

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2017

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

**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**

26

# QEI

**L'opera architettonica  
non è soltanto l'oggetto  
ma anche quello che lo circonda  
e i vuoti, gli spazi**

*Oscar Niemeyer*





Gennaio/Giugno 2017  
n. 26 - Anno XIV

## 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.*

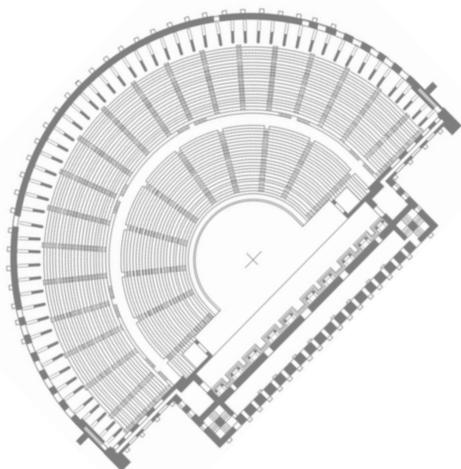
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione  
non possono assumere alcuna responsabilità  
conseguente a perdite subite da terzi in quanto  
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi  
o del materiale ivi contenuto.*

*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

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

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

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 23 soci, di cui 18 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

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

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

## **COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA**

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

## SOMMARIO

PRESENTAZIONE .....	8
I - LA POLITICA MACROPRUDENZIALE PER IL SETTORE IMMOBILIARE .....	10
1. Stabilità finanziaria e politiche macroprudenziali .....	11
2. La vigilanza macroprudenziale: istituzioni e strumenti .....	13
3. Le principali misure macroprudenziali rivolte al settore immobiliare adottate in Europe .....	18
4. Il quadro analitico per il controllo dei rischi derivanti dal settore immobiliare della Banca d'Italia .....	20
5. Conclusioni. ....	26
BIBLIOGRAFIA .....	26
II - NUOVO CODICE APPALTI CORRETTIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	28
1. Introduzione .....	29
2. Le opere di urbanizzazione nel D.Lgs. n. 163/2006. ....	31
3. Le opere di urbanizzazione nel D.Lgs. n. 50/2016 così come modificato dal Correttivo. ....	32
4. Le opere di urbanizzazione non a scomuto. ....	35

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
NELLE SEI GRANDI CITTÀ – TRANSAZIONI E MUTUI . . . . .	38
1. Introduzione . . . . .	39
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni . . . . .	40
2.1. Le compravendite effettuate . . . . .	40
2.2. Le locazioni effettuate . . . . .	48
3. Il ricorso ai mutui . . . . .	49
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni . . . . .	52
4.1. Le compravendite previste . . . . .	52
4.2. Le locazioni previste . . . . .	56
5. Conclusioni . . . . .	57
NOTA METODOLOGICA . . . . .	59
IV - L'INDAGINE TECNOBORSA2017:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
NELLE SEI GRANDI CITTÀ – SICUREZZA IN CASA . . . . .	60
1. Introduzione . . . . .	61
2. La percezione della sicurezza in casa . . . . .	62
3. Le intrusioni di terzi . . . . .	64
4. Le misure di protezione . . . . .	66
5. Conclusioni . . . . .	70
NOTA METODOLOGICA . . . . .	73
I NUMERI PUBBLICATI . . . . .	74

# Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria  
Presidente **Tecnoborsa**

## Il primo **Quaderno Tecnoborsa 2017** si apre con un

originale contributo a quattro mani sul tema della politica macroprudenziale per il settore immobiliare, a tutela della stabilità del sistema finanziario. Infatti, la crisi finanziaria iniziata nel 2007-2008 ha evidenziato i punti vulnerabili in gran parte riconducibili all'interazione e alla composizione delle scelte dei singoli operatori che determinano effetti di sistema; da questa situazione è emersa l'esigenza di integrare la vigilanza microprudenziale con una nuova politica macroprudenziale volta a mitigare il rischio sistemico sia di natura ciclica sia di natura strutturale. In questo contesto il finanziamento degli investimenti in immobili riveste un ruolo fondamentale come hanno dimostrato gli anni più recenti, anche se nel nostro Paese non si è sviluppata alcuna bolla nel mercato immobiliare. Il contributo dei due autori, Wanda Cornacchia e Giorgio Gobbi del Servizio di Stabilità Finanziaria della Banca d'Italia, illustra dettagliatamente le istituzioni preposte e gli strumenti posti in essere con la riforma del sistema europeo di supervisione finanziaria, nonché le principali misure macroprudenziali adottate in Europa nel settore immobiliare: a loro va il mio sentito ringraziamento per l'ampio ed esauriente lavoro svolto.

Il secondo capitolo si deve all'intervento dell'Avvocato Ilaria Gobbato che ringrazio per essere tornata ancora sui *Quaderni* a illustrare e approfondire i contenuti del *Nuovo Codice Appalti* uscito un anno fa. In particolare, questa volta il suo testo si incentra sul Correttivo, ovvero sulla revisione del Codice stesso, resosi necessario per rettificare alcuni errori materiali e refusi e, soprattutto, per una modifica sostanziale di alcuni istituti in esso contenuti, onde rilanciare

il settore degli appalti pubblici – soprattutto in ambito edilizio e delle grandi infrastrutture.

Infine, negli ultimi due capitoli vengono qui pubblicate le prime due parti dell'Indagine 2017; infatti, a cadenza biennale il Centro Studi sull'Economia Immobiliare - Csei **Tecnoborsa** analizza i *trend* delle famiglie che vivono nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – nel loro rapporto con il mercato immobiliare. La prima parte, nel terzo capitolo, presenta i dati relativi alle transazioni effettuate nel biennio 2015-2016 e quelle previste nel biennio 2017-2018, insieme al parallelo andamento dei mutui. La seconda parte, nel quarto capitolo, affronta nuovamente il tema della sicurezza in casa, già esaminato nel 2009 e nel 2015 – dunque con i confronti relativi agli anni precedenti – e l'analisi si incentra sull'intrusioni di terzi, approfondendo sui temi della percezione di sicurezza o meno nella propria zona e nella propria casa, i maggiori timori e l'adozione di misure di protezione, anche contro i danni economici che possono derivare da furti, rapine o atti vandalici, sino alla stipula di eventuali coperture assicurative per tutelare sé stessi e i propri familiari in casa. Il prossimo *QEI* n. 27 Luglio/Dicembre 2017 pubblicherà invece i risultati su intermediazione e valutazione immobiliare, a completamento dell'Indagine **Tecnoborsa** 2017.

Si ricorda che, a partire dal 2016, i *Quaderni di Economia Immobiliare* non vengono più stampati in versione cartacea ma sono disponibili gratuitamente on-line in versione sfogliabile e stampabile sul portale di **Tecnoborsa** [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it), dove è inoltre possibile consultare e scaricare tutti i numeri arretrati dell'intera collana, nata nel 2003.

**È emersa  
l'esigenza  
di integrare  
la vigilanza  
microprudenziale  
con una  
nuova politica  
macroprudenziale**

# I - LA POLITICA MACROPRUDENZIALE PER IL SETTORE IMMOBILIARE

a cura di Wanda Cornacchia e Giorgio Gobbi  
*Servizio Stabilità Finanziaria – Banca d'Italia*

**La salvaguardia della stabilità finanziaria  
richiede una attenta sorveglianza  
dei rischi sistemici derivanti  
dal mercato immobiliare**



*Arco di Costantino, Roma, 312 d.C.*

## 1. Stabilità finanziaria e politiche macroprudenziali

Il sistema finanziario è un'infrastruttura che svolge compiti fondamentali per il funzionamento delle moderne economie di mercato, quali la gestione dei pagamenti, l'allocazione delle risorse e l'assicurazione dei rischi. La capacità di eseguire questi compiti in modo decentrato richiede che tra operatori e mercati finanziari si instauri una fitta rete di relazioni, all'interno della quale le banche sono nodi essenziali. Il complesso tessuto di interconnessioni, indispensabile per l'efficienza delle transazioni, favorisce al tempo stesso la propagazione delle perturbazioni, rendendo il sistema fragile per natura.

La tutela della stabilità finanziaria consiste in regole e politiche volte a garantire il buon funzionamento del sistema e a contenere i costi per l'economia nel caso in cui insorgano crisi. I ricorrenti episodi di instabilità che hanno costellato la storia finanziaria delle economie di mercato hanno portato alla costruzione di vasti e complessi sistemi di regole e apparati di vigilanza, indirizzati principalmente a prevenire il fallimento dei singoli intermediari, in particolare delle banche, per evitare che da un singolo episodio di crisi si inneschino effetti a catena. La crisi finanziaria iniziata nel 2007-2008 ha, tuttavia, messo in evidenza come la stabilità del singolo intermediario non sia una condizione sufficiente, pur se necessaria, per la stabilità del sistema finanziario. Le vulnerabilità per la stabilità finanziaria sono in gran parte riconducibili all'interazione e

alla composizione delle scelte dei singoli operatori. Tali scelte determinano effetti di sistema che, soprattutto nelle fasi di espansione ciclica, possono portare ad assunzioni eccessive di rischi da parte delle istituzioni finanziarie, a vendite generalizzate di attività finanziarie indotte dal deterioramento dei bilanci degli intermediari, con impatti negativi sui prezzi, e a fenomeni generalizzati di riduzione del credito.

**Le politiche macroprudenziali sono volte a mitigare il rischio sistemico per evitare conseguenze negative sull'economia reale**

È emersa quindi la necessità di integrare la vigilanza microprudenziale, orientata alla stabilità delle singole istituzioni finanziarie, con una prospettiva macroprudenziale che consideri i rischi per la stabilità del sistema finanziario nel suo complesso. Le politiche macroprudenziali sono volte a mitigare il rischio sistemico, definito come il rischio che si realizzino disfunzioni nell'offerta di servizi finanziari con gravi conseguenze negative sull'economia reale<sup>1</sup>. In particolare, tali politiche mirano a contrastare i rischi sistemici sia di natura ciclica, per

---

<sup>(1)</sup> Cfr. FMI-BRI-CSF (2009).

attenuare i meccanismi con i quali la finanza amplifica le fasi di espansione e contrazione del ciclo economico (“prociclicità”), sia di natura strutturale, dovuti all’eccessiva concentrazione delle esposizioni presso singoli intermediari o verso specifici settori e categorie di controparti.

Il finanziamento degli investimenti in immobili riveste un’importanza centrale nell’approccio macroprudenziale<sup>2</sup>. Numerose crisi finanziarie, comprese quelle più recenti, sono state originate da bolle sul mercato immobiliare finanziate dalle banche. La ragione per la quale il mercato immobiliare è da sempre uno dei focolai principali da cui scaturiscono fenomeni di instabilità è legata al meccanismo della leva finanziaria, che per sua natura è prociclica. In Europa gli investimenti immobiliari, in particolare quelli residenziali, sono prevalentemente finanziati da banche tramite prestiti garantiti, la cui garanzia è generalmente rappresentata dalla stessa proprietà finanziata. Durante la fase ascendente del ciclo immobiliare l’aumento dei prezzi comporta un incremento del valore delle garanzie, facilitando così l’accesso al credito e la capacità di investimento. Il ciclo immobiliare risulta quindi positivamente correlato a quello del credito<sup>3</sup>; ciò contribuisce a un ulteriore aumento della domanda immobiliare, che esercita una pressione al rialzo sui prezzi degli immobili. Tale dinamica, auto-rafforzandosi, può dare luogo a una bolla speculativa. Al contrario, nella fase discendente del ciclo immobiliare il calo dei prezzi si ripercuote negativamente sul va-

lore delle garanzie, con conseguente restrizione delle condizioni di concessione del credito. Inoltre, poiché la redditività degli investimenti diminuisce, si incrina la solidità delle imprese mutuatarie e aumentano i prestiti non rimborsati che a loro volta indeboliscono i bilanci delle banche e quindi della loro capacità di concedere credito all’economia. Le bolle immobiliari alimentate da una forte espansione del credito sono storicamente caratterizzate da recessioni lunghe e profonde<sup>4</sup>.

Sebbene l’Italia non abbia mai sperimentato una crisi bancaria sistemica riconducibile al settore immobiliare, la debolezza del settore a metà degli anni novanta e la grande recessione hanno avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle banche. Secondo Baldinelli, Gangeri e Leandri (1998), la forte contrazione dei prezzi immobiliari negli anni 1993-1997 ha comportato per il sistema bancario un marcato deterioramento della qualità del credito immobiliare, nonché una riduzione del valore delle garanzie ipotecarie e una perdita di valore degli immobili di proprietà. La crisi del settore ha provocato perdite per le banche pari a circa 9 miliardi di euro, principalmente legate a esposizioni verso le imprese.

<sup>(2)</sup> Cfr. FMI (2011), ESRB (2015a) (2015b).

<sup>(3)</sup> Le banche sono generalmente disposte a concedere credito in quanto la presenza di garanzie prevede un trattamento regolamentare più favorevole in termini di ponderazione del rischio rispetto ai prestiti non collaterizzati.

<sup>(4)</sup> Cfr. Jordà, Schularick e Taylor (2015).

Negli anni più recenti, sebbene nel nostro Paese non si sia sviluppata una bolla nel mercato immobiliare, la prolungata debolezza del settore avviatasi alla fine del 2006 e poi divenuta più intensa, soprattutto per gli effetti recessivi della crisi del debito sovrano, ha avuto un forte impatto sui bilanci bancari. La caduta dei ricavi delle imprese di costruzione e delle agenzie immobiliari si è riflessa in un'elevata incidenza dei prestiti deteriorati sul totale di questa categoria di prestiti (pari rispettivamente al 20% e al 13%), ampiamente superiore al rispettivo peso dei prestiti sul totale degli impieghi bancari (pari al 7% per ognuno dei due settori). La qualità del credito alle famiglie è migliore, grazie al loro basso

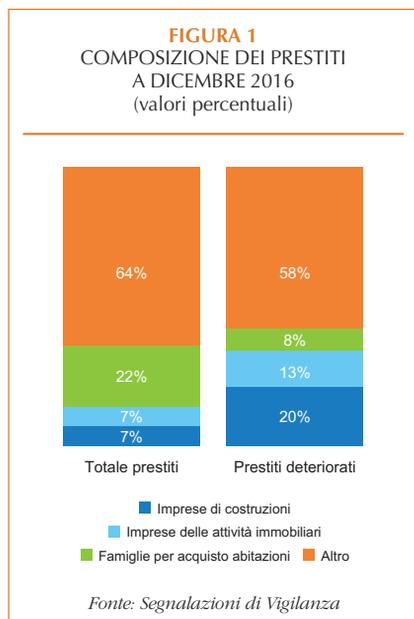
indebitamento e alle numerose forme di sostegno concesse negli ultimi anni ai mutuatari in difficoltà: i prestiti deteriorati delle famiglie per l'acquisto di abitazioni pesavano per l'8%, a fronte di una incidenza sul totale dei finanziamenti del 22% (fig. 1).

## 2. La vigilanza macroprudenziale: istituzioni e strumenti

La crisi finanziaria internazionale, nel porre l'attenzione verso la politica macroprudenziale, ha reso necessaria una riforma del sistema europeo di supervisione finanziaria, la cui architettura è piuttosto complessa. Nell'area dell'euro la politica macroprudenziale è condivisa tra il Comitato europeo per il rischio sistemico (*European Systemic Risk Board*, ESRB), la Banca centrale europea (BCE) e le autorità nazionali.

In particolare l'ESRB, con un mandato ampio di responsabile della vigilanza macroprudenziale dell'intero sistema finanziario (comprendente le banche, le assicurazioni e i mercati finanziari), in seno all'Unione europea, ha poteri di raccomandazioni e segnalazioni (*soft powers*), dirette a governi nazionali e autorità di vigilanza. I destinatari sono tenuti a comunicare all'ESRB i provvedimenti adottati per dar seguito alla raccomandazione/segnalazione o a fornire adeguate giustificazioni in caso di inazione (*comply or explain*). L'ESRB fornisce inoltre una guida sull'utilizzo degli strumenti macroprudenziali.

La BCE, nell'ambito del meccanismo di vigilanza unico (*Single Supervisory Me-*



*chanism*, SSM), ha invece poteri di intervento (*hard powers*), ma soltanto in senso restrittivo, ovvero può applicare requisiti patrimoniali più elevati rispetto a quanto adottato dalle autorità nazionali; ciò al fine di evitare che la mancata o insufficiente attivazione di strumenti macroprudenziali da parte di un'autorità nazionale comporti conseguenze negative per la stabilità di altri sistemi finanziari dell'area. La BCE può intervenire solo sulle banche dell'area dell'euro e con gli strumenti previsti dalla normativa europea (*Capital Requirement Directive*, CRD IV, e nella *Capital Requirement Regulation*, CRR).

Infine, le autorità nazionali hanno il potere di attivare e di disattivare gli strumenti macroprudenziali (*hard powers*), sia quelli armonizzati a livello europeo sia quelli non armonizzati. Un processo di coordinamento (solo per gli strumenti armonizzati), ha luogo nell'ambito dell'SSM<sup>5</sup>: le autorità nazionali sono tenute a notificare alla BCE l'intenzione di applicare misure macroprudenziali; la BCE può sollevare obiezioni e le autorità devono tenere in considerazione le sue ragioni, pur non essendo queste vincolanti.

Nell'ordinamento italiano la Banca d'Italia assolve ai compiti di salvaguardia della stabilità finanziaria sia attraverso l'esercizio della vigilanza microprudenziale su banche, altri intermediari finanziari, sistema dei pagamenti e alcuni mercati, sia con l'attivazione di politiche macroprudenziali, orientate alla stabilità del sistema nel suo complesso. In particolare, la Banca è l'autorità designata ad adottare gli strumenti macroprudenziali sulle

banche previsti dalle norme europee<sup>6</sup> e ha il ruolo guida nel costituendo "Comitato per le politiche macroprudenziali" nazionale<sup>7</sup>. Quest'ultimo sarà presieduto dalla Banca d'Italia e composto dalla Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob), dall'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni (Ivass) e dalla Commissione di vigilanza sui fondi pensione (Covip); il Ministero dell'Economia e delle finanze e l'Autorità garante della concorrenza e del mercato parteciperanno in qualità di osservatori.

