comitato Tecnico Scientifico¹, adottata al fine di formulare politiche funzionali alla crescita sostenibile, che potessero costituire una risposta alla crisi finanziaria globale provocata dai mutui *subprime* nel 2007-2008, causa

le insolvenze sul mercato dei mutui statunitensi ad alto rischio che hanno impattato prima sui mercati finanziari e poi sulle economie di tutto il mondo.

Le Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili sono state approvate dai Delegati dei 56 Paesi della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite

Come noto, la crisi di fiducia nei mercati ha avuto effetti sul debito sovrano, soprattutto per i Paesi maggiormente esposti. La Banca d'Italia, nel relativo Bollettino Economico del gennaio 2012, evidenziava come le tensioni sul debito sovrano dell'area dell'euro avessero assunto rilevanza sistemica con interferenze sul *funding* bancario, caratterizzato da crescenti difficoltà di raccolta e dalla segmentazione dei mercati interbancari e, conseguentemente, con impatto sull'attività di prestito delle banche a famiglie e imprese. Il recente passato ha messo in luce come una crisi finanziaria dovuta ai mutui *subprime*, con carenze di garanzie immobiliari, sovente non valutate correttamente, potesse divenire ben presto una crisi economica globale. Tuttavia, interconnessioni e interdipendenze tra dinamiche del settore immobiliare (nuove costruzioni, mercato secondario delle abitazioni, investimenti) e stabilità dei mercati finanziari costituiscono solo una parte della fenomenologia possibile.

⁽¹⁾ La prima edizione del *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* – pubblicata dall'ONU nel 2010 – è stata sostenuta, anche scientificamente, da **Tecnoborsa** quale contributo alle attività delle Nazioni Unite. La nuova pubblicazione del settembre 2019, così come l'edizione ufficiale in Inglese (del 2010) e la relativa traduzione in italiano (del 2010) sono reperibili sul sito www.tecnoborsa.it.

Il settore edilizio-immobiliare costituisce la componente centrale delle città e, in considerazione dell'impatto delle medesime sull'ambiente e sui consumi delle risorse, sullo sviluppo urbano sostenibile. Lo sviluppo urbano, tra l'altro, coinvolge: infrastrutture, caratteristiche statiche ed energetiche degli edifici, trasporti e servizi pubblici, tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT), sistema finanziario, gestione delle risorse naturali e trattamento dei rifiuti.

Le città originano oltre il 70% delle emissioni globali di gas serra² con impatto diretto sul surriscaldamento del Pianeta e sui cambiamenti climatici. Ne consegue che qualità della vita nelle città e sviluppo urbano sostenibile non possono prescindere dall'adozione di innovative appropriate politiche che, con approccio olistico, tengano in considerazione le tematiche inerenti l'urbanizzazione, i flussi migratori, la mobilità, la tecnologia e l'innovazione. Fenomeni interconnessi alla trasparenza dei mercati, alla crescita delle economie emergenti, al cambiamento nella domanda di alloggi (orientata verso la riqualificazione e la rigenerazione degli edifici maggiormente ecologici e resilienti), al consumo di energia, ai cambiamenti climatici e altri fenomeni rilevanti a livello internazionale.

Il *Policy Framework* prende in considerazione importanti accordi internazionali, come gli Obiettivi di Sviluppo

Sostenibile (SDGs) dell'ONU, la Carta di Ginevra delle Nazioni Unite sull'edilizia sostenibile, la nuova Agenda Urbana, l'Accordo di Parigi sui cambiamenti climatici e l'Accordo di Basilea III. Documenti, questi, tutti funzionali alla implementazione di attività finalizzate al conseguimento dello sviluppo sostenibile a livello economico, sociale e ambientale.

Policy Framework
è stato presentato
presso l'UNECE di Ginevra
il 2 ottobre 2019

Il documento, presentato presso l'UNECE di Ginevra il 2 ottobre 2019, ha la finalità di indirizzare, con approccio olistico, le politiche economiche, urbanistiche, abitative, energetiche, creditizie, catastali, valutative, ambientali e sociali interdipendenti con il settore edilizio-immobiliare.

In particolare, da un'attenta lettura della pubblicazione si rileva come questi Principi possano essere incorporati dai governi nazionali, locali e municipali e applicati in funzione della valorizzazione del patrimonio edilizio, della gestione del territorio, del conseguimento di una crescita sostenibile. In Italia un ruolo centrale per la promozione e l'implementazione dei nuovi Principi potrà essere svolto da **Tecnoborsa** e dal relativo Comitato Tecnico Scientifico, in sinergia con gli Enti e le Istituzioni che compongono il medesimo Comitato. L'economia urbana svolge una funzione

⁽¹⁾ Report "Consumption-based GHG emissions of C40 cities".

centrale ai fini della sostenibilità dello sviluppo a livello economico, ambientale e sociale. Il comparto ha, inoltre, interdipendenze con investimenti socialmente responsabili, strettamente correlati a fattori ambientali, sociali e di governance (*Environmental, Social and corporate Governance* - ESG), in rapida diffusione nell'ambito del sistema delle imprese e degli enti pensionistici³. Peraltro, nell'ambito delle scelte d'investimento, l'integrazione di metodologie di selezione degli strumenti finanziari che tengano conto di fattori ESG e di principi SRI⁴ di investimento sostenibile e responsabile è elemento necessario per il perseguimento di *performance* sostenibili nel tempo.

