

MERCATO IMMOBILIARE: SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI

Altro Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa – Csei analizza l'attenzione che le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – dedicano alla sicurezza strutturale degli immobili residenziali di loro proprietà.

Dall'Indagine Tecnoborsa 2017 è emerso che una nuova consapevolezza si sta facendo strada tra queste famiglie, cioè la necessità di effettuare o far effettuare verifiche statiche sull'immobile in cui si vive, al fine di conseguire l'apposita certificazione e, infatti, si tratta di circa la metà delle famiglie intervistate. Tuttavia, nonostante lo stock abitativo in Italia sia piuttosto obsoleto, meno di un quarto di queste famiglie ha effettuato lavori per consolidare la prima casa, di cui oltre la metà è intervenuto sull'intero edificio.

Va sottolineato che, pur essendo il nostro un Paese dove il rischio sismico è alquanto elevato, nessuna delle sei grandi città si trova nella Zona 1 – quella più pericolosa dove possono verificarsi fortissimi terremoti – e questo può spiegare in parte il dato non proprio elevato, nonostante le numerose campagne di sensibilizzazione a seguito degli eventi drammatici come terremoti e/o dissesti idrogeologici che si verificano periodicamente. A coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se vi fosse un'intenzione futura ed effettivamente c'è un ulteriore 6% circa che sarebbe interessato a eseguire lavori e, anche in questo caso, oltre la metà sarebbe propenso a effettuarli sull'intero edificio.

Quando si è andati a sondare il rischio sismico, la certificazione e gli interventi sulla seconda casa è emerso che il 2,1% degli intervistati ha subito danni strutturali a seguito di un evento sismico e, inoltre, più del 30% ha affermato di aver richiesto o di voler richiedere a un professionista una certificazione per conoscere la situazione strutturale del proprio immobile. C'è da notare che meno del 20% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa e, anche in questo caso, poco più della metà ha deciso di consolidare l'intero immobile.

In generale, l'Indagine ha evidenziato che quasi il 40% delle famiglie intervistate sarebbe favorevole all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria e, inoltre, il 27,4% di chi possiede una prima casa e il 18,5% di chi possiede una seconda casa si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali. Per quanto concerne l'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili, il 50% degli intervistati si è dichiarato favorevole. Infine, solo 18% delle famiglie italiane è a conoscenza delle detrazioni fiscali per l'adozione di misure antisismiche – Sisma bonus – messe a disposizione dal Governo.

In un Paese in cui lo stock abitativo risulta obsoleto dal momento che circa l'80% di quanto edificato è antecedente alla fine degli anni '70 – con un picco tra il 1971 e il 1981 – la percezione del rischio strutturale degli immobili è fortemente sottostimata, per non parlare della pericolosità sismica.

Dunque, è fondamentale che si faccia strada una nuova cultura dell'abitare ovvero capire l'importanza di conoscere la condizione strutturale dell'edificio in cui si vive, avvalendosi dell'intervento di un professionista in grado di fornire una certificazione di idoneità che consenta eventuali interventi mirati. Infatti, stando ai dati Tecnoborsa, il Presidente Valter Giammaria ha affermato che: "il 55%, cioè oltre la metà delle famiglie italiane residenti nelle sei maggiori città, non ha fatto e non prevede di far fare alcuna verifica sul proprio immobile e tutte le città sono allineate intorno a questo valore medio, fatta eccezione per Palermo che purtroppo lo supera di 9 punti percentuali. Tuttavia, il 29,3%, circa un terzo degli intervistati, dichiara di aver già preso provvedimenti in tal senso, con Roma e Napoli leggermente sopra la media, mentre il 15,7% pensa mediamente di intervenire nel prossimo futuro, con Milano Torino e Genova leggermente sopra la media. A seguire, effettivamente nel 23,3% dei casi sono stati fatti interventi per rendere più sicuro l'immobile in cui si vive, con Napoli e Milano decisamente al di sopra di tale media e con Roma come