<sup>5</sup> Cfr. l'art. 5 del Regolamento 1024/2013 che introduce il Meccanismo di vigilanza unico.

<sup>6</sup> La legislazione europea attribuisce i poteri di vigilanza macroprudenziale alle autorità nazionali, riconoscendo che i cicli finanziari sono influenzati dalle specificità dei singoli mercati e possono divergere tra i paesi dell'Unione; l'esercizio di questi poteri si svolge in un quadro di coordinamento europeo. Il decreto legislativo 12 maggio 2015, n. 72 ha individuato nella Banca d'Italia l'autorità designata per l'applicazione in Italia degli strumenti macroprudenziali previsti dalla direttiva UE/2013/36 (*Capital Requirements Directive*, CRD4) sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento e dal regolamento UE/2013/575 (*Capital Requirements Regulation*, CRR) sui requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento.

<sup>7</sup> La legge di delegazione europea 170/2016, entrata in vigore il 16 settembre 2016, ha delegato il Governo a istituire entro un anno il "Comitato per le politiche macroprudenziali" come autorità indipendente con il compito di valutare i rischi per la stabilità finanziaria e raccomandare misure per prevenirli e contenerne gli effetti, allineando il nostro sistema con la raccomandazione CERS/2011/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico (*European Systemic Risk Board*, ESRB).

Gli strumenti macroprudenziali orientati a contrastare i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dall'andamento del mercato immobiliare<sup>8</sup> (*tav. 1*) si distinguono in due grandi categorie:

- 1) gli strumenti armonizzati a livello europeo volti a modificare i requisiti patrimoniali delle banche in via diretta, come ad esempio con l'imposizione di riserve di capitale addizionali (*buffer* generalizzati) o di requisiti patrimoniali specifici per i finanziamenti al settore immobiliare<sup>9</sup>, o in via indiretta, tramite modifiche ai parametri utilizzati nel calcolo dei requisiti stessi (i coefficienti di ponderazione e le percentuali di perdita in caso di insolvenza)<sup>10</sup>;
- 2) gli strumenti non previsti dalla normativa europea, ma attivabili dai sin-

goli Stati sulla base della legislazione nazionale (dove consentito), rivolti più direttamente ai debitori, come le restrizioni al volume dei crediti rispetto ai valori immobiliari (*loan-to-value ratio*, LTV) o l'imposizione di limiti proporzionati alla capacità del prestatore di ottenere o rimborsare i prestiti (*loan-to-income ratio*, LTI, o *debt service-to-income ratio*, DSTI).

<sup>8</sup> Cfr. Ciani, Cornacchia, Garofalo (2014).

<sup>9</sup> L'art. 458 della CRR consente alle autorità nazionali di applicare misure più severe su una serie di requisiti, quali quelli di liquidità e per le grandi esposizioni, e sui coefficienti di ponderazione (RW) per far fronte alle bolle speculative nel mercato immobiliare.

<sup>10</sup> Cfr. gli art. 124 e 164 della CRR.



*Expo Milano 2015, planimetria*

**TAVOLA 1**  
GLI STRUMENTI MACROPRUDENZIALI PER IL MERCATO IMMOBILIARE

		Strumenti	Vantaggi	Svantaggi
<b>Strumenti rivolti ai requisiti patrimoniali delle banche</b>	In via diretta	CCB	Aumenta la solidità delle banche. L'eventuale aumento del costo dei mutui si ripercuote sia sull'offerta di credito delle banche sia sulla domanda della clientela	Se la domanda di mutui è elevata, i prestiti potrebbero non rallentare. È possibile un crowding out rispetto ad altre tipologie di credito. In fase di allentamento (ad esempio in situazioni di crisi del settore immobiliare), può essere talvolta difficile ridurre questi requisiti se in conflitto con decisioni microprudenziali
		Systemic risk buffer		
		Altre misure ex art. 458 CRR (livello dei fondi propri nel settore immobiliare)		
	In via indiretta	Maggiorazioni o livelli minimi dei RWS	Sono strumenti più facilmente orientabili a settori specifici, come quello immobiliare, o applicabili su scala regionale in funzione delle differenze nei cicli economici delle diverse aree geografiche	È possibile un crowding out rispetto ad altre tipologie di credito
		Maggiorazioni o livelli minimi della LGD		
		Altre misure ex art. 458 CRR (ponderazioni per i rischi nel settore immobiliare)		
<b>Strumenti rivolti ai prenditori di fondi</b>		LTV, LTI, DSTI	Possono produrre effetti su clientela e banche, sul ciclo del credito e su quello immobiliare	Essendo applicati ai flussi, possono essere destabilizzanti se gli intermediari ne anticipano l'applicazione e aumentano il credito  Non possono essere modificati di frequente perché politicamente sensibili (possono precludere l'accesso al mercato immobiliare agli acquirenti meno abbienti)
		In particolare: Limiti al LTV	Riduce la quota del debito della clientela finanziata da collaterale	Essendo uno strumento piuttosto stabile nel tempo potrebbe non essere in grado di contenere l'espansione del credito in presenza di bolla immobiliare (il prestito erogato è funzione lineare dei prezzi degli immobili)  Vi può essere carenza di dati sul valore della garanzia
		Limiti al LTI	Limita il credito rispetto al reddito disponibile	Vi può essere carenza di dati sul reddito disponibile
		Limiti al DSTI	Limita il peso degli interessi rispetto al reddito disponibile	Vi può essere carenza di dati sul servizio del debito

Gli strumenti rivolti alle banche sono finalizzati a rafforzare la loro capacità di far fronte ai rischi; possono inoltre agire direttamente sul ciclo del credito immobiliare. I più elevati requisiti patrimoniali per il settore immobiliare possono infatti indurre le banche sia a ridurre la quantità offerta di mutui sia ad aumentarne il costo, incidendo in tal modo sia sull'offerta da parte delle banche sia sulla domanda di equilibrio della clientela. L'effetto sul credito immobiliare potrebbe tuttavia essere incerto: in un periodo di forte espansione del mercato immobiliare, le banche potrebbero trovare comunque profittevole continuare a erogare mutui, accrescendo gli aggregati creditizi, nonostante i maggiori requisiti patrimoniali ad esse richiesti.

L'utilizzo di *buffer* generalizzati (quali il *Countercyclical Capital Buffer*, CCB<sup>11</sup>, e il *Systemic Risk Buffer*, SRB<sup>12</sup>), che si applicano al credito complessivo, potrebbe essere meno indicato per politiche mirate a contenere la crescita dei prestiti in un settore specifico. Le banche potrebbero infatti essere indotte a ridurre il credito erogato ad altri settori (effetto di *crowding out*), senza avere effetti sull'andamento del credito immobiliare. Gli interventi sui RWs e sui LGD *floors* sono invece più facilmente indirizzabili alle esposizioni verso il settore immobiliare. Gli interventi sui RWs possono inoltre essere applicati anche su scala regionale, tenendo conto delle differenze nei cicli economici delle diverse aree geografiche<sup>13</sup>.

Gli strumenti rivolti ai prenditori di fondi possono migliorare la solidità delle banche limitando l'assunzione di rischio da parte dei prenditori. L'esperienza<sup>14</sup> mostra che gli strumenti rivolti ai debitori risultano più efficaci rispetto a quelli che agiscono sulle banche nell'attenuare il ciclo del credito, riducendo sia la domanda di credito della clientela sia l'offerta da parte delle banche. L'imposizione di un limite all'LTV rafforza le banche perché la necessità di mantenere uno scarto tra il valore dei prestiti e quello delle garanzie consente di ridurre le perdite in caso di insolvenza dei prenditori (*Loss Given Default*, LGD). Nel contempo, riducendo la quota di debito finanziata da collaterale immobiliare, ne risulta migliorata anche la solvibilità della clientela. L'LTi e il DSTi agiscono invece direttamente sulla clientela, in quanto limitano il credito e l'ammontare del costo del debito rispetto al reddito disponibile, riducendo il rischio di credito delle famiglie e la loro probabilità di insolvenza (PD).

Le principali difficoltà connesse all'utilizzo degli strumenti rivolti ai debitori riguardano gli impatti di natura distributiva, dato che essi tendono a limitare l'accesso al mercato immobiliare di specifici segmenti di acquirenti. Di contro, gli strumenti settoriali rivolti ai requisiti patrimoniali delle banche sono meno

<sup>(11)</sup> Cfr. CRD, artt. 130, 135-140.

<sup>(12)</sup> Cfr. CRD, artt. 133, 135.

<sup>(13)</sup> Cfr. CRR art. 124.

<sup>(14)</sup> Cfr. Kuttner e Shim (2013), Crowe et al (2013).

sensibili politicamente e, dato che si applicano agli *stock* e non solo ai flussi di nuovi crediti, si prestano meno al rischio di anticipazione (*frontloading*), da parte degli intermediari. L'LTV presenta inoltre delle criticità operative: poiché il prestito massimo consentito è una funzione lineare dei prezzi immobiliari, potrebbe essere poco efficace per contenere l'espansione del credito in situazioni di bolla immobiliare, a meno di essere rivisto regolarmente.

### 3. Le principali misure macroprudenziali rivolte al settore immobiliare adottate in Europa

In diversi Paesi europei stanno emergendo rischi sistemici associati agli andamenti nel settore immobiliare. Lo scorso novembre l'ESRB ha reso pubbliche le segnalazioni inviate a otto Paesi (Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Lussemburgo, Paesi bassi, Regno Unito e Svezia), riguardo alle vulnerabilità determinate da forti incrementi dei prezzi delle abitazioni, in presenza di elevati livelli di indebitamento delle famiglie<sup>15</sup>. Le autorità macroprudenziali hanno iniziato, anche prima dell'entrata in vigore della CRD IV/CRR, a utilizzare strumenti mirati al controllo di tali rischi. In diversi casi gli strumenti introdotti sono molteplici; sembra prevalere il ricorso al LTV congiuntamente all'aumento delle ponderazioni per il rischio. Secondo le valutazioni dell'ESRB, tutta-

via, per gli otto Paesi oggetto di segnalazione le misure adottate, pur appropriate, non risulterebbero sufficienti per far fronte ai rischi rilevati.

Tali misure sono differenziate a seconda del mercato di riferimento e dell'intensità del rischio. Nei Paesi Bassi le principali vulnerabilità riguardano il persistente elevato livello di indebitamento delle famiglie e la bassa collateralizzazione dei mutui. Il tasso di indebitamento delle famiglie è infatti tra i più alti in Europa sia rispetto al reddito (il rapporto DTI è pari al 231%), sia rispetto al PIL (111%) e al valore dell'abitazione (il rapporto LTV è pari al 94% per i nuovi mutui e al 68% per le consistenze). Secondo le stime della BCE i prezzi delle abitazioni, in sostenuta crescita, non sembrerebbero sopravvalutati, ma l'elevato indebitamento delle famiglie potrebbe avere delle ripercussioni negative sulla stabilità macroeconomica e finanziaria in caso di aumento della disoccupazione, rialzo dei tassi di interesse o calo dei prezzi delle abitazioni. Per far fronte a queste vulnerabilità le autorità olandesi a partire dal 2012 hanno gradualmente ridotto i limiti al DSTI e al LTV per i nuovi mutui (dell'1% all'anno sino a raggiungere il 100% nel 2018) e limitato la deducibilità fiscale degli interessi sui mutui. Il comitato per la stabilità finanziaria olandese ha inoltre raccomandato al governo di ridurre ulteriormente il limite al LTV sino al 90% entro il 2028.

In altri Paesi la presenza di LTV più ridotti ha spinto le autorità a introdurre altre misure. La banca centrale belga ha rilevato nell'ultimo decennio un rapido aumento

<sup>15</sup> Cfr. ESRB (2016).

dell'indebitamento delle famiglie, principalmente alimentato da una persistente e sostenuta crescita dei mutui, in presenza di segnali di sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e di una elevata esposizione bancaria al mercato immobiliare. Dati a livello microeconomico hanno inoltre segnalato la presenza di sottogruppi di famiglie già molto indebitate (con elevati livelli di LTV e DSTI). Questi elementi nel complesso segnalerebbero rischi elevati per il sistema bancario, in particolare in presenza di uno scenario di inversione della dinamica dei prezzi. La gran parte dei mutui residenziali è erogata da banche che adottano modelli interni di va-

lutazione del rischio e un importante elemento di preoccupazione è costituito dal fatto che le banche belghe applicano su tali esposizioni ponderazioni di rischio in media molto contenute (i RW sono pari in media al 10%, contro un valore medio nella UE del 16%). La banca centrale belga è quindi intervenuta nel novembre 2013 introducendo un *add-on* di 5 punti percentuali alla ponderazione dei rischi derivanti dai crediti ipotecari segnalati nei modelli IRB delle banche per riportarli su livelli prossimi alla media UE. La scelta dell'*add-on* quale strumento di intervento risponde all'esigenza di mantenere invariate le gerarchie tra i RW stimati dalle banche,



Expo Milano 2015, esterno Padiglione Italia

che la banca centrale considera riflettere in modo appropriato la rischiosità relativa. Nel giugno del 2016 la banca centrale belga ha inoltre annunciato l'intenzione di adottare una nuova misura macroprudenziale, consistente in requisiti di capitale aggiuntivi per gli impieghi con elevato LTV. In questo caso, il calcolo del requisito patrimoniale verrebbe determinato sulla base di LGD *floors* crescenti in funzione del LTV. La nuova misura intende aumentare ulteriormente la solidità delle banche scoraggiando la concessione di nuovi prestiti rischiosi (con rapporti LTV superiori all'80%).

In Svezia i prezzi delle abitazioni continuano a crescere, evidenziando segni di sopravvalutazione, insieme all'indebitamento delle famiglie, tra i più elevati in Europa<sup>16</sup>. La Svezia ha adottato sin dall'inizio della crisi finanziaria una serie di misure per mitigare i rischi derivanti dal mercato immobiliare, tra cui: a) l'introduzione di un limite al LTV, pari all'85%; b) un *risk weight floor*, innalzato dal 15% al 25%, per i mutui residenziali; c) l'adozione di un requisito di ammortamento per i nuovi mutui fino al 50% del valore della proprietà immobiliare. La scelta di imporre un *floor* ai RW sulle esposizioni immobiliari, elevandone il livello minimo per tutte le banche, è derivata dal fatto che, quando Basilea 2 è entrata in vigore in Svezia (nel 2007), la possibilità di utilizzare i modelli di valutazione interna ha portato a una forte riduzione della ponderazione dei mutui, a un livello in media pari al 5% in base alle stime EBA per il 2012, il valore più basso in Europa<sup>17</sup>. Questi valori si para-

gonavano con il 50% circa previsto dalla regolamentazione in vigore fino al 2007 e con il 35% previsto nell'approccio standardizzato dal nuovo regime.

Differenze nella scelta degli strumenti riflettono inoltre quadri normativi non omogenei; ad esempio, la Svizzera ha introdotto un *countercyclical capital buffer* che può essere orientato anche a specifici segmenti del mercato del credito, come quello immobiliare, a differenza di quanto previsto dalla normativa UE, che consente al momento di applicarlo solo all'insieme dei crediti.

#### 4. Il quadro analitico per il controllo dei rischi derivanti dal settore immobiliare della Banca d'Italia

Data l'importanza del settore immobiliare per la crescita economica e la stabilità finanziaria del Paese, è importante che le autorità abbiano a disposizione un quadro analitico che consenta di valutare l'aprossimarsi di rischi per la stabilità finanziaria e porre in essere misure volte a ridurre tali rischi e a limitarne l'impatto nel caso in cui si dovessero manifestare. La Banca d'Italia ha elaborato un quadro analitico di valutazione dei rischi basa-

<sup>16</sup> Il rapporto tra debito e reddito disponibile (DTI) per le famiglie con nuovi mutui ha raggiunto il 406% nel 2015, dal 387% nel 2014. Inoltre, un elevato numero di famiglie con nuovi mutui hanno dei livelli di indebitamento molto elevati (circa il 35% della famiglie ha un livello di DTI superiore al 450%).

<sup>17</sup> Cfr. EBA, 2013.

to su due pilastri<sup>18</sup>:

- 1) l'utilizzo di modelli econometrici di *early warning* per identificare gli indicatori anticipatori di vulnerabilità del sistema bancario riconducibili al settore immobiliare;
- 2) la selezione e l'analisi di un'ampia gamma di indicatori congiunturali e strutturali connessi con potenziali tensioni nel settore immobiliare.

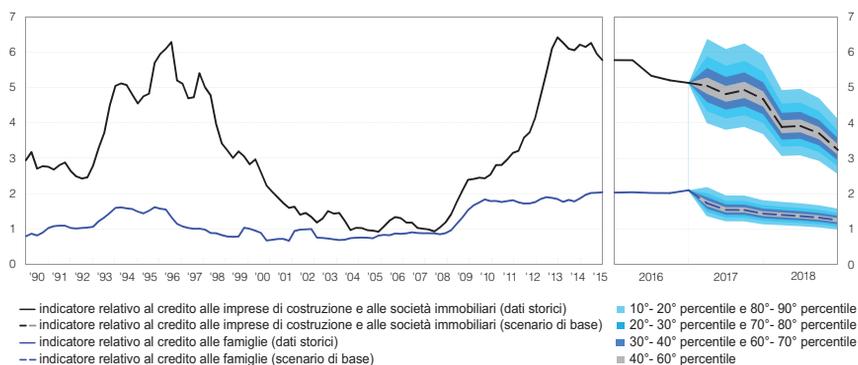
Relativamente al primo pilastro, non essendosi verificati in Italia episodi di crisi finanziaria dovuti all'andamento del mercato immobiliare<sup>19</sup>, la vulnerabilità delle banche è misurata con il rapporto tra flussi di prestiti deteriorati, approssimati da quelli classificati in sofferenza,

e il patrimonio. L'indicatore, calcolato dall'inizio degli anni '90, è disponibile sia per i mutui alle famiglie sia per quelli alle imprese di costruzione e agenzie immobiliari. Dalla *figura 2* (linee continue), emerge che nel periodo considerato i

<sup>(18)</sup> Cfr. Ciocchetta, Cornacchia, Felici e Lobero (2016).

