

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017:
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO
IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'
SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

Il tema della sicurezza strutturale degli immobili:
certificazione, interventi, regole di autoprotezione,
assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus

1. Introduzione

Per la prima volta **Tecnoborsa** analizza l'attenzione che le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – dedicano alla sicurezza strutturale degli immobili residenziali di loro proprietà, sia prime che seconde case.

E' ben noto che gran parte degli edifici esistenti in Italia è ormai datato e, soprattutto, non sarebbe in grado di sopportare un evento sismico, come invece prevede la normativa in vigore per gli edifici di nuova costruzione. Infatti, la cosa più immediata da sapere sulla propria casa è l'anno di costruzione perché è strettamente legato ai materiali di costruzione utilizzati all'epoca. Inoltre, il nostro territorio è particolarmente esposto ai terremoti e tutti i Comuni italiani possono subire danni sismici – anche se i terremoti più forti si concentrano in alcune aree ben precise e nelle zone sismiche più a rischio vive oltre il 40% della popolazione, come rilevato dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia. Tuttavia, solo 6 italiani su 100 hanno una percezione adeguata del pericolo presente sul territorio; inoltre, i valori medi registrati sui cittadini residenti in zone più e meno pericolose non si discostano sostanzialmente tra loro, neanche laddove ci si aspetterebbe un maggiore allarme nelle zone a più alto rischio. C'è da sottolineare che solo dal 2003 sono state ridefinite le attuali 4 zone sismiche¹ – delle sei maggiori città prese in esame dalla presente Indagine è utile ricordare che Napoli e Palermo rientrano nella Zona 2, Roma è tra la 2 e la 3, Milano è nella 3, Genova è a cavallo fra la 3 e la 4 e Torino si trova nella 4 – e lo Stato negli ultimi anni si è impegnato in una politica di prevenzione, programmazione e informazione per intervenire sia su opere pubbliche che sull'intero patrimonio immobiliare privato per il quale, in particolare, sono stati previsti appositi incentivi² che, tuttavia, sono ancora poco noti. Infatti, bisogna dire che i canali informativi più utilizzati sono la televisione, seguita dai giornali e dal web; con un sensibile stacco seguono Protezione Civile, Enti Locali, pubblicazioni, Istituti di Ricerca e Università e un residuo canale familiare, amicale e associazionistico, dove l'intervento statale rimane un po' distante. Eppure, per migliorare la sicurezza gli strumenti a disposizione sono parecchi ma, per decidere quali adottare, serve un'attenta analisi delle caratteristiche di ciascun immobile e, infatti, si è dibattuto a lungo sull'adozione obbligatoria del fascicolo di fabbricato. Un'altra possibile tutela per le famiglie eventualmente colpite da eventi naturali sarebbe l'assicurazione obbligatoria delle abitazioni ma anche questa strada è stata più volte scartata ed è rimasta solo a livello volontario.

¹ Per l'individuazione delle zone sismiche bisogna sempre far riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003. La Zona 1 è la più pericolosa, possono verificarsi fortissimi terremoti; Zona 2 dove possono verificarsi forti terremoti; Zona 3 dove possono verificarsi forti terremoti ma rari; Zona 4 è la meno pericolosa e i terremoti sono rari.

² La legge di bilancio 2017, oltre a stabilire una proroga delle detrazioni al 31 dicembre 2021, ha introdotto specifiche regole per la concessione delle agevolazioni, prevedendo importi più elevati quando alla realizzazione degli interventi consegua una riduzione del rischio sismico. Inoltre, ha fatto rientrare tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili. Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Inoltre, si applica non solo agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche a quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3).

Per contribuire alla conoscenza di questa grande criticità del nostro Paese **Tecnoborsa** ha ritenuto opportuno approfondire il tema della sicurezza strutturale degli immobili: certificazione, interventi, regole di autoprotezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus.

2. Certificazione e interventi sulla prima casa

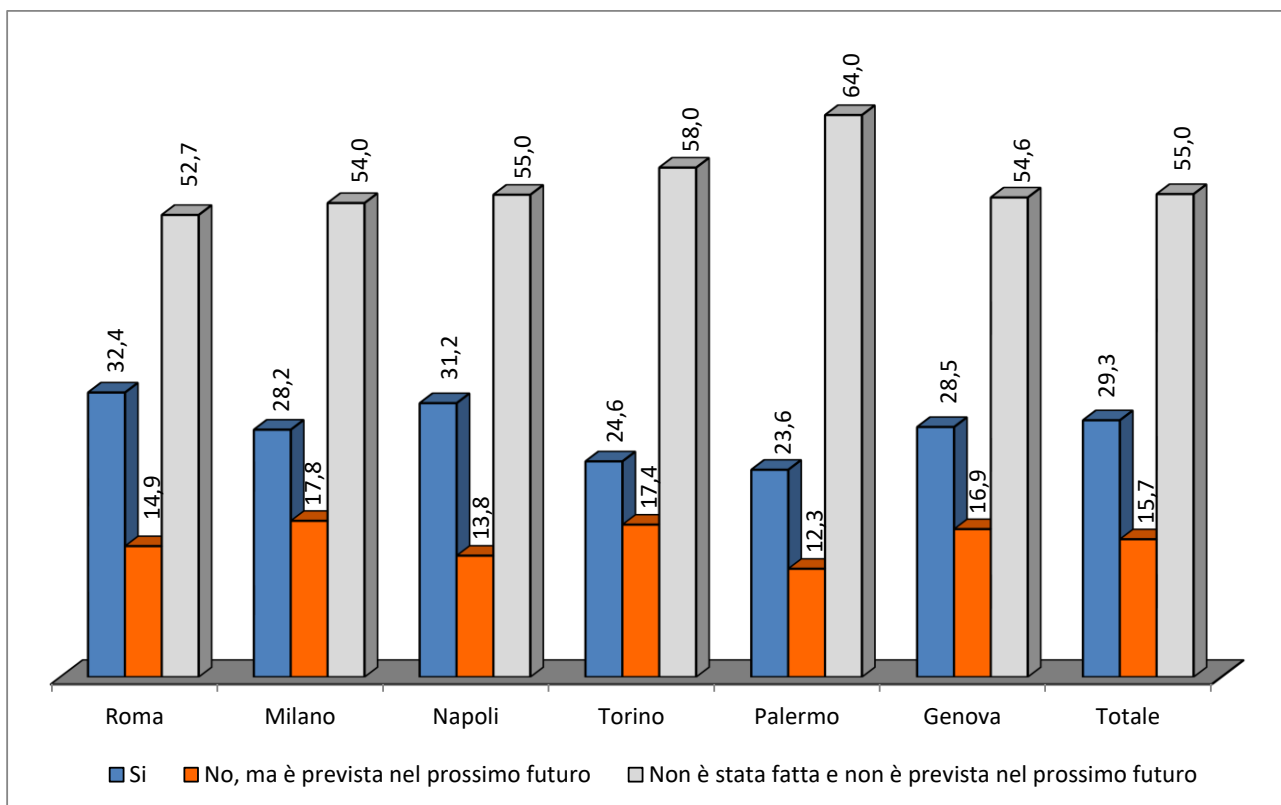
In un Paese in cui lo *stock* abitativo risulta obsoleto dal momento che circa l'80% di quanto edificato è antecedente alla fine degli anni '70, con un picco tra il 1971 e il 1981, la percezione del rischio strutturale degli immobili è fortemente sottostimata – per non parlare della pericolosità sismica³.