Il *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets*⁵ è articolato in 12 Principi e 115 Criteri.

Si riporta di seguito la traduzione delle titolazioni dei Principi da cui si evince l'approccio olistico dei medesimi,

incentrato sulla sostenibilità nel lungo periodo in funzione della qualità della vita dei cittadini. Obiettivi che implicano la creazione delle migliori precondizioni funzionali allo sviluppo di un comparto edilizio-immobiliare nel quale, a livello globale, sono allocati circa i 2/3 della ricchezza delle famiglie (stima *World Bank*) e di un settore, quello dell'economia urbana – attinente infrastrutture, *housing*, ICT, servizi pubblici, risorse ambientali ed energetiche, fenomeni turistici e culturali, *governance*, coesione sociale, ecc. – che sta assumendo a livello internazionale, anche nelle economie in transizione, assoluta centralità al fine della promozione della crescita sostenibile e dello sviluppo dei sistemi economici.

Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets | **Linee guida strutturali per mercati immobiliari sostenibili**

Principio 1 | Promuovere il settore immobiliare e l'economia urbana come uno dei principali fattori di contribuzione alla crescita economica inclusiva e sostenibile.

Principio 2 | Realizzare e supportare il sistema normativo con l'integrazione di norme e *standard* internazionali e regionali nella legislazione nazionale.

Principio 3 | Rafforzare la *governance* per creare un settore edilizio-immobiliare salubre, trasparente, professionale e resiliente.

Principio 4 | Rendere più ecologico il settore immobiliare a sostegno della qualità della vita delle persone e per un salutare contesto ambientale.

⁽³⁾ La Direttiva Europea IORP II (2016/2341/UE), recepita in Italia dal D.Lgs. n. 147 del 13.12.2018, si applica agli enti pensionistici aziendali o professionali, prescrive l'integrazione dei criteri ESG nell'attività di gestione dei rischi a livello di governo societario (*corporate governance*), sia in relazione alle politiche d'investimento, sia nell'ambito della valutazione interna, secondo un approccio di lungo periodo. La Direttiva prescrive l'obbligo di *disclosure*: gli investitori previdenziali dovranno informare gli aderenti attuali e potenziali sull'integrazione dei temi ESG nella gestione finanziaria e nell'analisi dei rischi.

⁽⁴⁾ *Socially Responsible Investing* - SRI.

⁽⁵⁾ Nella pubblicazione, a pag. 5 (*Acknowledgements*), è specificato che: «*Preparation of the document and its drafting was led by Mr. Giampiero Bambagioni, the Chair of REM*».

Principio 5 | Ricomprendere e integrare i mercati immobiliari nei programmi di sviluppo urbano intelligente e sostenibile.

Principio 6 | Accrescere l'efficienza dei sistemi catastali e di pubblicità immobiliare per una gestione trasparente dei terreni e delle proprietà immobiliari.

Principio 7 | Migliorare la qualità della vita delle persone investendo nella rigenerazione e nel rinnovamento degli edifici pubblici e privati, includendo il patrimonio paesaggistico, storico e culturale.

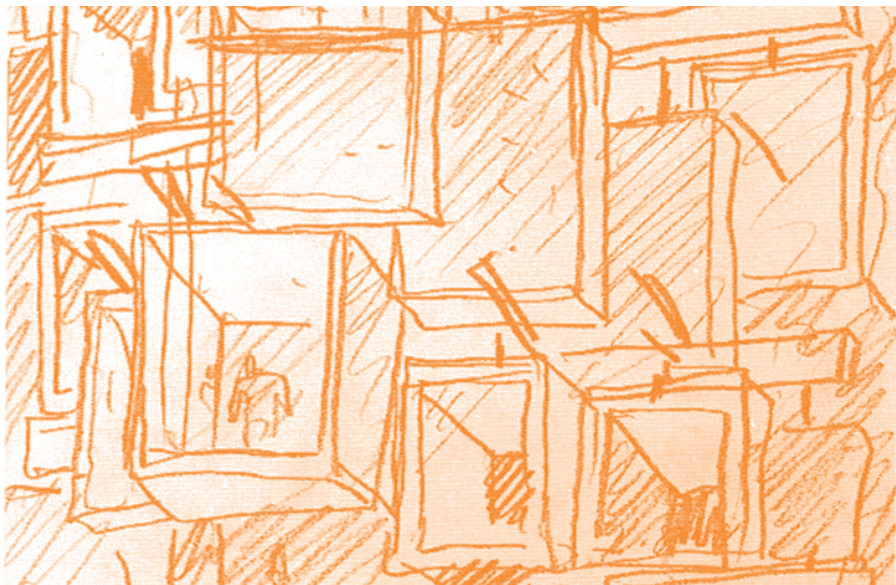
Principio 8 | Normazione inerente il credito e gli investimenti.