<sup>(19)</sup> La relativa solidità del sistema bancario italiano nei confronti delle esposizioni immobiliari è anche dovuta al fatto che in Italia, pur non essendo in vigore limiti stringenti al LTV, esistono delle soglie di LTV (80% per le esposizioni garantite da immobili residenziali e 50% per quelli garantiti da immobili non residenziali), al di sopra delle quali le ponderazioni per il rischio diventano penalizzanti.

**FIGURA 2**  
INDICATORI DI VULNERABILITÀ DELLE BANCHE DERIVANTE DAL MERCATO IMMOBILIARE <sup>(1)</sup>  
(dati trimestrali; valori percentuali)



<sup>(1)</sup> La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra il flusso di nuovi prestiti in sofferenza negli ultimi 4 trimestri e la media di capitale e riserve delle banche nello stesso periodo. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione mediana (scenario di base). Per la metodologia, cfr. Ciocchetta, Cornacchia, Felici e Lobero (2016).

maggiori rischi per il sistema bancario sono provenuti dalle imprese di costruzioni e dalle società immobiliari, come documentano ampiamente gli indicatori sulla qualità del credito richiamati nella precedente figura 1.

**La Banca d'Italia  
ha elaborato  
un quadro analitico  
di valutazione dei rischi**

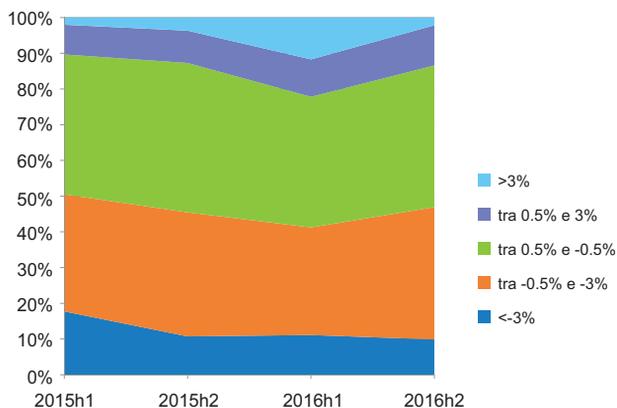
Alcuni indicatori economici e finanziari hanno buone capacità di anticipare le perdite per le banche italiane riconducibili al settore immobiliare. L'incidenza dei flussi di crediti deteriorati può essere previsto con una buona accuratezza, per le famiglie dal rapporto tra valore aggiunto delle costruzioni e PIL e dalla componente ciclica del numero di compravendite residenziali, per le imprese del settore dai rendimenti dei titoli di Stato a lungo termine e dal rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito disponibile. Sulla base di questi indicatori il graduale miglioramento delle condizioni del mercato immobiliare in atto dallo scorso anno dovrebbe portare nei prossimi trimestri a una significativa riduzione dei rischi per il sistema bancario derivanti dal settore immobiliare, sia per le famiglie sia per le imprese del settore stesso (figura 2, linee tratteggiate). L'attuale fase ciclica non giustifica quindi l'attivazione di strumenti macroprudenziali volti a contrastare i rischi derivanti dal settore immobiliare.

Se i modelli econometrici possono fornire segnali per identificare tempestivamente le vulnerabilità del sistema bancario derivanti dal settore immobiliare, per una valutazione esauriente dei rischi è necessario l'esame delle caratteristiche cicliche e strutturali del mercato immobiliare, dei prestiti a famiglie e imprese di costruzione e delle condizioni finanziarie delle famiglie. A questo fine nel secondo pilastro sono inclusi circa 40 indicatori che vengono aggiornati con frequenza trimestrale e mensile.

La disponibilità di dati disaggregati a livello settoriale (residenziale e non residenziale) e territoriale consente di valutare i rischi in modo granulare, permettendo di cogliere l'eterogeneità delle condizioni del mercato immobiliare. Un utile indicatore è costituito dalla distribuzione dei Comuni italiani in base alla variazione congiunturale dei prezzi delle abitazioni (*fig. 3*): tra giugno 2015 e dicembre 2016 la quota dei Comuni con una forte contrazione dei prezzi delle abitazioni (<-3%), era diminuita di 8 punti percentuali (dal 18% all'1%), mentre quella dei Comuni con una crescita dei prezzi (>5%) era cresciuta di 3 punti percentuali (dal 10% al 13%).

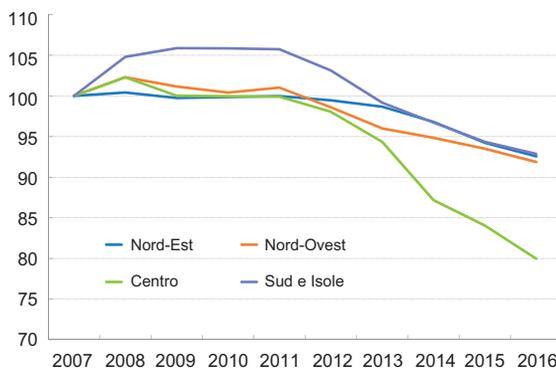
Come si è visto in precedenza, i rischi per la stabilità finanziaria possono derivare soprattutto dal settore non residenziale. Nonostante la rilevanza di questo settore la carenza informativa è particolarmente accentuata: l'evoluzione dei prezzi a livello di area geografica è disponibile, come per il settore residenziale, ma solo con dati annuali e ritardati (*fig. 4*). In particolare, tra il 2007 e il 2016 i prez-

**FIGURA 3**  
 QUOTA DEI COMUNI ITALIANI IN BASE  
 ALLA VARIAZIONE CONGIUNTURALE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI  
 (dati semestrali; valori percentuali)



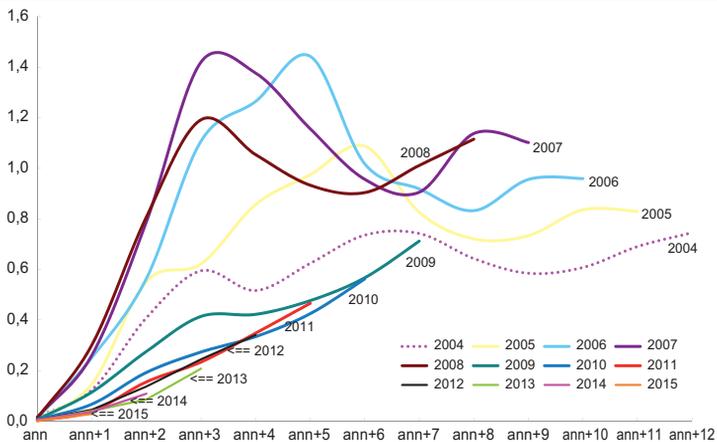
Fonte: Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate, OMI. Variazioni percentuali dei prezzi rispetto al semestre precedente per 1.200 comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Per la metodologia di aggregazione si veda L. Cannari e I. Faiella, *House prices and housing wealth in Italy* in "Household Wealth in Italy", Banca d'Italia, 2008

**FIGURA 4**  
 PREZZI DEGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI PER AREA GEOGRAFICA  
 (dati annuali; indice 2007=100)



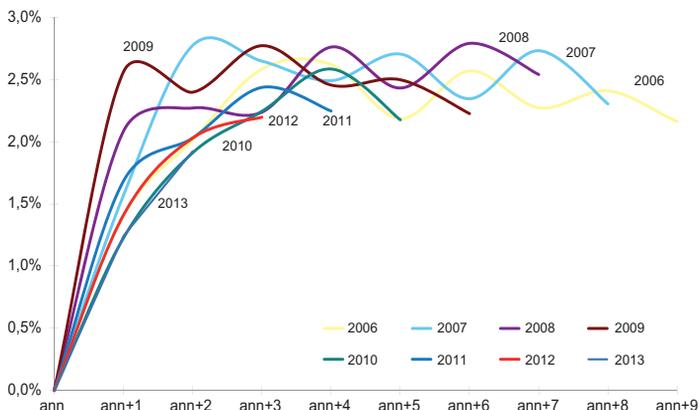
Fonte: Agenzia delle entrate

**FIGURA 5**  
 INCIDENZA DELLE SOFFERENZE PER ANNO DI EROGAZIONE DEI MUTUI  
 ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI  
 (in percentuale del numero di contratti)



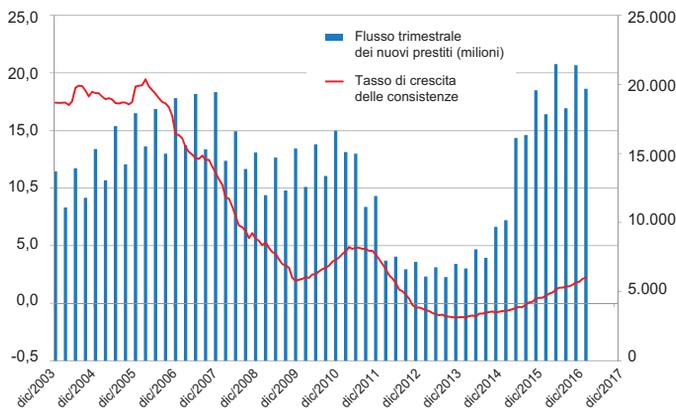
Fonte: Rilevazione analitica dei tassi di interesse, Centrale dei Rischi

**FIGURA 6**  
 INCIDENZA DELLE SOFFERENZE PER ANNO DI EROGAZIONE  
 DEI PRESTITI ALLE IMPRESE DI COSTRUZIONI  
 (in percentuale del numero di imprese)



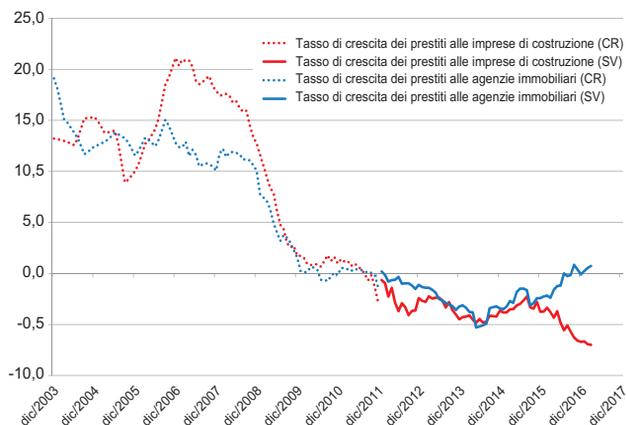
Fonte: Centrale dei Rischi

**FIGURA 7**  
 PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI  
 (dati mensili; milioni di euro; valori percentuali)



Fonte: Segnalazioni di vigilanza

**FIGURA 8**  
 PRESTITI ALLE IMPRESE DI COSTRUZIONI E ALLE AGENZIE IMMOBILIARI  
 (dati mensili; valori percentuali)



Fonte: Centrale dei Rischi (CR) e Segnalazioni di vigilanza (SV)

zi degli immobili non residenziali hanno registrato una contrazione maggiore nel Centro Italia rispetto al Nord e al Sud. Relativamente al credito, l'analisi della rischiosità dei prestiti per anno di erogazione (coorte), contribuisce a individuare gli effetti delle politiche di offerta delle banca sulle insolvenze. Per ogni coorte sono state costruite delle curve di mortalità che indicano gli ingressi in sofferenza nei periodi successivi. Dalle *figure 5 e 6* emerge che il rischio di insolvenza delle famiglie che hanno contratto un mutuo dopo il 2009 è di gran lunga inferiore a quello delle famiglie che lo hanno fatto in precedenza; la rischiosità dei prestiti erogati alle imprese di costruzioni, seppur in calo, permane su livelli elevati. Ciò spiegherebbe il rafforzamento in atto della crescita dei mutui per l'acquisto di abitazioni, mentre i prestiti alle imprese di costruzioni continuano a contrarsi (*fig. 7 e fig. 8*).

## 5. Conclusioni

In conclusione, la salvaguardia della stabilità finanziaria richiede una attenta sorveglianza dei rischi sistemici derivanti dal mercato immobiliare. In Europa l'adozione di strumenti macroprudenziali sta avvenendo in maniera graduale; essi sono in una fase preliminare di applicazione delle misure e nella pratica non emergono ancora chiari risultati sulla loro efficacia, che dipende anche dai tempi di azione scelti dalle autorità. Le prime esperienze sembrano indicare che le misure sono tanto più efficaci quanto più sono tempestive. Per contro, misure introdotte quando la crescita

dei prezzi e del credito è già molto rapida hanno una limitata probabilità di produrre risultati<sup>20</sup>. In aggiunta, appaiono rilevanti anche gli aspetti legati alla calibrazione delle misure, che in diversi casi risultano appropriate ma non sufficienti. In Italia, pur non essendosi verificati episodi di crisi finanziaria dovuti all'andamento del settore immobiliare, le maggiori vulnerabilità per il sistema bancario provengono dalle imprese di costruzioni e dalle società che svolgono attività immobiliari. Nell'attuale fase ciclica di ripresa del mercato immobiliare non sono state sino ad ora adottate misure macroprudenziali. •

### Bibliografia

- ▶ Baldinelli, C. Gangeri M. e F. Leandri (1998), *I riflessi sulle banche della crisi del mercato immobiliare*, Banca, Vol. 54(9), 2-12
- ▶ BCE (2014), *Financial Stability Review, Special feature A - "Recent experience of European countries with macroprudential policy"*, Maggio
- ▶ Cannari L. e Faiella I. (2008), *House prices and housing wealth in Italy* in "Household Wealth in Italy", Banca d'Italia
- ▶ Ciani D., Cornacchia W. e P. Garofalo (2014), *Le misure macroprudenziali adottate in Europa per il settore immobiliare*, Banca d'Italia Questioni di Economia e Finanza n. 227
- ▶ Ciochetta F., Cornacchia W., Felici R. e Loberto M. (2016), *Assessing financial stability risks arising from the*

---

<sup>(20)</sup>Cfr. BCE (2014).

*real estate market in Italy*, Banca d'Italia Questioni di Economia e Finanza n. 323

- ▶ Crowe C., Dell'Ariccia G., Igan D. e Rabanal P. (2013), *How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences*, Journal of Financial Stability n.9, pp. 300-319
- ▶ EBA (2013), *Third interim report on the consistency of risk-weighted assets*, December
- ▶ ESRB (2015a), *Report on residential real estate and financial stability*, December
- ▶ ESRB (2015b), *Report on commercial real estate and financial stability*, December
- ▶ ESRB (2016), *Vulnerabilities in the EU residential real estate sector*, November
- ▶ FMI, BRI e CSF (2009), *Report to G20*

*Finance Ministers and Governors - Guidance to Assess the Systemic Importance of Financial Institutions, Markets and Instruments: Initial considerations*. Rapporto redatto da Fondo Monetario Internazionale, Banca per i Regolamenti Internazionali, Consiglio per la Stabilità Finanziaria

- ▶ FMI (2011), *Housing finance and financial stability: back to basics?*, Global Financial Stability Report, Chapter 3
- ▶ Jordà Ò., Schularick M. e Taylor A. (2015), *Leveraged Bubbles*, Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper 2015-10
- ▶ Kuttner K. e Shim I. (2013), *Can non-interest rate policies stabilize housing markets? Evidence from a panel of 57 economies*, BIS Working Papers n. 433



Expo Milano 2015, interno Padiglione Italia

# II - NUOVO CODICE APPALTI CORRETTIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

**A un anno  
dall'entrata in vigore  
del Nuovo Codice Appalti  
si è resa necessaria  
un'attività di revisione  
dello stesso per il tramite  
del Correttivo**



*Arco di Tito, Roma , 81 d.C.*

## 1. Introduzione

Tra le varie novità introdotte dal cosiddetto Nuovo Codice Appalti (i.e. il D.Lgs. n. 50/2016), entrato in vigore lo scorso aprile 2016, vi è anche la profonda revisione delle regole applicabili all'affidamento delle opere di urbanizzazione a cura del privato titolare di una convenzione urbanistica o di un permesso di costruire; regole, queste, che sono peraltro state oggetto del recentissimo intervento correttivo del legislatore di cui al D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 57 (di seguito il 'Correttivo').

### **La profonda revisione delle regole applicabili all'affidamento delle opere di urbanizzazione a cura del privato**

Come noto, infatti, a un anno dall'entrata in vigore del Nuovo Codice Appalti quest'ultimo è stato oggetto di un'attività di revisione – per il tramite del Correttivo, appunto – finalizzata non solo alla correzione di alcuni errori materiali e refusi di coordinamento interni al testo ma anche, e più in generale, a una modifica sostanziale di alcuni istituti nel tentativo di rilanciare la contrattualistica pubblica, soprattutto nel settore edilizio e delle grandi infrastrutture che rappresentano un tassello importante nell'economia del Paese.