Dunque, è fondamentale che si faccia strada una nuova cultura dell'abitare ovvero l'importanza di conoscere la condizione strutturale dell'edificio in cui si vive, avvalendosi dell'intervento di un professionista in grado di fornire una certificazione di idoneità che consenta eventuali interventi mirati. Infatti, stando ai dati **Tecnoborsa** il 55%, cioè oltre la metà delle famiglie italiane residenti nelle sei maggiori città, non ha fatto e non prevede di far fare alcuna verifica sul proprio immobile e tutte le città sono allineate intorno a questo valore medio, fatta eccezione per Palermo che purtroppo lo supera di 9 punti percentuali. Tuttavia, il 29,3%, circa un terzo degli intervistati, dichiara di aver già preso provvedimenti in tal senso, con Roma e Napoli leggermente sopra la media; infine il 15,7% di media pensa di intervenire nel prossimo futuro, con Milano Torino e Genova leggermente sopra la media (*graf. 1*).

GRAFICO 1

CERTIFICAZIONE STRUTTURALE DELL'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)

³ Cfr. *QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa*, N. 23, Luglio/Dicembre 2015, Cap.III, "L'evoluzione del patrimonio abitativo italiano: quarant'anni di abitazioni attraverso i Censimenti Istat"; "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 22, Gennaio/Giugno 2015, Cap.II, "Una lettura del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni"; "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 6, Gennaio/Giugno 2006, Cap.III, "L'evoluzione del patrimonio abitativo italiano: trent'anni di abitazioni attraverso i Censimenti".