Principio 9 | Rafforzare la capacità degli istituti finanziari di garantire l'accesso ai servizi finanziari per il settore immobiliare.

Principio 10 | Supportare la valutazione degli immobili basata su metodi di stima trasparenti in linea con gli *standard* internazionali

Principio 11 | Promuovere il *social housing* e un'edilizia abitativa maggiormente accessibile per conseguire inclusione e coesione sociale, e la riduzione delle disuguaglianze.

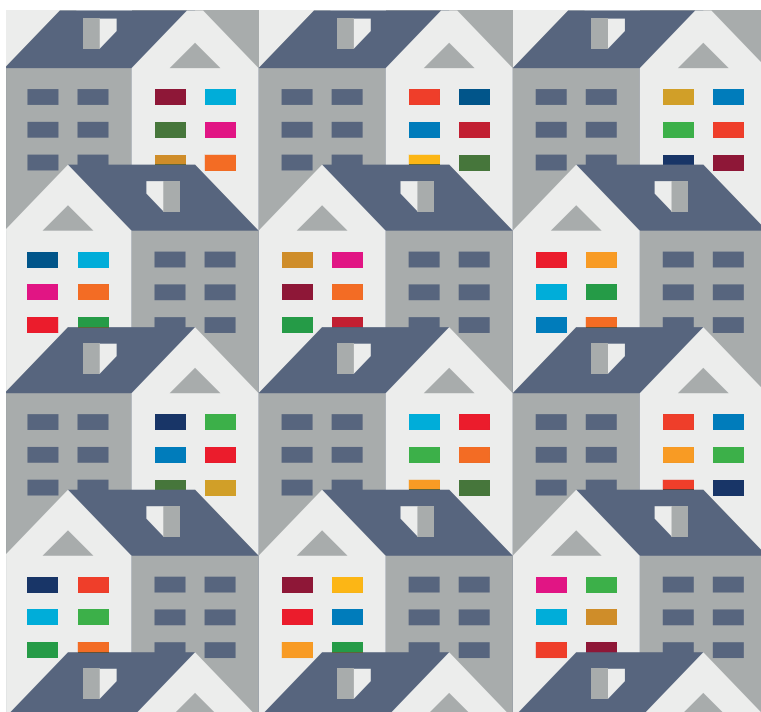
Principio 12 | Supportare le attività di formazione e sviluppo delle capacità di promuovere l'efficienza dei servizi nel settore immobiliare.



*Premio Inarch/Finsider per le strutture in acciaio,
Giuseppe Perugini, 1967*

UNECE

Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets



Il documento, in formato integrale e originale in lingua inglese, è possibile visionarlo e scaricarlo a seguente link: <https://www.unece.org/housing/publications.html>. •

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 30 - 2019**

Analisi del Valore

Per un'aggiornata programmazione

Codice degli Appalti Pubblici

Concessioni di lavori, servizi e forniture

Indagine Tecnoborsa 2019

Transazioni e mutui

Valore di credito ipotecario

Long-Term Sustainable Value

► **QEI N° 29 - 2018**

Linee guida Edizione 2018

Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali

Analisi del valore

Sistemi ambientali, territoriali e urbani

Indagine Tecnoborsa 2018

Intermediazione e valutazione

Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019

Confedilizia

► **QEI N° 28 - 2018**

Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare

Confedilizia

Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori

Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018

Indagine Tecnoborsa 2018

La casa degli italiani

Indagine Tecnoborsa 2018

Transazioni e mutui

► **QEI N° 27 - 2017**

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Valori e Valutazioni Immobiliari

Valutazione dei *Non Performing Loans* (Npl)

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Indagine Tecnoborsa 2017

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza strutturale degli immobili

► **QEI N° 26 - 2017**

Politica macroprudenziale per il settore immobiliare

Per la salvaguardia della stabilità finanziaria

Nuovo Codice Appalti

Correttivo e opere di urbanizzazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Transazioni e mutui

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza in casa

► **QEI N° 25 - 2016**

Indagine Tecnoborsa 2016

Intermediazione e Valutazione

Valutazione economica dei progetti

Investimenti opere pubbliche e private

Concessioni e PPP

Nuovo Codice Appalti

Confedilizia

Giurisprudenza in Condominio

► **QEI N° 24 - 2016***

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

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

► **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
Dicembre 2019



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e 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