Senza entrare in questa sede nel merito del contenuto del Correttivo – e prima

di soffermarsi sulle opere di urbanizzazione – è sufficiente qui ricordare che il Correttivo:

- ha modificato l'art. 83 del Nuovo Codice Appalti eliminando l'obbligatorietà del cosiddetto *rating* di impresa (ovvero quel sistema di qualificazione delle imprese rilasciato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione - Anac, sulla base di criteri qualitativi e quantitativi in grado di dimostrare la capacità strutturale e l'affidabilità delle imprese), che sarà quindi solo facoltativo: con tutto ciò che ne deriva in termini di apertura alla concorrenza ed eliminazione di barriere alla partecipazione alle procedure di gara;
- ha allentato i requisiti per la qualificazione, consentendo alle imprese di comprovare la propria capacità economico-finanziaria attraverso l'indicazione di una cifra d'affari pari a due volte l'importo a base di gara che l'impresa deve aver realizzato nei cinque migliori anni dei dieci antecedenti alla pubblicazione del bando, nel caso di appalti aventi un importo superiore ai 20 milioni di euro;
- ha elevato la soglia per l'utilizzo del criterio del prezzo più basso, consentendo che detto criterio di aggiudicazione possa essere utilizzato dalla Stazione Appaltante (al posto di quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa), per l'affidamento di lavori di importo pari o inferiore a 2 milioni di euro (la precedente versione dell'art. 95 del Nuovo Codice Appalti fissava la soglia in 1 milione di euro), il che consente chiaramente una

più rapida gestione delle procedure di gara rispetto ad appalti di valore non particolarmente elevato;

- ha sancito che il subappalto è sempre consentito nel limite del 30% del valore complessivo del contratto; ciò in linea con i principi comunitari che imporrebbero addirittura l'eliminazione della soglia del 30% come quantitativo massimo delle prestazioni subappaltabili;
- ha ridotto i tempi per l'emissione del certificato di pagamento da parte della Stazione Appaltante, introducendo l'art. 113 *bis* con cui ha imposto alle

Pubbliche Amministrazioni di emettere il certificato di pagamento entro 45 giorni dall'adozione dello stato di avanzamento lavoro, ciò con l'evidente auspicio di accelerare le tempistiche dei pagamenti a carico della Pubblica Amministrazione ed evitare, quindi, che le imprese si trovino 'strangolate' da tempi di pagamento che di, fatto, le rendono finanziatrici dei soggetti pubblici;

- ha ridotto la possibilità per le Stazioni Appaltanti di ricorrere al cosiddetto contraente generale, consentendone l'utilizzo solo per interventi di im-



*Expo Milano 2015, progetto Padiglione Italia*

porto superiore a 150 milioni di euro con conseguente maggiore apertura al mercato di tutti gli interventi aventi importo inferiore alla predetta soglia;

- infine, con riferimento allo strumento concessorio e al PPP, il Correttivo ha innalzato dal 30% al 49% la soglia massima del contributo pubblico, con ciò chiaramente ‘aiutando’ l’implementazione tramite tali strumenti contrattuali di quelle opere che ‘autonomamente’ non si sosterebbero e rispetto alle quali l’interesse del privato potrebbe pertanto essere scarso.

A tali – e non esaustive – modifiche si aggiungono per l’appunto quelle in tema di opere di urbanizzazione sulle quali, a seguire, ci si andrà a soffermare tenendo dunque conto dell’assetto attuale per effetto dell’entrata in vigore del Correttivo.

## 2. Le opere di urbanizzazione nel D.Lgs. n. 163/2006

È noto che, nella vigenza del cosiddetto Vecchio Codice Appalti (i.e. il D.Lgs. n. 163/2006), la realizzazione delle opere di urbanizzazione era disciplinata dall’art. 32, lett. g), ai sensi del quale le norme del Vecchio Codice Appalti si applicavano ai “*lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l’esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell’articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,*

*n. 380, e dell’articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ...*”.

Conseguentemente – e salva l’ipotesi di gara indetta dalla stessa Pubblica Amministrazione<sup>1</sup> – il privato titolare del permesso di costruire era tenuto all’espletamento di una procedura a evidenza pubblica per la selezione, nel rispetto della normativa di cui al Vecchio Codice Appalti, del soggetto cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo; procedura, questa, di ‘matrice’ europea nel caso di opere di urbanizzazione a scomputo aventi valore superiore alle soglie di rilevanza europea o ‘semplificata’ nel caso di opere cd. soglia.

Alla previsione dell’art. 32, co. 1, lett. g), infatti, si affiancavano gli artt. 121 e 122 del D.Lgs. n. 163/2006 che abilitavano l’operatore a selezionare l’appaltatore mediante procedura negoziata senza

<sup>(1)</sup> Ai sensi dell’art. 32, lett. g), infatti, “*l’amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l’avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all’amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l’indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L’amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall’articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L’offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l’esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza*”.

previa pubblicazione di un bando di gara e con invito ad almeno cinque operatori. In tale contesto generale, era stato poi modificato l'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 mediante l'inclusione – ad opera del cosiddetto Decreto Salva Italia – del comma 2 bis ai sensi del quale *“nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*.

**C'è un nuovo assetto normativo delineato dal Nuovo Codice Appalti e dal Correttivo che è entrato in vigore il 20 maggio 2017**

Conseguentemente – e ferme restando le previsioni del Vecchio Codice Appalti sopra menzionate – nel caso di opere di urbanizzazione primaria sotto soglia e funzionali all'intervento il D.Lgs. n. 163/2006 non trovava applicazione e dunque l'affidamento di tali opere poteva a buon titolo avvenire *iure privatorum*.

### **3. Le opere di urbanizzazione nel D.Lgs. n. 50/2016 così come modificato dal Correttivo**

Venendo quindi al nuovo assetto normativo delineato dal Nuovo Codice Appalti e dal Correttivo che – lo si evidenzia fin d'ora – è entrato in vigore il 20 maggio 2017, viene anzitutto in rilievo l'art. 1, co. 2, lett. e), ai sensi del quale le disposizioni di cui al Nuovo Codice Appalti si applicano all'aggiudicazione dei *“lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione”*.

La norma è sostanzialmente identica all'art. 32, co. 1, lett. g) del Vecchio Codice Appalti, salvo aggiungere il riferimento a *“un altro titolo abilitativo”* sì da evitare dubbi applicativi rispetto a ipotesi in cui il privato si sia avvalso di strumenti diversi dal permesso di costruire e richiamare l'ipotesi di opere eseguite *“in regime di convenzione”*.

Ne deriva che le opere di urbanizzazione a scomputo aventi importo pari o superiore alla soglia comunitaria devono essere affidate nel rispetto delle previsioni di cui al Nuovo Codice Appalti (eccezion fatta per l'art. 21 *“Programma del-*

le acquisizioni delle stazioni appaltanti”, l’art. 70 “Avvisi di pre-informazione” e l’art. 113 “Incentivi per funzioni tecniche”<sup>2)</sup> e dunque, in via generale, tramite l’espletamento di procedure a evidenza pubblica.

Tali sono quelle indicate all’art. 59 del Nuovo Codice Appalti e dunque:

- procedure aperte;
- procedure ristrette, previa pubblicazione di un bando o avviso di indizione di gara<sup>3)</sup>.

Qualunque sia la procedura prescelta, gli appalti relativi ai lavori sono affidati ponendo a base di gara il progetto esecutivo, il cui contenuto (come definito dall’art. 23, co. 8, del Nuovo Codice Appalti), garantisce la rispondenza dell’opera ai requisiti di qualità predeterminati e il rispetto dei tempi e dei costi previsti. Inoltre, è in ogni caso vietato il ricorso all’affidamento congiunto della progettazione e dell’esecuzione dei lavori (cfr. art. 59, co. 1)<sup>4)</sup>.

Anche nella vigenza del D.Lgs. n. 50/2016, quindi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è attratta dalla normativa pubblicistica sulla realizzazione delle opere pubbliche; ciò che cambia profondamente – al di là delle specifiche modalità di espletamento della gara alla luce per l’appunto delle novità introdotte dal Nuovo Codice Appalti (si pensi ad esempio ai criteri di valorizzazione delle offerte, al rating di impresa, alle clausole di esclusione, agli obblighi di pubblicazione e impugnazione etc.) – è la disciplina dettata per le opere di urbanizzazione sotto soglia. L’art. 36, co. 3 del Nuovo Codice Appalti,

infatti, prevede che “per l’affidamento dei lavori pubblici di cui all’articolo 1, comma 2, lettera e), del presente Codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all’articolo 35, si applicano le previsioni di cui al comma 2” e, dunque, possono essere affidati nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta;
- b) per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all’articolo 35 per le forniture e i servizi, mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici per i lavori e, per i servizi e le

<sup>2)</sup> Tanto prevede l’art. 1, co. 3, del Nuovo Codice Appalti che esclude espressamente l’applicazione delle citate norme ai soggetti che affidano le opere di urbanizzazione.

<sup>3)</sup> Si segnala, per completezza, che l’elenco di cui all’art. 59 del Nuovo Codice Appalti include altresì: a) il partenariato per l’innovazione, quando sussistono i presupposti di cui all’art. 65 del Nuovo Codice Appalti; b) la procedura competitiva con negoziazione e il dialogo competitivo (che possono essere usati solo nei casi previsti dall’art. 59, co. 2); e c) la procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando, quando sussistono i presupposti di cui all’art. 63 del Nuovo Codice Appalti.

<sup>4)</sup> A esclusione dei casi di affidamento a contraente generale, finanza di progetto, affidamento in concessione, partenariato pubblico-privato, contratto di disponibilità (cfr. art. 59, co. 1).

- forniture, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti;
- c) per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, mediante procedura negoziata con consultazione di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- d) per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro mediante ricorso alle procedure ordinarie, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95, comma 4, lettera a).

Seppur la norma costituisca già un passo avanti rispetto alla previsione ante-Correttivo – che imponeva l'affidamento dei lavori di urbanizzazione a scomputo sotto soglia solo tramite “*procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara*” – la previsione detta evidentemente una disciplina più onerosa rispetto al Vecchio Codice Appalti per il soggetto privato, il quale potrà avvalersi delle modalità semplificate connesse a una procedura con inviti (peraltro oggi 15 e non già 5), solo nell'ipotesi di lavori di importo inferiore al milione di euro, dovendo in tutti gli altri casi ricorrere alla procedure ordinarie.

Sembra invece rimanere – seppur la norma non sia di cristallina lettura<sup>5</sup> – l'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia e funzionali all'intervento dall'ambito di applicazione

della normativa pubblicistica sulle opere pubbliche: l'art. 36, co. 4, del Nuovo Codice Appalti, infatti, prevede testualmente che “*nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*”<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Non solo per il fatto che non è stato adeguatamente modificato l'art. 16 co. 2 bis del d.P.R. n. 380/2001 che, quindi, continua a richiamare il Vecchio Codice Appalti, ma anche per il non chiaro richiamo alle modalità di calcolo del valore delle opere ai fini del rispetto delle soglie di rilevanza europea; rispetto, questo, che parrebbe ora doversi verificare calcolando (nei modi di cui all'art. 35, co. 9), sul valore delle singole opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento e non già sull'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento.

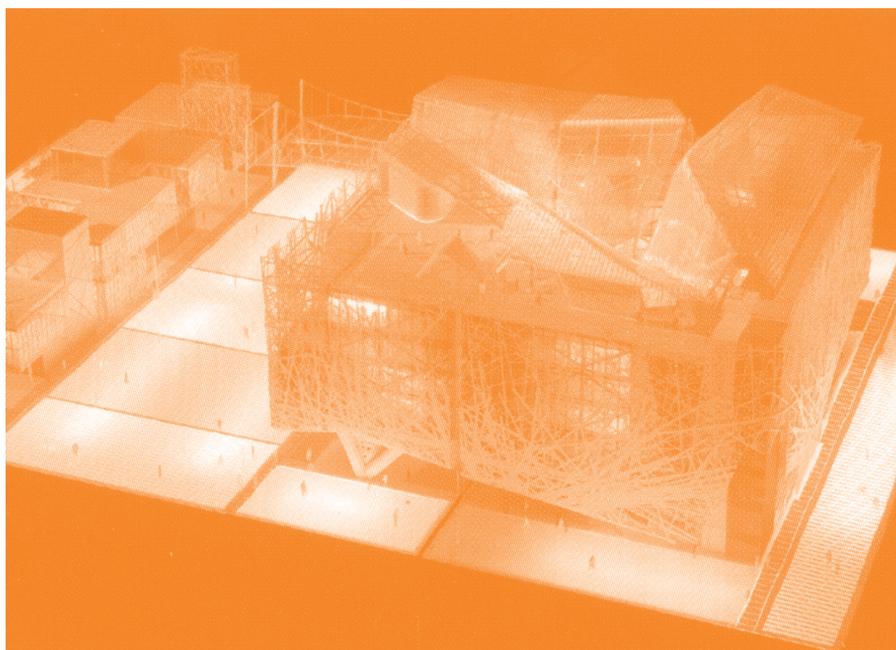
<sup>6</sup> Sul punto, la Scheda di Lettura al Nuovo Codice Appalti evidenzia che l'espressione “*non trova applicazione il d.lgs. n. 163/2006*” non debba essere intesa come un'esclusione *tout court* dall'ambito di applicazione del Codice anche con riferimento alla disciplina dei cosiddetti contratti esclusi, ma che – al contrario – la previsione debba essere oggetto di una interpretazione comunitariamente orientata: con la conseguenza che “*anche per le opere di urbanizzazione primaria sotto-soglia [vigerebbe] il rispetto dei principi richiamati dall'art. 25 [del vecchio Codice] allorché l'importo di tali opere superi la soglia di 1 mln. di euro e l'operatore edilizio non esegua direttamente le opere*”. Proprio alla luce di ciò – si legge sempre nella citata Scheda di Lettura – si suggeriva l'opportunità di un chiaro coordinamento tra le norme; coordinamento, invero, che il Nuovo Codice Appalti non ha attuato lasciando, quindi, ancora aperti alcuni dubbi interpretativi sul punto.

#### 4. Le opere di urbanizzazione non a scomputo

Ma vi è di più: non può invero passare inosservato che il Nuovo Codice Appalti ha inteso regolamentare tutte quelle ipotesi – molto frequenti nella prassi operativa del settore – di opere di urbanizzazione non a scomputo e ‘cedute’ gratuitamente dal privato all’ente pubblico. L’art. 20 del Nuovo Codice Appalti – sul quale non è peraltro intervenuto il Correttivo – infatti, prevede che non rientra

nell’ambito di applicazione oggettiva del D.Lgs. n. 50/2016 medesimo l’ipotesi in cui “*un’amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un’opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell’opera prevista nell’ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell’articolo 80*”.

In tal modo il legislatore ha inteso met-



Expo Milano 2015, progetto Padiglione Italia

tere chiarezza rispetto a un tema (quello per l'appunto delle opere di urbanizzazione non a scomputo), che ha sempre creato vari dubbi interpretativi nella definizione delle relative modalità di attuazione (si richiama *inter alia* la deliberazione dell'Anac n. 4/2008), 'chiarendo' che siffatte opere non sono soggette all'applicazione del Nuovo Codice Appalti.

Va però evidenziato – anche alla luce di quanto esposto dal Consiglio di Stato nel parere n. 855 del 1 aprile 2016 sullo schema dell'approvando Nuovo Codice Appalti – che ragioni di scrupolo dovrebbero portare a ritenere che la norma possa trovare applicazione non solo se le opere in questione non sono a scomputo ma se, più in generale, vi è una totale gratuità per l'ente pubblico a fronte della realizzazione dell'opera.

Sul punto è intervenuta anche l'Anac che, nella deliberazione n. 763 del 13 luglio 2016, ha affermato che *“l'istituto contemplato nell'art. 20 del Codice non può trovare applicazione nel caso in cui la convenzione abbia a oggetto la realizzazione di opere pubbliche da parte del privato in cambio del riconoscimento in suo favore di una utilità, con conseguente carattere oneroso della convenzione stessa. In particolare, il carattere oneroso della prestazione deve ritenersi sussistere in qualunque caso in cui, a fronte di una prestazione, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo che può essere, a titolo esemplificativo, in denaro, ovvero nel riconoscimento del diritto di sfruttamento dell'opera (concessione) o ancora mediante la cessione in proprietà*

*o in godimento di beni. In tal caso, infatti, come chiarito dall'Autorità nella citata Determinazione n.4/2008, la convenzione avrebbe natura contrattuale, disciplinando il rapporto tra le parti con valore vincolante, sulla base di uno scambio sinallagmatico. In particolare, il privato realizzerebbe opere pubbliche per il raggiungimento di un proprio interesse patrimoniale, che è la causa del negozio giuridico in base al quale il privato stesso assume su di sé l'obbligo di realizzare le opere di cui trattasi. Simili fattispecie sono quindi da ricondurre nella categoria dell'“appalto pubblico di lavori” secondo le considerazioni sopra espresse, da ciò derivando, come necessario corollario, il rispetto delle procedure a evidenza pubblica previste nel Codice. La gratuità dell'opera da eseguire potrebbe invece non essere esclusa nel caso in cui il privato esegua, unitamente alla stessa, anche le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, nel caso in cui esse rappresentino una parte assolutamente non proporzionata rispetto al valore dell'opera da realizzare a spese del privato, fermo restando per le stesse, il rispetto della disciplina prevista nel Codice”.*

Per quanto tale interpretazione paia contrastare con lo spirito della disposizione e ne condizioni la concreta applicabilità, è solo ove vi sia tale gratuità pertanto che la norma (e dunque l'affidamento *iure privatorum*), potrà trovare applicazione, dovendosi per contro in tutti gli altri casi ricorrere alle previsioni sopra richiamate in tema di ope-

re di urbanizzazione sopra e sotto soglia. Ove si rientri nell'ambito dell'art. 20 – e lo si legge nella previsione medesima – l'Amministrazione: *“prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al comma 1. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi”*.

Non è chi non veda – e con ciò si conclude questo sintetico *excursus* – che anche le modalità applicative dell'art. 20 sollevano diversi dubbi di applicazione, ad esempio in relazione al concetto di *“rispondenza”* cui la norma fa riferimento senza chiarire se debba o meno consistere nell'approvazione di un progetto, così come alla fase esecutiva (basta pensare alla possibilità o meno di utilizzare il subappalto), che sembrerebbe essere disciplinata dalla convenzione stessa e non già dalle norme del Nuovo Codice Appalti sul punto (circostanza, questa, alquanto peculiare trattandosi pur sempre di opera pubblica). •



Expo Milano 2015, progetto Padiglione Italia

# III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani,  
*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI*

**Il trend delle compravendite e delle locazioni effettuate dalle famiglie residenti nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo – nel biennio 2015-2016 e le previsioni per il biennio in corso 2017-2018 con il parallelo andamento dei mutui**



*Piazza del Campidoglio, Roma, Michelangelo, 1534-1538*

## 1. Introduzione

Il Paese Italia è ancora gravato da un debito pubblico che è il secondo più alto dell'Unione Europea, dopo la Grecia, ed è pari a 2.217,909 miliardi di euro ovvero il 132,6% del prodotto interno lordo<sup>1</sup> ma per il 2017 l'Istat ha rivisto al rialzo la stima di crescita italiana del Pil dallo 0,9% all'1%.

### Gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare

Le famiglie italiane hanno reagito a questi anni di crisi facendo fronte con i propri risparmi e riducendo fortemente i propri consumi ma questo ha comportato a lungo andare un'erosione sia a livello finanziario che a livello patrimoniale. Tuttavia, a partire dal 2015 hanno cominciato a espandersi i consumi finali nazionali, sostenuti dall'incremento del reddito disponibile in termini reali e il tasso di risparmio delle famiglie consumatrici (8,6%), è in aumento dal 2016, pur rimanendo su livelli sensibilmente più bassi rispetto alla media 2000-2009.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare si registra un eccesso di tassazione che non sarà la riforma catastale a risanare: infatti, la cosiddetta ripresina del 2010 è stata stroncata a partire dal 2011 dalle manovre fiscali messe in atto dai vari Governi che si sono succeduti, producendo gravi effetti negativi, poiché ha col-

pito non tanto il reddito dei proprietari quanto il valore dei loro immobili e questo è equivalso a tassare il risparmio con un carico fiscale senza precedenti. Non è un caso che la Commissione europea, stante il perdurare delle difficoltà italiane abbia posto l'accento sull'ingiustizia delle politiche di tassazione italiane.

Rifacendosi ai dati ufficiali del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>2</sup>, nel I trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari, pur in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, rimane ampiamente al di sotto di quella dello stesso periodo del 2016. Inoltre, sono ulteriormente migliorate le condizioni della domanda, i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere che sono aumentati, mentre i tempi di vendita si sono ridotti. Infine, resta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui, che continuano a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile. Dunque, complessivamente, gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale e le attese sono più favorevoli sia per il II trimestre 2017 sia per l'orizzonte di medio termine ovvero 2 anni.

<sup>(1)</sup> Cfr. *Rapporto Eurostat 2016*.

<sup>(2)</sup> Sondaggio Congiunturale Banca d'Italia, **Tecnoborsa** e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia – I trimestre 2017. Per il testo integrale: Statistiche – 22 Maggio 2017 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/01/statistiche\\_SAB\\_22052017.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/01/statistiche_SAB_22052017.pdf).

La presente Indagine biennale è stata curata come sempre dal Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – Csei e si tratta della settima volta dal 2005 che si torna a esaminare il mercato immobiliare nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – ovvero quelle con più di 500.000 persone residenti.

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

### 2.1. Le compravendite effettuate

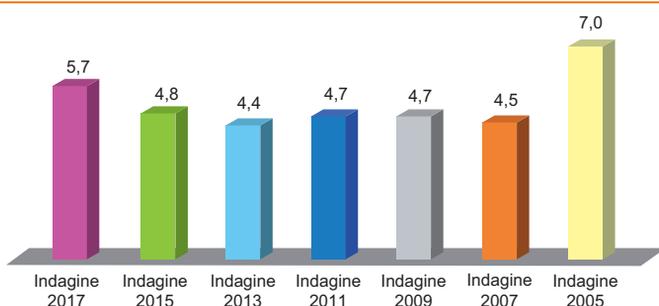
Nel biennio 2015-2016 si conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già riscontrata nell'Indagine 2015; infatti, il 5,7% delle famiglie intervistate che risiedono nelle sei grandi città italiane hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione nei due anni an-

tecedenti l'Indagine ed è il valore più alto riscontrato dall'inizio della crisi, inferiore solo a quello del 2005, periodo del *boom* del mercato immobiliare (*graf. 1*). La città più attiva, come nelle due Indagini precedenti, è stata Roma.

Per quanto concerne il profilo socio-demografico si sono registrati valori superiori alla media per i nuclei familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa fra i 25 e i 44 anni, senza figli o con figli piccoli, con un livello culturale alto o medio alto e con una buona situazione economica.

Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (81,6%), valore leggermente più basso di quello riscontrato nel 2015, ma pur sempre molto elevato. Al secondo posto, ma con uno stacco nettissimo, si trova la motivazione come seconda casa vacanze (7,7%), anche se continua a scende-

**GRAFICO 1**  
ACQUISTI EFFETTUATI  
(val. %)



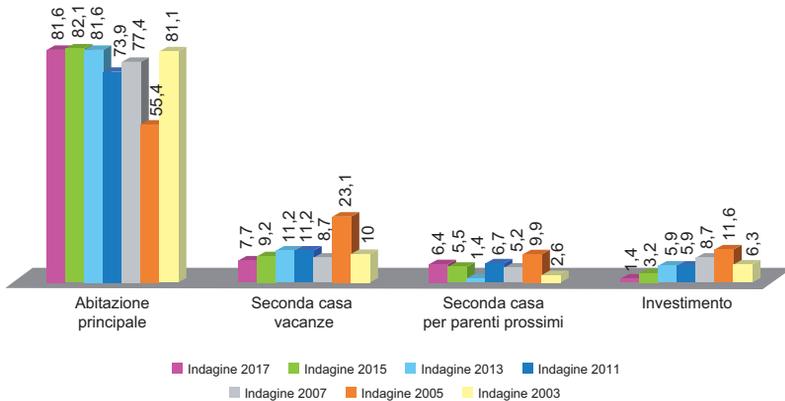
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

re rispetto alle tre Indagini precedenti; viceversa continua il *trend* positivo di chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi, posizionandosi al terzo posto (6,4%); infine, all'ultimo posto, vi sono coloro che hanno comprato per investire (4,4%) e tale valore è risalito dopo aver toccato il minimo nella rilevazione precedente (graf. 2).

**Nel biennio 2015-2016  
si conferma  
in modo più marcato  
la ripresa del mercato  
immobiliare  
già riscontrata  
nell'Indagine 2015**

Come è avvenuto già in passato hanno acquistato una casa per andarci a vivere prevalentemente i nuclei familiari in crescita, ossia le coppie giovani senza figli o con figli piccoli, e le città più vivaci sono state Roma e Napoli. Le case vacanze sono state comprate per lo più da nuclei familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni con una buona situazione economica; inoltre, le città che hanno fatto registrare una percentuale superiore a quella media sono state Genova e Torino. Per quanto concerne le case per parenti prossimi sono state preferite da coppie più mature con figli grandi residenti soprattutto a Milano, Palermo e Torino. Infine, hanno acquistato un'abitazione per investire il proprio patrimonio persone che sono ancora

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

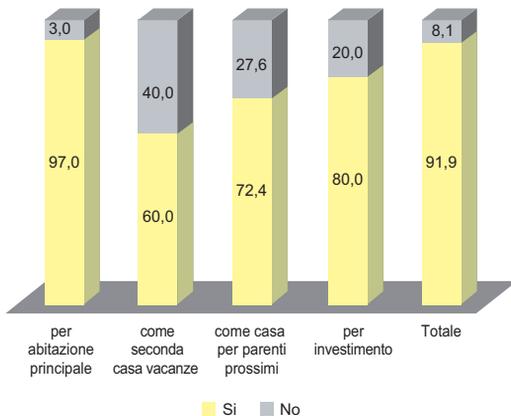


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

in età lavorativa con una buona situazione economica, residenti a Napoli e Palermo. Andando a guardare più da vicino chi ha acquistato un'abitazione principale è emerso che anche in questa indagine la caratteristica che ha pesato maggiormente nella scelta dell'immobile è stata la dimensione (71%). Seguono con un notevole divario: *comfort* e qualità delle rifiniture (41,4%), che per la prima volta sorpassano il prezzo coerente con le disponibilità economiche del nucleo familiare (40,9%); vicinanza al luogo di lavoro (37,6%); vicinanza a servizi e aree commerciali (36,8%); tranquillità della zona (35,8%); vicinanza ai trasporti pubblici (33,9%); facilità di parcheggio (28%); vicinanza ad aree verdi (24,5%); ubicazione in zona vicina alle

principali vie di comunicazione (22,6%); ubicazione in zona centrale (21,5%); vicinanza ai parenti prossimi (15,1%); ubicazione in zona urbana in fase di riqualificazione (13,7%); caratteristiche orientate al risparmio energetico (13,4%); infine, ubicazione in zona periferica (5,4%). Per quanto riguarda la località, è emerso che il 91,9% di chi ha acquistato un immobile lo ha fatto nel Comune in cui risiede; tale percentuale sale al 97% se si considerano solo coloro che hanno comprato un immobile per andarci a vivere, mentre scende al 60% se si considerano coloro che hanno preso una casa vacanze; sono al 72,4% coloro che hanno scelto una casa per parenti prossimi e all'80% gli acquirenti di una casa per investimento (*graf.3*).

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



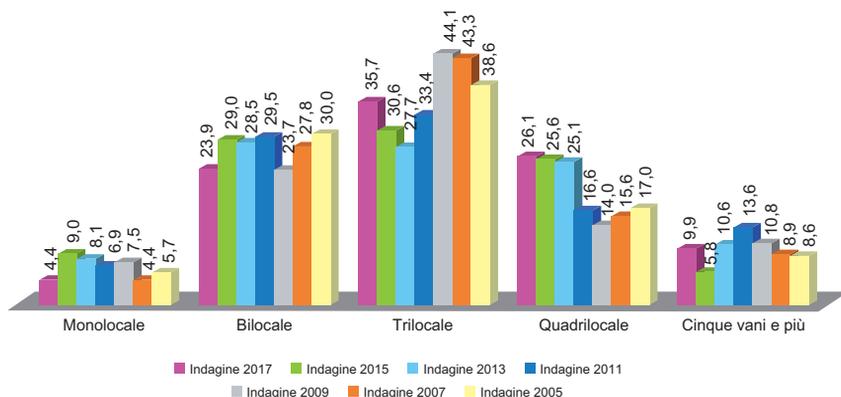
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando ad analizzare le caratteristiche degli immobili che sono stati acquistati nel biennio 2015-2016 si è riscontrato che i tagli più richiesti sono stati i trilocali (35,7%) e i quadrilocali (26,1%), seguiti a breve distanza dai bilocali (23,9%); i meno richiesti sono stati quelli con più di quattro vani (9,9%) e i monolocali (4,4%). Dal confronto con l'Indagine 2015 si evidenzia una forte crescita della richiesta di trilocali mentre è scesa quella dei bilocali e dei monolocali (*graf.4*). I monolocali e i bilocali sono stati acquistati da persone molto giovani o con più di 65 anni che vivono da soli; i monolocali sono stati preferiti da chi risiede a Milano e Napoli, mentre i bilocali da chi vive a Roma e Torino; per quanto concerne i trilocali sono stati preferiti dal-

le coppie di Roma con un figlio, mentre le abitazioni con quattro o più stanze sono state acquistate a Genova e Napoli dai nuclei familiari più numerosi.

Andando a incrociare la tipologia di immobile acquistato con il numero di locali è emerso che chi ha acquistato un'abitazione principale ha preferito i trilocali, mentre chi ha acquistato una casa per le vacanze o per investimento ha scelto prevalentemente monolocali e bilocali. Da un'analisi della superficie si è riscontrato che continua a prevalere la richiesta di abitazioni che vanno dai 71 ai 100 mq (39,5%), il 23,7% ha scelto quelle fra i 36 e i 70 mq e il 22,1% quelle tra i 101 e i 140 mq. Molto bassa la quota di immobili con una superficie inferiore ai 35 mq (6,6%) e quelli con più di 140 mq (8,1%).

**GRAFICO 4**  
NUMERO LOCALI DEGLI IMMOBILI  
(val. %)



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

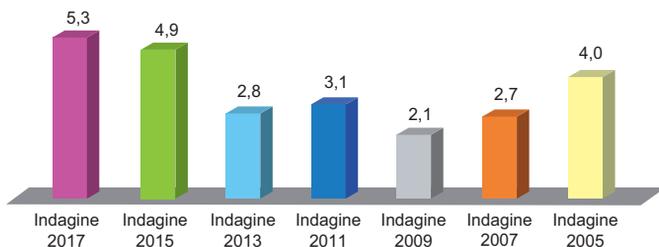
Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili delle abitazioni acquistate, anche nell'ultimo biennio nel 72,1% c'è la terrazza/balcone; nel 52,6% è presente l'ascensore condominiale; nel 43,2% il riscaldamento autonomo; nel 39,9% dei casi c'è un box auto e/o un posto auto assegnato e nel 36,8% cantina e/o soffitta. Seguono altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili, quali giardino condominiale (27%), servizio di portierato (21,1%) e giardino di pertinenza (10,1%).

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, affiora una notevole preferenza verso gli immobili ristrutturati o abitabili e, in particolare: il 15,6% ha acquistato un immobile nuovo, il 35,5% uno ristrutturato, il 32,5% uno abitabile e, infine, il 16,4% uno da ristrutturare. Il fatto che gli immobili più venduti siano case già ristrutturate o abitabili dipende dal fatto che si cerca di immettere sul mercato immobili in buono stato per favorirne la vendita.

Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2015-2016 si è riscontrato che il 5,3% delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città ha venduto un'abitazione, valore che continua il suo *trend* positivo raggiungendo addirittura il suo massimo storico dall'inizio delle rilevazioni effettuate da **Tecnoborsa** (graf. 5) e, per la prima volta, il *gap* tra domanda e offerta si è annullato, portando al calo dei prezzi degli immobili riscontrato negli ultimi anni.

Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie giovani senza figli, il cui capofamiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 44 anni, e coppie mature, sempre senza figli, il cui capofamiglia ha più di 74 anni. Le città più vivaci sono state Roma, Torino e Genova. Il 64,3% di coloro che hanno venduto un'abitazione hanno affermato di aver ceduto l'immobile di residenza, feno-

**GRAFICO 5**  
VENDITE EFFETTUATE  
(val. %)



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

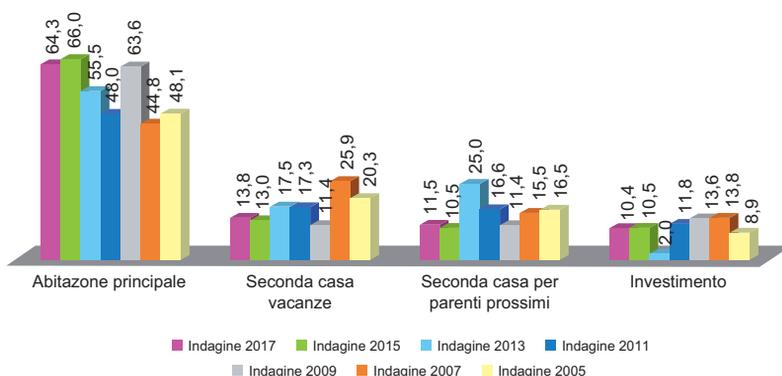
meno in diminuzione dopo essere cresciuto nelle due precedenti; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case destinate alle vacanze (13,8%), fenomeno che registra una lieve crescita; a seguire, con uno scarto di soli 2,3 punti percentuali, vi sono coloro che hanno ceduto le case per parenti prossimi (11,5%); infine, vi sono coloro che si sono disfatti di abitazioni per investimento (10,4%), valore pressoché uguale a quello del 2015 (graf. 6).

La vendita di abitazioni principali è sopra il valore medio tra le persone fra i 25 e i 54 anni con figli, residenti a Roma, Torino e Napoli; le seconde case vacanze sono state vendute prevalentemente da coppie mature, il cui capofamiglia ha più di 64 anni e non è più in condizioni lavorative per cui, molto probabilmente,

il mantenimento e la gestione di questo tipo di immobile è diventato troppo oneroso; invece, le seconde case per parenti prossimi sono state cedute da coppie mature con o senza figli conviventi i quali molto probabilmente hanno fatto altre scelte spinti da varie esigenze; infine, per le case utilizzate come forma di investimento la figura di colui che ha venduto è più trasversale.

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

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

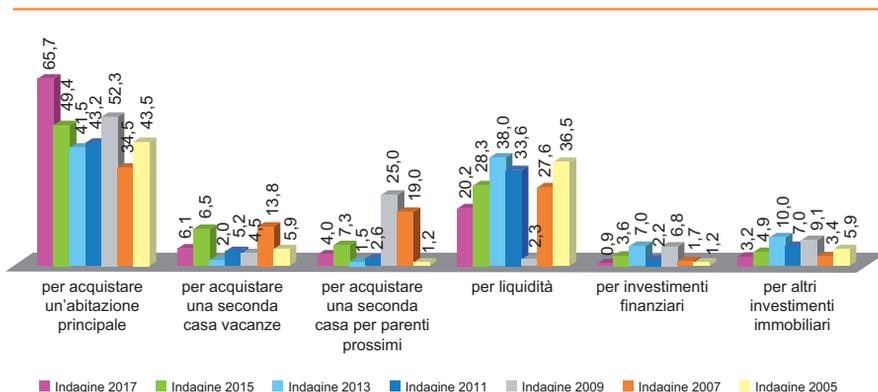


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale (65,7%), fenomeno in forte crescita, il cui valore supera addirittura quello rilevato nel 2009, toccando il suo valore massimo. Nota positiva è un ulteriore calo della quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità (20,2%); a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa vacanze (6,1%), per acquistare una casa per parenti prossimi (4%) o per fare altri investimenti immobiliari (3,2%); infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari (0,9%), valori tutti in calo rispetto all'Indagine 2015 (graf. 7).

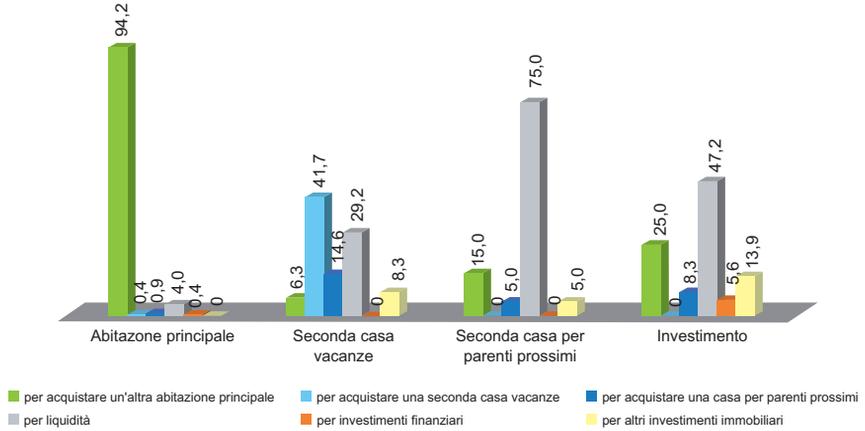
Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 94,2% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra prima casa; anche la motivazione maggiore dietro la vendita di una seconda casa per le vacanze è stata l'acquisto di un altro immobile destinato allo stesso uso (41,7%), tuttavia è abbastanza alta anche la quota di chi lo ha fatto per svincolare ricchezza (29,2%); invece, hanno venduto per bisogno di liquidità il 47,2% di chi precedentemente aveva acquistato per investimento e un notevole 75% di coloro che hanno ceduto una casa in origine destinata a parenti prossimi (graf. 8).