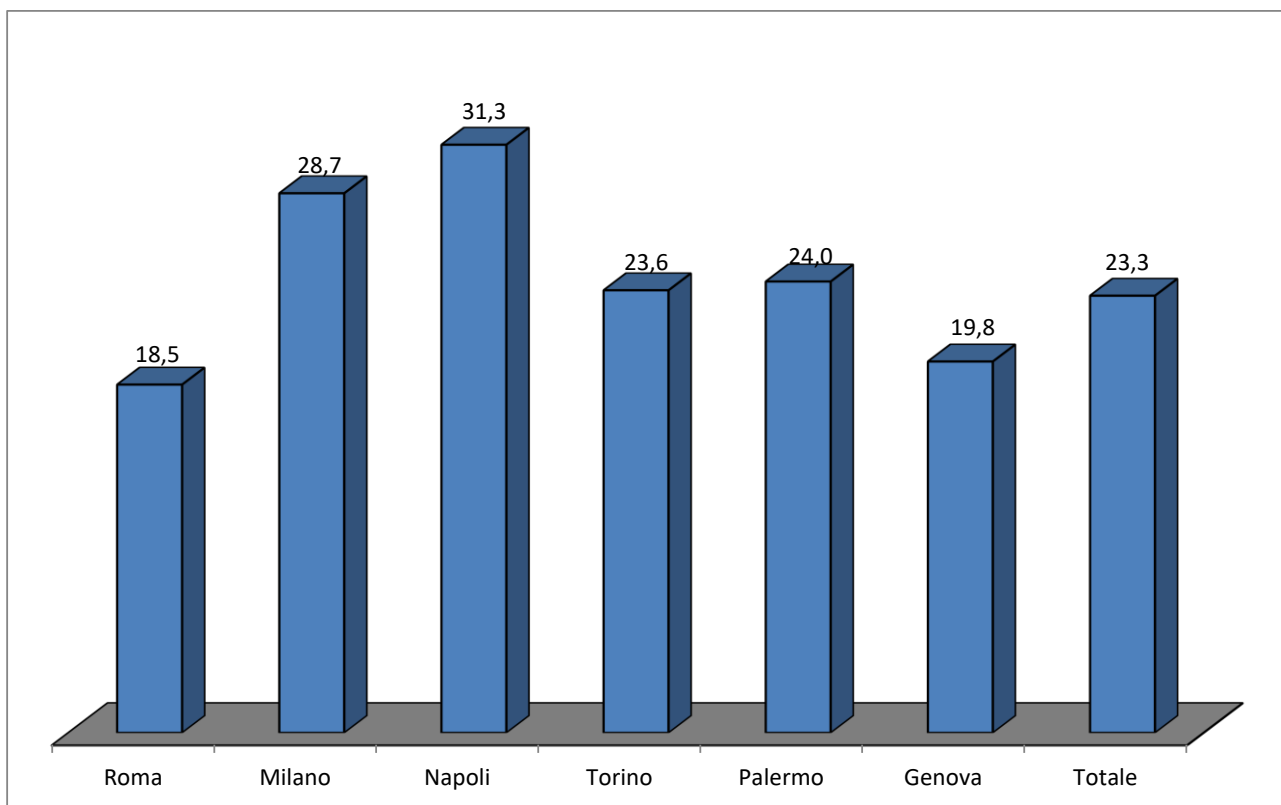


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A seguire, effettivamente nel 23,3% dei casi sono stati fatti interventi per rendere più sicuro l'immobile in cui si vive, con Napoli e Milano decisamente al di sopra di tale media e con Roma come fanalino di coda (graf. 2).

GRAFICO 2

INTERVENTI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)

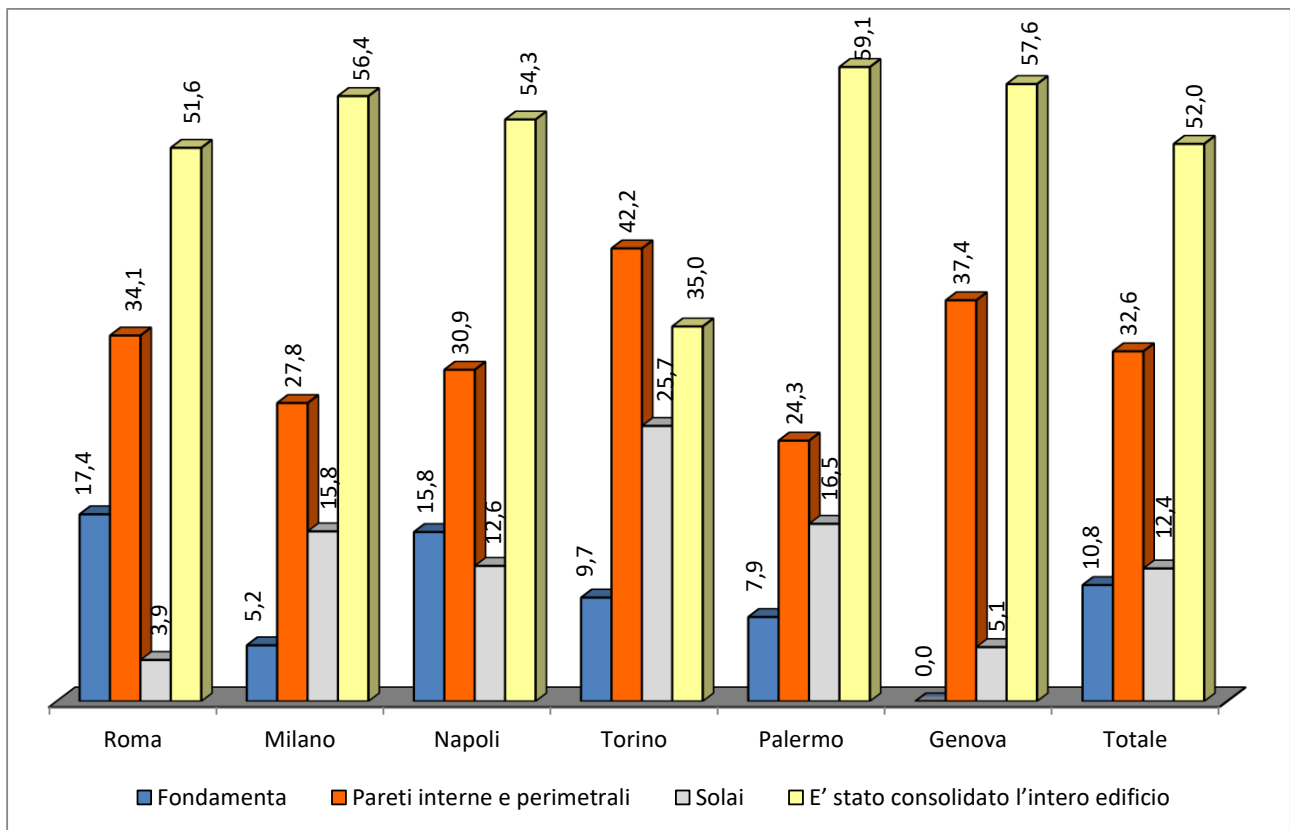


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A chi ha effettuato lavori per consolidare il proprio immobile è stato chiesto dove si è intervenuti e per oltre la metà dei casi (52%), si è trattato dell'intero edificio; Palermo, Genova e Milano sono sopra la media, mentre Torino è decisamente al di sotto. La quota per le sole pareti interne e perimetrali è di circa un terzo degli intervistati (32,6%) con due picchi a Torino e Genova. Sono intervenuti sui solai il 12,4% delle famiglie, con Torino fortemente sopra la media e Roma e Genova agli ultimi posti. Infine, la media per i lavori alle fondamenta è del 10,8% con Roma e Napoli in testa e Genova all'ultimo posto (*graf. 3*).