fanalino di coda". Continua a leggere A chi ha effettuato lavori per consolidare il proprio immobile è stato chiesto dove si è intervenuti e per oltre la metà dei casi (52%), si è trattato dell'intero edificio; Palermo, Genova e Milano sono sopra la media, mentre Torino è decisamente al di sotto. La quota per le sole pareti interne e perimetrali è di circa un terzo degli intervistati (32,6%), con due picchi a Torino e Genova. Sono intervenuti sui solai il 12,4% delle famiglie, con Torino fortemente sopra la media e Roma e Genova agli ultimi posti. Infine, la media per i lavori alle fondamenta è del 10,8% con Roma e Napoli in testa e Genova all'ultimo posto. A coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se c'è un'intenzione futura e il 6,1% ha risposto affermativamente con un picco a Napoli. Per quanto riguarda le parti interessate da eventuali futuri lavori il 50,7% pensa di consolidare l'intero edificio, il 35,9% le pareti interne e perimetrali, il 13,5% le fondamenta e il 6% i solai; nel primo caso spicca Napoli con un 82,6% previsionale; Genova emerge nel secondo caso con un 72,4% e nel terzo caso con il 44,9% e, infine, nel quarto caso vi sono Palermo con un 16,5% e Roma con un 12,4%. Tornando alla considerazione iniziale della scarsa percezione della pericolosità sismica nel nostro Paese si è voluto fare una verifica su coloro che, benché residenti in una delle sei maggiori città italiane, possiedono una seconda casa nel nostro Paese e, di fatto, il 2,1% ha affermato di aver subito danni strutturali a causa di un evento sismico. "Inoltre – ha proseguito il Presidente – il 20,1% di chi possiede una seconda casa ha affermato di aver richiesto a un professionista una certificazione per conoscere la condizione strutturale del proprio edificio e il 15,8% prevede di farlo fare nel prossimo futuro. C'è da sottolineare che il 18,1% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa". In particolare: il 51,6% ha voluto consolidare l'intero immobile, il 19,4% è intervenuto sulle pareti interne e perimetrali, il 17,2% sui solai e il 14% sulle fondamenta. A livello previsionale solo l'1% di chi non ha già fatto interventi prevede di farne in futuro. Infine, Tecnoborsa ha chiesto agli intervistati se avessero adottato alcuni degli accorgimenti suggeriti e resi noti dal Dipartimento Protezione Civile: il 23,2% ha risposto affermativamente, Milano e Genova superano questa media, Roma è in linea, mentre le restanti grandi città sono solo leggermente al di sotto del valore medio. Giammaria ha evidenziato che: "il 40% delle famiglie intervistate sono favorevoli all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria sui rischi derivanti da calamità naturali e Torino e Palermo sono risultate più orientate in tal senso, mentre Genova presenta l'indice di gradimento più basso. In proposito, è importante sottolineare che, nel caso di chi possiede una prima casa, il 27,4% delle famiglie intervistate si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali mentre, per quanto riguarda i proprietari di una seconda casa, c'è un ulteriore 18,5% che si è protetto a sua volta". Analogamente, è stato chiesto alle famiglie di pronunciarsi nei confronti dell'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili e qui il valore medio totale è quasi del 50% con Napoli, Milano e Roma leggermente sopra la media e Genova anche in questo caso buon'ultima. Infine, l'Indagine Tecnoborsa è andata a sondare presso le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città il livello di conoscenza del Sisma Bonus su edifici di civile abitazione (prima o seconda casa), sulle parti condominiali e sugli edifici adibiti ad attività produttive per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021. Tale bonus permette una detrazione di imposta del 50%, fruibile in cinque rate annuali di pari importo, per le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3), per un importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Ebbene, in media il 18% ha risposto affermativamente, con Roma, Napoli e Palermo sopra tale valore e Genova ancora una volta all'ultimo posto.