**GRAFICO 7**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

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



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



Auditorium Parco della Musica, Sala Santa Cecilia, Roma, 21 dicembre 2002

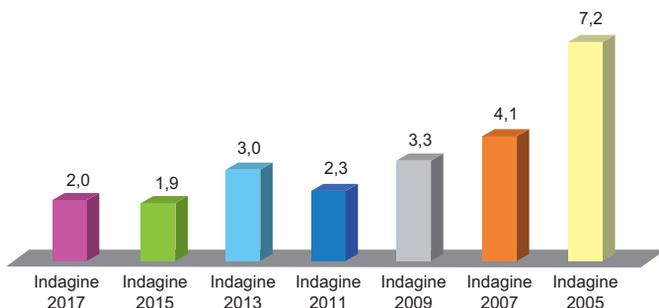
## 2.2. Le locazioni effettuate

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, è risultato che il 2% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato e le città più attive sono state Torino e Napoli; si è trattato per lo più di coppie giovani con figli piccoli (*graf.9*).

Analogamente, sul lato dell'offerta è emerso che nel biennio 2015-2016 circa il 2% dei nuclei familiari residenti nelle sei grandi città ha dato in locazione un'abitazione (*graf.10*).

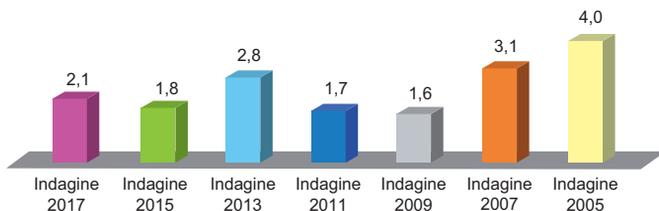
Le case sono state date in affitto, prevalentemente, da persone mature che vivono da sole o in nuclei familiari com-

**GRAFICO 9**  
DOMANDA DI LOCAZIONE EFFETTUATA  
(val. %)



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

**GRAFICO 10**  
OFFERTA DI LOCAZIONE EFFETTUATA  
(val. %)



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

posti da due persone con una buona situazione economica (imprenditori e liberi professionisti), che ancora vedono nella casa una valida forma di investimento. Le città con il valore più alto rispetto alla media sono state Roma e Torino. Come il mercato delle compravendite anche quello delle locazioni, nel biennio 2015-2016, ha trovato il suo punto di equilibrio; fenomeno già riscontrato nell'Indagine 2015 nel primo caso e in quelle 2013 e 2015 nel secondo.

### 3. Il ricorso ai mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa il 56,8% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore allineato a quello rilevato nel 2015 e decisamente superiore a quello riscontrato nell'Indagine 2013, anno in cui si è toccato il minimo storico (*graf. 11*); tale risultato è dovuto sia al calo dei tassi d'interesse praticato dalla Bce sia dall'al-

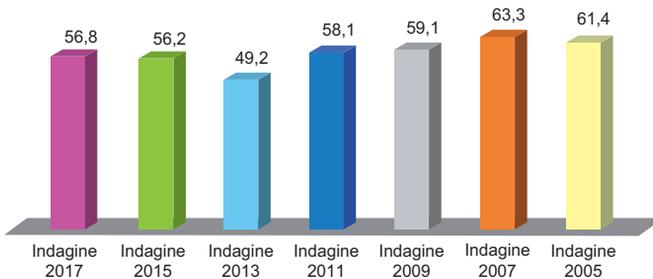
lentamento della stretta creditizia adottata dalle banche.

Hanno fatto maggiormente ricorso ai finanziamenti le coppie con figli e le città in cui è maggiore la quota di famiglie che ha acceso un prestito sono state Palermo, Roma e Torino.

**Il 56,8% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo valore allineato a quello rilevato nel 2015**

In particolare, sono ricorsi ai mutui/finanziamenti il 57% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 57,1% di chi ha preso una seconda casa vacanze, il 62,1% di chi ha voluto ac-

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



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

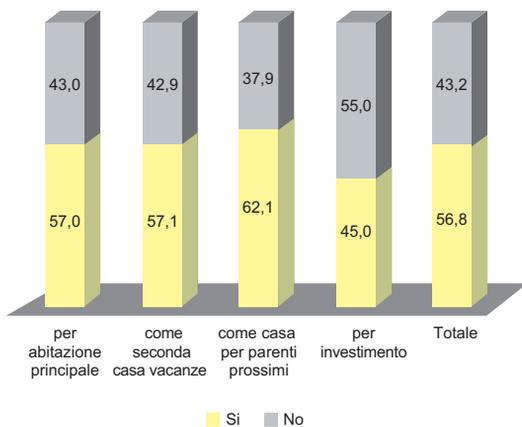
quistare una casa per parenti prossimi e il 45% di chi ha comprato un immobile per investimento (graf. 12).

È cresciuta, rispetto agli anni precedenti, anche la quota del valore dell'immobile acquistato coperta da finanziamento; infatti, il 17,5% di coloro che hanno acceso un mutuo lo hanno preso per finanziare oltre il 60% del prezzo pagato per l'immobile, questo non vuol dire che sia cresciuto l'importo richiesto, in quanto il prezzo degli immobili negli ultimi anni è sceso in modo sensibile; viceversa, sono diminuiti notevolmente coloro che hanno preso un mutuo che copre dal 21% al 40% (12,5%) e dal 41% al 60% (15,6%), (graf. 13).

Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione intervistato è risultato che il 67,6% lo ha acceso presso la propria banca; il 23,6% attraverso altri istituti di credito; il 5,4% attraverso canali on-line; l'1,2% tramite agenzie immobiliari; il restante 2,3% ha ottenuto il mutuo tramite ulteriori canali specializzati come *broker*, finanziarie, etc. (graf. 14).

Circa il 95% delle famiglie che hanno acceso un mutuo negli ultimi due anni hanno impegnato fino al 40% del proprio reddito annuo per il pagamento delle rate, il che denota una certa prudenza sia da parte dell'istituto che ha

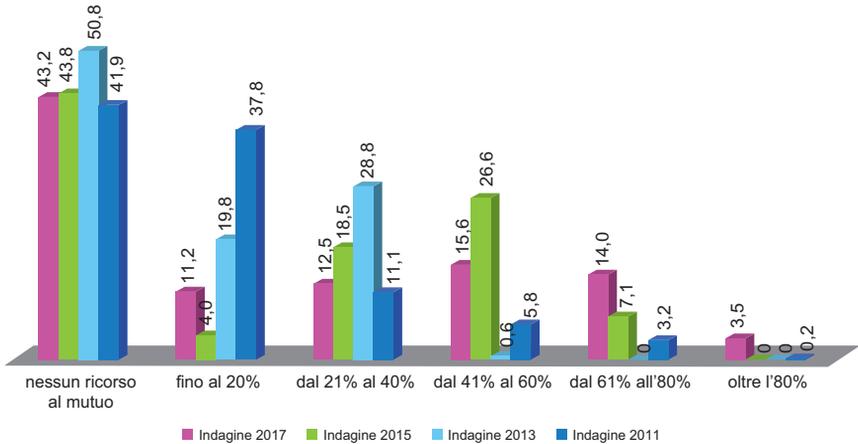
**GRAFICO 12**  
PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE FACENDO RICORSO A UN MUTUO (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

**GRAFICO 13**

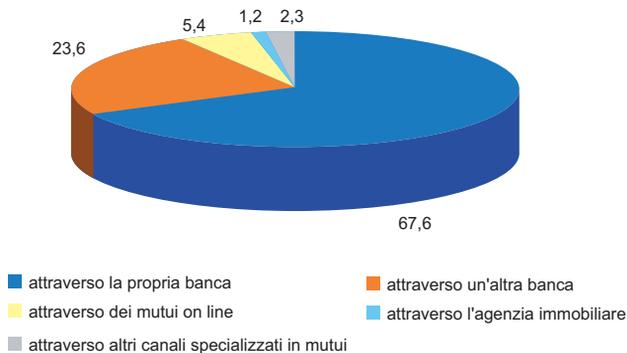
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO  
(val. %)



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

**GRAFICO 14**

CANALI PRESCELTI PER SOTTOSCRIVERE UN MUTUO  
(val. %)



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

erogato il finanziamento<sup>3</sup> sia da parte delle famiglie; il 3,9% ha impegnato per la rata dal 40% al 50% del proprio reddito e solo l'1,2% oltre il 50% (graf. 15).

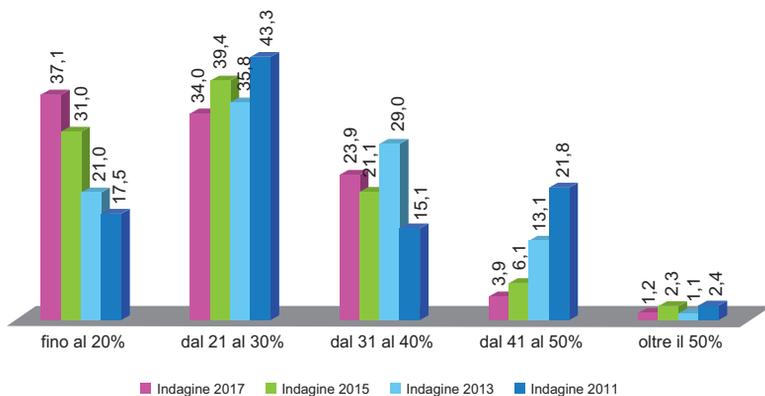
<sup>(3)</sup> Cfr. "Rapporto immobiliare 2017 – Il settore residenziale", Agenzia del Territorio con la collaborazione di Abi, "Affordability Index": "l'indice di accessibilità viene calcolato utilizzando, (...) il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata T e *loan-to value LTV%* necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata al 30% del reddito disponibile".

## 4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni

### 4.1. Le compravendite previste

Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che l'1,6% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2017-2018 facendo ben sperare nel proseguimento del *trend* positivo intrapreso dal settore. È bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo par-

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



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

ziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame; infatti, nel 2015 solo l'1,2% aveva affermato di voler comprare un bene nel biennio 2015-2016, ma si è visto che la percentuale di chi ha acquistato in questo arco temporale è stata molto più alta (5,7%) (graf.16).

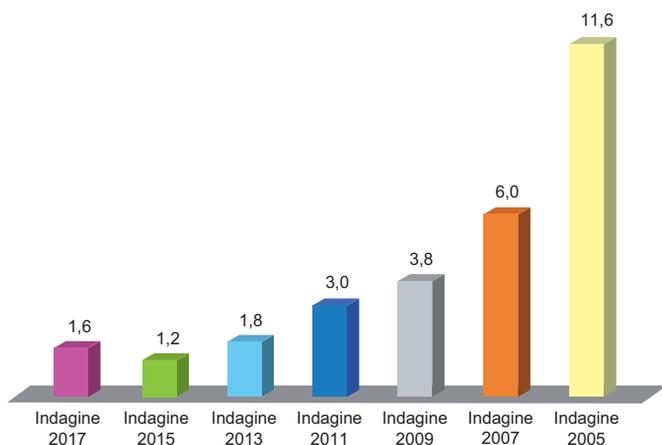
**Le città più attive  
ci si attende  
possano essere  
Napoli e Roma**

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

sono i nuclei familiari in crescita, ossia coppie giovani senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni. Le città più attive ci si attende possano essere Napoli e Roma.

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (75,8%), quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (12,1%), seguiti da chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (9,1%), anche se rispetto alle due

**GRAFICO 16**  
ACQUISTI PREVISTI  
(val. %)



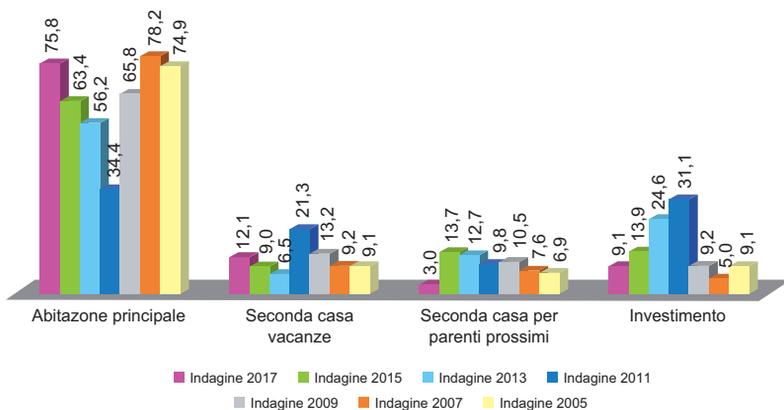
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

rilevazioni precedenti il gruppo è sceso notevolmente; infine, vi sono coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (3%), valore che perde più di 10 punti percentuali rispetto alla rilevazione precedente (*graf.17*); da notare che questo calo non dipende dal fatto che le famiglie italiane preferiscono altre forme di investimento, bensì dal fatto che non riescono più a risparmiare e quindi a investire come in passato. Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cittadini emerge che, nel biennio 2017-2018, il 2,1% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, valore in crescita rispetto alle due Indagini precedenti ma, anche in questo caso, le famiglie continuano a essere molto

prudenti nel dichiarare le proprie intenzioni future. Si tratta prevalentemente di coppie con figli piccoli che molto probabilmente vorrebbero vendere per ricomprare un'abitazione più adatta a un nucleo familiare in crescita; la città in cui dovrebbero esserci più offerte di vendita è Roma (*graf.18*).

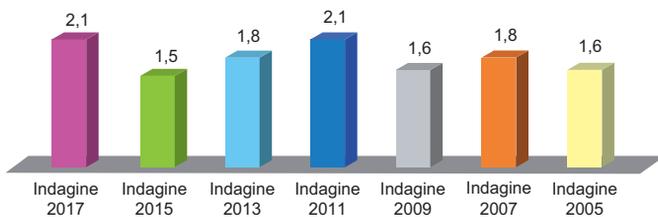
La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di smobilitare denaro (46,5%), valore più alto rispetto a quello rilevato per le vendite già effettuate, tuttavia è inferiore a quello dichiarato nell'Indagine 2015; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale (32,5%); al terzo posto, a parità di punteggio (7%), si trova chi vorrebbe vendere per prendere una

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

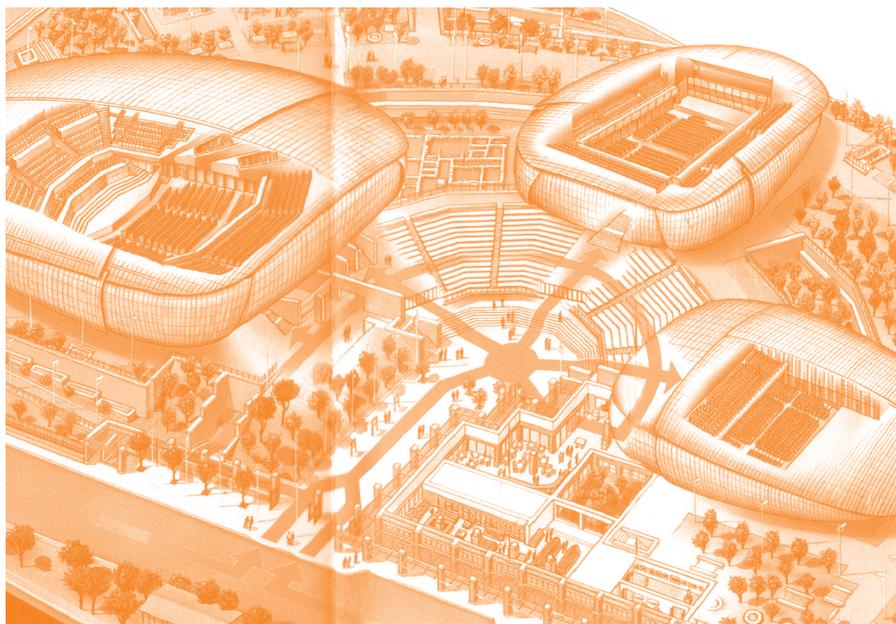


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 18**  
VENDITE PREVISTE  
(val. %)



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



*Auditorium Parco della Musica, progetto, Roma, 21 dicembre 2002*

seconda casa vacanze, una seconda casa per parenti prossimi e/o per fare altri investimenti immobiliari, mentre nessuno, come già riscontrato nella rilevazione precedente, prevede di vendere per fare investimenti finanziari (graf. 19).

### 4.2. Le locazioni previste

Andando a vedere il mercato delle locazioni, è risultato che l'1,5% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio e le figure più attive ci si attende che possano essere i nuclei il cui capofamiglia ha tra i 45 e i 54 anni che risiedono a Milano e Roma. La percentuale è variata poco rispetto al 2015 e al 2013 (graf.20).