GRAFICO 3

DOVE SI E' INTERVENUTI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)

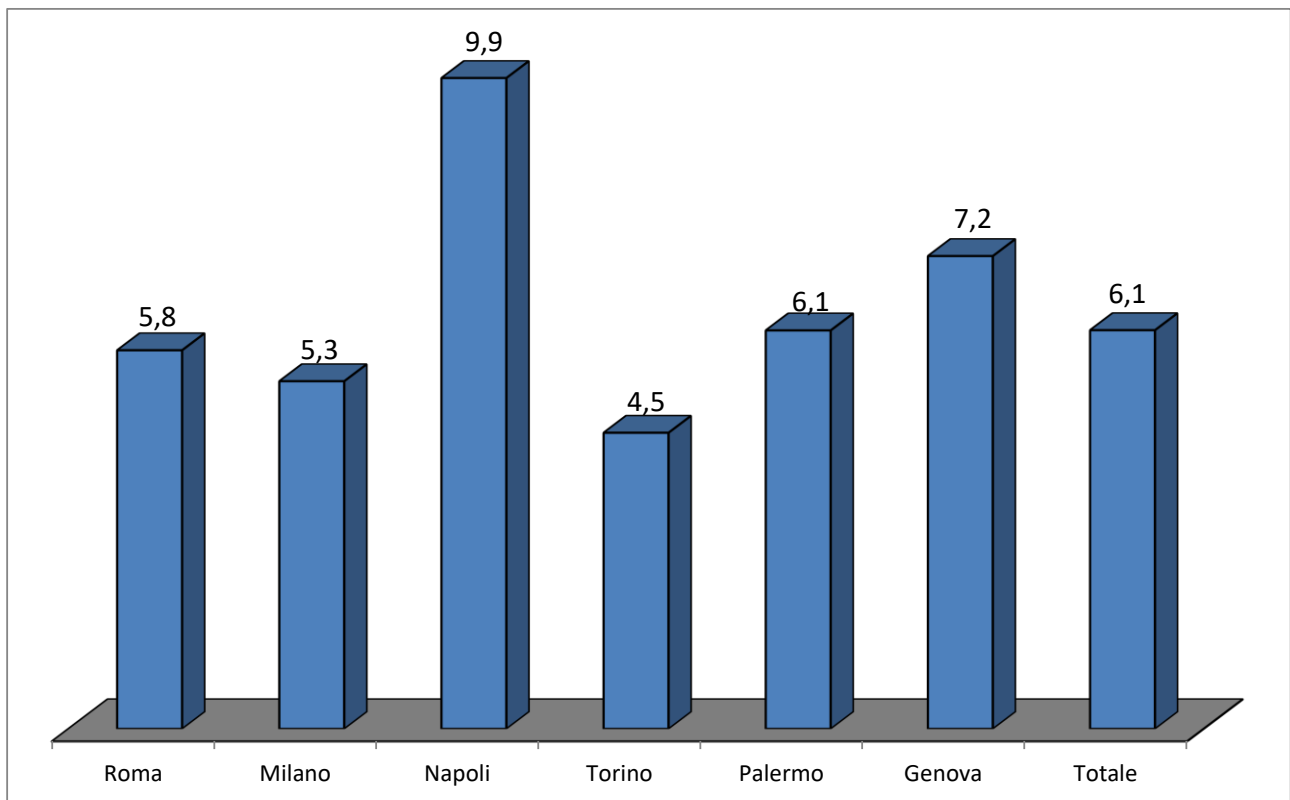


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se c'è un'intenzione futura e il 6,1% ha risposto affermativamente con un picco a Napoli (*graf. 4*). Per quanto riguarda le parti interessate da eventuali futuri lavori il 50,7% pensa di consolidare l'intero edificio, il 35,9% le pareti interne e perimetrali, il 13,5% le fondamenta e il 6% i solai; nel primo caso spicca Napoli con un 82,6% previsionale; Genova emerge nel secondo caso con un 72,4% e nel terzo caso con il 44,9% e, infine, nel quarto caso vi sono Palermo con un 16,5% e Roma con un 12,4%.

GRAFICO 4

INTERVENTI FUTURI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)



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

3. Rischio sismico, certificazione e interventi sulla seconda casa

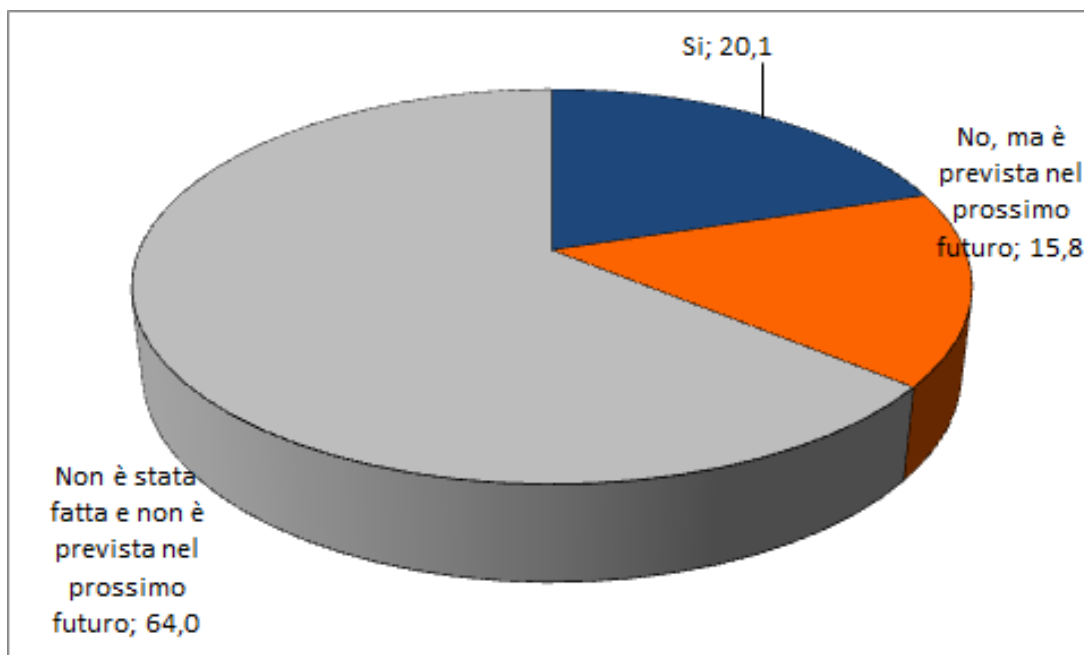
Tornando alla considerazione iniziale della scarsa percezione della pericolosità sismica nel nostro Paese si è voluto fare una verifica su coloro che, benché residenti in una delle sei maggiori città italiane, possiedono una seconda casa in Italia: di fatto il 2,1% ha affermato di aver subito danni strutturali a causa di un evento sismico.