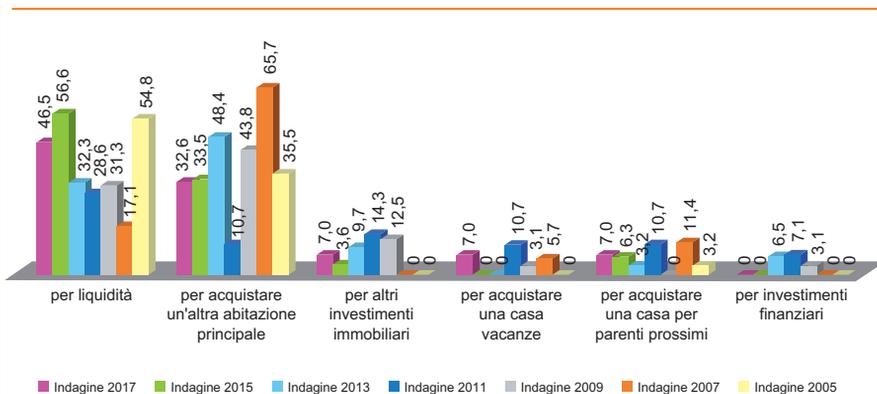
In questo caso, confrontando le transazioni effettuate e quelle previste, le prime sono superiori di 0,5 punti percentuali,

confermando un atteggiamento prudente nel dichiarare le proprie intenzioni.

Spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che l'1,3% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2017-2018, valore allineato a quello rilevato nell'Indagine precedente (graf.21). Anche in questo caso le dichiarazioni di intenti per il futuro sono prudenziali e risultano più basse di 0,8 punti rispetto a quanto avvenuto nel biennio precedente.

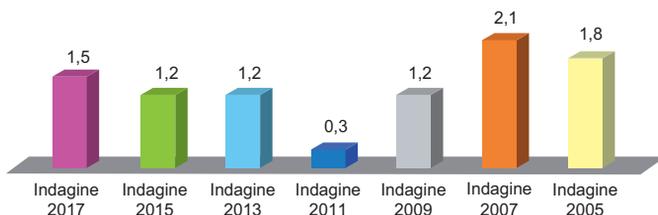
Per quanto riguarda il profilo socio-demografico, si prevede che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da coppie mature il cui capofamiglia ha un'età di oltre 64 anni che vedono nella gestione locativa una buona forma di investimento. Le città più attive dovrebbero essere Palermo, Milano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

**GRAFICO 19**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
(val. %)



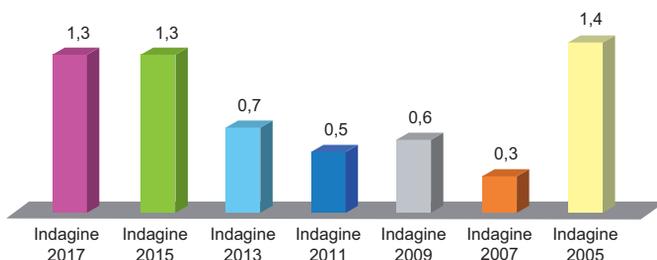
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

**GRAFICO 20**  
DOMANDA DI LOCAZIONI PREVISTE  
(val. %)



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

**GRAFICO 21**  
OFFERTA DI LOCAZIONI PREVISTE  
(val. %)



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

## 5. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2017 sulle sei grandi città italiane nel biennio 2015-2016 si conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già rilevata nell'Indagine 2015; infatti, la quota delle famiglie che hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione tocca il valore più alto riscontrato dall'inizio della crisi.

Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale con un valore leggermente più basso di quello rilevato nel 2015 ma pur sempre molto elevato; sempre in calo, pur mantenendo il secondo posto, vi sono coloro che hanno preso una seconda casa vacanze, seguiti da chi ha acquistato un'abitazione per parenti pros-

simi; infine, all'ultimo posto, vi sono coloro che hanno comprato per investire ed entrambe queste ultime motivazioni sono cresciute rispetto al passato. Inoltre, è aumentata la dimensione media degli immobili acquistati, infatti i più richiesti sono stati i trilocali, viceversa è scesa la domanda di bilocali e monolocali.

Nel biennio considerato continua il *trend* positivo del numero delle famiglie che sono riuscite a vendere un'abitazione, valore che ha raggiunto addirittura il suo massimo storico dall'inizio delle rilevazioni effettuate da **Tecnoborsa**.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale, fenomeno in forte crescita e il cui valore tocca il massimo storico. Nota positiva è un ulteriore calo della quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità; a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa vacanze, per acquistare una casa per parenti prossimi o per fare altri investimenti immobiliari; infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari, valori tutti in calo rispetto all'Indagine 2015.

Per quanto riguarda il ricorso a un mutuo o a un finanziamento si è mantenuta stabile la quota delle famiglie che vi hanno fatto ricorso, rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2015; inoltre, hanno usufruito di un mutuo/finanziamento prevalentemente coloro che hanno acquistato una casa per parenti prossimi; viceversa, è risultata bassa la richiesta di un prestito per l'acquisto di una casa per investimento. Inoltre, è cresciuta

la quota di chi accende un finanziamento che copre oltre il 60% del prezzo del bene acquistato e circa il 90% impiega fino al 40% del reddito annuo del nucleo familiare, dunque c'è grande prudenza. Per quanto riguarda le compravendite future va segnalata da parte delle famiglie una certa cautela, come in passato, nel dichiarare le intenzioni sia ad acquistare che a vendere e, infatti, i valori riscontrati sono sempre stati inferiori a quelli rilevati a posteriori per le transazioni effettuate. Comunque, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba continuare a crescere.

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

È molto alta anche la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, anche se scende notevolmente rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale; al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa vacanze, una seconda casa per parenti prossimi e/o per fare altri investimenti immobiliari, mentre nessuno, come già riscontrato nella rilevazione del 2015, prevede di vendere per fare investimenti finanziari. •

**Nota metodologica**

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

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, 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 (2015-2016), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi (n. 584 casi in totale) sul Numero di Transazioni Nor-

malizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravenduta, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2016 "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: 2.052 interviste.



*Auditorium Parco della Musica, Sala Sinopoli, Roma, 21 dicembre 2002*

# IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ SICUREZZA IN CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba  
*Tecnoborsa*

Furti, rapine e danneggiamenti nella propria abitazione sono i fenomeni che più inquietano le famiglie che vivono nelle grandi città italiane: come difendersi?



*Mole Adriana, Roma, 135 d.C.*

## 1. Introduzione

**Tecnoborsa**, dopo due anni, è tornata a esaminare le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città sul tema della sicurezza nelle abitazioni e sui provvedimenti adottati, perché pur sempre di grande attualità anche se finalmente i dati si fanno più confortanti. I temi principali qui affrontati sono stati quelli delle intrusioni da terzi, dei possibili danni derivanti e delle protezioni o delle polizze assicurative poste in essere dalle famiglie stesse.

### Migliora la sicurezza nel nostro Paese

Secondo i dati Istat<sup>1</sup>, nel 2016 rispetto al 2009 è sostanzialmente stabile la percezione della sicurezza, mentre nel loro complesso sono in miglioramento gli indicatori soggettivi e oggettivi, dunque migliora la sicurezza nel nostro Paese. Inoltre, nel contesto europeo, l'Italia si colloca tra i Paesi con la più bassa incidenza di omicidi ma, per quanto riguarda i furti e le rapine, la situazione è ancora problematica e l'Italia presenta tassi elevati per i furti in abitazione denunciati mentre, riguardo alle rapine, occupa la quarta posizione nella graduatoria del 2014. Comunque, sul fronte della percezione della popolazione emerge una

situazione complessivamente positiva e si segnala una minore preoccupazione di subire una violenza sessuale, un più basso livello di degrado e una sostanziale stabilità delle persone che si sentono sicure: sono questi i risultati preliminari estratti dall'Indagine sulla Sicurezza dei cittadini condotta nel 2015-2016 dall'Istat in cui c'è da sottolineare che l'unico reato per il quale la preoccupazione rimane costante è il furto in abitazione, coerentemente con il forte aumento dei furti denunciati di questa fattispecie tra il 2010 e il 2014, mentre il degrado della zona in cui si vive è diminuito, come raccontano i cittadini attraverso le loro risposte. Si sottolinea anche che per i furti in abitazione, gli scippi, i borseggi e le rapine in abitazione, tra il 2010 e il 2015 si è assistito a una forte diminuzione dei tassi in molte province del Mezzogiorno, al contrario delle province del Centro e del Nord che hanno fatto rilevare ingenti aumenti. In termini di dati assoluti, nel 2015 — certifica l'Istat sulla base delle denunce presentate alle autorità competenti — sono stati 234.726 i furti nelle case, di cui quasi 85 mila nel Nord-Ovest, oltre 52 mila nel Nord-Est, 47.585 nel Centro, circa 33 mila al Sud e 17.433 nelle Isole ma la Provincia di Milano batte tutte le altre con ben 18.101 irruzioni indesiderate in appartamenti e ville. Inoltre, in Italia, nel decennio dal 2006 al 2015 i furti sono stati 1.963.486 con un picco nel 2014, quando i furti nelle case italiane sono stati 255.886 e tali cifre collocano l'Italia nella parte alta della graduatoria europea se si va a vedere il tasso di furti nelle abitazioni: infatti, nel periodo 2008-2014 —

<sup>(1)</sup> Istat 2016, *Il benessere equo e sostenibile in Italia*.

secondo la graduatoria Eurostat-Unodc – l'Italia è sesta e supera Francia, Spagna e Germania.

Inoltre, stando ai dati del Ministero dell'Interno<sup>2</sup> per quanto riguarda la criminalità nelle grandi aree urbane si evidenzia che nel 2015 sono stati commessi 2.687.249 delitti, con un decremento del 4,47% rispetto ai 2.812.936 del 2014. Analizzando i dati relativi ai furti, è emerso che al Nord è stato commesso il 51,06% del totale nazionale (1 furto ogni 37 abitanti), al Centro il 24,62% (1 furto ogni 37 abitanti), al Sud il 24,31% (1 furto ogni 55 abitanti) e, tra le maggiori città prese in esame, Milano ha un'incidenza del 12,83% sui reati commessi nel Nord Italia, Roma ha un'incidenza pari al 37,17% nel Centro Italia, mentre per Napoli l'incidenza è pari al 9,42% nel Sud. Quanto alle rapine, al Nord è stato commesso il 40,73% del totale nazionale (1 rapina ogni 1.943 abitanti), al Centro il 18,61% (1 rapina ogni 2.052 abitanti), al Sud il 40,66% (1 rapina ogni 1.369 abitanti); per la città di Milano si registra un'incidenza del 20,36% nella relativa macroarea, per la città di Roma l'incidenza specifica è del 46,94% e per la città di Napoli l'incidenza è del 20,19% nella relativa macroarea.

Concludendo, da un approfondimento delle specifiche tipologie che incidono maggiormente sul fenomeno, si evidenzia, in ambito nazionale, una diminuzione del 4,52% per le rapine in abitazione (che rappresentano l'8,74% circa del totale delle rapine commesse), del 13,58% per le rapine in esercizi commerciali (che incidono per il 15,22% sul totale delle ra-

pine consumate) e del 10,04% per le rapine in pubblica via (che rappresentano il 52,66% del totale); di converso, si registra un lievissimo incremento dello 0,13% per le rapine in banca (2,25% del totale).

## 2. La percezione della sicurezza in casa

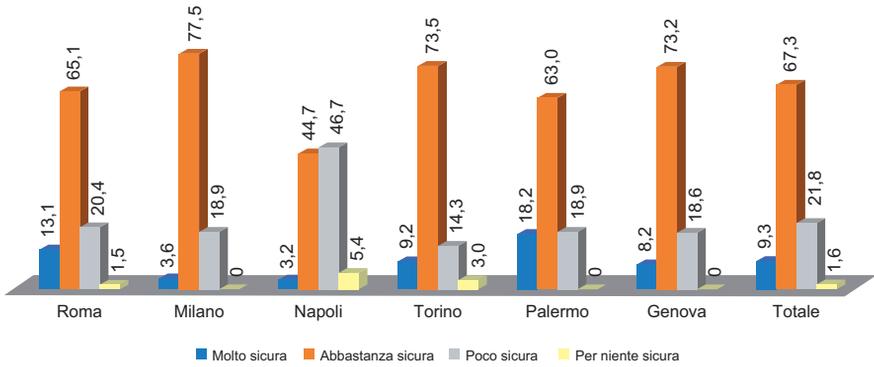
Il 76,6% di famiglie che vivono nelle principali città italiane si sente molto o abbastanza sicura nella zona in cui risiede, rispetto al pericolo di intrusioni dall'esterno, valore decisamente in crescita rispetto alla precedente Indagine 2015<sup>3</sup> che rilevava un 67,5%. Stesso andamento si riscontra per le singole città esaminate, fatta eccezione per Napoli dove si è passati dal 62,5% del 2015 al 47,9% attuale (*graf. 1*).

Da un'analisi più approfondita sulle zone è emerso che, rispetto alla media, chi vive in centro, in semi-periferia o fuori città avverte maggiormente una certa tranquillità: nel primo caso la percentuale raggiunge l'82,5%, mentre nel secondo caso arriva all'82,4%, e nel terzo all'80%; invece, in semi-centro o in periferia il valore scende notevolmente toccando rispettivamente il 73,7% e il 71%. Da notare che, rispetto al 2015, la sensazione di sicurezza è salita sensibilmente in tutte le aree considerate (*graf. 2*).

<sup>(2)</sup> Ministero dell'Interno *Relazione al parlamento 28.11.2016 sull'attività delle forze di polizia, sullo stato dell'ordine e della sicurezza pubblica e sulla criminalità organizzata*.

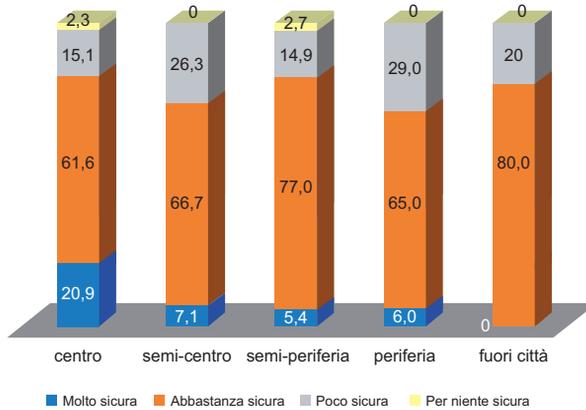
<sup>(3)</sup> Cfr. *QEI – Quaderni di Economia Immobiliare Tecnoborsa N. 22, Gennaio/Giugno 2015, Cap. V*.

**GRAFICO 1**  
SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA  
(val. %)



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

**GRAFICO 2**  
SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA RISPETTO ALL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE  
(val. %)



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

### 3. Le intrusioni di terzi

Come è noto, le intrusioni di terzi nella propria abitazione rappresentano una delle preoccupazioni principali per gli italiani: nello specifico, i timori maggiori si concentrano su furto di cose con scasso, rapina con violenza alla persona e/o danneggiamenti.

Contrariamente al passato sono aumentati i timori verso i furti, temuti dal 78,4% delle famiglie, mentre le rapine, che una volta erano al primo posto, ora sono paventate dal 73% degli intervistati; infine, i danneggiamenti sono al terzo posto con il 68,3%.

Quanto al dettaglio sulle città i furti sono molto temuti a Roma (91,4%); con un notevole divario seguono Napoli (73,1%), Torino (71,1%), Milano (70,3%),

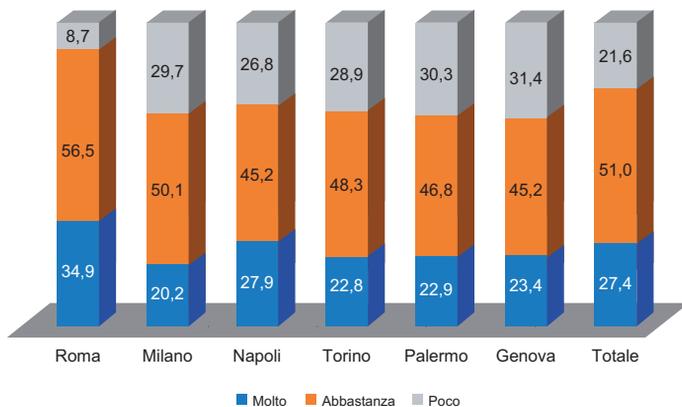
Palermo (69,7%) e, infine, Genova (68,6%) (graf. 3).

Al secondo posto dei timori sulle intrusioni ci sono le rapine con violenza alla persona; sopra la media nazionale si incontrano Roma (76,9%) e Napoli (75,8%); a seguire Palermo (71,8%), Milano (70,6%), Genova (70,2%) e Torino (66,7%) (graf. 4).

Anche per il timore dei danneggiamenti Roma continua a essere al primo posto (72,8%), seguita da Napoli (68,1%), Genova (68%), Milano (67,3%), Torino (62,7%) e Palermo (60,2%) (graf. 5).

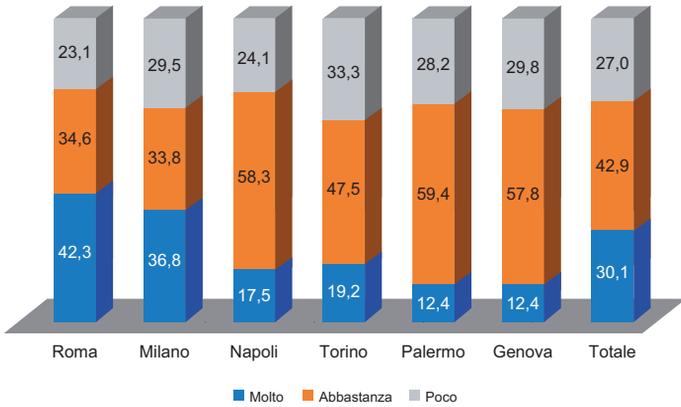
**I timori maggiori si concentrano su furto, rapina e danneggiamenti**

**GRAFICO 3**  
QUANTO È TEMUTO IL FURTO DI COSE  
(val. %)



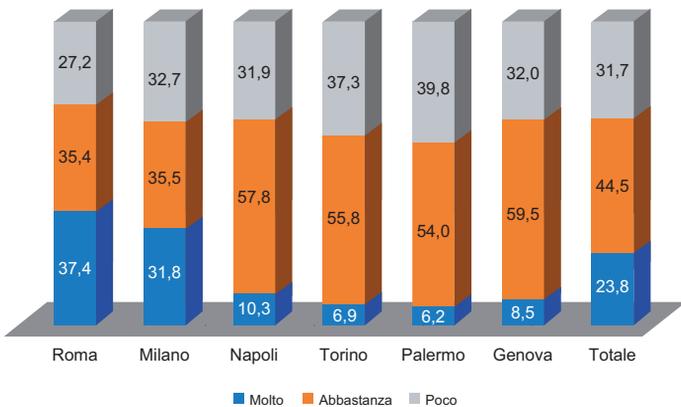
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

**GRAFICO 4**  
QUANTO È TEMUTA LA RAPINA CON VIOLENZA ALLA PERSONA  
(val. %)



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

**GRAFICO 5**  
QUANTO SONO TEMUTI I DANNEGGIAMENTI  
(val. %)



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

#### 4. Le misure di protezione

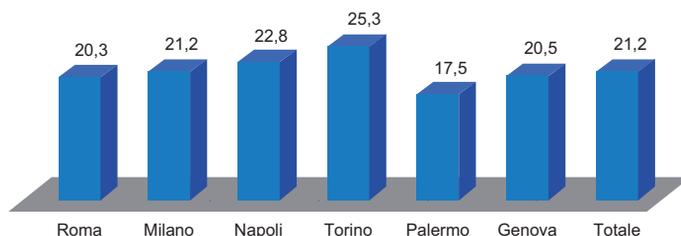
Alla domanda sull'adozione di misure di protezione per la propria casa, nel biennio 2015-2016, il 21,2% ha risposto affermativamente e nella città di Torino tale valore sale al 25,3%, mentre Napoli, Milano, Genova e Roma sono sostanzialmente nella media; sotto media è invece Palermo col 17,5% (*graf. 6*).