Inoltre, il 20,1% di chi possiede una seconda casa ha affermato di aver richiesto a un professionista una certificazione per conoscere la condizione strutturale del proprio edificio e il 15,8% prevede di farlo fare nel prossimo futuro (*graf. 5*).

GRAFICO 5

CERTIFICAZIONE STRUTTURALE DELLA SECONDA CASA

(val. %)



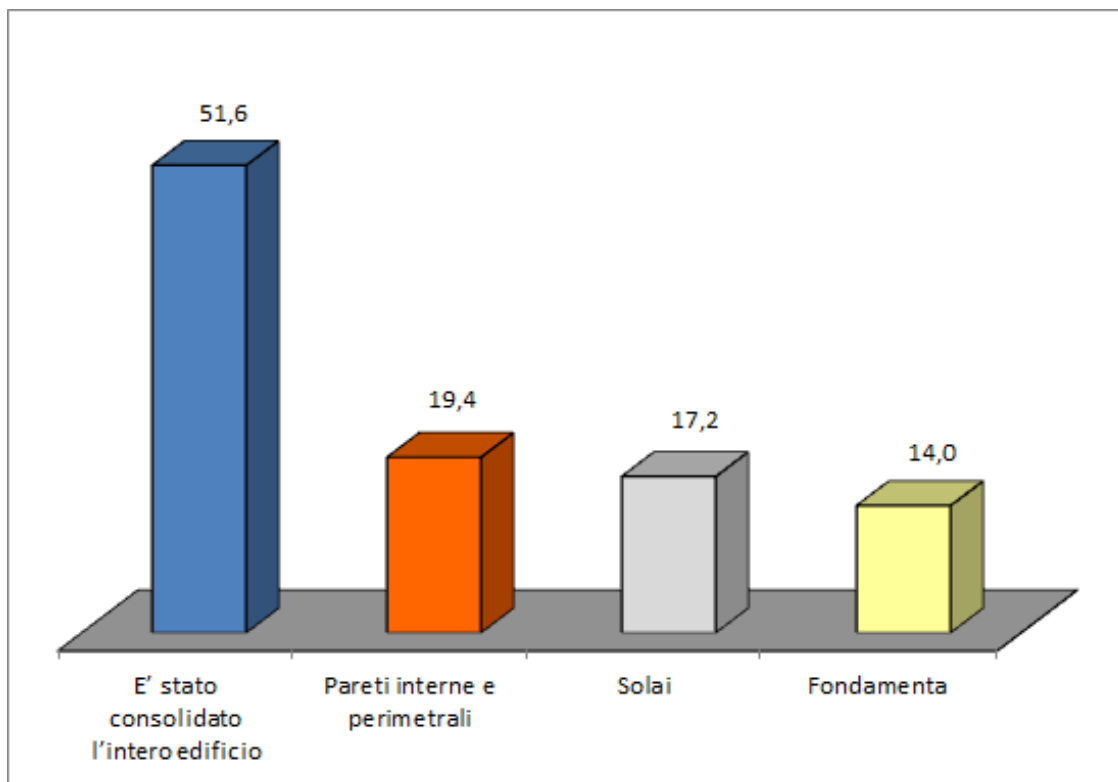
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

C'è da sottolineare che il 18,1% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa. In particolare: il 51,6% ha voluto consolidare l'intero immobile, il 19,4% è intervenuto su pareti interne e perimetrali, il 17,2% sui solai e il 14% sulle fondamenta (*graf. 6*). A livello previsionale solo l'1% di chi non ha già fatto interventi, prevede di farne in futuro.

GRAFICO 6

DOVE SI E' INTERVENUTI PER RENDERE PIÙ SICURA LA SECONDA CASA

(val. %)



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

4. Regole di auto-protezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus

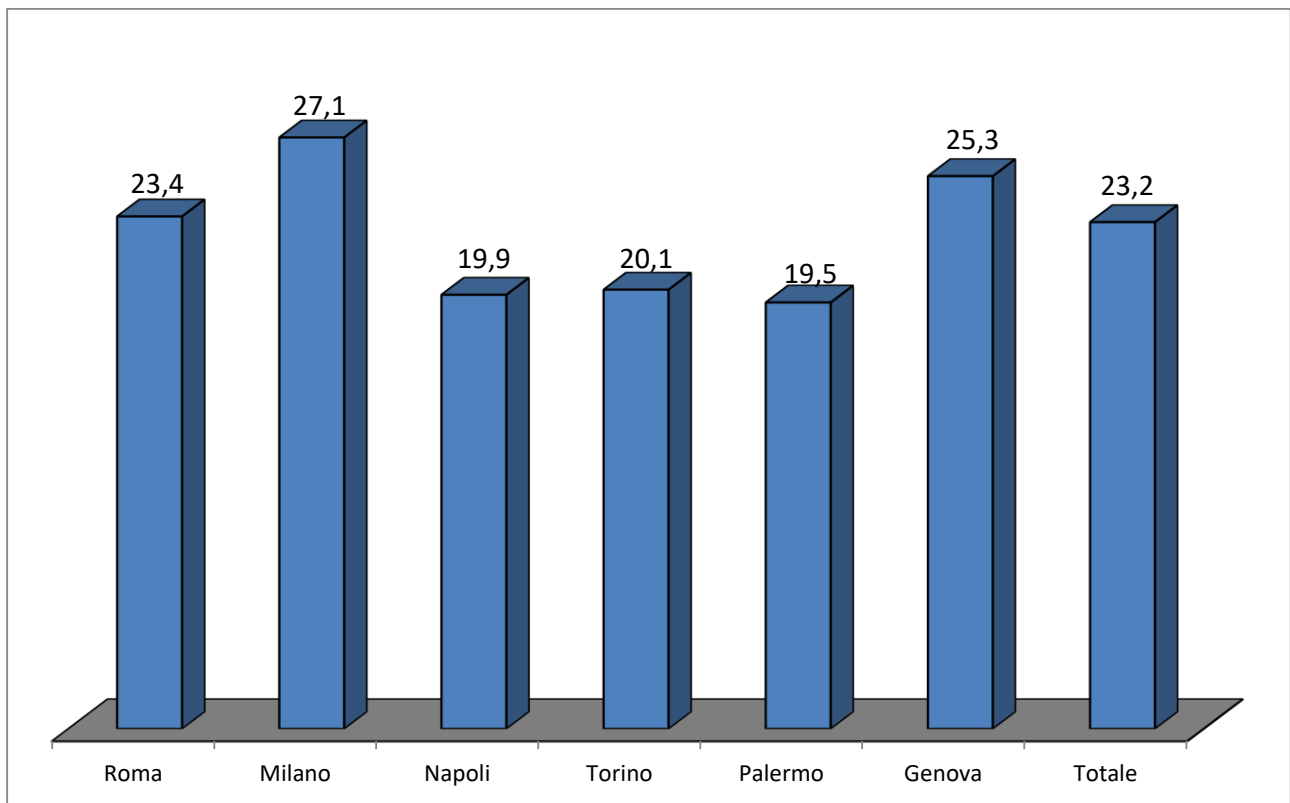
Per accrescere la consapevolezza delle famiglie italiane nei confronti delle possibili calamità naturali nel nostro Paese il Dipartimento Protezione Civile⁴ ha reso noto da tempo una serie di decaloghi perché conoscere un fenomeno è il primo passo per imparare ad affrontarlo nel modo più corretto e a difendersi da eventuali pericoli. Per questo sono state diffuse alcune semplici regole su come prevenire o diminuire i danni di un fenomeno per auto-protegersi prima, durante e dopo una situazione di emergenza, tipo rischio sismico, vulcanico, meteo-idro e/o incendi. A tal fine **Tecnoborsa** ha chiesto agli intervistati se avessero adottato alcuni degli accorgimenti suggeriti dal Dipartimento: il 23,2% ha risposto affermativamente, Milano e Genova superano questa media, Roma è in linea, mentre le restanti grandi città sono solo leggermente al di sotto del valore (*graf. 7*).

GRAFICO 7

ADOZIONE DEGLI ACCORGIMENTI SUGGERITI DALLA PROTEZIONE CIVILE PER
AUMENTARE LA SICUREZZA IN CASA

(val. %)

4 Cfr. <http://www.protezionecivile.gov.it/jcms/it/rischi.wp>.

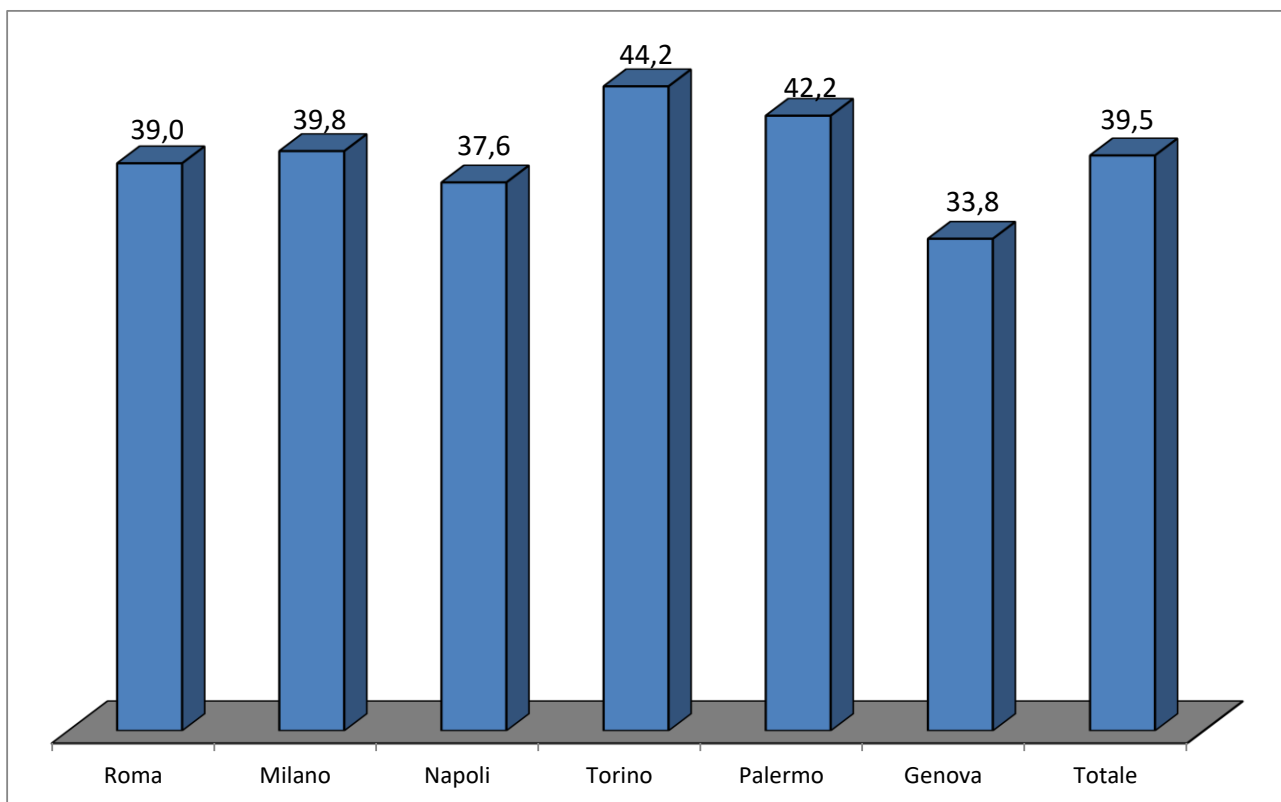


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Approfondendo il tema dei rischi derivanti da calamità naturali è stato chiesto alle famiglie intervistate se fossero eventualmente favorevoli all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria e quasi il 40% del totale ha risposto affermativamente e Torino e Palermo sono risultate più orientate in tal senso, mentre Genova presenta l'indice di gradimento più basso (*graf. 8*).