La motivazione principale per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario intervenire è stata la mancanza di bisogno (83,9%), al secondo posto ma con uno stacco notevolissimo c'è un'intenzione futura (8,4%), infine, i costi troppo elevati hanno frenato il 7,7% degli intervistati. A livello di singole città Roma è l'unica dove è decisamente sopra media la percentuale di chi ha dichiarato di non aver preso provvedimenti a causa dei costi troppo elevati (10,3%); mentre tra coloro che non lo hanno trovato necessario ci sono le famiglie residenti a Palermo (88,9%), Milano (86,4%) e Torino



*Lever House, New York*

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



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

(86,1%); infine, tra coloro che pensano di farlo in futuro prevalgono le famiglie che vivono a Napoli (9,6%) e Genova (9,3%) (graf. 7).

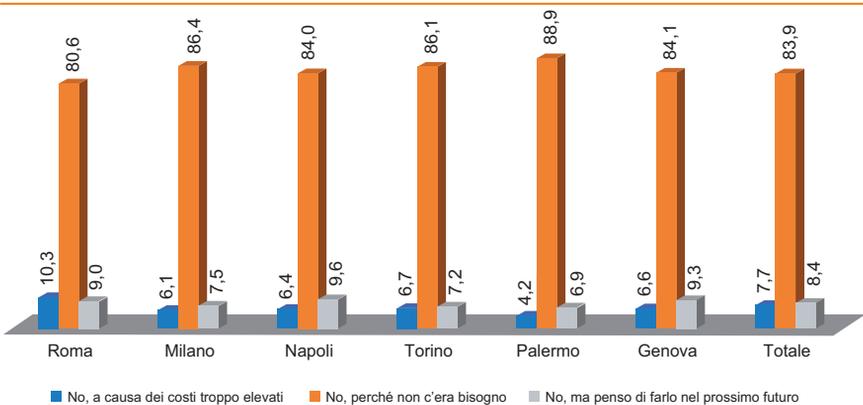
**Per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto il valore si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015**

Quanto alla tipologia degli immobili di residenza il 47,8% di chi vive in una villa con più appartamenti e il 32,5% di chi vive in una villa a schiera hanno adottato misure di protezione antintrusione di terzi nel-

la propria abitazione a fronte del 20,8% che vive in una villa singola e il 20,2% che vive in un appartamento all'interno di una palazzina, dove i valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati precedentemente; infatti, l'Indagine 2015 riferita al biennio 2013-2014 rilevava lavori in appartamenti per un 59,1%.

Tra coloro che hanno preso provvedimenti il 58,4% ha scelto la porta blindata, il 42,6% l'allarme antifurto; scendono notevolmente le percentuali per le grate protettive (20,4%), le telecamere (19,7%), le tapparelle con bloccaggi (13,6%) e il teleallarme (8,4%); infine, agli ultimi posti vi sono le luci interne/esterne accese (4,1%), i cani da guardia (2,8%) e la cassaforte (2,4%). Tra le città spiccano Napoli, Milano e Torino per

**GRAFICO 7**  
MOTIVAZIONI PRINCIPALI PER CUI NON SI È RITENUTO NECESSARIO ADOTTARE MISURE DI PROTEZIONE NELLE ABITAZIONI (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

le porte blindate; per l'allarme antifurto spicca notevolmente Palermo, seguita da Torino; Roma, Milano e Genova si affidano più delle altre città alle grate protettive; Torino, Genova e Roma hanno installato le telecamere; infine, per il teleallarme primeggiano Palermo, Genova e Torino (*graf. 8*).

Per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, il 19,6% ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015 riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009.

A livello di singole città c'è da notare il picco di Genova (41,6%) e superano la media nazionale anche Milano (26,7%) e Torino (21,3%) (*graf. 9*).

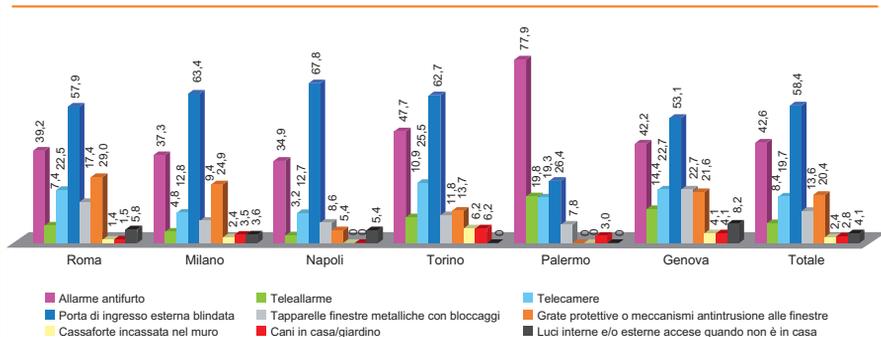
Al quesito "Ha mai subito un furto in casa?" il 20,1% ha risposto in modo affermativo; tale percentuale sale al 24,7% a Milano e al 21,7% a Roma, mentre scen-

de al 19,7% a Napoli, al 17,8% a Torino e al 15,8% a Genova; si vive in casa relativamente più tranquilli a Palermo col 10,5%.

### Quel che preoccupa maggiormente contrariamente al passato è il furto

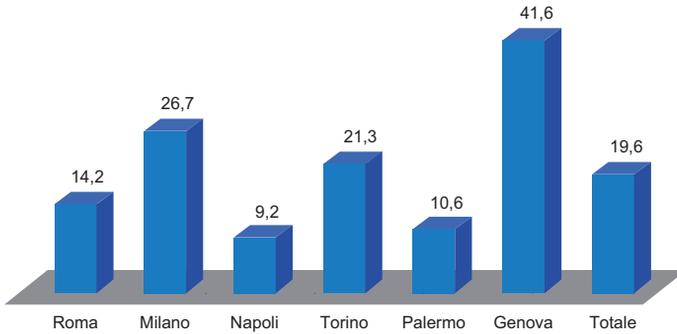
Quanto ai danni maggiori subiti, per il 76,4% sono state le cose asportate e per il restante 23,6% i danneggiamenti veri e propri. A livello di singole città la situazione è abbastanza omogenea, fatta eccezione per Milano dove è decisamente elevata la quota di chi ha affermato che i danni economici più elevati sono stati causati dai danneggiamenti (31,4%) (*graf. 10*).

**GRAFICO 8**  
TIPOLOGIA DI MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NELLE ABITAZIONI  
(val. %)



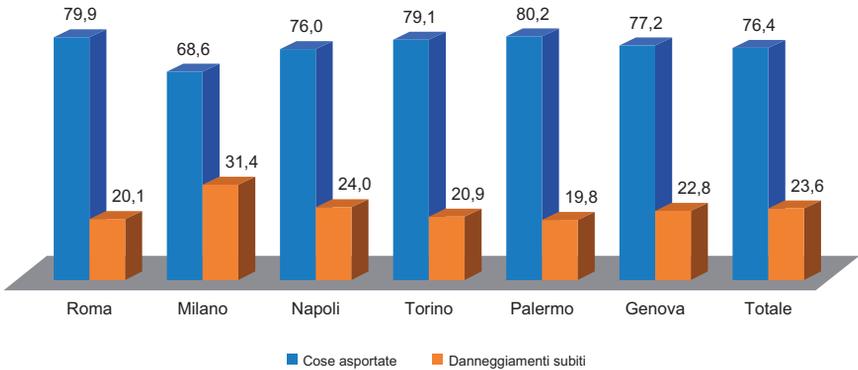
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

**GRAFICO 9**  
STIPULA POLIZZE IN CASO DI FURTO  
(val. %)



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

**GRAFICO 10**  
I MAGGIORI DANNI ECONOMICI IN CASO DI FURTO DOMESTICO  
(val. %)



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

Infine, alle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è stato anche chiesto se, nel proprio condominio, fossero stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile ed effettivamente un 14% ha affermato che sono stati effettuati lavori rilevanti e significativi e un 17,5% ha risposto di sì ma solo per piccoli interventi. Dall'analisi delle sei città è emerso che Roma e Genova sono quelle con la quota più alta di famiglie che hanno affermato che nel



Inland Steel, Chicago

loro condominio non è stato effettuato alcun tipo di intervento; viceversa, a Palermo e Milano è alta la percentuale di chi ha dichiarato che si è intervenuti in maniera rilevante; infine, a Milano e Napoli è sopra media chi ha asserito che sono stati effettuati solo piccoli interventi (*graf. 11*).

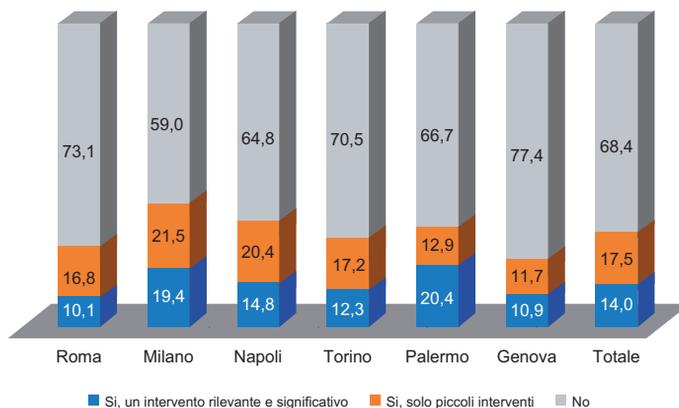
Ai residenti dei condomini in cui sono stati effettuati degli interventi è stato chiesto ancora come si è intervenuti ed è emerso che nel 48,5% dei casi è stata migliorata l'illuminazione interna ed esterna dello stabile, nel 33,1% si è intervenuti sugli accessi principali e/o secondari; infine nel 27,9% sono state installate delle telecamere. A Roma e Torino si è puntato prevalentemente sull'illuminazione interna ed esterna, a Milano si è intervenuti sugli ingressi; a Napoli e Genova sono state installate telecamere e si sono messi in sicurezza gli ingressi; mentre Palermo spicca per l'installazione di telecamere (*graf. 12*).

## 5. Conclusioni

Secondo l'Indagine **Tecnoborsa** 2017 le famiglie che vivono nelle sei principali città italiane si sentono più sicure del passato riguardo ai possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone in cui risiedono, riguardo al rischio di intrusioni dall'esterno e, infatti, il valore è decisamente in crescita rispetto alla precedente Indagine 2015. In particolare, chi vive in centro, semi-periferia o fuori città sembra avvertire una maggiore tranquillità.

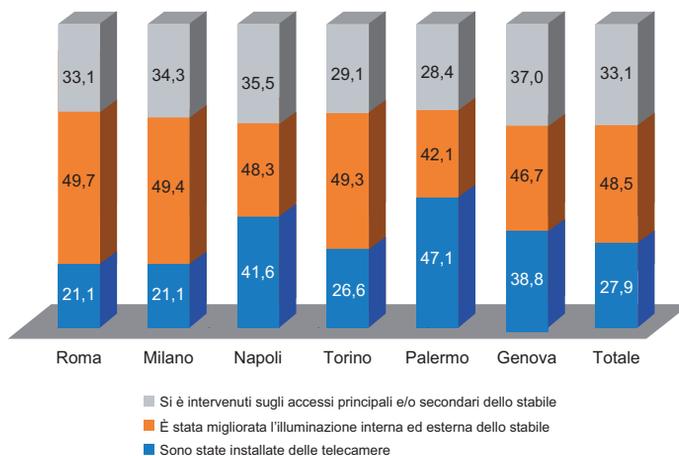
Sempre rispetto al 2015 quel che preoccupa maggiormente, contrariamente al passato, è il furto, mentre la rapina, che

**GRAFICO 11**  
ADOZIONE DI MISURE DI PROTEZIONE NEI CONDOMINI  
(val. %)



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

**GRAFICO 12**  
TIPOLOGIA DI MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NEI CONDOMINI  
(val. %)



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

una volta era al primo posto, ora è passata in secondo piano; infine, i danneggiamenti restano al terzo posto.

Inoltre, c'è da rilevare che, dal confronto dell'Indagine 2017 con quella 2015, la quota di coloro che hanno dichiarato di aver adottato misure di protezione per la propria casa è scesa di circa 37 punti percentuali. La motivazione di gran lunga dominante per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario effettuare interventi protettivi è stata la mancanza

di bisogno, dettata da una relativa tranquillità; al secondo posto, ma con uno stacco notevolissimo, è stata dichiarata un'intenzione futura; infine, i costi troppo elevati hanno frenato una piccola percentuale degli intervistati.

**I valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati in passato**

Quanto alla tipologia degli immobili di residenza chi vive in una villa con più appartamenti e chi vive in una villa a schiera sono stati coloro che hanno adottato maggiori misure di protezione antintrusione di terzi nella propria abitazione, a fronte di chi vive in una villa singola o in un appartamento all'interno di una palazzina, dove si può segnalare che i valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati in passato; infatti, l'Indagine 2015 riferita al biennio 2013-2014 rilevava lavori in appartamenti per un 59,1%.

Invece, per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, circa un quinto degli intervistati ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015, riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009. In effetti, un quinto delle famiglie italiane che vivono nelle sei grandi città dichiarano di aver subito un furto in casa e, tra i danni maggiori, denunciano ad ampia maggioranza i beni asportati, seguiti dai danneggiamenti veri e propri.



*Banque Lambert, Bruxelles*

Infine, andando a indagare sulle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è emerso che, nel proprio condominio, sono stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile e si è trattato sia di lavori rilevanti e significativi così come di piccoli interventi. In circa la metà dei casi è stata migliorata l'illuminazione interna ed esterna dello stabile; in secondo luogo si è intervenuti sugli accessi principali e/o secondari; infine, sono state installate delle telecamere per la videosorveglianza. •

### *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 uni personali, 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 (2015-2016), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 584 casi in totale) sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravenduta, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2016 "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: 2.052 interviste.



*Exchange House, Londra*

# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

► **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](http://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  $\tau$

► **QEI N° 18 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese italiane

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese - *Focus Lazio*

**Confedilizia**

La riforma del Condominio

**Valorizzazione e dismissione**

Patrimonio immobiliare pubblico

**Valutatore immobiliare**

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Intermediazione e Valutazione

**E-Valuations**

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

**Fiaip**

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

**Indagine Tecnoborsa**

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Intermediazione e Valutazione

**Dottrina estimativa**

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

**Listino Ufficiale**

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

**Indagine conoscitiva**

Camera Deputati

**Governo del Territorio**

Riflessioni e proposte

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Transazioni effettuate e previste

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Mutui

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

**Linee Guida per la Valutazione**  
ABI

**Qualità Certificata**  
Borsa Immobiliare Roma - BIR  
**Indagine Tecnoborsa 2010**  
Mutui

**Manutenzione Urbana**  
Sviluppo in Qualità

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

**Agenzia del Territorio**  
Catasto e Fabbricati Fantasma

**Direttiva Servizi**  
Agenti Immobiliari

**Diritti dell'Uomo**  
Violazione Diritto di Proprietà

**Policy Framework**  
Linee Guida strutturali

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

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

**Indagine Tecnoborsa 2009**

Transazioni e Mutui

**Patrimonio Pubblico**

Il Chiasmo dei Territori

**Sistema Borse Immobiliari**

Borsa Immobiliare di Bari

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

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Intermediazione e Valutazione

**Le Famiglie Italiane**

Risparmio Energetico

**Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**

Studi e Professione

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

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Transazioni previste

**Finanziaria 2008**

Norme sulla casa

**Banca d'Italia**

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

**Tecnoborsa**

Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**

Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**

Vivere la casa

**Confedilizia**

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

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

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**

La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

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

**Centro Studi Tecnoborsa**

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

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

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

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

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

Il Terzo Forum Internazionale  
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

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

**Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

**Rome Forum 2003 Special**

**Land for Development**

**The Second European Real Estate Forum  
Proceedings**

*Financing and Marketing Infrastructures*

► **QEI N. 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane  
Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari  
per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca  
e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

***Financing & Market Infrastructure***

Il Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare  
delle famiglie in Europa e USA

***Standard Internazionali***

La misurazione del valore degli immobili

***Cartolarizzazioni***

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

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

***Rome Summit 2002 Special***

***Land for Development:***

***The First European Real***

***Estate Summit Proceedings***

► **QEI N. 0 - 2003**

**Esecuzioni Immobiliari**

Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**

Nuove opportunità per il risparmio

***Land for Development - Terra per lo Sviluppo***

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato  
Luglio 2017



Per lo Sviluppo e la Regolazione  
dell'Economia Immobiliare

*Sede legale:*

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

*Sede operativa:*

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

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

[info@tecnoborsa.com](mailto:info@tecnoborsa.com) - [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)