GRAFICO 8

GRADIMENTO VERSO L'ISTITUZIONE DI UN'ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA CONTRO I
RISCHI DERIVANTI DA CALAMITÀ NATURALI
(val. %)



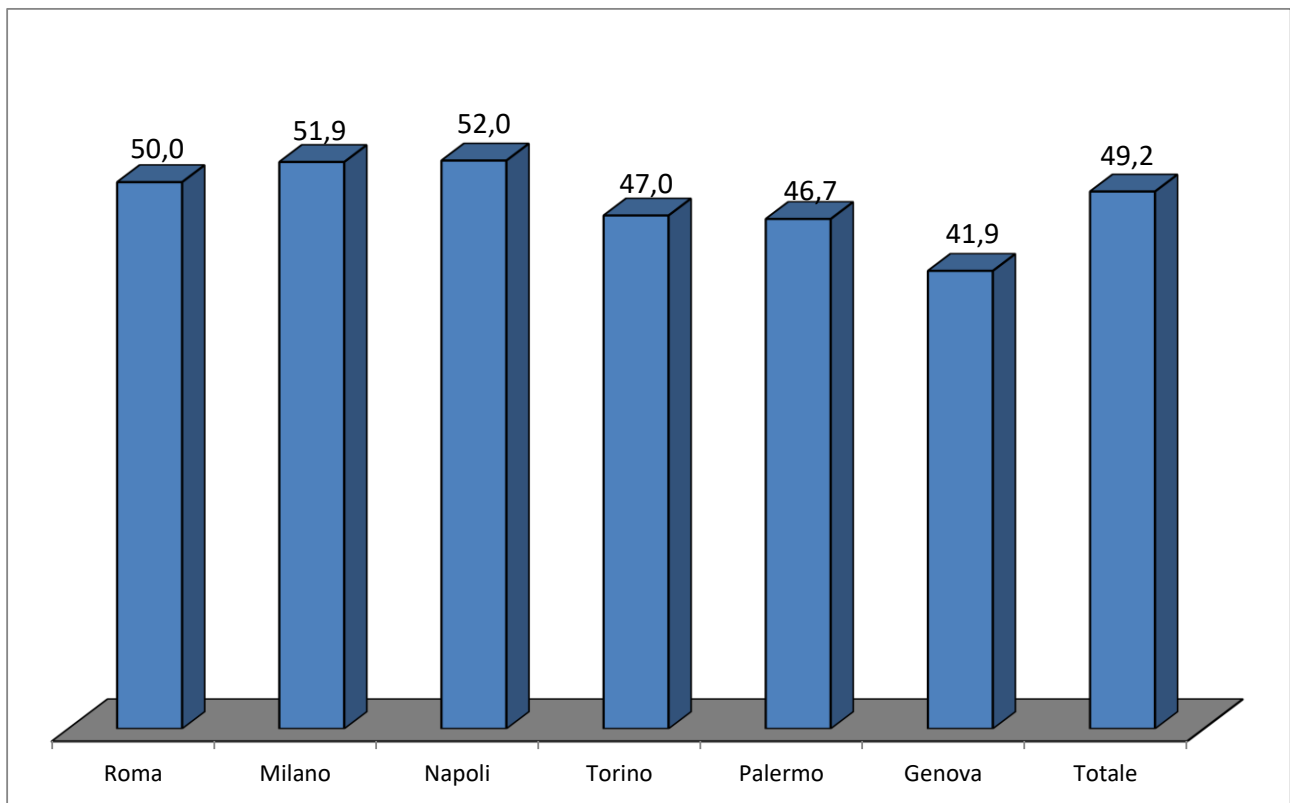
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

C'è da sottolineare che, nel caso di chi possiede una prima casa, il 27,4% delle famiglie intervistate si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali mentre, per quanto riguarda chi possiede una seconda casa, c'è un ulteriore 18,5% che si è protetto a sua volta.

Analogamente, è stato chiesto alle famiglie di pronunciarsi nei confronti dell'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili e qui il valore medio totale è quasi del 50% con Napoli, Milano e Roma leggermente sopra la media e Genova anche in questo caso buon'ultima (graf. 9).

GRAFICO 9

GRADIMENTO VERSO L'ISTITUZIONE DI UN FASCICOLO DI FABBRICATO OBBLIGATORIO
PER CONOSCERE LE CONDIZIONI STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI
(val. %)



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

Infine, l'Indagine **Tecnoborsa** è andata a sondare presso le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città il livello di conoscenza del Sisma Bonus su edifici di civile abitazione (prima o seconda casa), sulle parti condominiali e sugli edifici adibiti ad attività produttive per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021. Tale bonus permette una detrazione di imposta del 50%, fruibile in cinque rate annuali di pari importo, per le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3), per un importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno⁵. In media il 18% ha risposto affermativamente, con Roma, Napoli e Palermo sopra tale valore e Genova ancora una volta all'ultimo posto (*graf. 10*).

⁵ La detrazione fiscale sale al 70% della spesa sostenuta se dalla realizzazione degli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore ma può arrivare all'80% se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori.

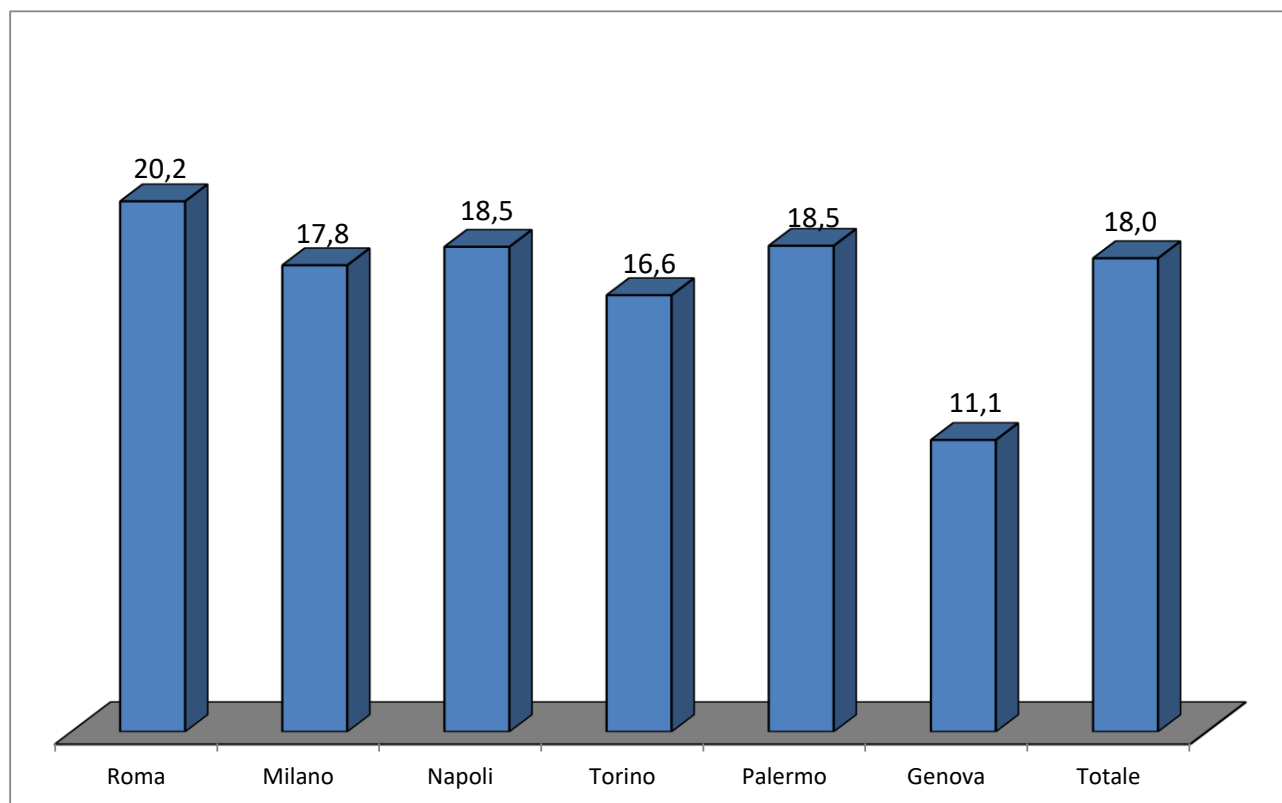
Se gli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% in base all'entità del miglioramento della classe di rischio ed è calcolata su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

GRAFICO 10

CONOSCENZA DEL SISMA BONUS 2017, PER DETRARRE LE SPESE SOSTENUTE PER LAVORI E CERTIFICAZIONI SISMICHE E STATICHE

(val. %)



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

5. Conclusioni

Una nuova consapevolezza si sta facendo strada tra le famiglie italiane che risiedono nelle sei maggiori città, cioè la necessità di effettuare o far effettuare verifiche statiche sull'immobile in cui vivono, al fine di conseguire l'apposita certificazione e, infatti, si tratta di poco meno della metà delle famiglie intervistate.

Tuttavia, nonostante lo *stock* abitativo in Italia sia piuttosto obsoleto, dall'indagine **Tecnoborsa** emerge che meno di un quarto di queste famiglie ha effettuato lavori per consolidare la prima casa, e oltre la metà di questo è intervenuto sull'intero edificio.

Va sottolineato che, pur essendo il nostro un Paese dove il rischio sismico è alquanto elevato, nessuna delle sei grandi città si trova nella Zona 1 – quella più pericolosa dove possono verificarsi fortissimi terremoti – e questo può spiegare in parte il dato non proprio elevato, nonostante le numerose campagne di sensibilizzazione a seguito degli eventi drammatici come terremoti e/o dissesti idrogeologici che si verificano periodicamente.

Nell'approfondimento dell'indagine a coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se vi fosse un'intenzione futura e c'è un ulteriore 6% circa che sarebbe interessato a

eseguire dei lavori e, anche in questo caso, oltre la metà sarebbe propenso a consolidare l'intero edificio.

Quando si è andati a sondare sul rischio sismico, sulla certificazione e sugli interventi sulla seconda casa è emerso che il 2,1% degli intervistati ha subito danni strutturali a seguito di un evento sismico e, inoltre, oltre il 30% ha affermato di aver richiesto o di voler richiedere a un professionista una certificazione per conoscere la situazione strutturale del proprio immobile.

C'è da sottolineare che meno del 20% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa e, anche in questo caso, poco più della metà ha deciso di consolidare l'intero immobile.

In generale, l'Indagine ha evidenziato che quasi il 40% delle famiglie intervistate sarebbe favorevole all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria. Inoltre, il 27,4% di chi possiede una prima casa e il 18,5% chi possiede una seconda casa si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali.

Per quanto concerne l'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili il 50% degli intervistati si è dichiarato favorevole.

Infine, solo 18% delle famiglie italiane è a conoscenza delle detrazioni fiscali per l'adozione di misure antisismiche – Sisma bonus – messe a disposizione dal Governo.